



VARDEFJELL II

Salgsoppgave



Høgevarde

VARDEFJELL II



Innhold

ANSVARLIG UTBYGGER
Høgevarde AS
EIENDOMSMEGLER
Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren
ARKITEKT
Tinde Hytter AS
GRAFISK UTFORMING
Fortress.no
FOTOGRAFER
Hunnalvatn Media
Jon Hunnålvatn Tøn
Lars Storheim
Hans Chr. Gulsvik
Anders Haglund
Sønsteby Foto
3D-VISUALISERING
Northscape

01 OM PROSJEKTET	5
Beliggenhet	6
Velkommen til Høgevarde	8
Eksteriør og interiør	12
02 OMRÅDET & AKTIVITETER	23
Områdekart	24
Alpint	26
Langrenn	30
Topptur	32
Lavvoen, fjellgym & badstu	34
Sykling	36
Jakt & fiske	38
Vandring i høyfjellet	40
03 PLANTEGNINGER	42
Situasjonsplan	44
Fasader	45
Plantegninger	46
04 AKTØRER & FINANSERING	58
Megler kontaktinfo	60
Utbygger kontaktinfo	61
Finansiering kontaktinfo	62
05 VIKTIGE OPPLYSNINGER	64
Leveransebeskrivelse	66
Eiendommen A til Å	70
Vedtekter	83
Andre vedlegg	88



01

Om prosjektet



Høgevarde 1459 moh

– Er den høyeste toppen i området, og regnes som den nærmeste høyfjellsdestinasjonen fra Oslo og Bærum. Med bare rundt halvannen til to timers kjøring fra byen kommer man raskt opp over tregrensen og ut på snaufjellet. Her åpner landskapet seg med vid utsikt, åpne vidder og ekte høyfjellsfølelse – langt nærmere enn de fleste andre fjelldestinasjoner på Østlandet.



Reis til Høgevarde med bil på
under 2 timer



Vardefjell II - det perfekte utgangspunkt for friluftsliv og glede året rundt!

Velkommen til Høgevarde Fjellpark

Under 2 timer fra Oslo finner du ditt nærmeste høyfjellseldorado, med ski in/ski out til langrenn og alpint, og bike in/bike out til ett av Europas råeste nettverk av sykkelstier.

I Høgevarde Fjellpark tilrettelegges det på aller beste måte for en innholdsrik og spennende fritid. Fjellgym, badstue og Norges lengste flytsti er til glede og berikelse, jaktmuligheter, fiske og båtlease likeså. Dette stedet er en kortreist perle med fjell og muligheter som imponerer, og som hele familien vil sette pris på!

Nå har du muligheten i Vardefjell II med 12 nye og velutstyrte fritidsleiligheter med høy standard. Her får du nydelig utsikt, og gode og komfortable løsninger, perfekt for deg som søker variert avkobling med fjellet og opplevelsene i kort avstand fra der du bor.

Beliggenheten er i Høgevarde Fjellpark, med de unike mulighetene til ski-, sykkel- og fjellopplevelser dette gir. Her blir alt tilrettelagt med det beste både innenfor og utenfor dørstokken. Etter dagens aktiviteter vil du finne roen ved peisen, eller kan underholde familie og venner med hyggelige middager i imponerende omgivelser.





Nyt utsikten inne, eller ute på den 15 kvm store balkongen.

Interiøret er holdt i lune, naturlige farger, og utsikten og den hyggelige peisen inviterer til koselige stunder i stua.

Leilighetene i 2. og 3. etasje leveres med sotet glassrekkverk på balkong for å gi maksimal glede av den flotte utsikten.

STUE



Det flotte kjøkkenet leveres med integrert induksjonstopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.

Fargene er valgt i en harmonisk og naturlig tone, og gir beste bakgrunnen for innredning i din stil.





Baderommet leveres med stilrene og moderne løsninger som er både slitesterke og funksjonelle.

Fargene er lune og gode, og leveransen i materieler som tåler tidens tann. Her får du bl.a. reinfalldusj og garnityr i klassisk krom, og integrert belysning i det rause speilet. Klart for å nytes!

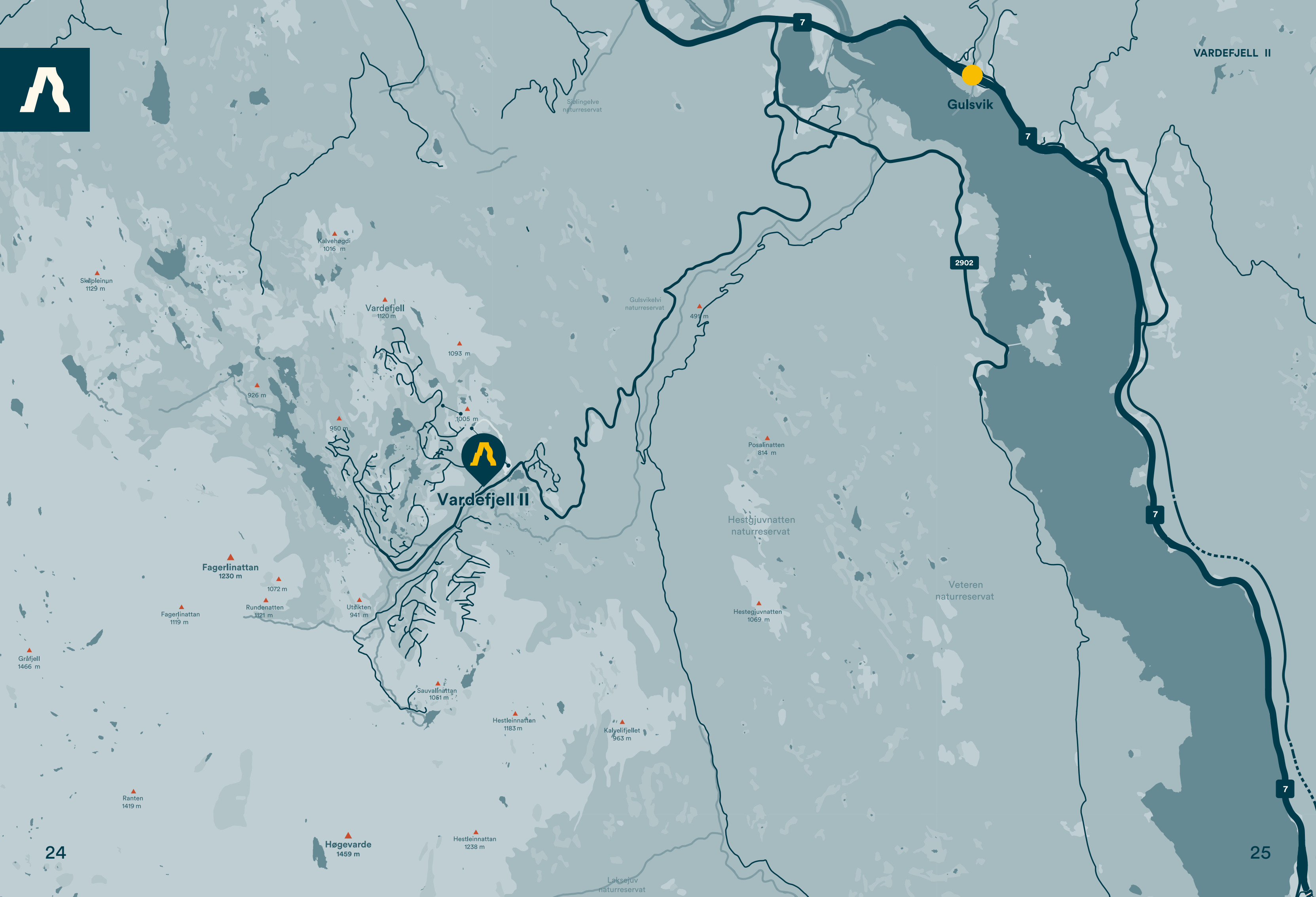
BAD



02

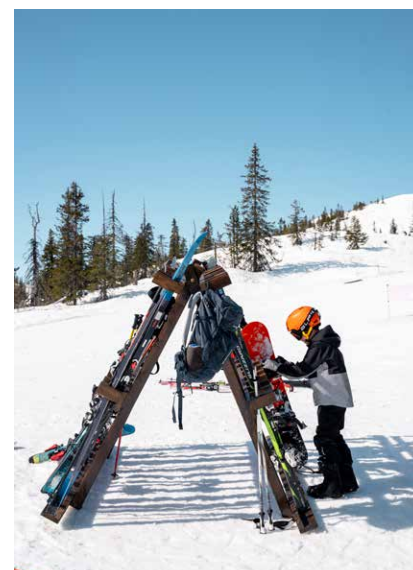
Området & aktiviteter







Alpint



Fjellparken fremmer ekte skiglede for alle grener og aldre. Her planlegges det en solid utvikling av alpinproduktet i årene som kommer, til glede og nytte for deg som leilighetseier i Vardefjell II.

I dag har fjellparken tre heiser og passer både for nybegynnere og for mer viderekomne. Heisen er også et perfekt utgangspunkt for deg som drømmer om åpent og lett offpiste terreng – en drøm å glede seg til på pudderdagene som kommer.



Servicesymboler

	Skiløype		Barneområdet
	Skiheis/trekk		Restaurant
	Langrennsløype		Toalett
	Kjelkebakke		Skiutleie
	Frikjøring		Billettsalg
	Parkering		Klippe
	Hjertestarter		

Løypesymboler

	Middels
	Middels lett
	Lett
	Langrennsløype
	Frikjøring

Løyper

Løyper	Lengde	Fall
1 Pika	910	186
2 Bamsebakken	260	49
3 Parken	200	30
4 Skiløype	50	7
5 Akeløype	50	7
6 Vardelia	350	64

Heiser

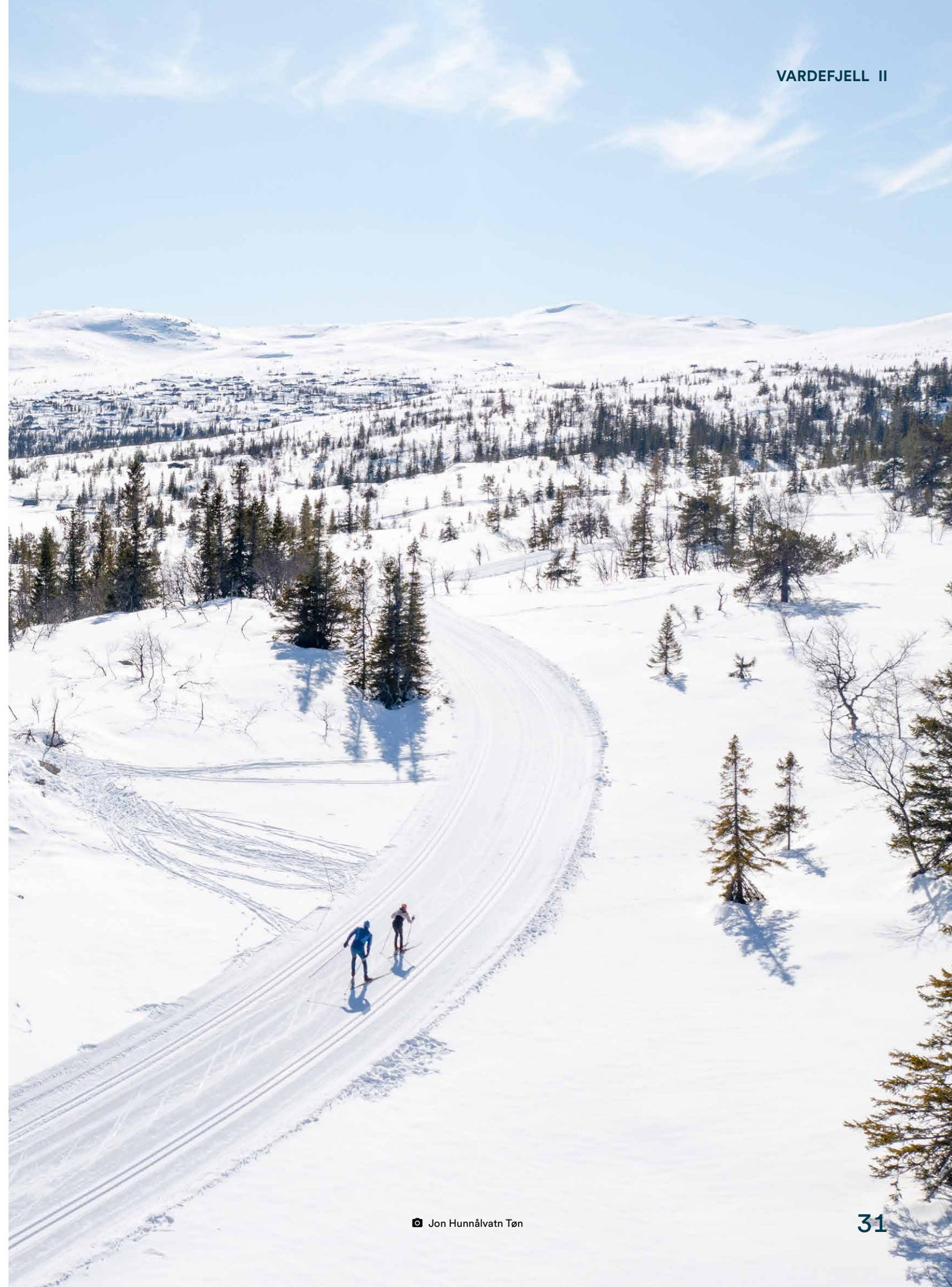
Heiser	Lengde	Fall
A Fjellheisen	700	186
B Familieheisen	250	44
C Vardetassen	42	7
D Vardelia	280	64
Skiheis/trekk		



Langrenn

Med utgangspunkt i Høgevarde Fjellpark, og med ski inn/ski ut fra Vardefjell II, har du tilgang til over 50 km med flotte, preparerte langrennsløyper. Det skal være en nytelse å gli ut i nypreparerte spor og sette kursen innover høyfjellsviddene.

Vi legger til rette for alle – både de som liker å bli utfordret og de som bare ønsker en kort tur i nærområdet.





Topptur



På Høgevarde trenger du ikke gå langt for å få luftet toppturskiene! Fra toppen av Fjellheisen er Vardefjelltoppen (1121 moh) en fin og lett tur på 1-2 timer som byr på en rekke valgmuligheter for nedkjøring, både enkle og krevende. Turen kan du godt starte fra dørstokken til leiligheten, og passer for hele familien.

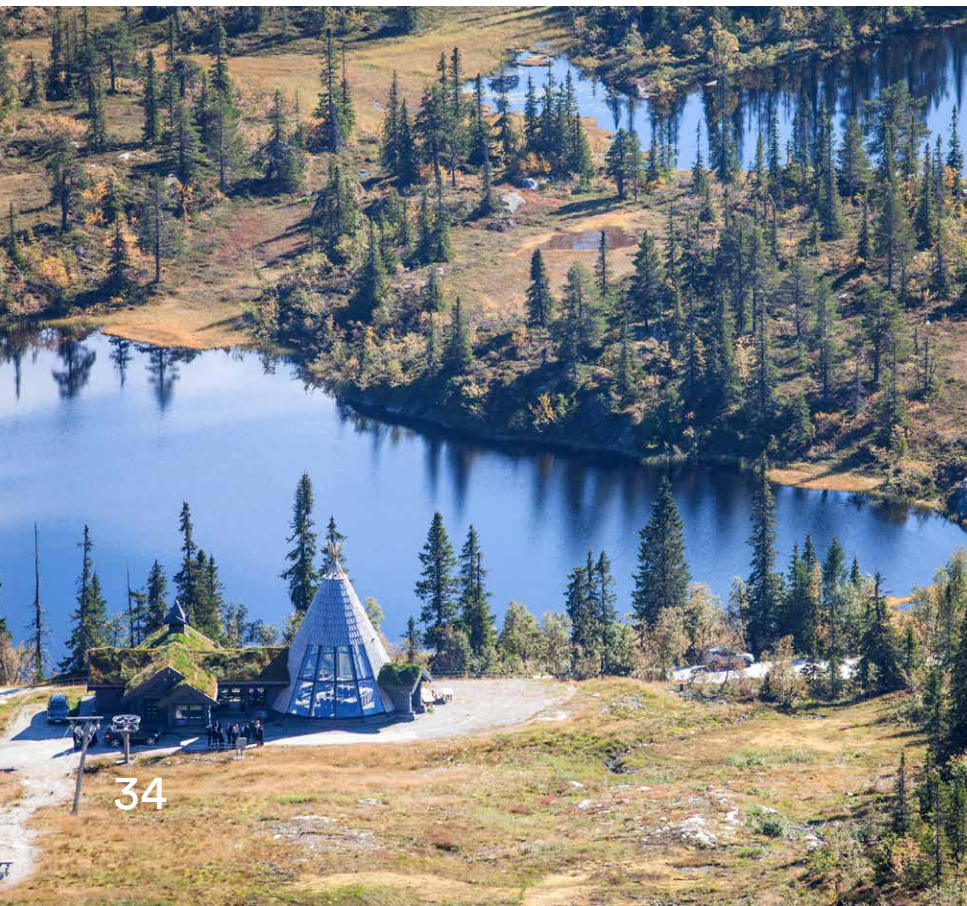
Høgevarde (1459 moh) er også en klassiker. Den ruvende toppen med fantastisk utsikten er tilgjengelig via flere ruter, fra lette til middels krevende. Er du fersk i gamet er Høgevarde nærmest den perfekte læringsarenaen. Samtidig kan erfarne skiløpere finne relativt krevende terreng på sør- og østsiden.



Lavvoen

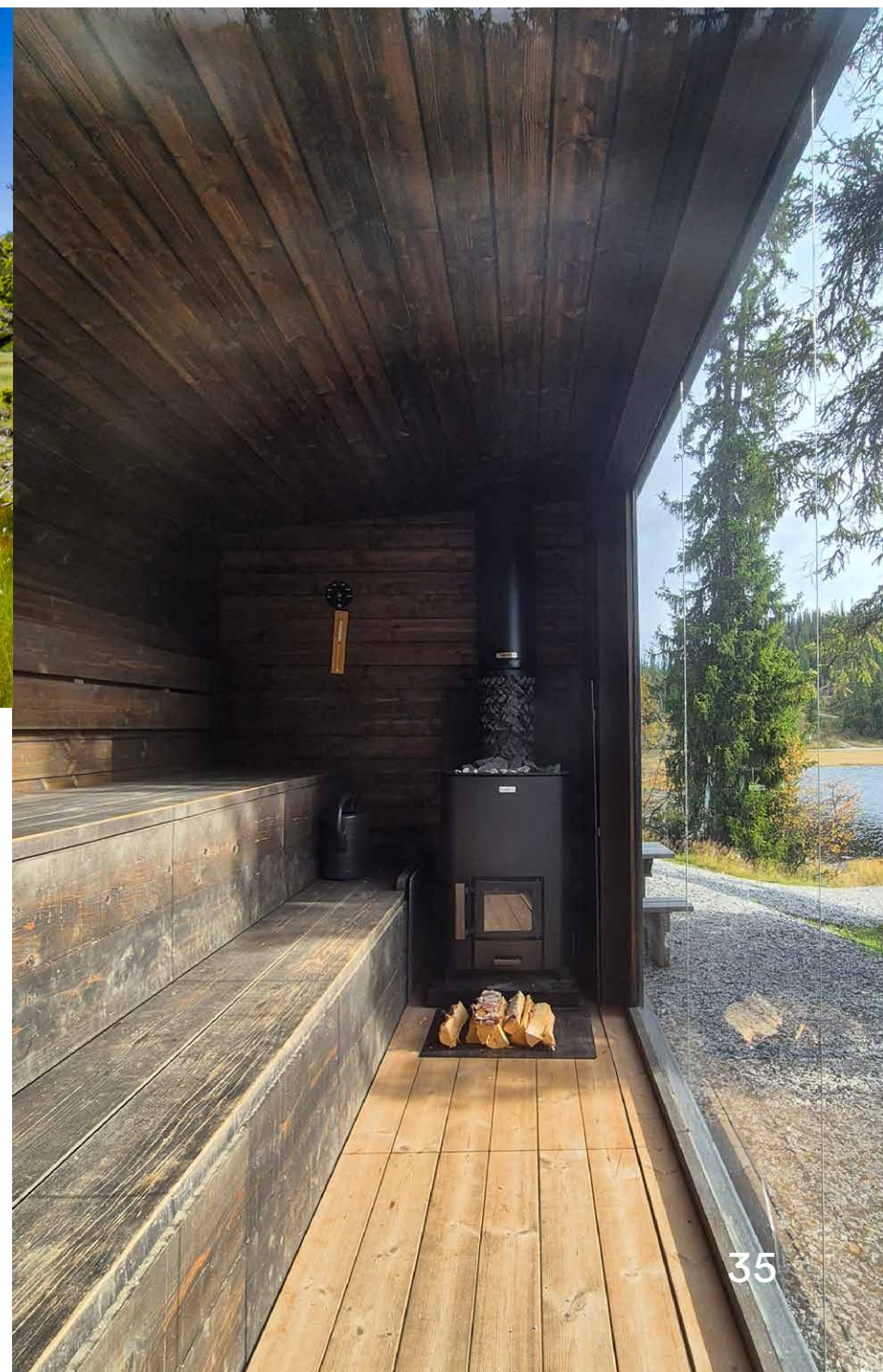


Lavvoen er vårt kombinerte landemerke og servicebygg med varmetue, kafé, pub og sykkel- og skitulleie.



Badstue

Og for den perfekte avslutningen – ta turen innom badstua ved Fisketjern for varme og en forfriskende dupp i tjernet.



Fjellgym

Noen ganger er det deilig å ta treningen innendørs med en god styrkeøkt. Fjellgymmen er disponibel for booking på timesbasis, hele året, og ligger kun en liten gåtur fra Vardefjell II. Her finner du treningsapparater og vekter, med en fantastisk utsikt til ekstra inspirasjon.



Sykkel

På Høgevarde finner du et av Norges mest ambisiøse satsingsområder for stisykling – et helhetlig sykkelprodukt som kombinerer høyfjellsopplevelser, velbygde stier og unik beliggenhet. Med et langsiktig utviklingsprosjekt i millionklassen, bygges det nå et nettverk som spenner fra grønne familieløyper til svarte eksperttraséer – med mål om å bli en solid internasjonal sykkeldestinasjon.

Stiene er designet av det anerkjente australske firmaet **World Trail**, kjent for prisbelønte sykkelanlegg verden over. Stiene slynger seg fra høyfjellet og ned i dalen, og er laget for å gi både nybegynnere og erfarne ryttere flyt, mestring og ekte sykkelglede i variert fjellterreng. Flere av stiene er utformet som **Airflow- og Adventure/ Wilderness-stier** med naturlige og forutsigbare linjer, lekne elementer og mulighet for hopp – samtidig som man kan sykle forbi med begge hjulene i bakken.

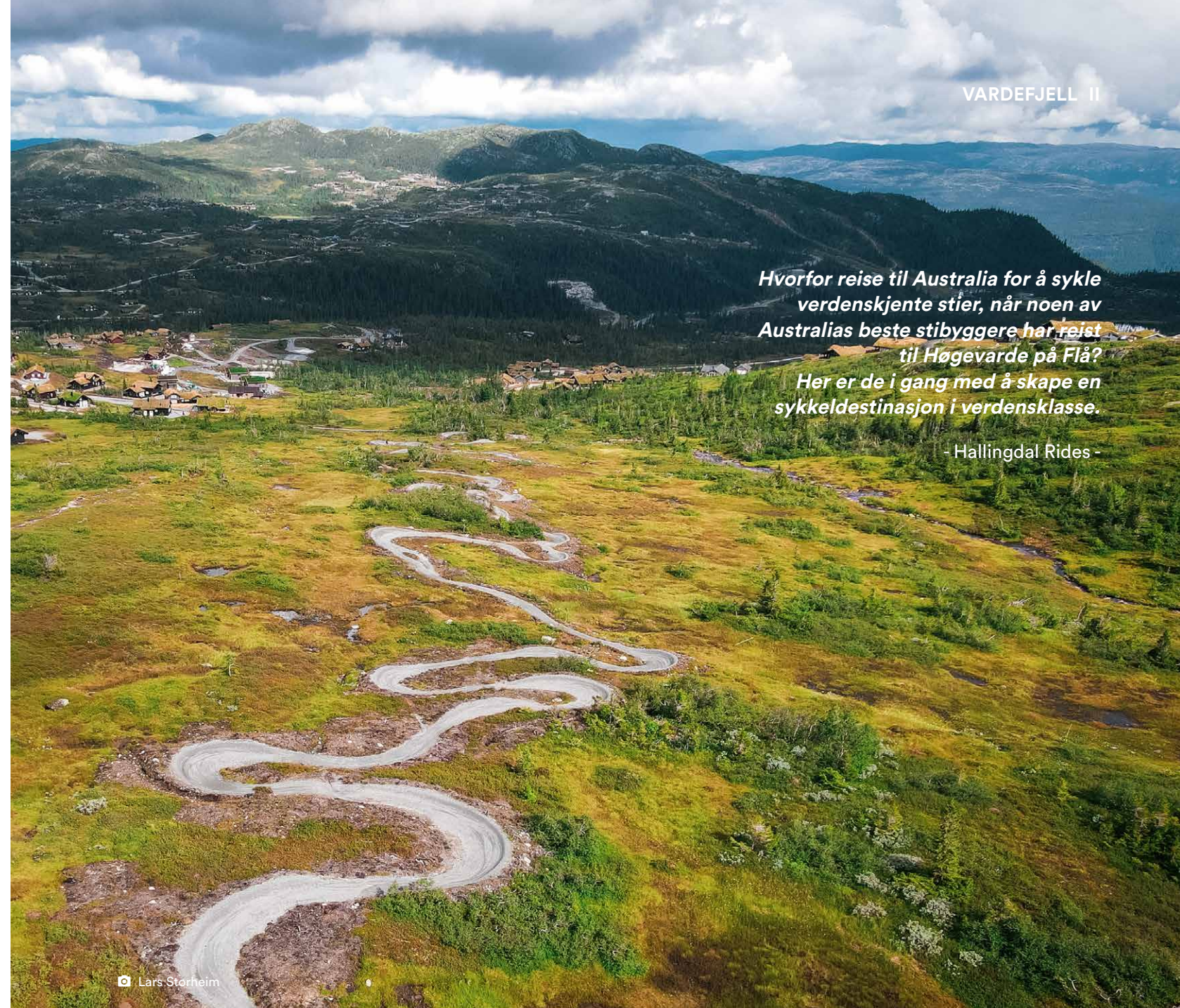
Det ferskeste tilskuddet, og selve flaggskipet i anlegget, er den spektakulære Blueberry Jam. Med sine over 13 kilometer danner denne siste etappe av The Hero Trail, regnet som en av Europas lengste spesialbygde stier for stisykling. Den byr på en trygg og leken opplevelse som passer alle nivåer, samtidig som den gir spennende variasjon og gode muligheter for ferdighetsutvikling. Sammen den røde stien Battlescar, familievennlige Lavvostien, og den tekniske Fork Beard, gir det deg en sammenhengende opplevelse på hele 18 kilometer, fra toppen av Fjellparken (990 moh) helt ned til dalbunnen ved Krøderfjorden (140 moh).

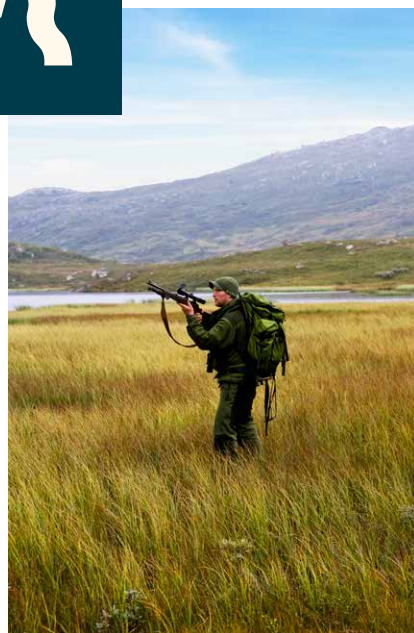
Høgevarde Trail Centre byr allerede på over tre mil med variert stisykling – og utbyggingen fortsetter. Den unike kombinasjonen av høyfjell, lange nedkjøringer og teknisk god stibygging gjør Høgevarde til en destinasjon som kan konkurrere med de beste sykkel-parkene i Europa, og som har store muligheter for videre vekst og utvikling.

VARDEFJELL II

Hvorfor reise til Australia for å sykle verdenskjente stier, når noen av Australias beste stibyggere har reist til Høgevarde på Flå? Her er de i gang med å skape en sykkeldestinasjon i verdensklasse.

- Hallingdal Rides -





Jakt & fiske

En eller annen plass må røverhistoriene komme fra. Sværingen du hadde på kroken som bare blir større og større for hver gang du forteller historien. Eller rypa som med tiden har rukket å bli til en fullvoksen orrhane. Med sine omkringliggende jaktmarker er Høgevarde opphav til mange av disse historiene.

Fjellriket byr på imponerende jaktområder med både smått og stort vilt. Vi ønsker at våre hytteeiere skal kunne nyte godt av dette, og gir derfor hytteeiere prioritert tilgang til leie av jakt i området.

Som leilighetseier har du også mulighet til å innløse et såkalt «hyttefiskekort», som gir tilgang til fiske. Det største vannet er over en kilometer langt og heter Fyrisjøen. Her har vi robåter og kanoer tilgjengelig som hytte- og leilighetseiere kan benytte når de måtte ønske.





Vandring i høyfjellet



Visste du at fra toppen av Høgevarde (1459 moh) har du en av Sør-Norges videste utsikter, og at du herfra kan se over 10% av Norges samlede landareal? Det er ganske så imponerende, synes vi.

Området har mange flotte høyfjellsturer å velge mellom, både enkle og krevende, bratte og slake. Det er bare å tilpasse, alt etter dagsform og turfølge. Er du ikke kjent i området, anbefaler vi å kickstarte med Topp11 skjemaet, og du er raskt i gang med å utforske mulighetene.





03

Plantegninger



Situasjonsplan

Vardefjell II

Carport

Turveg

Skiløype

Skiløype

Turveg

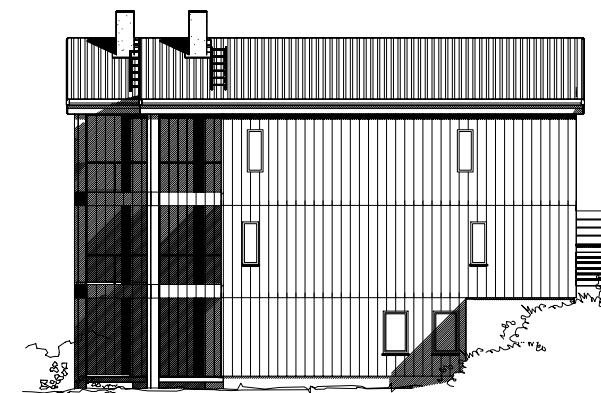
Skiløype



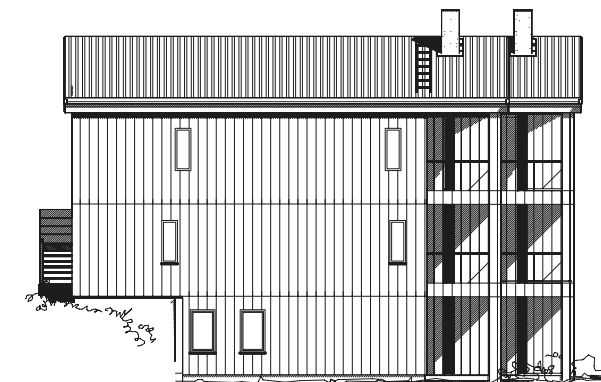
Fasade VEST



Fasade VEST



Fasade VEST



Fasade VEST



1

LEILIGHETSNUMMER

90 m²
BRA

85 m²
BRA-i

5 m²
BRA-e

3
SOVEROM

1 + WC
BAD

14 m²
TERRASSE

1
SPORTSBOD

OPSJON
CARPORT



9	10	11	12	3. ETASJE
5	6	7	8	2. ETASJE
1	2	3	4	1. ETASJE



2

LEILIGHETSNUMMER

75 m²
BRA

71 m²
BRA-i

4 m²
BRA-e

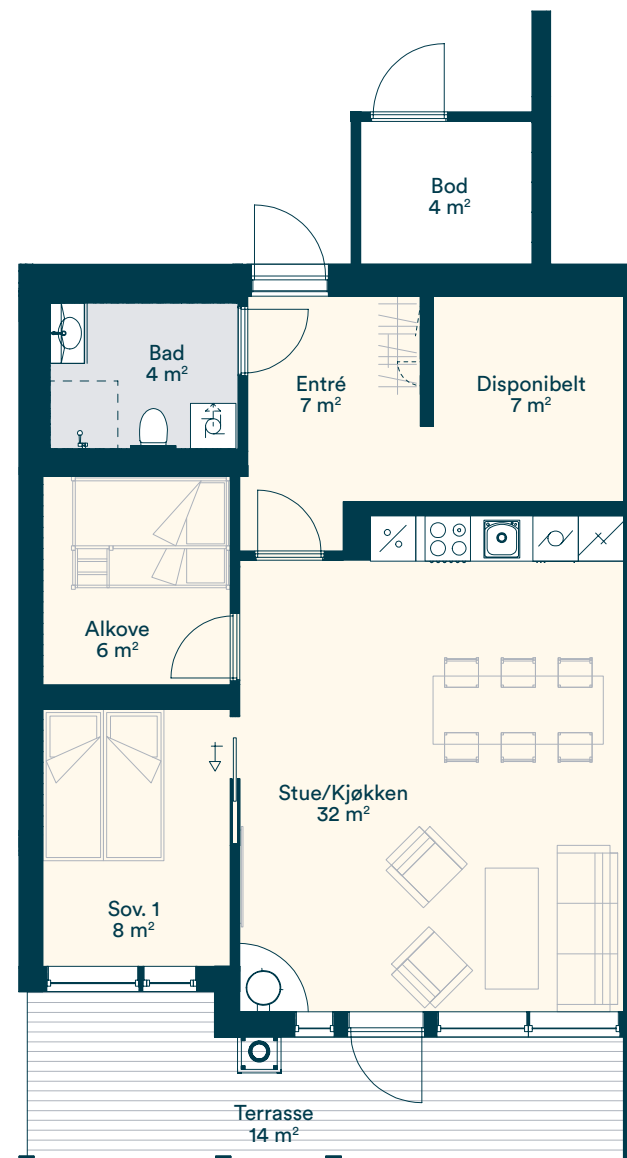
1 + ALKOVE
SOVEROM

1
BAD

14 m²
TERRASSE

1
SPORTSBOD

OPSJON
CARPORT



3. ETASJE	9	10	11	12
2. ETASJE	5	6	7	8
1. ETASJE	1	2	3	4



3

LEILIGHETSNUMMER

X m²
BRA

71 m²
BRA-i

4 m²
BRA-e

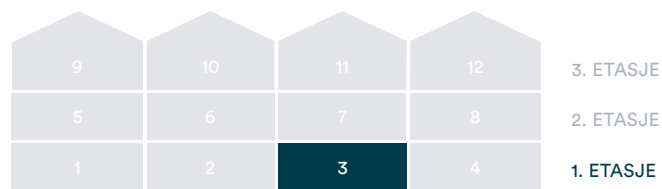
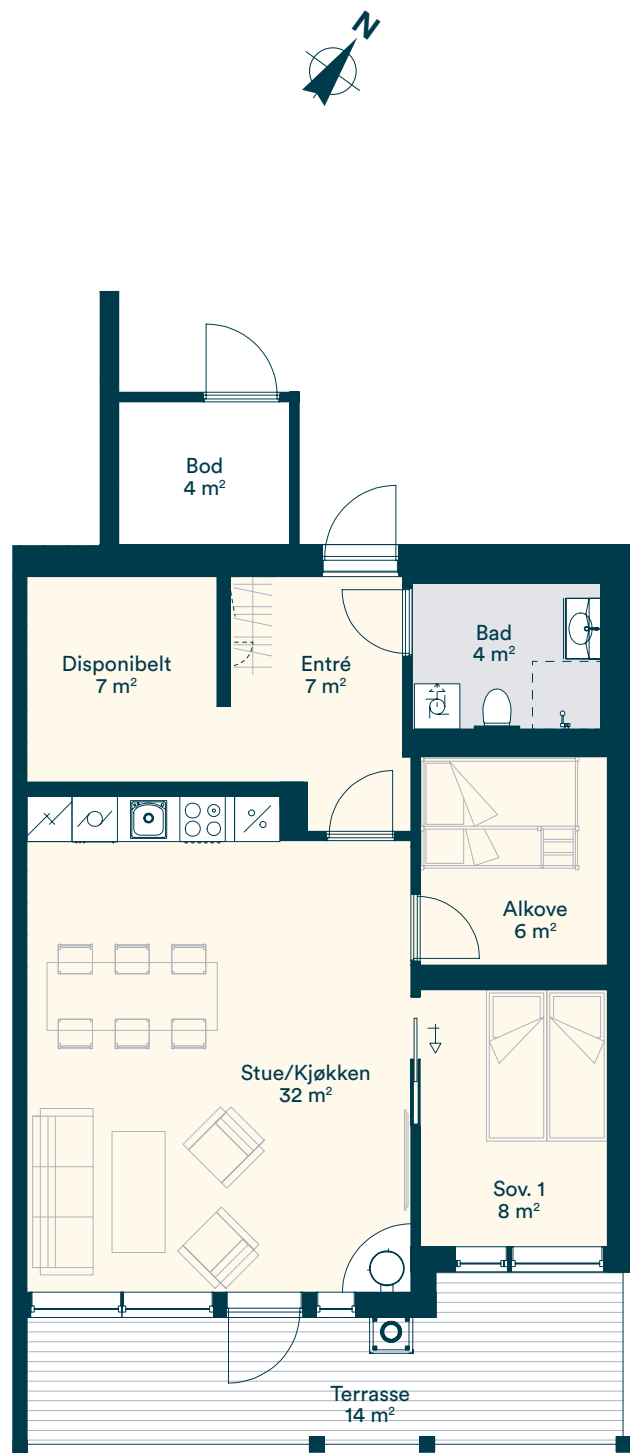
1 + ALKOVE
SOVEROM

1
BAD

14 m²
TERRASSE

1
SPORTSBOD

OPSJON
CARPORT



4

LEILIGHETSNUMMER

X m²
BRA

85 m²
BRA-i

5 m²
BRA-e

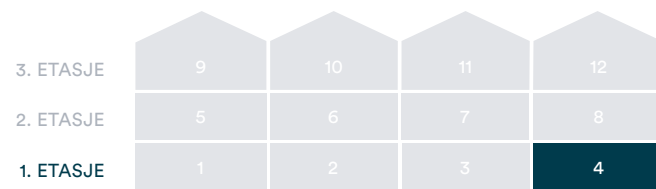
3
SOVEROM

1 + WC
BAD

14 m²
TERRASSE

1
SPORTSBOD

OPSJON
CARPORT





5

LEILIGHETSNUMMER

93 m²
BRA

88 m²
BRA-i

5 m²
BRA-e

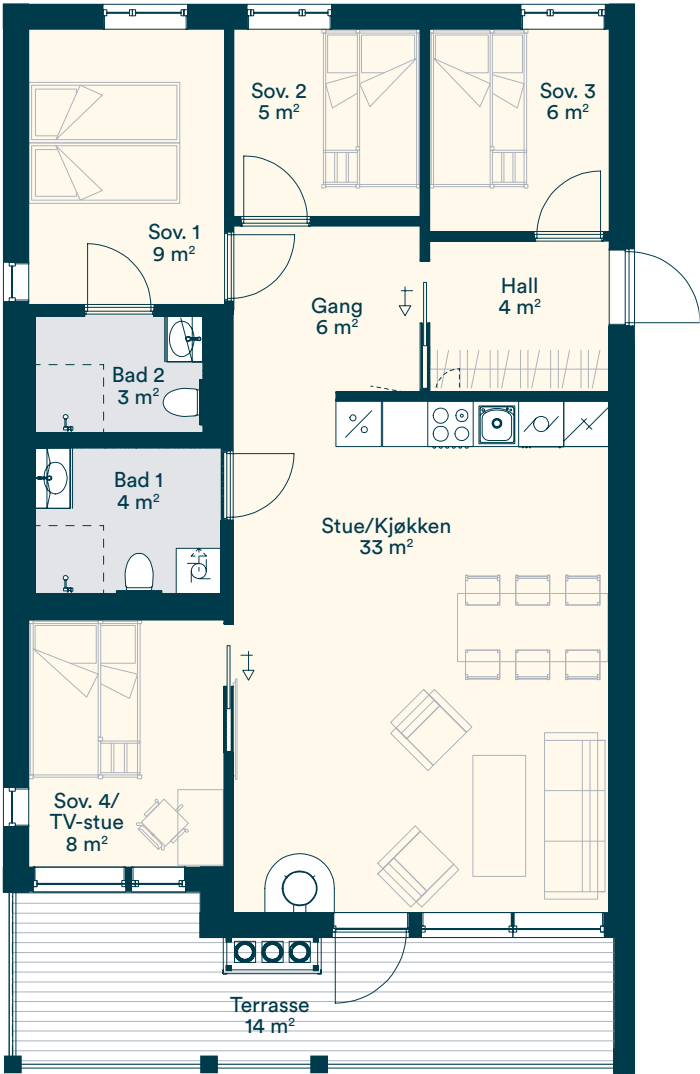
4
SOVEROM

2
BAD

14 m²
TERRASSE

1
SPORTSBOD

1
CARPORT



9	10	11	12	3. ETASJE
5	6	7	8	2. ETASJE
1	2	3	4	1. ETASJE



6

LEILIGHETSNUMMER

77 m²
BRA

72 m²
BRA-i

5 m²
BRA-e

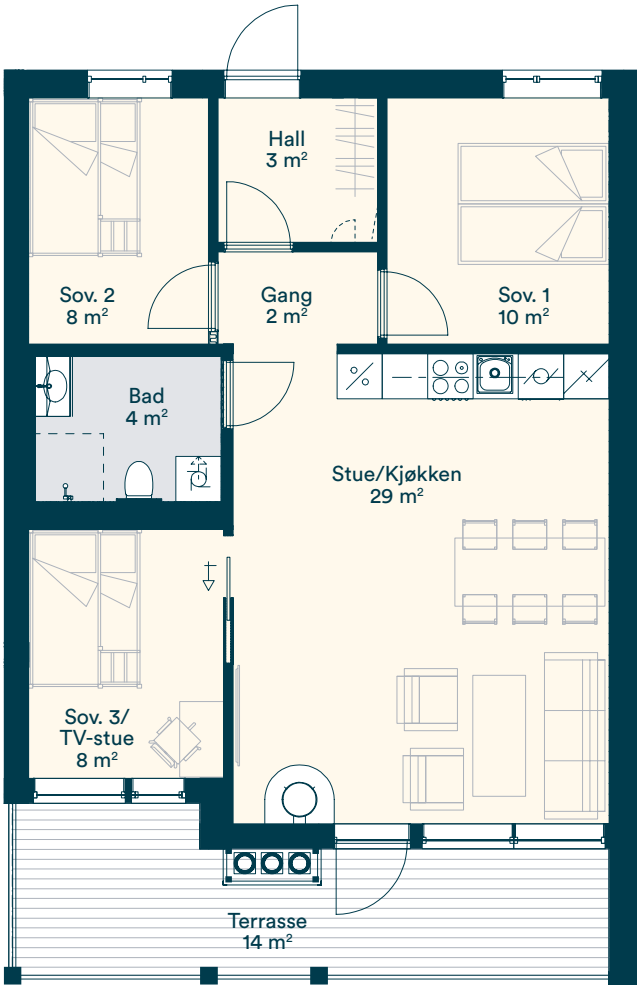
3
SOVEROM

1
BAD

14 m²
TERRASSE

1
SPORTSBOD

1
CARPORT



3. ETASJE	9	10	11	12
2. ETASJE	5	6	7	8
1. ETASJE	1	2	3	4



7

LEILIGHETSNUMMER

77 m²
BRA

72 m²
BRA-i

5 m²
BRA-e

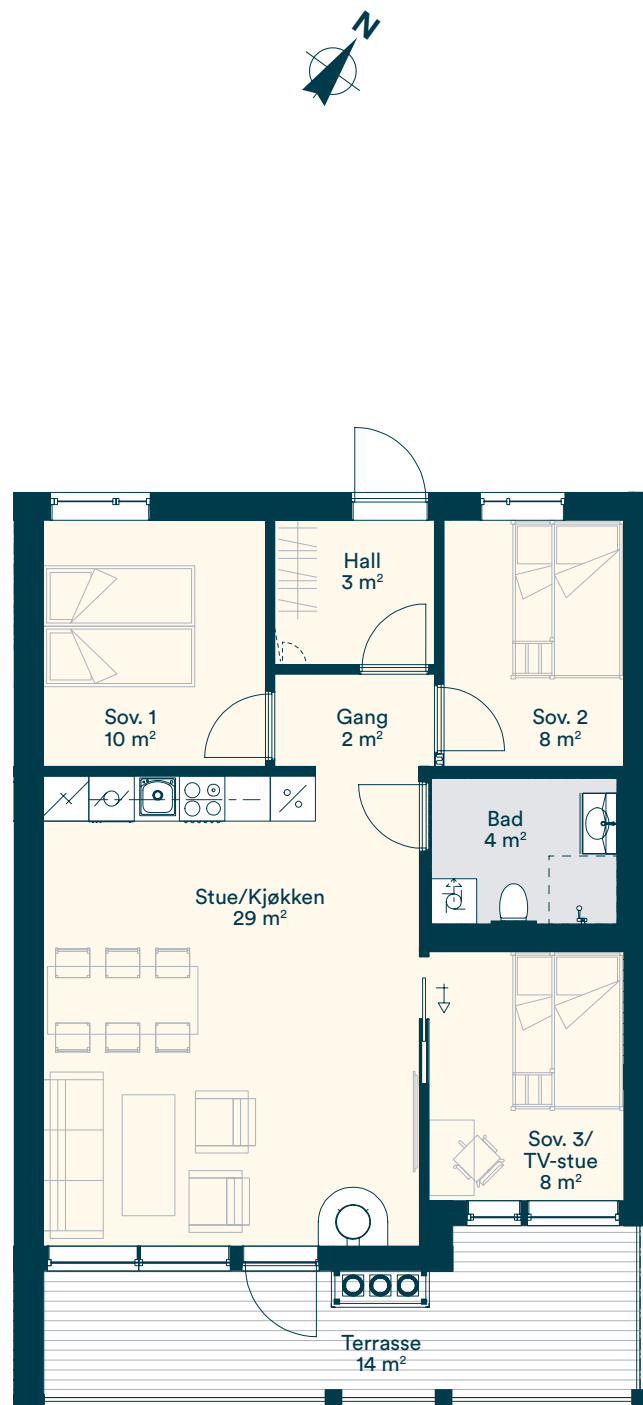
3
SOVEROM

1
BAD

14 m²
TERRASSE

1
SPORTSBOD

1
CARPORT



9	10	11	12	3. ETASJE
5	6	7	8	2. ETASJE
1	2	3	4	1. ETASJE



8

LEILIGHETSNUMMER

93 m²
BRA

88 m²
BRA-i

5 m²
BRA-e

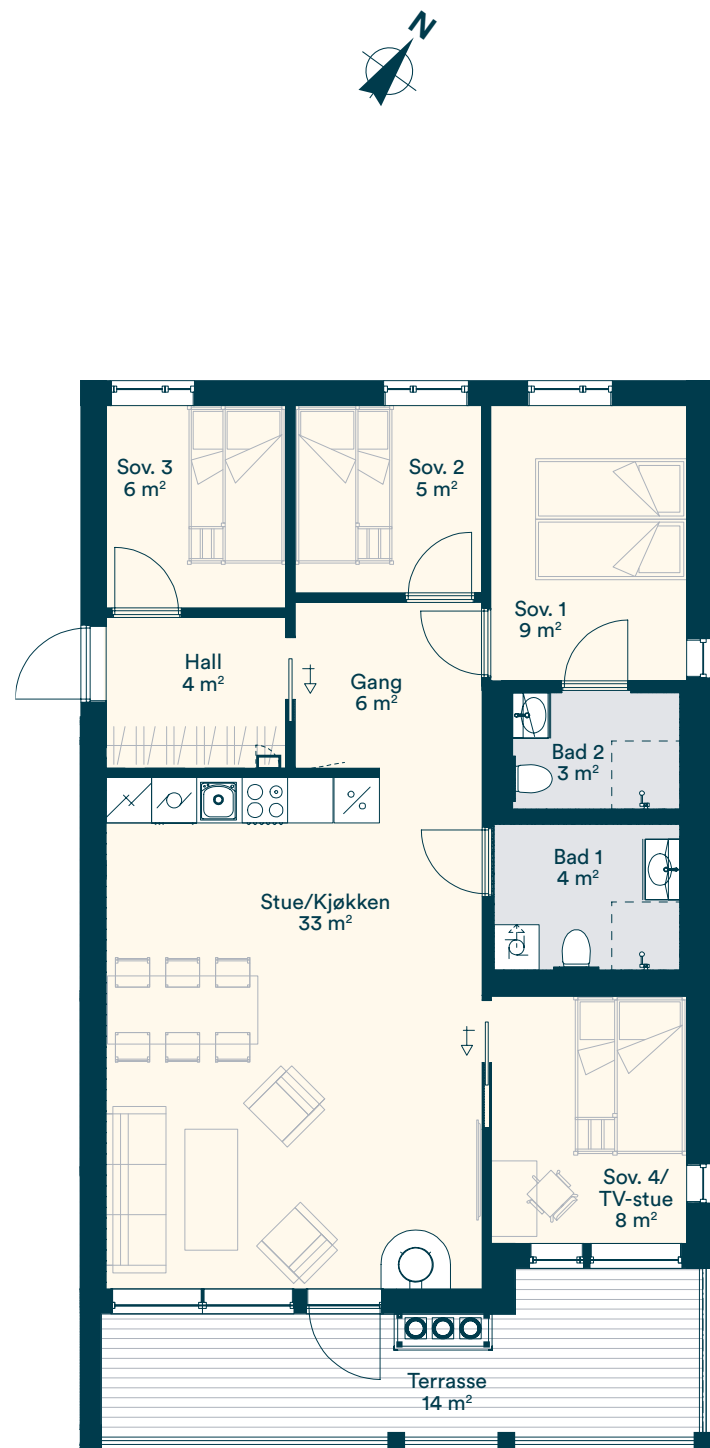
4
SOVEROM

2
BAD

14 m²
TERRASSE

1
SPORTSBOD

1
CARPORT



3. ETASJE	9	10	11	12
2. ETASJE	5	6	7	8
1. ETASJE	1	2	3	4



9

LEILIGHETSNUMMER

93 m²
BRA

88 m²
BRA-i

5 m²
BRA-e

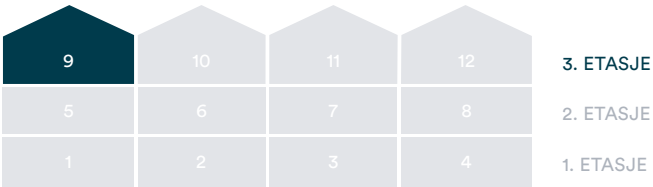
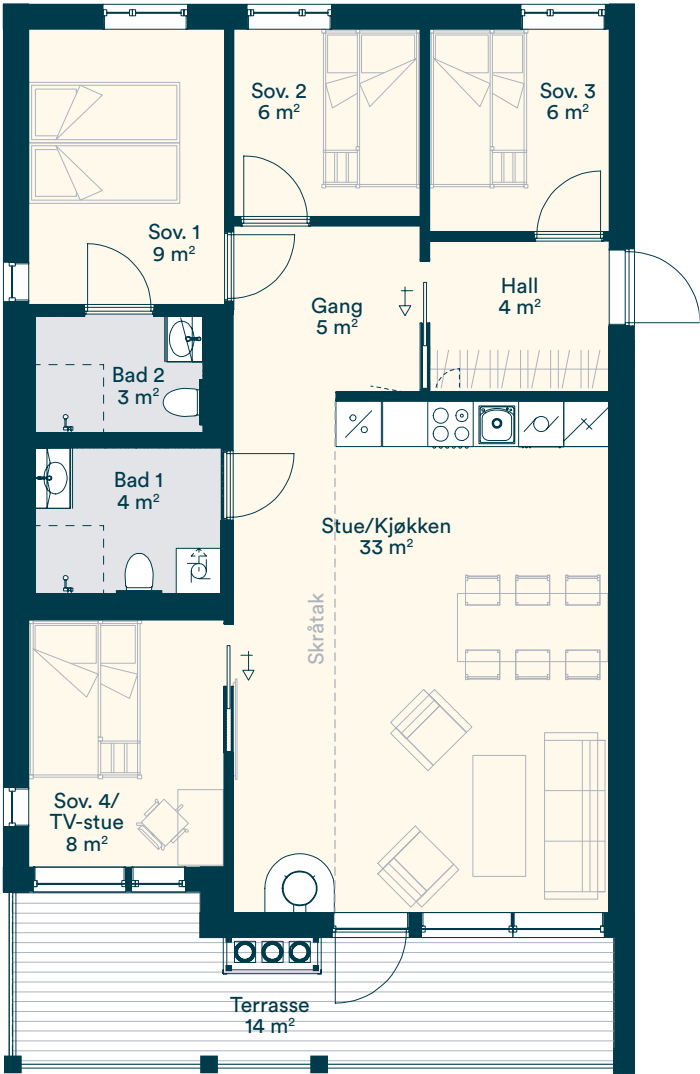
4
SOVEROM

2
BAD

14 m²
TERRASSE

1
SPORTSBOD

1
CARPORT



10

LEILIGHETSNUMMER

77 m²
BRA

72 m²
BRA-i

5 m²
BRA-e

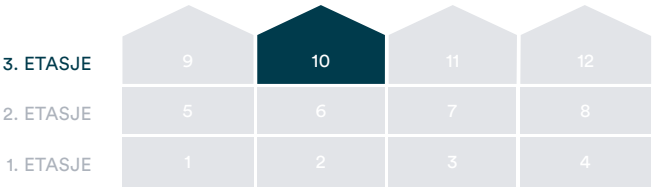
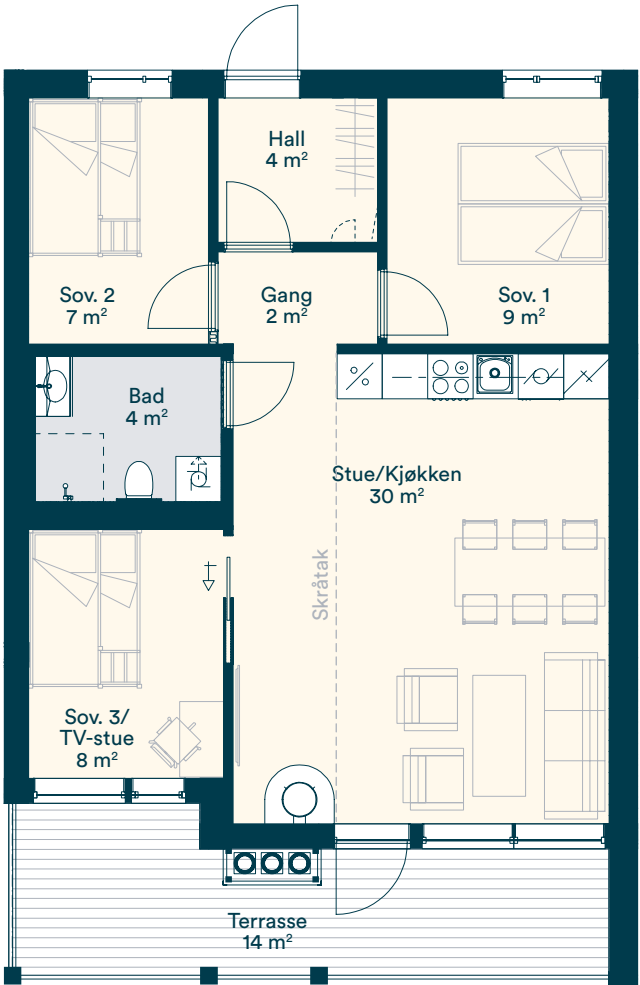
3
SOVEROM

1
BAD

14 m²
TERRASSE

1
SPORTSBOD

1
CARPORT





11

LEILIGHETSNUMMER

77 m²
BRA

72 m²
BRA-i

5 m²
BRA-e

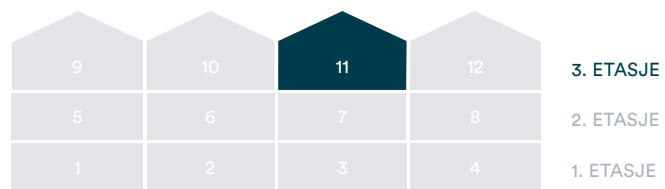
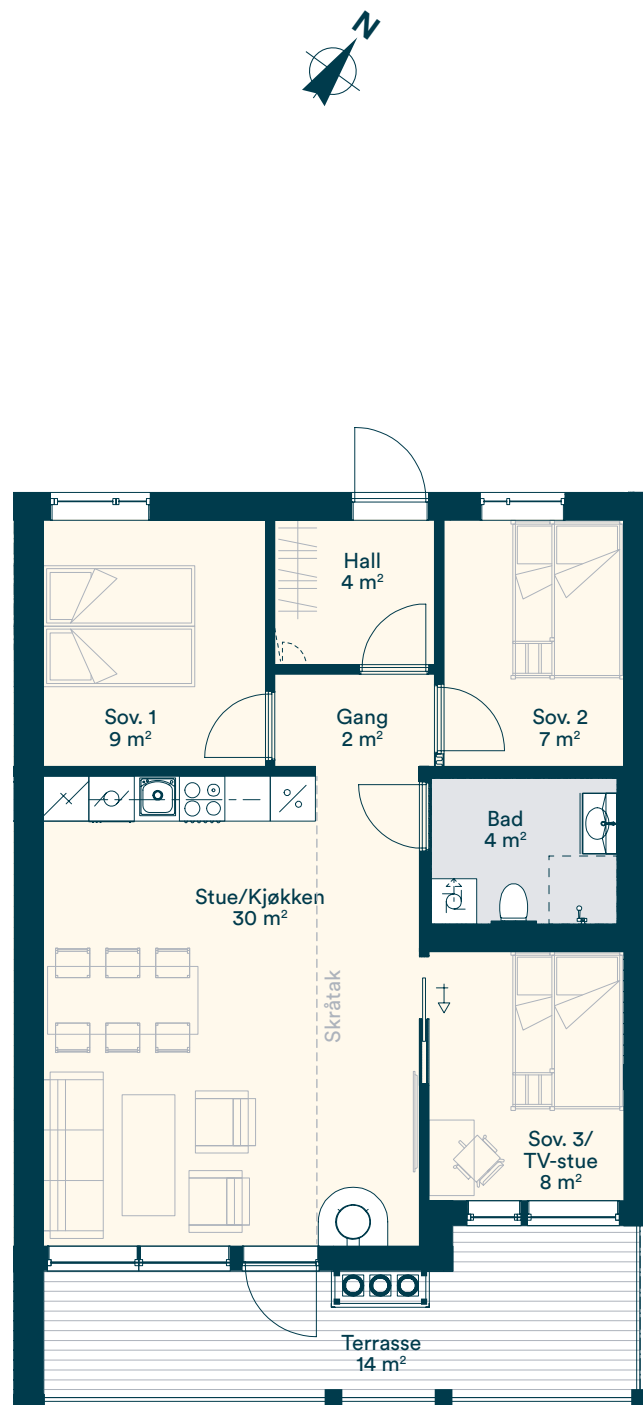
3
SOVEROM

1
BAD

14 m²
TERRASSE

1
SPORTSBOD

1
CARPORT



12

LEILIGHETSNUMMER

93 m²
BRA

88 m²
BRA-i

5 m²
BRA-e

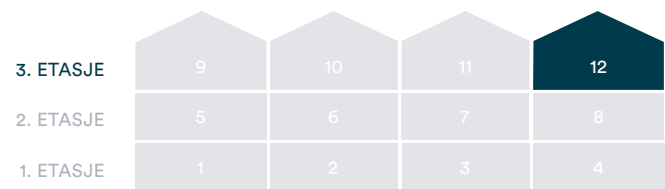
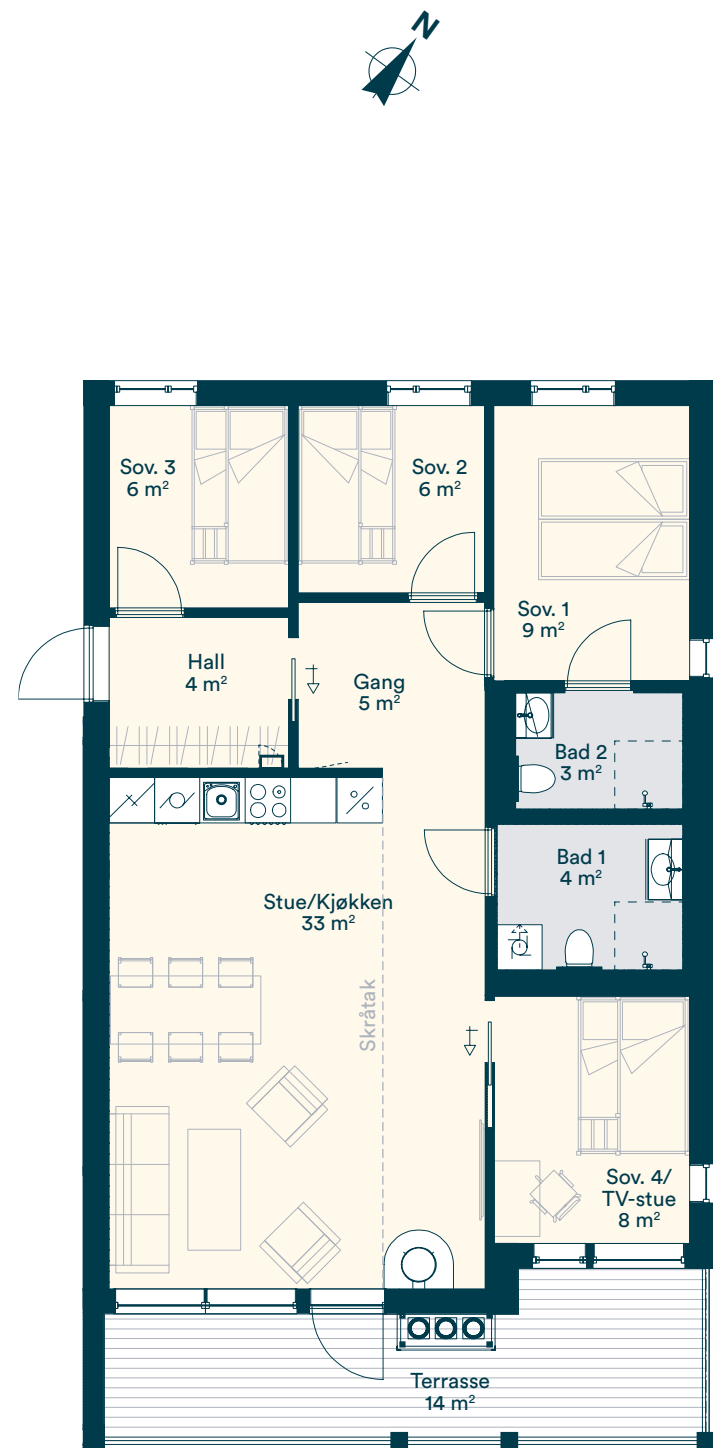
4
SOVEROM

2
BAD

14 m²
TERRASSE

1
SPORTSBOD

1
CARPORT





04

Kontaktinfo



Megler

EM1 Fjellmegleren er regionens største meglerkontor i over 15 år. Nå bistår vi selger og kjøper med en trygg og god eiendomshandel i dette spennende prosjektet på Høgevarde.

Spør oss om alt du lurer på om prosjektet og om mulighetene i nærområdet.

Kontaktinfo



Gjermund Svendsen-Rosendal
Eiendomsmegler MNEFF
909 92 290
gjermund@em1fjellmegleren.no



Utbygger

På Høgevarde bygger vi ut en destinasjon som skal gi høy komfort, men samtidig sette så lite avtrykk på miljøet som mulig. Det har ført til nytenkning og smarte løsninger, med fokus på skånsom utbygging, bærekraftige materialer, gjenbruk og deglede.

Vi legger stor vekt på gode og riktige løsninger i videreutviklingen av området, og vi legger til rette for at utviklingen skal skje med tydelig lokal forankring. I årene som kommer vil Høgevarde Fjellpark utvikles videre, og målet er at du som leilighetseier skal få enkel tilgang på alle varer og tjenester som trengs for et godt hytteliv på fjellet.

Kontakt oss for mer informasjon eller for å avtale visning.

Kontaktinfo



Erik Gulsvik
900 92 544
erik@hogevarde.no



Trond Gunnerud
934 56 300
trond@hogevarde.no





Finansiering

Vår lokalkunnskap – din trygghet

Hos oss får du tjenester tilpasset deg, raske svar og god rådgivning. Arild og Chris er på jobb, når du har fri! Og ikke minst er lokalkjent på Høgevarde.

Ta kontakt i dag for et uforpliktende tilbud.

Kontaktinfo



Chris Magnetun
Kunderådgiver
476 10 775
chris.magnetun@sb1.no



Arild Raaen
Kunderådgiver
959 73 906
arild.raaen@sb1.no

SpareBank 1
HALLINGDAL VALDRES



05

Viktige opplysninger
(vedlegg)

Leveransebeskrivelse

Byggtekniske opplysninger

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav. Boligprosjektet bygges etter teknisk forskrift TEK 17.

KONSTRUKSJON

Fundament

Støpte plater og grunnmursløsninger prosjekteres og utføres i henhold til TEK17.

Yttervegger

Yttervegger består av stående limtrekledning med spalte for ventilasjon. Kledning er beiset ett strøk fra fabrikk. Ett ekstra strøk påføres på byggeplass, inkludert takutstikk. Beises i fargen Jernvitrol (Jotun Trebitt).

Tak

Tak beregnes ut fra kommunale krav, stedlige forhold og valgt takteking. Takteking i 18 mm rupanel, papp, sløyfer, lekter og tretak. Farge på tretak skal være så lik ytterveggene som mulig. Gavlutstikk på 300 mm. Forkantbord og vindskie i tre. Synlige takrenner og nedløp i sort stål. Det monteres takstige og snøfangere. Alle beslag leveres i plastbelagt stål i sort farge. Luftehatt for kloakk i sort utførelse.

Gulv og etasjeskiller

Underlag for parkett, trinnlydplate og gips. Bjelkelag dimensjoneres etter behov. Lydbøyle med lekt, 2 lag gips. Teknisk nedforet himling (36 x 48 mm lekt) for ventilasjon, rør og elektriske installasjoner.

Innvendige vegger

Ikke-bærende delevegger: 36 x 98 mm bindingsverk.
Bærende vegger: 48 x 98 mm bindingsverk.
Isolasjon: 100 mm isolasjon i alle innvendige vegger for lydreduksjon.

Dører

Hoveddør: Strand m/glass fra Harmonie, eller tilsvarende, grå NCSS8500N, komplett med smart dørhåndtak (f.eks. Swedoor med Yale)

Innerdører: Scanflex Trend 1, eller tilsvarende, heltredører malt i grå farge NCSS8500N og med dørvrider. Leveres med dempelist i karmen og eiketerskel.

Vinduer og terrassedører

Leveres behandlet fra fabrikk malt i fargen mørk grå 7021, lik farge innvendig og utvendig.

3-lags energiglass med gjennomgående sprosser, uten ventiler. De åpningsbare vinduene er utadslående med sidesving. Oppdelt med faste og åpningsbare vinduer iht. tegning.

Terrassedør har blindskilt utvendig og låseknapp innvendig.

Dør- og vindusomramming leveres rammeløst med vannbrett under.

Terrasser/balkonger

Leilighetene i andre og tredje etasje

leveres med sotede glassrekkverk i herdet laminert glass.
Leiligheter på bakkeplan leveres med åpen terrasse uten rekkverk.

Terrassegulv leveres i trykkimpregnerte materialer.

Trapper

Utvendige trapper med trevanger med galvaniserte ståltrinn. Rekkverk i tre iht. tegning.

Pipe og ildsted

Leilighet levers med peisovn Ild 7 ECO med glassplate, eller tilsvarende.
Utvendig stålpiper over tak.

INNVEDIGE OVERFLATER

Entré/hall

Gulv leveres med påstøp med varmekabler og gjennomfarget fliser 60 x 60 cm.

Vegger i stående fabrikkbehandlet sprekkpanel i grå beis, 13 x 120 mm.
Innvendige delevegger isoleres med 100 mm isolasjon.

Himling i fabrikkbehandlet sprekkpanel i grå beis, 13 x 120 mm.
Himling i den øverste etasjen er i hovedsak røstet.
Nettohøyde i de fleste rom blir på 240 cm, med unntak av tekniske føringer.

Listverk i tidløs utførelse, fabrikkbehandlet i samme farge som vegg/himling.

Stue, kjøkken, soverom/alkove/TV-stue/omkledningsrom

Gulv i 3-stavs eikeparkett, leggeretning gulv blir den samme som møneretningen.

Vegger i stående fabrikkbehandlet sprekkpanel i grå beis, 13 x 120 mm.
Innvendige delevegger isoleres med 100 mm isolasjon.

Himling i fabrikkbehandlet sprekkpanel i grå beis, 13 x 120 mm.

Flat himling i alle leiligheter i første og andre etasje.
Skrå himling i stue/kjøkken i tredje etasje.
Nettohøyde i de fleste rom blir på 240 cm, med unntak av tekniske føringer.

Listverk: Tidløs listverk, fabrikkbehandlet i samme farge som vegg/himling.

Baderom

Alle bad leveres som ferdige baderomskabiner, noe som sikrer høy kvalitet, rask montering og redusert risiko for feil.

Baderom leveres med grå gulvflis 30 x 30 cm og veggfliser i matt hvit 30 x 60 cm.
Elektriske varmekabler i gulv.
Himling i hvitmalt gips med downlights.

INNREDNING

Baderom

Vegghengt toalett.
Dusjhjørne 90x90 cm med innfellbare glassdører.
Servantskap med oppbevaringsplass og speil med integrert belysning.
Blandebatteri og dusjgarnityr i krom.

Tilvalgsmuligheter bad i tilvalsperioden

Alternative fliser og farger, samt oppgradert baderomsinnredning og armatur.

Kjøkkeninnredning

Leverandør: Sigdal Kjøkken
Modell: Vidde Granitt 0103 – moderne og tidløst design
Benkeplate: Praktisk og slitesterk laminat
Håndtak: Rustfrie stålgrep
Belysning: Integrerte LED-spotter
Ventilator: Røros Hetta, eller tilsvarende, med kullfilter.
Ettgreps blandebatteri med høy tut og avstenging for oppvaskmaskin.

Kjøkkenet leveres med integrert hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og innebygd kjøl-/fryseskap.

Garderobes

Garderobeskap er ikke inkludert. Eventuell garderobeløsning leveres som tilvalg i gang i tilbalgsperioden.

VENTILASJON

Hver leilighet utstyres med et balansert ventilasjonsanlegg. Aggregattype: Swegon Casa R4-C, eller tilsvarende, monteres i taket i entré eller gang. Inntak og avkast: Kanaler føres rett ut gjennom yttervegg og avsluttes med kombibokser.

Innebygd styringssystem med roterende varmegjenvinner for effektiv energigjenvinning. Elektrisk varmebatteri for å justere tilluften til ønsket temperatur. Integrerte tilluft- og avtrekksvifter med filter.

Lokalt touch-display for styring, montert i svakstrømsskapet. Aggregatene krever etablering av luke under aggregatet for tilgang til service og vedlikehold.

Komplett kanalnett inkludert for tilluft og avtrekk. Alle kanaler monteres over himling for skjult og estetisk løsning.

Tilluftsventiler og avtrekksventiler leveres i standard utførelse, enten hvit eller sort matt.

Isolasjon av kanaler

Inntaks- og avkastkanaler isoleres termisk for å hindre varmetap og kondens. Øvrige kanaler isoleres ikke og legges på varm side av bygget for å opprettholde energieffektivitet.

VANN, AVLØP OG SANITÆR

Hovedvannforsyning og avløp er felles for alle hytter på Høgevarde, og driftes av Høgevarde AS etter selvkostprinsippet.

Felles hovedinntak for vann, med én vannmåler for hele bygget.

Sanitæranlegget inkluderer:

Fordelingsskap for rør-i-rør-system, plassert iht. tegninger. Vannrør i fleksible PEX-rør, skjult i vegg og tak for estetisk utførelse. Avløpsrør av lyddempende materialer for å redusere støy.

Lekkasjevarsling og vannstopp

Lekkasjevarsler er inkludert, koblet til strømmettet (ikke batteridrevet). Automatisk vannstoppventil installert i fordelerskap, med sensor i kjøkken og bad. Vannførende installasjoner er plassert slik at eventuell lekkasje oppdages tidlig.

Varmtvannsbereder

Hver leilighet har sin egen varmtvannsbereder (VVB), plassert i kjøkkeninnredningen. Dimensjonering av beredere er tilpasset leilighetenes størrelse og behov.

Utvendig kran

Felles utekran monteres ved trappenedgang for bruk til vanning og rengjøring.

EL-INSTALLASJONER**Oppvarming**

Generell oppvarming med elektrisk panelovner og varmekabel i gang og bad.

El-anlegg

Hver leilighet får eget sikringsskap og egen strømmåler.

I tillegg til kursopplegg og stikkontakter for stekeovn, platetopp, kjøkkenvifte, oppvaskmaskin, vaskemaskin, vil det være normalt omfang av stikkontakter og lyspunkt/brytere. Detaljer vedrørende omfang og plassering vil fremgå av spesifikasjon for den enkelte leilighet.

Det legges generelt skjult el-anlegg, men på brannvegger vil el-anlegg legges som åpent anlegg p.g.a. krav til brann og lyd.

El-fellesanlegg

Strømforsyning av fellesanlegg via egen fordeling som måles separat.

Utelys på fasade.

Brannvarsling

Det leveres brannvarslingsanlegg iht. gjeldende regelverk.

Fiber/Bredbånd

Det legges fiber fra Telenor frem til hver leilighet. Tilkoblingsgebyr bestilles og betales av den enkelte leilighetskjøper.

UTENOMHUS

Utomhusanlegg opparbeides med gruset vei, p-plasser, carport og boder. Grøntareal opparbeides med tilbakeført stedlig masse og tilsås.

Carporter og boder

Konstruert i limtre, beiset i Jernvitrol for å matche byggets fasade. Boder er integrert i bakkant av hver parkeringsplass. Belysning: Integrerte LED-lys. Det klargjøres for montering av el-billaer.

Tilvalgsmuligheter i tilvalgsperioden: Garasjeport og el-billader med montering.

Bodløsninger

Hver parkeringsplass leveres med en tilhørende bod på ca. 5 m² i bakkant. Utført i stående trekledning, beiset i farge Jernvitrol. Leveres med låsbar dør. Naturlig ventilasjon via spalteåpninger.

Avfallshåndtering

Avfallshåndtering er molokk med sortering etter kommunens gjeldende regler ca. 500 meter sør for leilighetene.

TILVALG

Ved oppstart av byggarbeider vil det bli utarbeidet tilvalgslister. Her vil det bli laget oversikt over kontaktpersoner/firma/produkter og rutiner for tilvalgsmuligheter og -bestillinger. Herunder også elektriske punkttegninger, skjemaer for fargevalg, kjøkkeninnredning m.v. Det vil bli gitt frister for tilvalg og endringer.

FORBEHOLD

Da prosjektet ikke er ferdig detaljprosjektert på salgstidspunktet, kan det forekomme mindre justeringer som ikke påvirker pris, funksjonalitet eller kvaliteten på leilighetene. Dette kan forekomme mindre tilpasninger av, plantegninger, fasader og utomhusplan. Materialvalg, farger og byggetekniske løsninger. Veggtykkelser, plassering av dører og vinduer. Innkassinger og sjakter for tekniske føringer, som ikke alltid er synlige på plantegninger. Bodløsninger og organisering av fellesarealer. Disse justeringene gir ikke grunnlag for endring av kjøpesum så lenge de ikke er vesentlige og ikke forringer romløsninger, funksjonalitet eller kvaliteter i leiligheten. I forbindelse med detaljprosjektering kan det også oppstå mindre avvik i bruksarealberegning (+/-). Dette vil imidlertid ikke påvirke kjøpesummen, så lenge leilighetens og byggets ytre mål opprettholdes i tråd med hva som er presentert ved salgstidspunktet. Illustrasjoner og bilder i prospektet og på nettsider er kun veiledende, og gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet. Det må derfor påregnes avvik i forhold til bilder, byggets plassering, etasjeinndeling, fasader, materialvalg og detaljering av interiør og uteområder.

Flå, 30.09.2025

Eiendommen A-Å

Informasjon om Høgevarde Fjellpark – Vardefjell II Fritidsleiligheter under oppføring

Generelt om prosjektet

I denne salgsoppgaven presenteres Vardefjell II som er andre byggetrinn i Fjellparken på Høgevarde i Flå. Vardefjell II består av 12 selveier fritidsleiligheter fra 71 - 88 kvm BRA-I, carport og sporsbod. For området har utbygger visjon om å skape en levende fjellandsby med koselige torg og samlingsplasser, utformet for å gi beboere enkel tilgang til naturopplevelser, aktiviteter og sosiale møteplasser.

EIENDOMSMEGLER

Ansvarlig megler

Gjermund S. Rosendal, Ansvarlig megler/
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90 99 22 90
E-post: gjermund@em1fjellmegleren.no

Medhjelpere

Hilde Hagen, Prosjektkoordinator,
hilde@em1fjellmegleren.no
Irene Wachek, Salgskoordinator,
irene@em1fjellmegleren.no

Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren AS
PB 53/Høvlerivegen 4, 3560 Hemsedal
Org.nr: 982 082 161

Oppgjør

Oppgjørstjenester vil bli utført av
Eiendomsmegler 1 Ringerike Hadeland AS
v/ Oppgjørsavdeling. Org.nr: 953 376 040
Adresse: Postboks 317, 3502 Hønefoss

Oppdragsnummer: 1531255006

OM EIENDOMMEN

Selger/utbygger:

Høgevarde AS, org.nr: 988 810 037
I samarbeid med Tinde hytter AS, org.nr.
985 135 282

Hjemmelshaver

Hans Hæhre Gulsvik

Arkitekt

Tinde Hytter AS.

Eiendommen / Adresse

Leilighetsbygget er planlagt fradelt fra gnr.
29 bnr. 462 i Flå kommune, og vil ved
fradeling få et selvstendig gårds- og
bruksnummer.

Per salgstidspunktet er eiendomsgrensene
for det nye gårds- og bruksnummeret ikke
endelig fastsatt eller oppmålt.

Det nye gårds- og bruksnummeret er
planlagt seksjonert i 12 leiligheter i
henhold til Eierseksjonsloven av 16. juni
2017 nr. 65.

Den endelige adressen for leilighetsbygget
foreligger ikke per tid.

Lovverket

Kjøpet reguleres av lov om avtale med
forbruker om ny bustad m.m.
(Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr.
43, i tilfeller der selger er profesjonell og
kjøper er forbruker. Dette innebærer blant
annet at kjøper har krav på garantier i
henhold til Bustadoppføringslova § 12,

samt at kjøper sikres ufravikelige
rettigheter i samsvar med lovens § 3.

Dersom kjøper anses som profesjonell,
investor eller foretar kjøpet som en del av
næringsvirksomhet, kommer
Bustadoppføringslova ikke til anvendelse. I
slike tilfeller kan selger kreve at avtalen
reguleres etter avhendingslova.

For enheter som selges etter ferdigstillelse,
gjelder bestemmelsene i avhendingslova.
Dersom enheten selges innen seks
måneder etter ferdigstillelse, skal det
likevel stilles garanti i samsvar med
Bustadoppføringslova § 12.

Eiendommen består av flere enheter som
skal seksjoneres, og eierseksjonslovens
bestemmelser vil dermed også være
gjeldende.

EIERFORHOLD OG ORGANISERING

Eierforhold

Leilighetene selges som selveier,
fritidsleiligheter.

Sameie

Bygget er planlagt seksjonert i henhold til
lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.
65 og vil bestå av 12 eierseksjoner. Hver
seksjon representerer en sameieandel
med enerett til bruk av én bruksenhet,
samt rett til å benytte sameiets
fellesarealer. Kjøper vil ved kjøp av en
leilighet automatisk bli medlem i
eierseksjonssameiet.

Sameiet er forpliktet til å avholde
årsmøter, hvor styre velges, og hvor
regnskap og budsjett behandles. Sameiets
styre har ansvaret for drift og forvaltning
av eiendommen i samsvar med sameiets
vedtekter. Utkast til vedtekter og
husordensregler følger som vedlegg til
prospektet og fastsetter sameiernes

rettigheter og plikter. Det er ikke tillatt å
eie mer enn to seksjoner i sameiet.

Sameiermøtet kan beslutte om det skal
utarbeides husordens- og trivselsregler.

PARKERING, CARPOT OG BODER

Antall parkeringsplasser

18 stk.

Carport

Leilighetene i 2. og 3. etasje selges med
carport inkluderer i prisen.

Leilighetene i 1. etasje får opsjon på å
kjøpe carport for kr 350.000,- i tillegg til
kjøpesummen.

Boder

Hver leilighet får rett til én sportsbod på
ca. 5 m².

Sportsbodene for leiligheter i 2. og 3.
etasje vil bli plassert i tilknytning til
carporten til hver enkelt leilighet.

For leilighetene i 1. etasje som ikke ønsker
å benytte seg av opsjonen på carport, vil
sportsboden plasseres i felles gang i 1.
etasje.

Selger forbeholder seg retten til å
bestemme den endelige organiseringen av
bodene og vil tilstrebe en løsning som gir
mest hensiktsmessige organiseringen av
prosjektet og eiendommen.

Carport- / Garasjesameie

Det vil bli etablert et carport-
/garasjesameie for carportanlegget.
Carportene vil være tilknyttet de
respektive leilighetene og kan ikke selges
separat, men kun sammen med
leiligheten.

PRISER OG KOSTANDER

Fritidsleilighetene selges til fastpris, og det gjennomføres ikke budrunder.

Opplysninger om kjøpesum og totalkostnad

Se vedlagte prisliste for informasjon om kjøpesum. Det er ingen fellesgjeld for fritidsleilighetene.

Salget av de prosjekterte fritidsleilighetene skjer til faste priser, og det vil ikke bli gjennomført budrunder. Kjøp skjer etter "førstemann til mølla"-prinsippet.

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene på usolgte enheter.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen skal følgende omkostninger betales:

Dokumentavgift: 2,5 % av andel tomteverdi. Tomteverdien er estimert til NOK 3 000,- per kvm BRA.
Tinglysningsgebyr for skjøte/hjemmelsdokument: kr 545,-
Tinglysningsgebyr per panterettsdokument: kr 545,-
Panteattest: kr 230,-
Startkapital til sameiet: kr 5.000,-

Det tas forbehold om endringer i tomteverdi og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet, samt justeringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

BETALINGSPLAN

Innbetaling forskudd og sluttoppgjør

Det er satt opp følgende betalingsplan ved inngåelse av endelig kjøpekontrakt:

Ved kontraktssignering, løft av forbehold og garantistillelse: 10% av innskuddet.

5 virkedager før overtagelse: 90% av innskuddet + omkostninger og eventuelle tilvalg.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper ikke innbetaler noen del av kjøpesum før oppstart er avklart og selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova §12.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og evt. tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av andelsleiligheten.

Garantier

Leilighetene selges i henhold til bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper (gjelder kun kjøpere som er forbrukere).

Kjøper skal ikke betale inn noen del av kjøpesummen før §12 garanti er stillet.

Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti, tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt leilighet for delinnbetalingen.

Felleskostnader og øvrige løpende kostnader

Størrelsen på fellesutgiftene er foreløpig ikke fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Det er sameiet som fastsetter de endelige felleskostnadene på

årsmøtet. Kostnadsnivået vil blant annet avhenge av hvilke tjenester sameiet bestiller, samt utviklingen av markedspriser for disse tjenestene.

Basert på erfaring estimeres følgende felleskostnader for en stor leilighet i Vardefjell II:

Forretningsfører: Faktureres hvert kvartal med ca. kr 12 800,-.

Høgevarde AS: Faktureres 3 ganger pr år med ca. kr 8 000,-.

Felleskostnadene skal dekke blant annet:

- Renovasjon og feieavgift
- Vaktmestertjenester og brøyting av felles parkeringsområde
- Offentlige avgifter knyttet til sameiet
- Belysning av fellesarealer
- Felles forsikring
- Forretningsførsel
- Øvrige driftsutgifter

Fordelingsnøkkelen for kostnader reguleres i sameiets vedtekter og bygger som hovedregel på sameiebrøk. Enkelte kostnadselementer kan imidlertid fastsettes til lik fordeling mellom seksjonene eller fordeles etter forbruk.

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men en tidsbegrenset avtale med en forretningsfører vil bli inngått på vegne av sameiet før det konstituerende sameiermøtet. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn.

Ved overtagelse skal hver seksjonseier innbetale et beløp tilsvarende tre måneders felleskostnader. Dette skal fungere som oppstartskapital for sameiet og sikre tilstrekkelig likviditet fra dag én.

I tillegg til Felleskostnadene forplikter seksjonseier seg til dekke følgende kostnader til Høgevarde AS for dekking av vann og avløp, brøyteavgift for adkomst- og fellesveier, kjøring av skiløyper og felles aktiviteter. Se punkt under.

Øvrige forpliktelser for seksjonseier

I tillegg til felleskostnadene plikter seksjonseier å dekke avtalefestede avgifter til Høgevarde AS, som for 2025 er estimert til kr 24 000,- per år. Denne avgiften fastsettes og justeres årlig i henhold til lovpålagt selvkostprinsipp.

De avtalefestede avgiftene inkluderer:

- Vann- og avløpsavgift, justert årlig etter selvkostprinsippet.
- Fellesavgifter, som blant annet dekker drift og vedlikehold av skiløyper, sykkeløyper, varmestue, båter og merking av toppturer.
- Vinter- og sommervedlikehold av hovedvei.
- Brøyteavgift for fellesveger i området.

Felleskostnadene faktureres av Høgevarde AS i tre terminer per år. Beløpet kan justeres årlig i henhold til gjeldende kostnadsnivå og vedtatte satser.

Styret kan inngå avtale med Høgevarde AS om at de her nevnte øvrige kostnader skal innkreves sammen med felleskostnadene og betales samlet for alle seksjonseierne til Høgevarde AS.

Den henvises også til utkast til vedtekter som er vedlagt i denne salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Adkomst via felles privat vei.

For kostnader knyttet til bruk av privat helårsvei og brøyting, se «Felleskostnader og øvrige forpliktelser for seksjonseier».

Felles vann- og avløpsanlegg.

For kostnader knyttet til vann- og avløp, se «Felleskostnader og øvrige forpliktelser for seksjonseier». Denne avgiften beregnes etter selvkostprinsippet.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme organiseringen av rettigheter til vei, vann og avløp, med mål om en mest mulig hensiktsmessig løsning for prosjektet og eiendommen.

Høgevarde Velforening

Kjøper plikter å melde seg inn i Høgevarde Vel og/eller annen velforening som etableres for området hvor eiendommen ligger. Medlemskapet er obligatorisk så lenge kjøper eier fritidsboligen.

Kjøper plikter også å betale den til enhver tid gjeldende årsavgiften fastsatt av Høgevarde Vel, som per 2025 utgjorde kr 250,-. Beløpet kan justeres årlig i henhold til vedtak fra velforeningen.

Legalpant

Sameierne er solidarisk ansvarlige for boligsameiets økonomi.

De øvrige seksjonseierne har en lovbestemt panterett i hver seksjon for krav mot den enkelte seksjonseier som følger av sameieforholdet, begrenset til 2G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelle nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og vedtak på årsmøtet kan påvirke størrelsen på felleskostnadene.

Individuelle kostnader for seksjonseier

I tillegg til felleskostnadene, må hver seksjonseier selv dekke følgende utgifter:

- Strømabonnement og internett
- Innboforsikring
- Eiendomsskatt
- Offentlige avgifter knyttet til egen seksjon

OFFENTLIGE FORHOLD

Kommunal eiendomsskatt

Flå kommune har innført kommunal eiendomsskatt for fritidsboliger og ligger for tiden på 4 % av eiendomsgrunnlaget. Eiendommene takseres av kommunen, og taksten skal reflektere markedsverdien på takseringstidspunktet. Kommunestyret skal hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen for kommende skatteår ta stilling til etter hvilke satser og regler som eventuell eiendomsskatt skal utskrives.

Formuesverdi

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. For nye fritidseiendommer fastsettes ligningsverdien normalt til 30 % av kostpris, eller 30 % av markedsverdien. For oppdatert informasjon, se www.skatteetaten.no.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (leiligheter). Områdets utvikling er ambisiøs, med store investeringer og en langsiktig utbyggingsplan.

Høgevarde-området er i kontinuerlig utvikling, og Fjellandsbyen – Høgevarde Fjellpark er planlagt å bestå av:

- Flere leilighetsbygg
- Serveringssteder
- Utvidelse av alpinanlegg
- Utvikling av sykkelstier
- Annen infrastruktur og fritidstilbud

Denne omfattende utviklingen vil kreve betydelige ressurser og vil pågå over flere år. I tillegg foregår det bygging og salg av tomter og hytter i andre deler av Høgevarde-området. Kjøper må derfor

være forberedt på byggeaktivitet og støy i området i tiden fremover.

Reguleringsplan og bestemmelser for Høgevarde "HV12 (Høgevarde Fjellpark Fjellandsbyen)" er vedlagt prospektet.

Konsesjonsplikt

Flå kommune har vedtatt en forskrift som setter konsesjonsfriheten for bebyggd eiendom ut av kraft. Kjøper må derfor, før overtakelse, underskrive en egenerklæring om konsesjonsfrihet, hvor det bekreftes at eiendommen skal brukes som fritidsbolig.

BYGGEPROSESS OG OVERTAKELSE

Rammetillatelse

Det tas forbehold om at både søknad om rammetillatelse og søknad om igangsettingstillatelse blir godkjent av kommunen.

Det kan forekomme mindre bygningsmessige endringer på tegninger og materialvalg som følge av vilkår i den endelige byggetillatelsen.

Dersom selger må reprosjektere og søke om ny rammetillatelse med vesentlige endringer, står både kjøper og selger fritt til å trekke seg fra inngått avtale.

Fremdriftsplan – byggestart/byggeperiode og overtakelse

Byggearbeidet igangsettes så snart tilstrekkelig foråndssalg er realisert. Byggearbeidene er forventet å ta ca. 12-14 måneder fra oppstart til ferdigstillelse. Denne tidsrammen er veiledende og utgjør ikke en bindende frist for ferdigstillelse, og gir dermed ikke grunnlag for krav om dagmulkt.

Selger skal gi forhåndsvarsel senest tre måneder før overtakelse, med angivelse av et tidsintervall på inntil 30 dager, hvor

overtakelse må forventes å finne sted. Dersom det er behov for justering av det antatte tidsintervallet, kan dette meldes til kjøper innen to måneder etter at opprinnelig varsel er sendt. En slik endring kan imidlertid ikke innebære en utsettelse utover det tidligere varslede tidsrommet.

Senest fire uker før overtakelse vil selger fastsette et 14-dagers tidsintervall for overtakelse. Disse tidspunktene er veiledende og utgjør ikke bindende frister med tilhørende dagmulksansvar.

Endelig tidspunkt for overtakelse (dato og klokkeslett) vil bli varslet med minimum syv dagers forhåndsvarsel. Kopi av varselet skal sendes til meglerforetaket. Dette tidspunktet vil være en dagmulksbelagt frist i henhold til Bustadoppføringslova.

Selger forbeholder seg retten til å kreve overtakelse inntil fire måneder tidligere enn forventet.

Utomhusarealene vil bli ferdigstilt samtidig med ferdigstillelse av de enkelte byggene eller så snart årstiden tillater det.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Ferdigattest / Brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse av leilighetene. Det er selgers ansvar å innhente og fremskaffe nødvendig dokumentasjon.

Det er ulovlig å ta leiligheten i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er utstedt. Kjøper har heller ingen plikt til å overta boligen eller innbetale sluttoppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Dersom kjøper likevel velger å overta leiligheten uten at midlertidig brukstillatelse er utstedt, kan kommunen kreve fraflytting og eventuelt ilegge bøter. Videre vil kjøper ved slik overtakelse miste retten til eventuelle dagmulktkrav.

Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest ofte utstedes lang tid etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden for ferdigstilling av utomhusarealer. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper rett til å ta leiligheten i bruk.

Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for at selger mottar oppgjør ved overtakelse.

Fradeling, seksjonering og tinglysing

Kjøper kan ikke nekte å overta leiligheten selv om fradeling, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

I slike tilfeller vil kjøpesummen bli stående på meglers klientkonto inntil kjøper er sikret hjemmel.

Forsikring

Eiendommen og bygget vil være fullverdiforsikret frem til overtakelse, og selger vil opprettholde denne forsikringen i samsvar med Bustadoppføringslova § 13, siste ledd. Forsikringen omfatter også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil på sameiets vegne sørge for bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Byggemåte og leveransebeskrivelse

Alle leilighetene oppføres i henhold til Teknisk forskrift fra 2017 (TEK 17). Leveransebeskrivelsen, som er vedlagt i prospektet, er utarbeidet av selger for å gi

kjøper en oversikt over leilighetenes viktigste funksjoner og hva som inngår i selgers leveranse.

Dersom det oppstår avvik mellom leveransebeskrivelsen, øvrig salgsmateriell (salgstegninger, prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegninger, vil leveransebeskrivelsen være gjeldende.

Tilvalg og endringer

Kjøper vil ha mulighet til å gjøre tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot et pristillegg.

Prosjektet og dets prissetting er basert på en rasjonell gjennomføring med delvis serieproduksjon, der tekniske løsninger og materialvalg er systematisert. Dette medfører visse begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført, samt innenfor hvilket tidsrom disse kan bestilles.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer eller tilleggsarbeider som ikke har sammenheng med de avtalte ytelsene, eller som i omfang og karakter vesentlig avviker fra disse. Videre kan kjøper ikke kreve endringer som er til hinder for en rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider dersom disse medfører en uforholdsmessig ulempe for selger i forhold til kjøpers interesse i å få dem gjennomført.

Selger har rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger og lignende, jf. Bustadoppføringslova § 44.

Kjøper vil få mulighet til å gjøre tilvalg innenfor totalentreprenørens standardalternativer mot et pristillegg. Oversikt over disse alternativene og tilhørende kostnader vil bli oversendt etter

igangsetting av byggearbeidene. Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting, gjøres kjøper uttrykkelig oppmerksom på at fristene for tilvalg og endringer kan ha utløpt. Kjøper oppfordres derfor til å ta nødvendige forbehold i kjøpstilbudet dersom spesifikke tilvalg eller endringer er en forutsetning for kjøpet.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover totalentreprenørens standardalternativer, mot et pristillegg. Slike endringer kan kreve vurdering fra entreprenør eller arkitekt, og kjøper må i så fall dekke disse kostnadene. Endringer som berører rammetillatelsen eller medfører forsinkelser i prosjektet, kan ikke gjennomføres. I tillegg kan kjøper ikke kreve endringer som overstiger 15 % av avtalt kjøpesum, jf. Bustadoppføringslova § 9.

Dersom kjøpsavtalen inngås etter igangsetting, må kjøper være oppmerksom på at frister for tilvalg og endringer kan ha utløpt. Kjøper oppfordres derfor til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom spesifikke tilvalg eller endringer forutsettes levert av utbygger/selger.

Kjøper kan velge å trekke ut leveranser knyttet til fliser, kjøkken-, garderobe- og baderomsinnredning (samt eventuelt andre leveranser). På forespørsel kan entreprenøren oppgi en pris for den aktuelle leveransen, inkludert entreprenørens påslag, med et tillegg på 15 % for påløpte kostnader, risiko og fortjeneste. Det understrekes at dette fradragsbeløpet kan være vesentlig lavere enn veiledende butikkpriser.

Det kan ikke påregnes at total-entreprenøren vil påta seg montering av

leveranser som kjøper selv bestiller før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut nødvendige leveranser før midlertidig brukstillatelse, for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (f.eks. hybelkjøkken) for kjøpers regning.

Dersom kjøpers tilvalg eller endringer medfører vesentlige forsinkelser, kan selger kreve at kjøper innbetaler et større forskudd for å dekke merkostnader knyttet til garantistillelse etter Bustadoppføringslova § 47. Forskuddet skal tilsvare verdien av leiligheten på det aktuelle tidspunktet. Ved uenighet om verdifastsettelsen kan selger, for kjøpers regning, innhente teknisk bistand for å fastsette verdien.

Energimerking

Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført.

Bebyggelsens arealer

Arealet er angitt som:

- Internt bruksareal (BRA-i): Bruksarealet innenfor de omsluttende veggene i boenheten.
- Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksarealet av rom utenfor boenheten, men som tilhører denne.
- BRA (total): Totalt bruksareal, beregnet som bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger (BRA-i + BRA-e).

Nettoareal: På tegningene kan det også være angitt netto romareal, som viser arealet uten veggkonstruksjoner.

Det tas forbehold om mindre avvik i oppgitte arealer, da beregningene er foretatt basert på tegninger.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leie ut i sin helhet, i korte eller lengre perioder.

FORBEHOLD**Byggestart forutsetter**

Et tilfredsstillende forhåndssalg for finansiering.

At rammetillatelser og igangsettelsestillatelser, i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen, blir gitt.

Vedtak fra styret i utbyggerselskapet om oppstart.

Ved forsinket levering kan selger ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper, etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Forbehold prosjektering

Da prosjektet ikke er ferdig detaljprosjektet på salgstidspunktet, kan det forekomme mindre justeringer som ikke påvirker pris, funksjonalitet eller kvaliteten på leilighetene.

Dette betyr at det kan forekomme mindre tilpasninger av:

- Plantegninger, fasader og utomhusplanen.
- Materialvalg, farger og byggetekniske løsninger.
- Innkassinger og sjakter for tekniske føringer (som ikke alltid er synlige på plantegninger).

Disse justeringene gir ikke grunnlag for endring av kjøpesum så lenge de ikke er vesentlige og ikke forringer romløsninger, funksjonalitet eller kvaliteter i leiligheten.

I forbindelse med detaljprosjektering kan det også oppstå mindre avvik i bruksarealberegning (+/-).

Illustrasjoner og bilder brukt i prospektet og på nettsider er veiledende, og gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet. Det må derfor påregnes avvik i forhold til bilder, byggets plassering, fasader, materialvalg og detaljering av interiør og utenomhusområder.

Forbehold om forsinkelser:

- Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av:
- Manglende arbeidskraft
 - Forsinket levering av nødvendige materialer og utstyr
 - Sykdomsfravær ved større virusutbrudd eller lignende
 - Forsinket offentlig saksbehandling

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelser som skyldes forsinket offentlig saksbehandling. Det tas også forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av saksbehandlingstid hos offentlige myndigheter.

Ved slike forsinkelser kan kjøper ikke kreve dagmulkt, erstatning, heve avtalen eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser

Byggearbeider etter overtakelse

Kjøper gjøres oppmerksom på at det etter oppgjør og overtakelse fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder ferdigstillelse av utomhusarbeider.

- Kjøper aksepterer at dette kan medføre:
- Støy fra byggearbeider

- Anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner
- Midlertidig oppbevaring av maskiner og utstyr på deler av tomten eller nærliggende tomter - Visnings- og byggeskilt vil kunne være oppsatt frem til endelig ferdigstillelse.

Forbehold organisering av eiendommen

Antallet seksjoner kan justeres i forbindelse med utbyggingen.

Selger forbeholder seg retten til å beslutte den endelige organiseringen av eiendommen, inkludert leilighetene, fellesarealer, utomhusarealer og infrastruktur. Målet er å oppnå en helhetlig og hensiktsmessig organisering av prosjektet og eiendommen.

Selger vil tilstrebe en organisering som totalt sett gir den mest hensiktsmessige løsningen for både prosjektet og eiendommen.

Fordeling av parkeringsplasser og boder

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av parkeringsplasser og boder.

Illustrasjoner og mindre endringer

Alle tegninger, fotografier, modeller og 3D-illustrasjoner brukt i prospekt, salgsmateriell og markedsføring er illustrative og kan avvike fra selgers endelige ytelser.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til prisjustering.

Dersom det er motstrid mellom prospekttegninger og beskrivelser, vil beskrivelsene ha forrang. Det tas også forbehold om justeringer og endringer i fasader og utomhusplan.

Tinglysing og øvrige forbehold

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse bestemmelser som nødvendige for gjennomføring av prosjektet eller som omhandler sameiet, adkomst, parkering, naboforhold, krav pålagt av offentlige myndigheter, e.l.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten selgers samtykke.

Selger forbeholder seg retten til å:

- Endre prisliste uten varsel på usolgte enheter.
- Fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.
- Justere antall seksjoner i sameiet.

Ferdigstillelsesgaranti etter Bustadoppføringslova § 12 vil bli stilt av selger straks etter at igangsettingstillatelse er gitt.

Ferdigstillelse av utomhusarealer

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med de enkelte byggene, eventuelt så snart årstiden/værforhold gjør det praktisk mulig å ferdigstille.

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE**Tinglyste heftelser og rettigheter – generelt**

En utskrift av grunnboken for selgers eiendom, gnr. 29 bnr. 462 i Flå kommune, er vedlagt salgsoppgaven.

Eiendommen er under fradeling, og selger har iverksatt prosessen for å søke om sletting av servitutter som ikke lenger er relevante for den fradelte tomten. Det er imidlertid ikke avklart hvilke heftelser/servitutter som vil følge det nye bruksnummeret.

Seksjonene overdras med de servitutter, rettigheter og forpliktelser som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Megler har innhentet de relevante dokumentene, og utskrift av servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

Seksjonene vil være fri for pengeheftelser, med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer, avtaler eller bestemmelser knyttet til sameie, naboforhold eller offentlige krav.

Spesifikke rettigheter og forpliktelser
Tilkobling til fibernett: Kjøper plikter å tilkoble fritidsleiligheten til fibernett, som er lagt frem til eiendommen.

Vedlikehold av veier og skiløyper: I forbindelse med vedlikehold av veier, turstier og skiløyper, er det tillatt å måke snø inn på eiendommen.

Utvendig vedlikehold: Maling/beising av utvendig leilighetsbygg skal utføres hvert 5. år.

Reparasjon av tak skal utføres så snart det er nødvendig.

Høgevarde AS bestemmer utvendig farge og type maling/beis, for å sikre et helhetlig uttrykk i Fjellparken.

Montering av parabol: Det er ikke tillatt å feste utvendig parabolantenne på fritidsleiligheten eller eiendommen.

Badestamper og lignende: Badestamper og lignende må byggemeldes. Disse skal ha egne infiltrasjonsanlegg for utslipp i egnede løsmasser.

SALGSVILKÅR

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpstilbud

Alle kjøpstilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og leveres megler sammen med kopi av legitimasjon.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig, inkludert informasjon om finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson og andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpstilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpstilbud.

I henhold til Forskrift om eiendomsmegling § 6-4, vil en kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept.

Dersom budgiver ønsker å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom en fullmektig.

Finanseringsbevis fra bank skal leveres sammen med kjøpetilbud.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har

ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler før avtale om kjøp av eiendom inngås.

Kjøp i prosjektet baseres på dette dokumentet samt følgende vedlegg:

- Leveransebeskrivelse
- Eiendommen A–Å
- Prisliste
- Plantegninger
- Fasadetegninger
- Selgers prospekt
- Kjøpekontrakt
- Utkast til vedtekter

Dersom det er avvik mellom informasjon i dokumentene, gjelder de i den rekkefølgen de er nevnt ovenfor. Lovpålagte opplysninger om eiendommen anses som ufullstendige uten alle vedlegg.

Overdragelse / Resalg

Transport eller overdragelse av kontrakten krever selgers skriftlige samtykke. Selger kan nekte samtykke på fritt grunnlag og kan eventuelt stille betingelser for å godkjenne overdragelsen.

Dersom selger gir sitt samtykke til overdragelse, vil opprinnelig kjøper bli belastet et gebyr på kr 40.000,-. I tillegg kommer eventuelle utgifter til bruk av megler.

Eventuelle nødvendige endringer i garantier ved videresalg av kontrakt bekostes ikke av selger, men er kjøpers ansvar.

Dersom kjøper opptrer som profesjonell aktør eller kjøpet ikke anses å være til eget bruk, må kjøper være oppmerksom på at det kreves garanti etter Bustadoppføringslova overfor ny kjøper.

Kostnader ved avbestilling

Kjøp etter Bustadoppføringslova gir kjøper rett til å avbestille. Dersom denne retten benyttes, vil kjøper være ansvarlig for selgers merkostnader og økonomiske tap som følge av avbestillingen.

Før vedtatt byggestart: Avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen.

Etter vedtatt byggestart: Bustadoppføringslova § 53 gjelder, og kjøper må dekke hele selgers økonomiske tap ved avbestilling.

Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på at dette tapet kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kontraktsinngåelse.

Dersom avbestilling vurderes, anbefales det å ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må i slike tilfeller betales i sin helhet.

Ved forsinket innbetaling

Ved eventuelt forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter a 17.12.1976 nr. 100.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Meglers vederlag

Megler har et vederlag på 1,2 % av salgssum og minimum kr. 55.000,- + mva. Oppgjørsgebyr på 4 500,- + mva pr. enhet tilkommer. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger.

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon

I henhold til Lov av 15.10.2018 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Antihvitvasking

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Trykt informasjon / Salgsoppgave

Salgsoppgave og annen salgsinformasjon er utarbeidet på grunnlag av opplysninger fra offentlige instanser, selger og selgers underleverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om eventuelle trykkfeil i salgsoppgaven og vedlegg.

Flå, 04.10.2025

UTKAST VEDTEKTER VARDEFJELL II

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, FORMÅL OG ANTALL SEKSJONER

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Høgevarde Fjellpark II ("Sameiet"). Sameiet har forretningskontor i Flå kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 29, bnr. [] i Flå kommune, med fellesanlegg av enhver art ("Eiendommen"). Sameiet består av 12 fritidsleiligheter (snr. 1–12) i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøken er fastsatt ut fra gulvarealet i seksjonenes hoveddel, eksklusiv balkonger/terrasser. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som bilag 1. Eiendommen og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) med enerett til bruk, utgjør fellesarealer.

2. SÆRLIGE RETTIGHETER TIL PARKERING, BODER OG CARPORT

- Hver seksjon har rett til bruk av én sportsbod, på ca. 5 m², plassert i tilknytning til carportanlegget. - Leiligheter i 2. og 3. etasje har carport inkludert i prisen, og disse følger seksjonen og kan ikke selges separat. - Leiligheter i 1. etasje har opsjon på å kjøpe carport for kr 350.000,-. Dersom opsjonen ikke benyttes, vil boden bli plassert på en annen egnet plass som fastsatt av utbygger. - Det etableres et carport-/garasjesameie for carportanlegget.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Med de unntak som følger av Eierseksjonsloven og disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret, forretningsføreren og Høgevarde AS. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av styret eller sameiermøtet (bruksavtale, sameieavtale, ordensregler m.m.), samt reguleringsbestemmelsene for Høgevarde, bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet i Høgevarde Vel, bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet i en evt. fremtidig etablert felles velforening for Høgevarde Fjellpark, og signaler gitt av Høgevarde AS i tilknytning til kontraktsforpliktelser som seksjonseierne har overfor Høgevarde AS. Erververen skal undertegne på vedtektene som akseptert.

Oppdeling av seksjonene eller sammenslåing av seksjoner kan ikke finne sted uten samtykke fra sameiermøtet med to tredjedels flertall. Parkeringsplass/carport/garasje og bod kan kun leies ut sammen med Fritidsboligseksjonen.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker følger vedtekter, husordensregler, avtaler og øvrige regler for sameiet. m.m.

4. BRUK AV SEKSJONER OG FELLESAREALER

Hver sameier har eksklusiv rett til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjonen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier/bruker plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene, og de generelle ordensregler (se bilag 3 til vedtektene) som til enhver tid måtte være fastsatt for Eiendommen. Ordensreglene skal anses som en integrert del av vedtektene. Brudd på ordensreglene anses som et brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor Sameiet.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av Fritidsboligseksjonene i samsvar med vedtektene så lenge bruken ligger innenfor det som samsvar med tiden og forholdene.

Sameiet bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Mindre utvendige bygningsmessige endringer i Fritidsboligseksjonene krever forutgående godkjenning av styret der dette er bestemt i vedtektene punkt 11 eller i eierseksjonsloven. Vesentlige endringer som har betydning for sameiernes felles bygning eller felles bruk av Eiendommen krever forutgående vedtak av årsmøtet i medhold av vedtektene punkt 8.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det er ikke tillatt å feste utvendig parabol på Fritidsboligseksjonen/Sameiet.

5. FELLESKOSTNADER OG ØVRIGE KOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader anses også kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som samtlige av seksjonseierne eventuelt er rettighetshavere til på annen eiendom, for eksempel på basis av tinglyste bruksrettigheter. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg mv., skal kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av den enkelte av rettighetshaverne, og være øvrige sameiere uvedkommende.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne slik det fremgår av dette punkt 5. Fordelingen er dels basert på nytte, dels på forbruk, dels på likedeling og dels på sameierbrøk. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i disse vedtektene fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøk.

Felleskostnadene skal bl.a. omfatte følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg.
- Vedlikehold av fasader tak og utskifting av vinduer.

- Vedlikehold, renhold, drift og brøyting av inngangspartier, oppganger og adkomstarealer/fellesarealer/uteomhusarealer.
- Kommunale avgifter.
- Forsikring.
- Vaktmestertjenester.
- Vekter- og alarmtjenester.
- Kostnader til oppvarming og belysning fellesarealer.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg.
- Kostnader til fibernett.

De her nevnte kostnader skal dekkes forholdsmessig mellom Fritidsboligseksjonene etter sameiebrøk.

Forretningsførsel, honorar til tillitsvalgte/styret, revisjon og andre administrasjonskostnader som gjelder samtlige seksjoner fordeles likt på Fritidsboligseksjonene uavhengig av sameierbrøk.

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte sameiere etter målt forbruk.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver Fritidsboligseksjon som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMLET INNKREVIING AV ØVRIGE KOSTNADER

I tillegg til Felleskostnadene har alle seksjonseierne forpliktet seg til dekke følgende kostnader:

1. Årlig avgift for brøyting av privat helårsvei fra fylkesvei 202 og frem til Eiendommen med det beløp som til enhver tid blir fastsatt av Høgevarde AS, av veglaget Gulsvikveien eller av deres rettsetterfølgere. For 2025 utgjør denne avgiften kr 6 373,- inkl mva pr seksjon.
2. Årlig avgift for servicefunksjoner i henhold det beløp som til enhver tid er fastsatt av Høgevarde AS. For 2025 utgjør serviceavgiften kr 4 660,- inkl mva pr seksjon.
3. Årlige drifts- og vedlikeholdsutgifter i anledning opparbeidet felles vann- og kloakkledninger m.m. Denne avgiften er gjenstand for beregning etter selvkostprinsippet. For 2025 utgjør denne avgiften kr 12 660,- inkl. mva. pr seksjon.

Styret kan inngå avtale med Høgevarde AS om at de her nevnte øvrige kostnader skal innkreves sammen med felleskostnadene og betales samlet for alle seksjonseierne til Høgevarde AS.

7. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For private balkonger og takterrasser regnes innvendig vedlikehold fra og med konstruksjonen, hvilket vil si at overflaten/dekket på gulvet fullt og helt påhviler den enkelte seksjonseier, mens sameierne i fellesskap har ansvaret for membran, avløpsrør ol. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Den enkelte seksjonseier har plikt til forsvarlig vedlikehold av egen seksjon.

Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon som representerer fare for de øvrige sameierne, blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Utvendig vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar og må foretas ved behov.

Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på eventuelle terrasser/balkonger, uansett om terrassene/balkongene er tilleggsdeler til seksjonene, del av seksjonenes hoveddel eller felles terrasser, se også vedtektene punkt 12. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene/seksjonene til å holde sine terrasser/balkongene, herunder slukene, fri for snø, is, blader og annet rusk.

Felles utvendig vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Maling/beising av utvendig bygning skal foretas hvert 5. år og reparasjon av tak skal utføres så snart dette er nødvendig. Høgevarde AS skal alene kunne bestemme utvendig farge og type av maling/beis, i den hensikt å sikre et helhetlig uttrykk i Fjellparken. Det skal benyttes mørke jordfarger.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene. Innbetaling til fondet fordeles etter brøk. Ved salg av seksjonen blir andelen av vedlikeholdsfondet stående i sameiet.

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av minst 3 medlemmer og minst ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, regler gitt i medhold av lov, vedtekter, vedtak i årsmøtet, husordensregler, vedtak fattet av Høgevarde Vel og eller fremtidig vel-forening

innenfor Høgevarde Fjellpark, samt signaler gitt av Høgevarde AS i tilknytning til sameiernes kontraktsforpliktelser overfor Høgevarde AS. Styret representerer sameierne i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Sameierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan på vegne av Sameiet gå overtakelsesbefaring og ettårsbefaring med utbygger på fellesarealer og utomhusarealer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst fjorten og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering (kun på det første årsmøtet).
2. Styrets årsberetning.
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver av Fritidsboligseksjonene én stemme.

10. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ved behov ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

11. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale kan inngås for inntil 5 år.

12. GJENNOMFØRING BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER M.V.

Utskifting av utvendige vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntaken til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk samt andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Eiendommen.

Sameierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Sameierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

13. SÆRLIGE REGLER VEDRØRENDE FELLESAREALER

De enkelte sameierne er forpliktet til å sørge for at terrasser/balkonger/utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med retningslinjer for beplantning og andre generelle retningslinjer som gjelder for Eiendommen. Det er ikke tillatt med markiser, etablering av takkonstruksjoner, pergola eller vindseil på balkongene/terrassene/utearealet uten forutgående samtykke fra Sameiet. Det er heller ikke tillatt med bruk av parabolantennener eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

På balkonger/terrasser/uteområder er det kun tillatt med gass eller elektrisk grill. Sameieren må påse at installasjoner og bruk av terrassen/balkongen ikke påfører taket/membran/rør/fasaden skader, og er forpliktet til å gi representanter fra styret/Sameiet tilgang for inspeksjon og vedlikehold iht. vedtektene punkt 6.

Installering av boblebad på balkong er ikke tillatt.

Inngangspartier, kjellerarealer og deler av utearealene vil kunne bli kameraovervåket. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking igangsettes og forplikte til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

14. FORSIKRING

Styret i sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningen og andre installasjoner på eiendommen, samt evt. innbo i fellesarealer. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. De enkelte sameiere tegner selv den nødvendige innboforsikring.

15. MISLIGHOLD - PÅLEGG OM SALG - TVANGSFRAVIKELSE

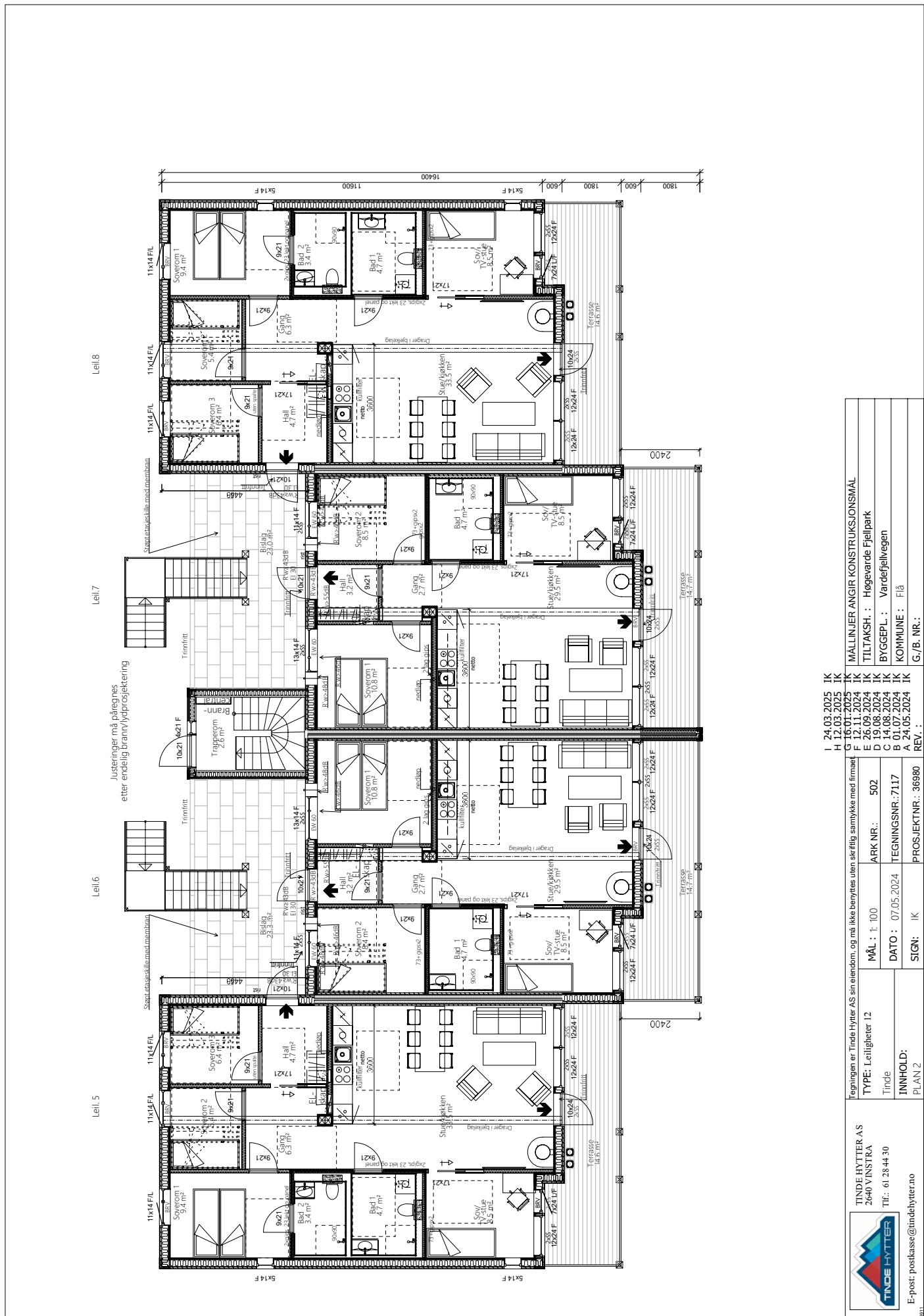
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

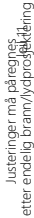
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Ellers gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Versjon 15.02.2025



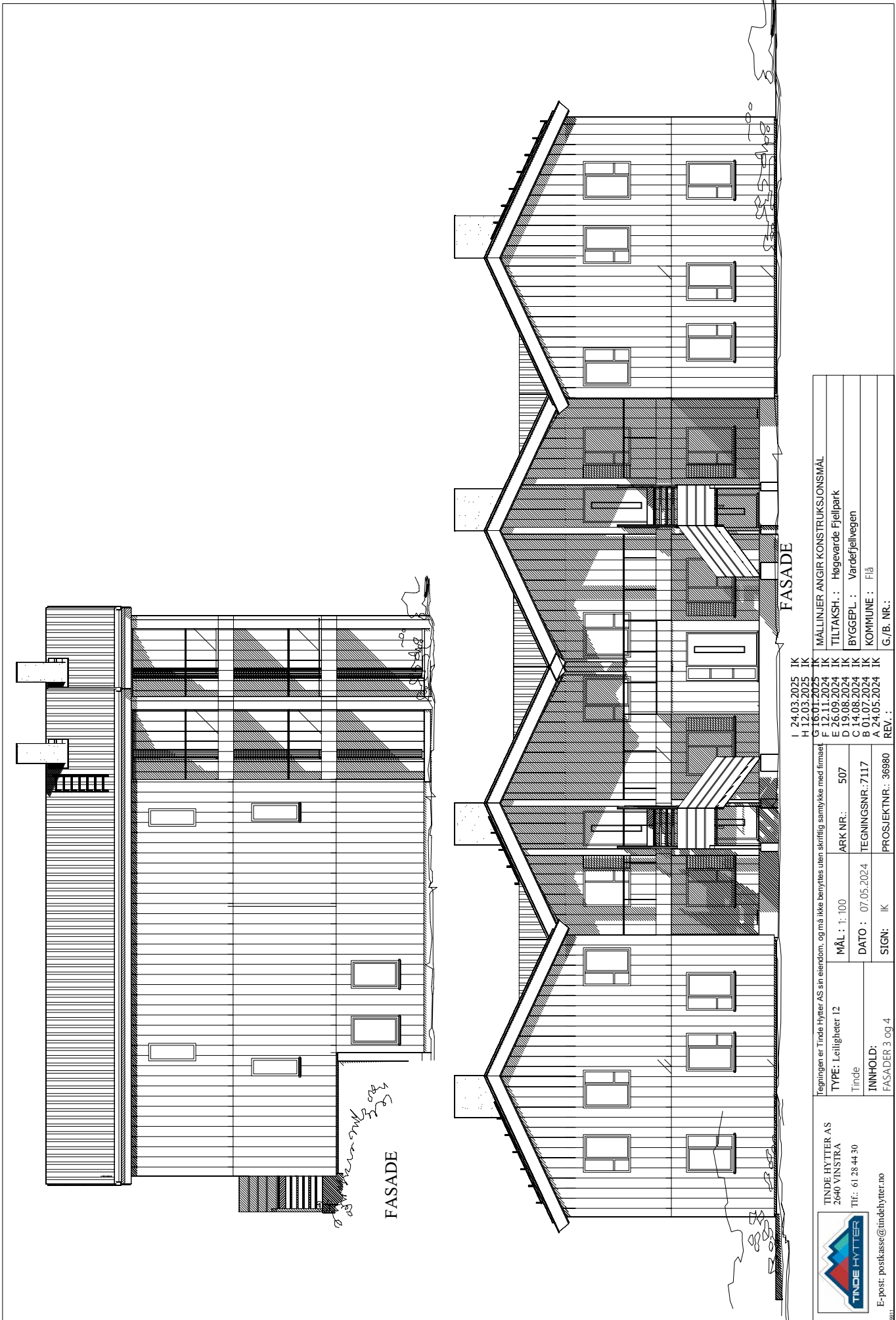
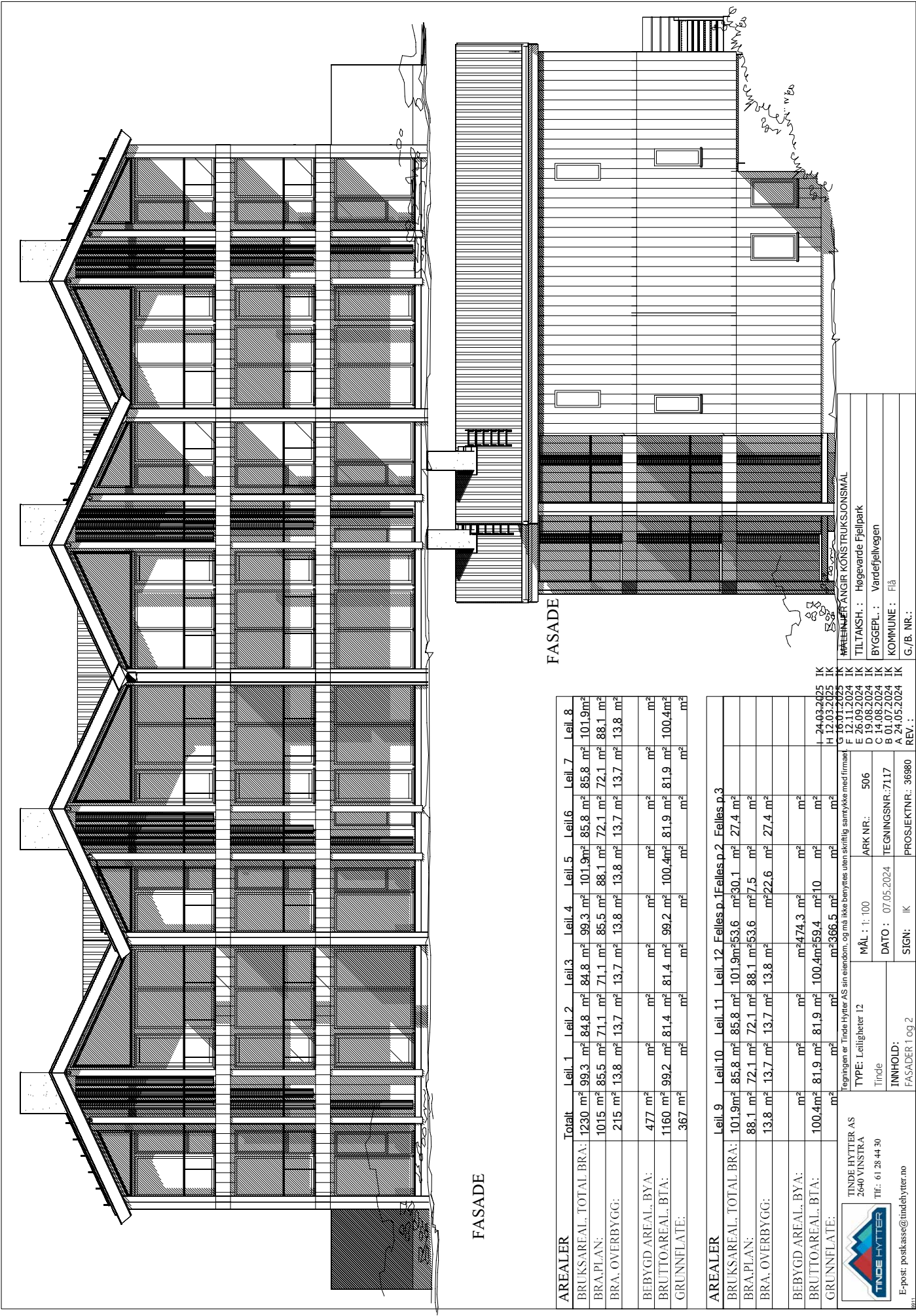


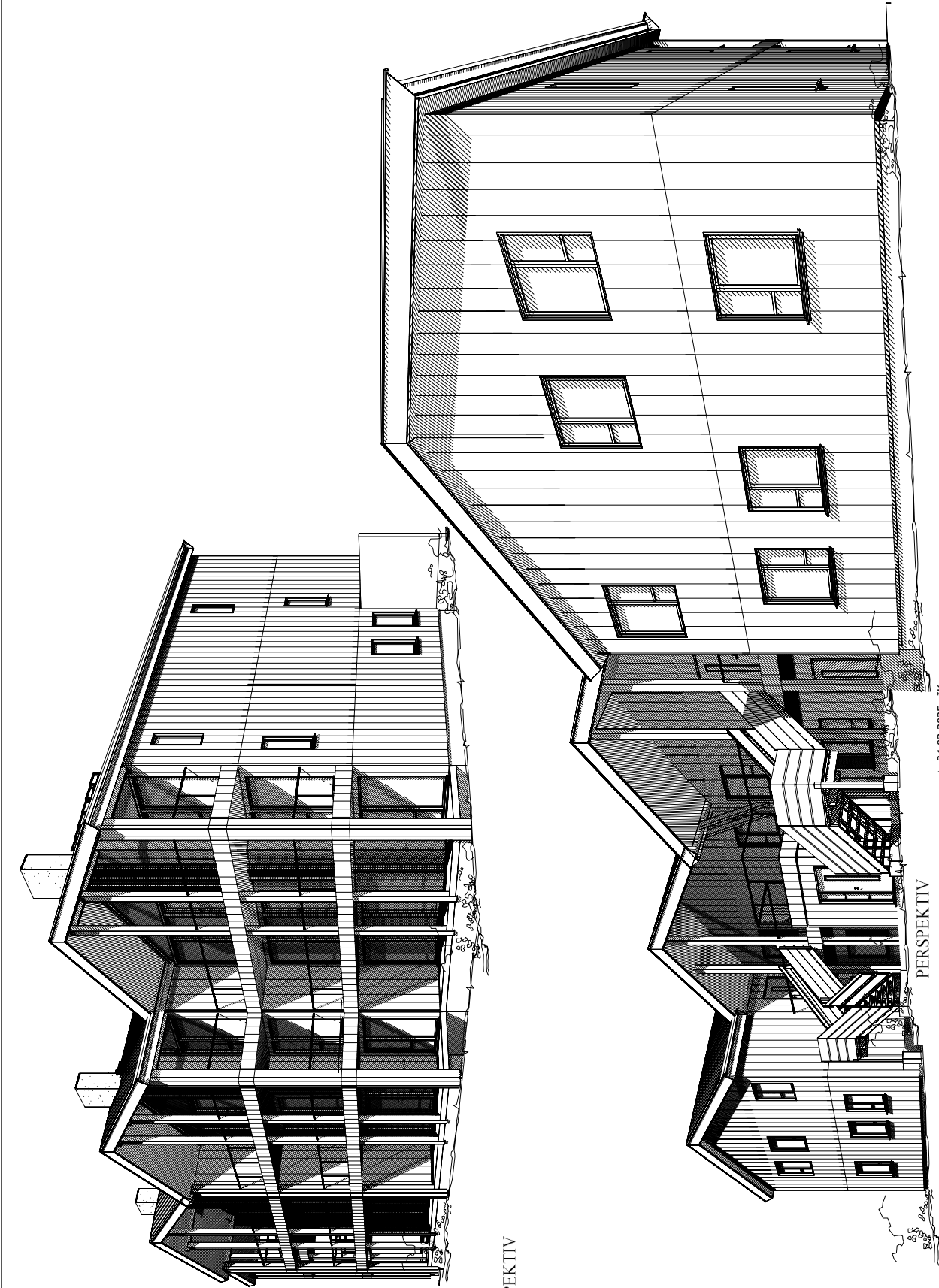
REV. :
A 24.05.2024 IK
B 01.07.2024 IK
C 14.08.2024 IK
D 19.08.2024 IK
E 26.09.2024 IK
F 12.11.2024 IK
G 16.01.2025 IK
H 12.03.2025 IK
I 24.03.2025 IK



SNITT A-A

REV.:
A 24.05.2024 IK
B 01.07.2024 IK
C 14.08.2024 IK
D 19.08.2024 IK
E 26.09.2024 IK
F 12.11.2024 IK
G 16.01.2025 IK
H 12.03.2025 IK
I 24.03.2025 IK

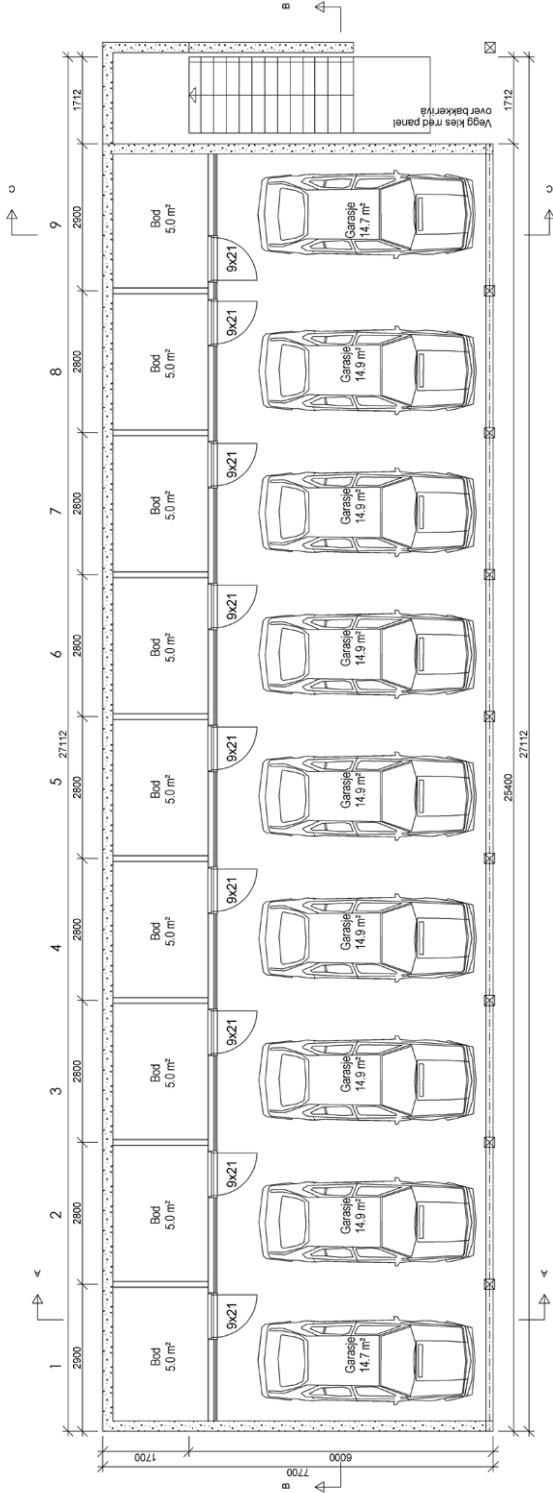




PERSPEKTIV

PERSPEKTIV

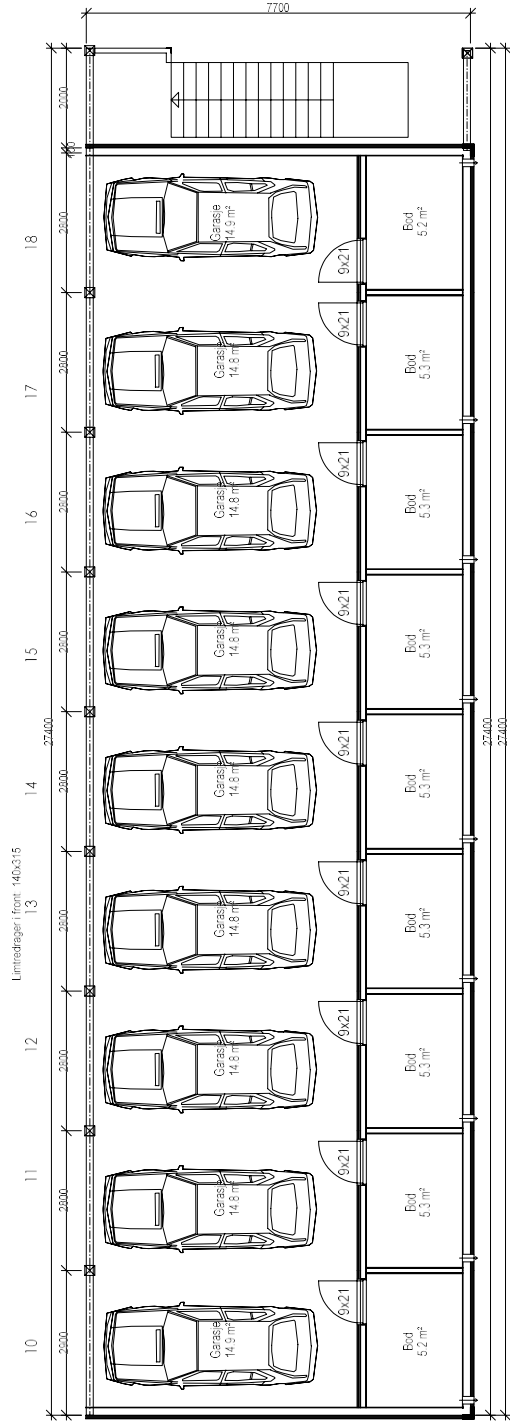
 TINDE HYTTES AS 2640 VINSTRÅ Tlf.: 61 28 44 30 E-post: postkasse@tindehytter.no		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet. TYPE: Leiligheter 12 Tinde INNHOLD: PERSPEKTIV		I 24.03.2025 IK I 14.03.2025 IK F 12.11.2024 IK E 26.09.2024 IK D 19.08.2024 IK C 14.08.2024 IK B 01.07.2024 IK A 24.05.2024 IK REV. :		MÅL : 1: Ikke i målestokk ARK NR.: 508 DATO : 07.05.2024 SIGN: IK PROSJEKTNR.: 36980		MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL TILTAKSH.: Høgevarde Fjellpark BYGGEPL.: Vardefjellevgen KOMMUNE.: Flå G./B. NR.:	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



PLAN 1

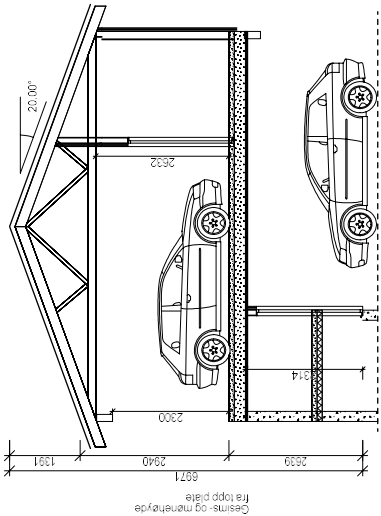
Vindavstivning:
Takflate eller himling kles med plater, eller bord i 45° på underside overgurt.
Langvegg og gavlvegger: asfaltplater eller tilsvarende.

 TINDE HYTTES AS 2640 VINSTRÅ Tlf.: 61 28 44 30 E-post: postkasse@tindehytter.no		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet. TYPE: Garasje 2 ETASJER INNHOLD: PLAN 1		MÅL : 1: 100 ARK NR.: 501 DATO : 16.05.2024 SIGN: IK PROSJEKTNR.: 36980		MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL TILTAKSH.: Høgevarde Fjellpark BYGGEPL.: Høgevarde Fjellpark og Fjellandsby KOMMUNE.: Flå G./B. NR.:	
--	--	--	--	---	--	---	--

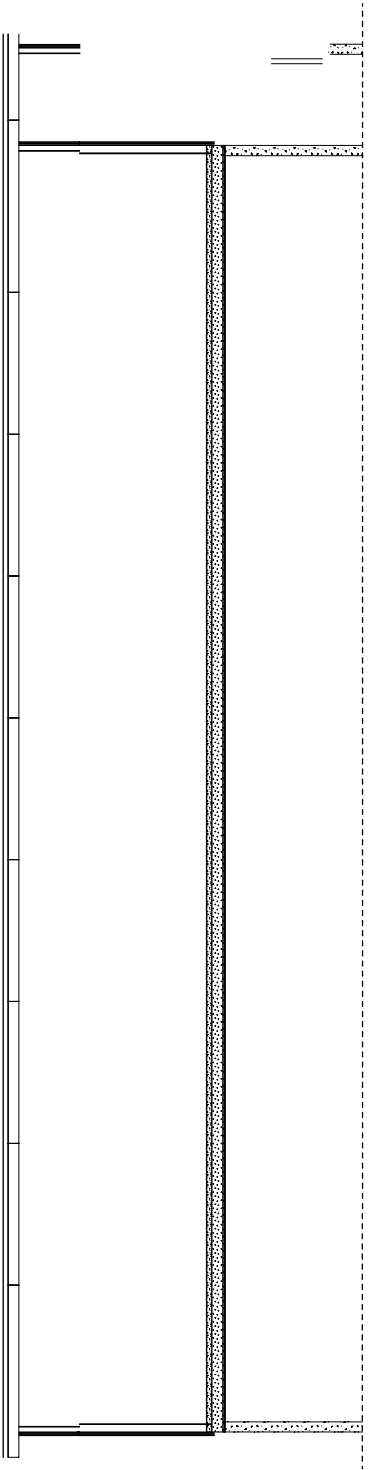


PLAN 2

 TINDE HYTTER AS 2640 VINSTRÅ Tlf: 61 28 44 30 E-post: postkasse@tindehytter.no	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet				MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	
	TYPE:		MÅL: 1:100	ARK NR.: 502	TILTAKSH.: Høgevarde Fjellpark	
	Garasje 2 ETASJER		DATO: 16.05.2024	TEGNINGSNR.: 7136	BYGGEPL.: Høgevarde Fjellpark og Fjellandsby	
	INNHOOLD: PLAN 2		SIGN: IK	PROSJEKTNR.: 36980	KOMMUNE: Flå	
					A 27.11.2024 IK REV.: G./B. NR.:	

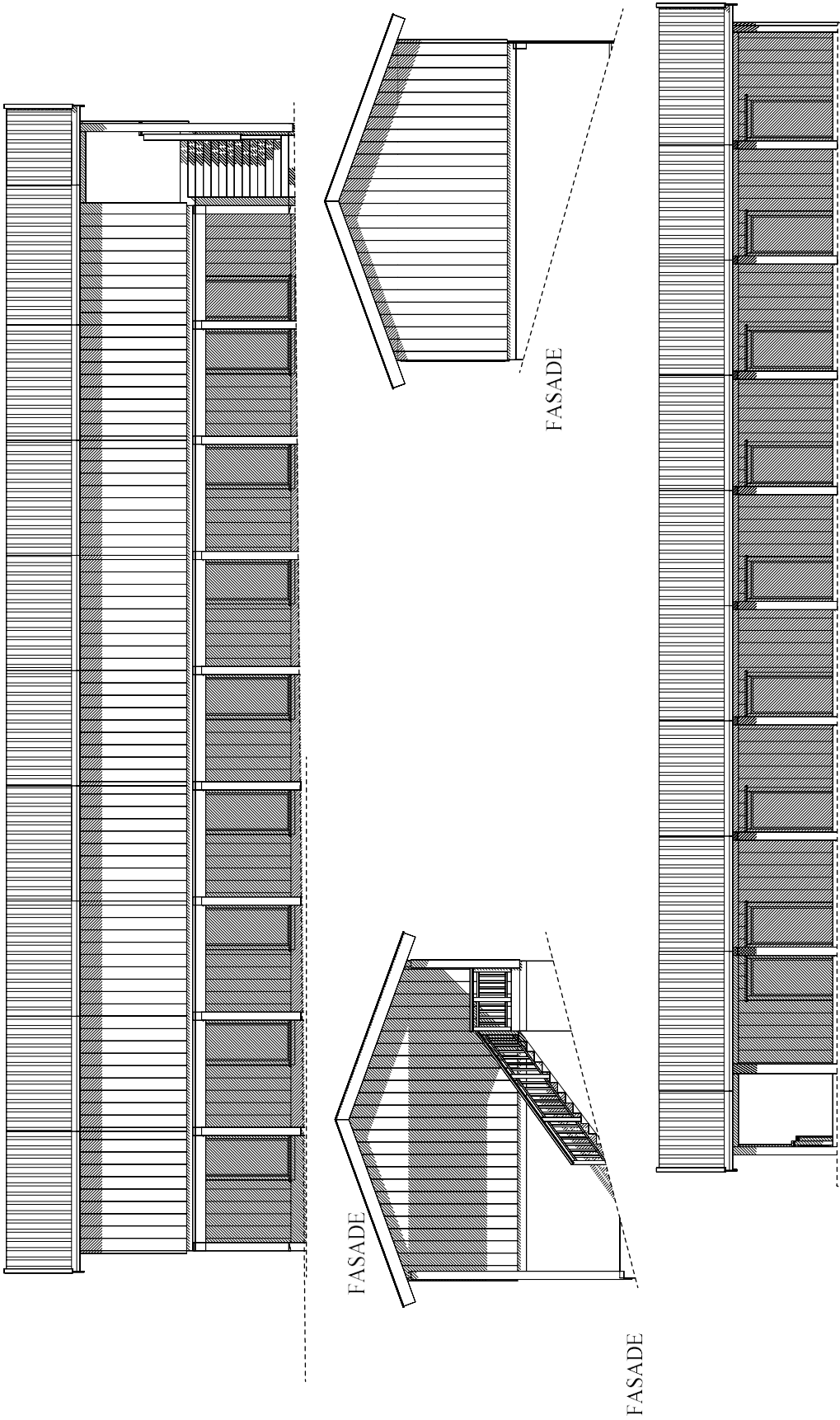


SNITT A-A



SNITT B-B

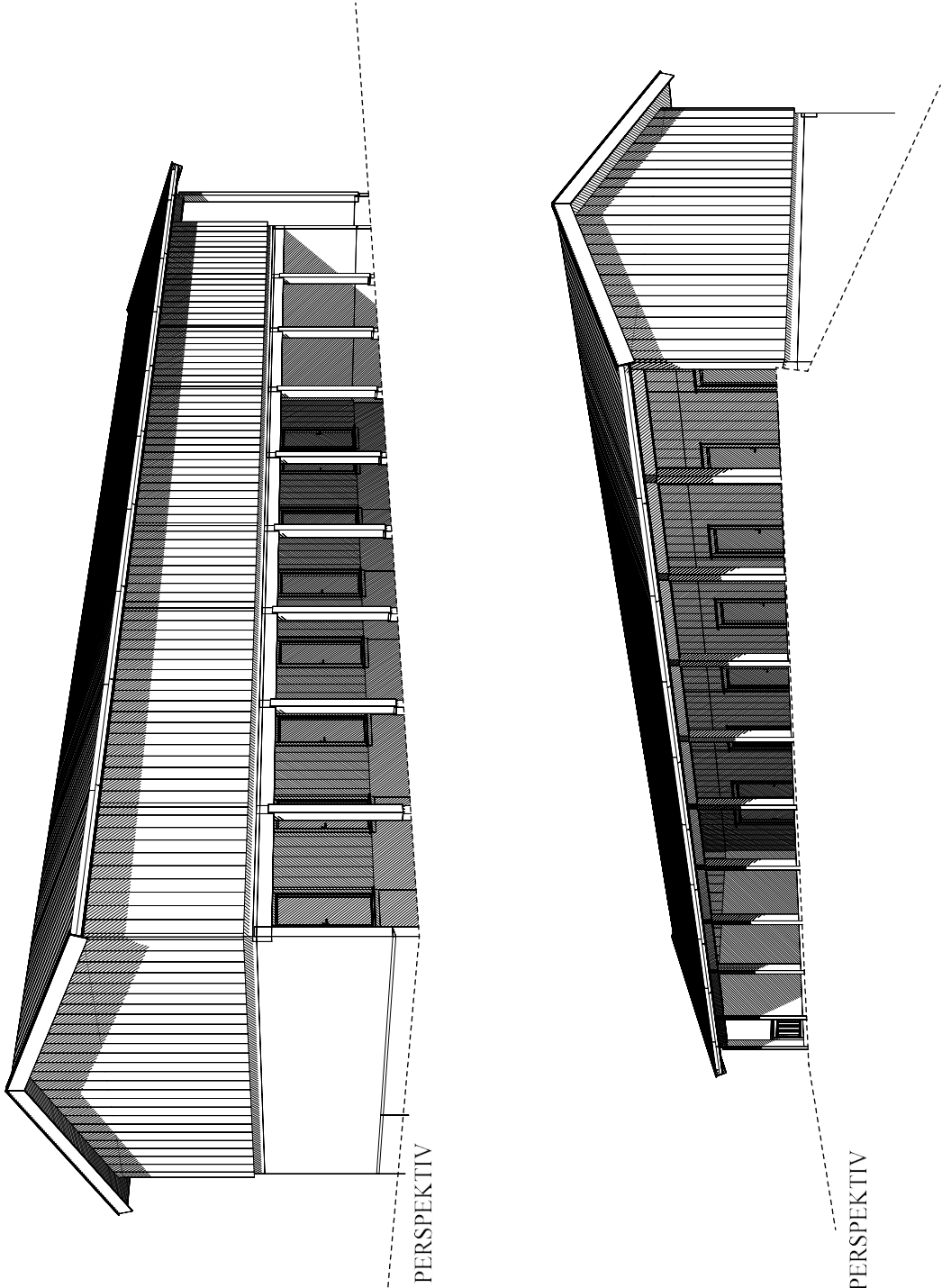
 TINDE HYTTER AS 2640 VINSTRÅ Tlf: 61 28 44 30 E-post: postkasse@tindehytter.no	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet					MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	
	TYPE:		MÅL: 1:100	ARK NR.: 503		TILTAKSH.: Høgevarde Fjellpark	
	Garasje 2 ETASJER		DATO: 16.05.2024	TEGNINGSNR.: 7136		BYGGEPL.: Høgevarde Fjellpark og Fjellandsby	
	INNHOOLD: SNITT		SIGN: IK	PROSJEKTNR.: 36980		KOMMUNE: Flå	
				A 27.11.2024 IK		G./B. NR.:	



FASADE

AREALER	Totalt	Plan 1	Plan 2
BRUKSAREAL, TOTAL BRA:	384 m ²	184.0 m ²	200.0 m ²
BRA PLAN:	370.6 m ²	184.0 m ²	186.6 m ²
BRA OVERBYGG:	13.4 m ²	m ²	13.4 m ²
BEBYGDAREAL, BYA:	215 m ²	m ²	214.9 m ²
BRUTTOAREAL, BTA:	397 m ²	197.4 m ²	199.7 m ²
GRUNNFLATE:	196 m ²	195.6 m ²	m ²

MÅLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		MÅL: 1:100
INNHold:	TILTAKSHAVER: Høgevarde Fjellpark	
FASADER	DATO: 16.05.2024	BYGGEPLASS: Høgevarde Fjellpark og Fjellandsby
REV.:	SIGN.: IK	KOMMUNE: Flå
A 27.11.2024 IK	ARK..NR.: 504	G./B. NR.:
TYPE:		TINDE HYTTES AS
Garasje 2 ETASJER		LOMOEN 21
TEGNINGSNR.: 7136		2640 VINSTRA
PROSJEKTNR.: 36980		Tlf.: 61 28 44 30
		E-post: postkasse@tindehytter.no



PERSPEKTIV

PERSPEKTIV

	TINDE HYTTES AS		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet		MÅLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	
	2640 VINSTRA		TYPE:		TILTAKSH.: Høgevarde Fjellpark	
	Tlf.: 61 28 44 30		Garasje 2 ETASJER		BYGGEPL.: Høgevarde Fjellpark og Fjellandsby	
	E-post: postkasse@tindehytter.no		INNHold:		KOMMUNE: Flå	
			PERSPEKTIV		A 27.11.2024 IK	
				REV.:		
				PROSJEKTNR.: 36980		
				G./B. NR.:		



REGULERINGSBESTEMMELSER

Høgevarde Fjellpark – Fjellandsbyen (HV12 m.m.) Gulsvikfjellet i Flå kommune

Dato: 06.06.2020 Plan ID: 2018002
Vedtak Kom: 18.06.2020, saknr: 60/20

Reguleringsbestemmelser for:
Høgevarde Fjellpark – Fjellandsbyen

Reguleringsbestemmelsene erstatter:
Detaljreguleringsplan for Høgevarde Fjellpark 01.12.2016, K. Sak 106/16

FORMÅL MED PLANEN:

Prosjektet er tenkt som fremtidens bærekraftige fjelldestinasjon og et kortreist friluftsfellesskap. Formål med planen er å legge til rette for utvikling av en fjellandsby i Høgevarde Fjellpark. Dette omfatter service- og næringsvirksomhet, utleieenheter, endring av Gulsviksetervegen, private leiligheter, nytt område for skiband/ akebakker/aktiviteter for barn, landsbytun, parkering for skianlegg, gangbruer, turveger (helårs), skiløyper m.m.

GENERELT

Reguleringsbestemmelser gjelder for området som er vist på plankartet av 08.06.2020 med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt 1):

- Næringsbebyggelse N1 – N7 (1300)
- Fritidsbebyggelse (leiligheter) (1123)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål P1, P2 og P3 (1900)
- Gang- og sykkelveg (2013)
- Skiløype (1420)
- Skianlegg (1410)
- Trafo (1510)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt.2.)

- Privat veg V (2010)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Torg/Landsbytun/Landsbygate/Gangveg/Fortau (2013)
- Parkering (2080)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3.)

- Blå/grønn struktur (3002)
- Vegetasjonsskjerm og annen grønnstruktur (3060)
- Kombinert grønnstruktur lek, vinterparkering m.m. P2 (3900)
- Kombinert grønnstruktur med aktivitetsområde m.m. GA1(3900)

Landbruk-, natur- og friluftsområder (PBL § 12-5, pkt. 5.)

- Friluftsområder (5001)

Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §12-5 pkt. 8)

Mindre bekk

Hensynssoner - (PBL § 11-8, 2. ledd, pkt. C)

Frisiktsone (H140)
Skred – Del av P2 (H310)
Kulturminne (H730_ID94130-1)

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1. ledd):

1.1 Område for fritidsbebyggelse (leiligheter) for FB1-FB7

- Områdene skal brukes til inntil 10 leilighetsbygg i massivtre (inkl. framtidig bygg i L10/P4). Hvert bygg har 12 leiligheter.
- Leilighetsbygg L1-L9 skal ikke overstige BYA = 390 m² inkl. terrasse i kjelleretasje. Kjelleretasje (1. etasje) bygges inn i terrenget. 2. etasje får direkte adkomst i bakkeplan. 50 % av leilighetene i 2. etasje skal være universelt utformet. Leilighetene i 3. etasje får adkomst via utvendig trapp.
- Leilighetene kan få heis.
- Taktekking på leilighetsbygninger skal være av tre.
- Alle bygninger skal ha saltak med skrå møne med vinkel mellom 18 og 26 grader.
- Mønehøgde skal ikke overstige 15,00 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Det kan etableres støttemur på inntil 3 m høyde i kortenden av byggene i tilknytning til inngang i kjelleretasje med nødvendig sikring.
- På tak, fasader og vindskier/gerikter er det ikke tillatt med beis, dekkbeis eller malingstyper som bryter med naturbildet og fargespekteret som ligger i naturen.
- Parkeringsplasser/biloppstillingsplasser beregnes etter 1 parkeringsplass pr. boenhet, hvorav 2 plasser tilpasses rullestolbrukere. Øvrig parkeringsbehov/gjesteparkering henvises til felles parkering i nærområdet.
- Innenfor byggeområdene FB1-FB7 kan det anlegges mindre adkomstveg, gapahuker og boder.
- Leilighetsbygg skal ha sprinkelanlegg som brannsikring.
- Fyllinger og skjæringer skal tilføres markdekke og humus av stedegne masser og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong.
- Det er ikke tillatt med flaggstang eller inngjerding av områdene.
- Fyllinger og skjæringer skal målsettes i plan og snitt. Høyde på fylling skal være maks 2 m. Høyde på skjæring skal være på maks 1,5 m målt fra ferdig planert terreng. Høyde på skjæring kan være på maks 4,0 m målt fra ferdig planert terreng når denne dekkes av bygningskroppen. Skjæring på mer enn 2 m i løsmasse skal ha støttemur i naturstein.
- Byggelinjer for leilighetsbygg L1-L9 i plankartet er retningsgivende. Bygg kan flyttes inntil 5 m i horisontalplanet.
- Det utarbeides en utenomhusplan for leilighetsbyggene og tilgrensede areal fra landskapsarkitekt som del av byggesøknad/rammesøknad.

Kombinert område for bebyggelse og anlegg FF1

- Her skal det oppføres småhusbebyggelse (fritidsenheter for utleie) i tunform.
- Maksimal utnyttelsesgrad %BYA = 40 %.
- Taktekking skal være av tre eller torv.

- Alle bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 34 grader.
- Mønehøgde skal ikke overstige 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- På tak, fasader og vindskier/gerikter er det ikke tillatt med beis, dekkbeis eller malingstyper som bryter med naturbildet og fargespekteret som ligger i naturen.
- Fyllinger og skjæringer skal målsettes i plan og snitt. Høyde på fylling skal være maks 1 m. Høyde på skjæring skal være på maks 1,5 m målt fra ferdig planert terreng. Høyde på skjæring kan være på maks 4,0 m målt fra ferdig planert terreng når denne dekkes av bygningskroppen. Skjæring på mer enn 2 m i løsmasse skal ha støttemur i naturstein.
- 20 % av boenhetene skal være universelt utformet.
- Det er ikke tillatt med flaggstang eller inngjerding av området.

1.2 Kombinert område for parkering og bebyggelse PH1

- Her kan det anlegges parkering, parkeringshus og leiligheter.
- Maksimal tillatt utnyttelsesgrad i området %BYA = 70%.
- Parkeringshus kan oppføres med inntil 3 etasjer hvor bygget har nedtrapping i terrenget kombinert med leilighetsbygg.
- Parkeringshus kan ha flatt tak med åpen parkering på øverste nivå. Leilighetsbygg kan oppføres i 2 etasjer over parkeringshus på to etasjer.
- Leilighetsbygg kan oppføres i 3 etasjer over parkeringshus/parkeringskjeller på en etasje.
- Leilighetsbygg skal ikke overstige BYA = 390 m².
- Leiligheter skal ha saltak med møne vinkel mellom 22 og 34 grader.
- Mønehøgde skal ikke overstige 15,00 m over gjennomsnittlig planert terreng inkl. inntil 2 etasjer med parkering under leilighetsbygg.
- 20 % av leilighetene skal være universelt utformet.

1.3 Kombinert område for parkering og bebyggelse P1

- Her kan det anlegges parkering kombinert med leilighetsbygg og/eller servicebygg.
- Leilighetsbygg skal ikke overstige BYA = 390 m².
- Leiligheter og/eller servicebygg skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader.
- Mønehøgde skal ikke overstige 10 m. over gjennomsnittlig planer terreng.
- Parkeringsplass sikres mot skiløype.

1.4 Kombinert område for parkering og bebyggelse P3

- Her kan det anlegges parkering, parkeringshus med inntil 2 etasjer kombinert med leilighetsbygg. Parkeringshus kan ha flatt tak med åpen parkering på øverste nivå (3. etasje).
- Maksimal tillatt utnyttelsesgrad i området BYA = 70%.
- Leilighetsbygg skal ikke overstige BYA = 390 m².
- Taktekking på leilighetsbygninger skal være av tre.
- Leiligheter skal ha saltak med møne vinkel mellom 18 og 26 grader. Mønehøgde på leilighetsbygg skal ikke overstige 15,00 m over gjennomsnittlig planer terreng (inkl. inntil 2 etasjer med parkering under leilighetsbygg).
- Øvre del av P3 og nedre del av P4 tilrettelegges for mindre snuplass («drop-off») for besøkende.

1.5 Kombinert område for parkering og bebyggelse P4

- a. Her kan det anlegges åpen parkering og leilighetsbygg. Leilighetsbygg kan ha parkering i kjeller.
- b. Leilighetsbygg skal ikke overstige BYA = 390 m².
- c. Taktekking på leilighetsbygninger skal være av tre.
- d. Leilighetsbygg skal ha saltak med møne med vinkel mellom 18 og 26 grader.
- e. Mønehøgde skal ikke overstige 15,00 m inkl. kjelleretasje med parkering.
- f. Nedre del av P4 og øvre del av P3 tilrettelegges for mindre snuplass («drop-off») for besøkende.

1.6 Fellesbestemmelser for områder for næring- og tjenesteyting N1- N5

- a. Området skal brukes til næring- og tjenesteyting (servering, forretning, service, skihotell/leilighetsbygg/utleieenheter m.m.)
- b. Leilighetsbygg/næringsbygg skal ikke overstige BYA = 390 m².
- c. Taktekking på leilighetsbygninger skal være av tre.
- d. Næringsbygg/leilighetsbygg skal ha saltak med møne med vinkel mellom 18 og 26 grader.
- e. Maks mønehøgde skal ikke overstige 15,00 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- f. Parkering skal skje i kjeller eller i form av felles parkering i nærområdet.
- g. Byggene kan få installert heis.
- h. Fyllinger og skjæringer skal målsettes i plan og snitt. Høgde på fylling skal være maks 1 m. Høgde på skjæring skal være på maks 1,5 m målt fra ferdig planert terreng. Høgde på skjæring kan være på maks 4,0 m målt fra ferdig planert terreng når denne dekkes av bygningskroppen. Skjæring på mer enn 2 m i løsmasse skal ha støttemur i naturstein.

1.7 Område for næring- og tjenesteyting N1

- a. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad i området %BYA=50 %.
- b. Området kan få adkomst via kulvert fra Gulsviksetervegen.
- c. Parkering for leiligheter/utleieenheter forutsettes løst gjennom parkering i kjeller eller felles parkering i nærområdet.

1.9 Område for næring- og tjenesteyting N2

- a. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad i området %BYA=50%.
- b. Adkomst til leiligheter/utleieenheter kan skje via kulvert fra Gulsviksetervegen.
- c. Parkering for leiligheter/utleieenheter forutsettes løst gjennom parkering i kjeller eller felles parkering i nærområdet.

1.10 Område for næring- og tjenesteyting N3

- a. Det er tillatt å bygge ut med konsentrert bebyggelse (service/handel/servering/næring inntil torget med utnyttelsesgrad i området %BYA=50 %.
- b. Parkering for leiligheter/utleieenheter forutsettes løst gjennom parkering i kjeller eller felles parkering i nærområdet.

1.11 Område for næring- og tjenesteyting N4

- a. Det er tillatt å bygge ut med konsentrert bebyggelse (service, handel, servering, utleieenheter m.m.) inntil torget med utnyttelsesgrad i området %BYA=80 %.
- b. Førsteetasje mot landsbyttun skal prioriteres for service/handel/servering.

1.12 Område for næring- og tjenesteyting N5

- a. Utnyttelsesgrad på N5 og N6 er inntil BYA=80 %.
- b. Førsteetasje mot landsbyttun skal prioriteres for service/handel/servering.
- c. Det anlegges parkering i kjelleretasje.
- d. Ved utbygging skal det sikres minst en gjennomgang på minst 6 m mellom landsbygate og korttidsparkering.

1.13 Terrengbehandling

- a. Utforming av bebyggelse skal i størst mulig grad ta hensyn til terrenget.
- b. Endringer i terrenget i form av fyllinger, skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes i første vekstsesong.
- c. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng, slik at sideområdene får estetisk god utforming og slik at overgangen mot eksisterende terreng blir så naturlig som mulig.

1.14 Skiløyper

- a. Traseer for skiløyper har reguleringsbredde på 10 m og kan opparbeides i inntil 6 meter bredde i tillegg til grøft, skjæring og fylling.
- b. Skiløypa sikres mot parkeringsplass P1 og P2
- c. Skiløypa kan brukes som turveg og sykkelsti i sommerhalvåret

1.15 Sykkelstier

- a. Sykkelstier skal kunne opparbeides med inntil 2 m bredde.
- b. Sykkelstier skal merkes tydelig

1.16 Skianlegg/alpinanlegg

- a. Områdene er avsatt til skianlegg hvor det kan oppføres tekniske anlegg som er nødvendig for drift av skianlegget.
- b. Nedre del av skianlegget/barneskitrekket sikres mot gående i N1.
- c. Nedre del av skianlegg/nedfart sikres mot skiløype mellom lavvo og P1

1.17 Vann og avløp

- a. All bebyggelse skal knyttes til eksisterende, felles vann- og avløpsanlegg med tilstrekkelig kapasitet i Gulsvikfjellet.
- b. Vannbesparende tiltak skal benyttes der dette er mulig.

- c. Badestamper og lignende skal må byggemeldes. Disse skal ha egne infiltrasjonsanlegg for utslipp i egnede løsmasser.

1.18 Avfall

- a. Alt husholdningsavfall leveres til etablert renovasjonsstasjon med kildesortering i nærområdet.
- b. Alt forbruksavfall leveres til offentlig miljøstasjon på Roppemoen i Flå.
- c. Sammen med begjæring om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal det innsendes dokumentasjon på at bygningsavfallet fra byggeprosjektet er levert til godkjent mottak.

1.19 Elektrisitet-, tele og signalanlegg og energibruk

- a. Trafo plasseres i samarbeid med Hallingdal Kraftnett AS.
- b. Nye bygg skal planlegges for lavt energibruk.
- c. Det legges opp til oppvarming via alternative energikilder.
- d. Alle bygg skal ha vannbåren varme eller annen alternativ energieffektiv oppvarming.
- e. Kabler for strøm, telefon og kabel-TV etc. skal legges som jordkabel fortrinnsvis langs adkomstveger eller i fellesgrøft med vann og avløp så sant dette er mulig.
- f. Utvendig parabolantenne er ikke tillatt.

1.20 Søknad om byggetillatelse - Situasjonsplan

- a. Situasjonsplan skal utarbeides og følge rammesøknad før ny bebyggelse og ny bruk av området kan etableres.
- b. Søknad skal oppfylle kravene i henhold til PBL med forskrifter samt den dokumentasjon som kommunen forlanger.
- c. Situasjonsplan, som viser aktuelle byggetrinn, skal følge søknad om byggetillatelse. Kartet skal være i målestokk M 1:500 eller større.
- d. Situasjonsplanen skal vise utnyttelsesgrad, lokalisering av bebyggelsen, parkeringsareal, uteplass, terrasser, eksisterende og nytt terreng og handtering av overflatevann.
- e. Adkomst og permanent veg skal vises i søknaden.
- f. Eksisterende og framtidig terrenglinjer skal påføres fasadeteneringer av bygninger.
- g. Evt. annet som er relevant for søknaden

1.21 Overvannshåndtering i områder for bygg og anlegg

- a. Det gjennomføres nødvendig tiltak for overvannshåndtering og fordrøynings tiltak/dypdrenering for å kompensere for antatt økt nedbør/vannmengde fra omkringliggende områder, vegggrøfter, takflater m.m.

2. SAMFERDSELSANLEGG - TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd)

2.1 Landsbytn og landsbygate

- a. Landsbytn og landsbygate opparbeides og skal kun benyttes for syklende, gående og skiløpere.

- b. I landsbytn og tilliggende areal skal det kunne etableres installasjoner for servering og opphold for gående/syklende/skiløpere (bord/benker o.l.)
- c. Skiløype kan legges langs landsbygate og knyttes mot bro/trekatedral over Gulsviksetervegen.
- d. Det kan monteres stolper med indirekte belysning i landsbytn og langs landsbygate.

2.2 Kryss og adkomst til Brennåsen

- a. Kryss og avkjøring til Brennåsen endres for bedre trafikkforholdene. Mindre dam i annet vegformål dreneres ut av sikkerhetsmessige årsaker og bekkeløp legges i kulvert med tilfredsstillende dimensjon ved krysset. Dette fastsettes i neste detaljreguleringsplan for Høgevarde Fjellpark, Kultur-og fritidsparken.
- b. Området for annet vegformål ved dagens avkjøring til Brennåsen skal tilføres markdekke og humus av stedege masser og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong.

2.3 Privat hovedveg – Gulsviksetervegen

- a. Gulsviksetervegen legges om, nytt kryss for Vardefjellvegen anlegges og friskt bedres. Gulsviksetervegen er dagens hovedadkomst til Gulsvikfjellet.
- b. Reguleringsbredde for Gulsvikseter er 12 m og kan opparbeides med inntil 6 m bredde, inkl. skulder.
- c. Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres markdekke og humus og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong.
- d. Det etableres fast dekke på Gulsviksetervegen gjennom planområdet

2.4 Brennåsenvegen V1, adkomstveg V2 til P1-P2 og Vardefjellvegen V3

- a. Reguleringsbredde for Brennåsenvegen, adkomstveg V2 til P1 og P2 og Vardefjellvegen er 10 m og kan opparbeides med inntil 5 m bredde, inkl. skulder.
- b. Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres markdekke og humus og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong.
- c. Det tillates ikke parkering langs adkomstveg V2 til parkeringsplasser.

2.5 Privat adkomst til fjellandsbyen – V4

- a. Reguleringsbredde er 10 m og kan opparbeides med inntil 4,5 m bredde, inkl. skulder.
- b. Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres markdekke og humus og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong.

2.6 Drop off sone ved parkering P1

- a. Veg i drop off sone skal være minst 4,5 m bred. Sonen skal merkes tydelig.

2.7 Turveg

- a. Det opparbeides turveg for helårsbruk med inntil 3 m bredde, inkl. skulder.
- b. Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres markdekke og humus og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong.

2.8 Korttidsparkering KP1 og KP2

- a. Det opparbeides areal for korttidsparkering KP1 og KP2 på begge sider langs Gulsviksetervegen i den sentrale delen av Fjellandsbyen.
- b. Det kan monteres stolper med indirekte belysning i tilknytning til korttidsparkering.

3 OMRÅDER FOR GRØNNSTRUKTUR

3.1 Blå/grønn struktur

- a. Det skal ikke anlegges bygg eller anlegg i en sone på 6 m på hver side av mindre bekk med unntak av sikring mot erosjon og flom.
- b. Det kan etableres mindre vannspeil i tilknytning til landsbytunet (BG4)

3.2 Vegetasjonsskjermer og annen grønnsstruktur

- a. Områdene VS1, VS og VS3 er viktige vegetasjonsskjermer for å unngå eksponering av parkeringsplasser.
- b. I områdene kan det ikke oppføres bebyggelse eller anlegg som er til hinder for allmenhetens ferdsel. Vegetasjonen skal i størst mulig utstrekning tas vare på, men det kan gjennomføres tynning for å sikre skiløyper og enkle turstier.

3.3 Grønnstruktur kombinert med lek, ballspill og vinterparkering P2

- a. Området P2 kan opparbeides som parkeringsplass og tilsås med gras. Området kan benyttes som vinterparkering ved behov. Området skal kunne brukes for lek, ballspill og aktiviteter i sommerhalvåret og sperres da for biltrafikk.
- b. Fyllinger og skjæringer skal tilføres markdekke og humus og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong. Mindre bekk ved P2 legges i nytt bekkeløp på kortere strekning øst for P-plassen.

3.4 Turveg/Landskapstrapp LT1

- a. Det kan opparbeides turveg/landskapstrapp med inntil 2 m bredde lang bekk og blå/grønn struktur i BG5.
- b. Turvegen/landskapstrappa sikres mot erosjon og flom langs bekken

3.5 Turveg TV1

- a. Det opparbeides turveg TV1 og bru med inntil 3 m bredde over bekk mellom parkering P4 og landsbytun.

3.6 Turveg TV2

- b. Det opparbeides turveg for helårs bruk fra landsbytun og langs området med leiligheter L1-L10
- c. Turvegen kan opparbeides med inntil 3 m bredde (inkl. skulder) av hensyn til snøbrøyting.
- d. Det kan monteres lave stolper med indirekte belysning langs turvegen.
- e. Det anlegges tilfredsstillende grøft langs turvegen i aktivitetsområdet av hensyn til overvannshåndtering.

- f. Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres markdekke og humus med stedege masser og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong.

3.7 Sykkelstier

Sykkelstier kan opparbeides i inntil 1 m bredde.

4 OMRÅDER FOR LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSLIV LNFR

4.4 Natur- og friluftsområde

- a. I områdene kan det anlegges skiløyper, enkle turstier og enkelt tilrettelegging for friluftsliv.
- b. Ulike tekniske anlegg/infrastruktur kan bli etablert i friluftsområdene, så som trafoer og fordelingsbokser for el-anleggene, kummer for avløpsanlegg m.m. Disse skal legges slik at de ikke blir til hinder for friluftslivet.
- c. Trafoer m.m. skal skjermes for generende innsyn og fjernvirkning. Etter at tiltakene er ferdig opparbeidet skal skuldre, grøfter, fyllinger, skjæringer og flater tilføres vekstmasse og tilsåes for grasetablering senest første vekstsesong.
- d. Det kan anlegges grøft for jordkabler, vann og avløp i områdene der det ikke er mulig med framføring langs veg (i vegformål).
- e. Det kan etter søknad oppføres gapahuk i områdene.

5 BRUK OG VERN AV VASSDRAG

5.1 Mindre bekk

Mindre bekk gjennom fjellandsbyen legges om på kortere strekning mellom P3/P4 og N3/Landsbytunet og sikres mot erosjon og flom.

6 HENSYNSSONER

6.1 Hensynssone mot skred H310

Innenfor sona skal det ikke gjennomføres tiltak før tiltak er vurdert av fagkyndig og sikkerhet mot skred er dokumentert.

6.2 Hensynssone for frisikt

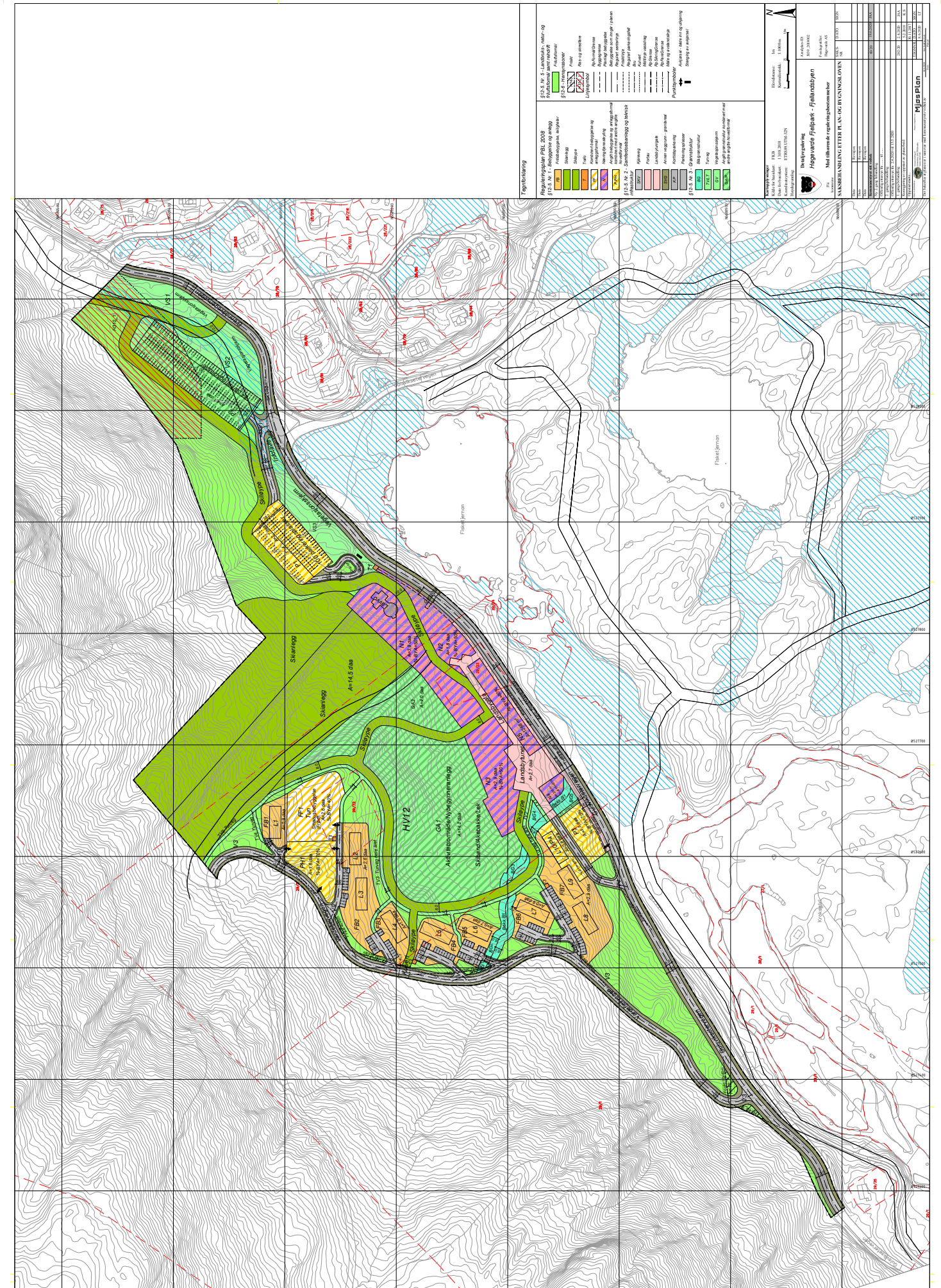
Det skal ikke settes opp bygg og installasjoner som er til hinder for frisikt.

7 KULTURMINNER

Dersom det ved tiltak i marken dukker opp fredet kulturminne, må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone som normalt omfatter et fem meter bredt belte regnet fra kulturminnets ytterkant. Melding skal straks sendes fylkeskommunen, jfr. lov om kulturminner av 9. juni 1978 § 8.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a. Bygning skal ikke tas i bruk før vannforsyning og avløpsanlegg er utbygd og tilfredsstillende overvannshåndtering er etablert.
- b. Gulsviksetervegen skal anlegges med fast dekke fra avkjøring til Lager/avløpsanlegg til avkjøring til Vardefjellvegen innen det 3. leilighetsbygg (L1-L9) er ferdigstilt av hensyn til støvproblemer.
- c. Det gjennomføres trafikkregulerende/fartsreduserende tiltak langs Gulsviksetervegen gjennom den sentrale delen av fjellandsbyen så snart et leilighetsbygg er oppført.
- d. Når antall igangsettingstillatelser for hytter innenfor områderegeringsplanen for Gulsvikfjellet overstiger 500, og/eller turistanlegg tas i bruk, skal det være gjennomført fullkanalisering med venstresvingefelt i krysset mellom Rv. 7 og Fv. 202. Ny atkomstveg til Gulsvikfjellet skal også være etablert slik kommunedelplanen for Gulsvik viser, dvs. ny avkjøring fra Fv.202 ved Store Gandrud, gnr/bnr. 30/1.
- e. Før kombinert område for parkering/lek/ballslettes P2 utvides og tas i bruk, skal området være vurdert av fagkyndig og sikkerhet mot skred være dokumentert.
- f. Før det FB5/L5, FB6/L7, L10/P4. P3 og N4/Landsbytnet tas i bruk, skal det være gjennomført nødvendige tiltak mot erosjon og flom langs bekken.
- g. Bru/Planfri kryssing over Gulsviksetervegen etableres/bygges når utbygging av N5 starter og under forutsetning av at detaljreguleringsplan for Høgevarde Fjellpark, Kultur- og friluftsparken (området sør for Gulsviksetervegen) blir godkjent.
- h. Det utarbeides en trafikkanalyse med forslag til tiltak i løpet av 2020.





Kjøpetilbud på Høgevarde Fjellpark, Vardefjell II

Oppdragsnr.: 1531255006

Megler: Gjermund Svendsen-Rosendal

Enhet:
Adresse: Vardefjellvegen, 3539 Flå
Matrikkel: gnr. 29, bnr. 462 (Ideell andel 1/1) i Flå kommune

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum iht. prisliste kr:	Beløp med bokstaver:
+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prisliste. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.	

Eventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:			
Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av		Dato/kl.
Egenkapital består av ☐ salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)			

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budgivere

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Sted, dato:	Sted, dato:
Signatur:	Signatur:

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

VARDEFJELL II - HØGEVARDE FJELLPARK

Utkast til kjøpekontrakt

om rett til eierseksjon fritidsbolig under oppføring med tomt

Oppdragsnr: 1531255006
Omsetningsnr:

Kontraktens bestemmelser utfylles av Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Navn

Adresse/Kontaktinfo

Org.nummer

Høgevarde AS

Gulsviksetervegen 928, 3539 Flå

988 810 037

Tlf: 900 92 544 / E-post: erik@hogevarde.no

heretter kalt selger, og
Fornavn Etternavn
heretter kalt kjøper

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av fritidsbolig i eierseksjonssameie.

Eierseksjon under oppføring på eiendommen gnr. 29, bnr. 462 i Flå, evt. tomt som fradeles ovennevnte gnr. bnr. Endelig matrikkel er ikke opprettet på salgstidspunktet. Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene.

Foreløpig betegnelse: Vardefjell II, Høgevarde Fjellpark, Flå.

Kontraktsobjektet benevnes i fortsettelsen som "boligen".

Hjemmelshaver til eiendommen er Hans Hære Gulsvik.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. i Vardefjell II.

Til boligen medfølger:

- Parkering for 1 bil i carport
- Felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.
- Sportsbod i carportanlegg

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt, samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom selger eller den selger har utnevnt og kjøper.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen og senere byggetrinn. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

Denne salgsoppgave, samt illustrasjoner, viser planlagt bebyggelse for prosjekt Vardefjell II i Høgevarde Fjellpark. Endelig bebyggelse, både med hensyn til antall boliger, plasseringen av disse, heiser og bakker, vil avvike fra illustrasjonene.

Selger presiserer at utforming og omfang av gjerder, mur og støttemurer kan avvike fra illustrasjonene samt fasadetegninger (herunder kontraktstegning). Se også beskrivelse om utomhus i leveransebeskrivelsen.

Kjøper har ved gjennomgåelse av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt regulerings- og eventuell bebyggelsesplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Hemsedal kommune for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene. Se vedlegg til kontrakt for ellers relevante kostnader som påløper.

3. Kjøpesum og omkostninger (pris eksempler)

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr. 3 990 000,- - kroner, heretter kalt "kjøpesummen", som gjøres opp på følgende måte:

Kontant/forskudd ved utstedt garanti jf. Bufl § 12, 10% av kjøpesummen:	kr	399 000,-
Kontant innen overtakelse, senest 2 virkedager før overtakelse:	kr	3 591 000,-
Til sammen:	kr	3 990 000,-

Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale følgende omkostninger jf. salgsoppgave senest 2 virkedager før overtakelse:

Dokumentavgift av tomteverdi:	Kr 5 325,-
Grunnboksutskrift Kjøper:	Kr 260,-
SK Tinglysningsgebyr pantedokument:	Kr 545,-
SK Tinglysningsgebyr skjøte:	Kr 545,-
Startkapital til sameiet	Kr 5 000,-
Til sammen:	Kr 11 645,-
Kjøpesum og omkostninger, i alt:	Kr 4 001 645,-

Dokumentavgiften er 2,5 % av andel tomtegrunnlag beregnet til kr 3000,- pr kvm BRA.

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 805,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, samt at Statens Kartverk godtar tomteverdi pr bolig.

Selger forbeholder seg retten til å kredittsjekke kjøpere som misligholder innbetalingene.

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått, gitt at selger forbehold er løftet, stille garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyllerplikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i Bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Garantien kan stilles i form av samlegaranti til sameiet eller for den enkelte seksjon.

Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må selger stille garanti jf. § 47 i Bustadoppføringslova.

5. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS sin oppgjørsavdeling og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger. Alle dokumenter til bruk i oppgjøret oversendes til:

EiendomsMegler 1 Ringerike Hadeland AS v/ oppgjørsavdelingen, pb 317, 3502 Hønefoss. E-post: oppgjor@em1ringerike.no.

For evt. Digital Samhandling/ Elektronisk Eiendomsoppgjør, benytt org.nr. 982 082 161.

Alle innbetalinger er å anse som skjedd når de er registrert på meglers klientkonto **2324 05 28800, KID: 153125500626**, alternativt merket Vardefjellvegen/1531255006.

Seksjonen overskjøtes til kjøper først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt entreprenørgaranti etter Bustadoppføringslova § 12. Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til eiendommen.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter Bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit. Kjøpesum regnes ikke som betalt før kjøpesummen, omkostninger og oppgjør for eventuelle utførte endringer er registrert innbetalt på EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS sin klientkonto, samt at megler/ oppgjørsavdelingen har mottatt kjøpers panterett i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Dato for renteberegning mellom partene avhenger av både mottak og valuterings, og skjer etter bestemmelsene i Bufl. § 14 d. jf. § 46.

6. Heftelser

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, heftelser som gjelder vei, vann og avløp, naboforhold eller annet vedrørende sameiet. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/ erstatning for tinglysing av ytterligere nødvendige erklæringer/ bestemmelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 § 31. Dessuten har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jf. Panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og oppgjør for utførte tilleggsarbeider og endringer.

Eiendommen overskjøtes til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med Eierseksjonslovens § 23.

Megler gis fullmakt til å påføre leilighetens matrikelnummer i skjøtet og på egenerklæring om konsesjonsfrihet, samt evt andre nødvendige dokumenter, når dette er avklart.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysningsklar stand.

8. Selgers mangelsansvar og kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i Bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av Bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i Bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt skriftlig reklamasjon til selger i tråd med Bustadoppføringslova § 30. Reklamasjonen må også oversendes selgers garantist for at reklamasjonen kan stilles mot garanti.

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Kjøper vil ha mulighet til å gjøre tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot et pristillegg.

Prosjektet og dets prissetting er basert på en rasjonell gjennomføring med delvis serieproduksjon, der tekniske løsninger og materialvalg er systematisert. Dette medfører visse begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført, samt innenfor hvilket tidsrom disse kan bestilles.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer eller tilleggsarbeider som ikke har sammenheng med de avtalte ytelsene, eller som i omfang og karakter vesentlig avviker fra disse. Videre kan kjøper ikke kreve endringer som er til hinder for en rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider dersom disse medfører en uforholdsmessig ulempe for selger i forhold til kjøpers interesse i å få dem gjennomført.

Selger har rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger og lignende, jf. Bustadoppføringslova § 44.

Kjøper vil få mulighet til å gjøre tilvalg innenfor totalentreprenørens standardalternativer mot et pristillegg. Oversikt over disse alternativene og tilhørende kostnader vil bli oversendt etter igangsetting av byggearbeidene. Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting, gjøres kjøper uttrykkelig oppmerksom på at fristene for tilvalg og endringer kan ha utløpt. Kjøper oppfordres derfor til å ta nødvendige forbehold i kjøpstilbudet dersom spesifikke tilvalg eller endringer er en forutsetning for kjøpet.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover totalentreprenørens standardalternativer, mot et pristillegg. Slike endringer kan kreve vurdering fra entreprenør eller arkitekt, og kjøper må i så fall dekke disse kostnadene. Endringer som berører rammetillatelsen eller medfører forsinkelser i prosjektet, kan ikke gjennomføres. I tillegg kan kjøper ikke kreve endringer som overstiger 15 % av avtalt kjøpesum, jf. Bustadoppføringslova § 9.

Dersom kjøpsavtalen inngås etter igangsetting, må kjøper være oppmerksom på at frister for tilvalg og endringer kan ha utløpt. Kjøper oppfordres derfor til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom spesifikke tilvalg eller endringer forutsettes levert av utbygger/selger.

Kjøper kan velge å trekke ut leveranser knyttet til fliser, kjøkken-, garderobe- og baderomsinnredning (samt eventuelt andre leveranser). På forespørsel kan entreprenøren oppgi en pris for den aktuelle leveransen, inkludert entreprenørens påslag, med et tillegg på 15 % for påløpte kostnader, risiko og fortjeneste. Det understrekes at dette fradragsbeløpet kan være vesentlig lavere enn veiledende butikkpriser.

Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg montering av leveranser som kjøper selv bestiller før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut nødvendige leveranser før midlertidig brukstillatelse, for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (f.eks. hybelkjøkken) for kjøpers regning.

Dersom kjøpers tilvalg eller endringer medfører vesentlige forsinkelser, kan selger kreve at kjøper innbetaler et større forskudd for å dekke merkostnader knyttet til garantistillelse etter Bustadoppføringslova § 47. Forskuddet skal tilsvare verdien av leiligheten på det aktuelle tidspunktet. Ved uenighet om verdifastsettelsen kan selger, for kjøpers regning, innhente teknisk bistand for å fastsette verdien.

10. Overtakelse

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter Bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen i henhold til bilag til denne kontrakt. På protokollen skal det noteres eventuelle mangler og den skal undertegnes av begge parter. Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder på fellesarealer og utomhusarbeider.

I de tilfellene det er to eller flere selgere eller kjøpere til eiendommen, forplikter hver av partene hverandre selv om bare en representant fra hver side møter på overtakelsen og undertegner overtakelsesprotokollen. Dersom en av partene unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter, herunder utgifter til nødvendig oppvarming og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, dvs ryddet og støvsugd, men ikke utvasket. Eiendommen overleveres uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

Boligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper. Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

Selger foretar overtakelse av fellesarealer med sameiets styre eller personer utpekt av disse. Så snart arbeidene er ferdigstilt, skal selger innkalle Boligsameiets styre til ferdigbefaring. Det skal føres protokoll og evt. mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres. For å sikre ferdigstillelse av gjenstående arbeider skal selger stille garanti overfor styret i sameiet inntil ferdigattest foreligger.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter Bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter Eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder også så lenge byggarbeidene pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

11. Mangler - reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til Bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV:

- a. holde igjen vederlag etter Bustadoppføringslova § 31,
- b. kreve mangelen rettet etter Bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33, eller heve kjøpekontrakten etter § 34,
- c. kreve erstatning etter § 35.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved boligen, må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Vil kjøper gjøre gjeldende som mangel et forhold som ble eller burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig, jf. Bustadoppføringslova § 30.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jf. Bustadoppføringslova § 30.

Mangler som er påberopt i rett tid vil bli utbedret av selger innen rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper.

12. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. Bustadoppføringslova § 16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av kjøper og selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter selger ikke bærer risikoen for.

Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter kjøper seg til å gi selger og dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager innen normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

13. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med Bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i Bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i Bustadoppføringslova. Kjøper må i så fall gi melding til selger om hevingskravet før overtakelse.

14. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter Bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i Bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i Bustadoppføringslova.

Manglende innbetaling utover 14 dager etter forfall, anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle hvor kjøper har utvist vesentlig mislighold rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved lavere salgssum, samt eventuelt annet tap som selger måtte være påført. Ved heving har selger rett til erstatning for alle sine direkte og indirekte tap jf. Bustadoppføringslova § 58, jf § 52, og oppgjør for utført arbeid. Ved forsinket betaling vil selger kunne stanse arbeidet med kjøpers eiendom selv om selger ikke hever kontrakten.

Selger tar forbehold om heving ved forsinket betaling selv om kjøper har overtatt boligen og/eller hjemmelen til boligen.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf. Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

15. Forsikring

Selger holder bygningene forsikret i ca. 1 måned etter første overtagelse. Deretter må sameiet selv sørge for forsikring.

Forsikringssum for eventuell skade før overtakelsen tilfaller selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

16. Medlemskap i sameiet

Bygget er planlagt seksjonert i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 og vil bestå av 12 eierseksjoner. Hver seksjon representerer en sameieandel med enerett til bruk av én bruksenhet, samt rett til å benytte sameiets fellesarealer. Kjøper vil ved kjøp av en bolig automatisk bli medlem i eierseksjonssameiet.

Sameiet er forpliktet til å avholde årsmøter, hvor styre velges, og hvor regnskap og budsjett behandles. Sameiets styre har ansvaret for drift og forvaltning av eiendommen i samsvar med sameiets vedtekter. Utkast til vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til prospektet og fastsetter sameiernes rettigheter og plikter. Det er ikke tillatt å eie mer enn to seksjoner i sameiet.

Sameiermøtet kan beslutte om det skal utarbeides husordens- og trivselsregler.

18. Medlemskap i velforening

Kjøper plikter å melde seg inn i Høgevarde Vel, og/eller annen velforening som blir etablert på det området som Eiendommen ligger, og plikter være medlem av velforeningen så lenge Kjøper eier Fritidsboligen. Kjøper plikter å overholde og respektere velforeningens til enhver tid gjeldende vedtekter.

Kjøper plikter å dekke årsavgift til Høgevarde Vel. Det er Høgevarde Vel som fastsetter årsavgift for medlemskap i foreningen. Utgiften endres fra år til år. I 2020 utgjør årsavgiften pr eierseksjon til velforeningen kr 250,-. Avgiften betales fra overtakelse. Årsavgiften vil faktureres Kjøper direkte fra Høgevarde Vel.

Kjøper er kjent med og aksepterer at de her nevnte bestemmelser vil bli tinglyst på Eiendommen. Dersom slik tinglysing ikke er foretatt ved overtakelse, plikter Kjøper til ethvert tidspunkt å medvirke med sin underskrift til at slik tinglysing kan finne sted. Utgifter forbundet med slik tinglysing er Selgers ansvar.

19. Øvrige kostnader

Partene er enige om følgende;

- i. For bruk av privat helårsvei fra fylkesvei 202 og frem til Eiendommen plikter Kjøper å betale bomavgift i henhold til det beløp som til enhver tid er fastsatt av Høgevarde AS, av veglaget Gulsvikseterveien eller deres rettsetterfølgere.
- ii. Kjøper plikter å betale årlig avgift for brøyting av privat helårsvei fra fylkesvei 202 og frem til Eiendommen med det beløp som til enhver tid blir fastsatt av Høgevarde AS, av veglaget Gulsvikveien eller av deres rettsetterfølgere. For 2025 utgjør denne avgiften kr 6 373,- inkl mva.
- iii. Kjøper plikter å dekke årlig avgift for servicefunksjoner i henhold det beløp som til enhver tid er fastsatt av Høgevarde AS. For 2025 utgjør serviceavgiften kr 4 659,- inkl mva.
- iv. Kjøper plikter å betale en nærmere fastsatt andel av årlige drifts- og vedlikeholdsutgifter i anledning opparbeidet felles vann- og kloakkledninger m.m. Denne avgiften er gjenstand for beregning etter selvkostprinsippet. For 2025 utgjør denne avgiften kr 16 660,- inkl. mva.
- v. Kjøper plikter å betale alle kommunale avgifter som ikke er dekket gjennom felleskostnadene, jf pkt. 21.4.

Avgifter som her nevnt betales fra overtakelse.

Kostnader som nevnt i pkt. 2-4 vil kunne faktureres Kjøper direkte, eller de vil kunne faktureres Sameiet og innkreves av Sameiet sammen med øvrige fellesutgifter. Bompenger vil faktureres Kjøper direkte fra Høgevarde AS.

20. Selgers forbehold

Byggestart forutsetter et tilfredsstillende forhåndssalg for finansiering, samt at rammetillatelse og igangsettelsestillatelse, i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen, blir gitt vedtak fra styret i utbyggerselskapet om oppstart

Ved forsinket levering kan selger ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper, etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Da prosjektet ikke er ferdig detaljprosjektet på salgstidspunktet, kan det forekomme mindre justeringer som ikke påvirker pris, funksjonalitet eller kvaliteten på leilighetene.

I forbindelse med detaljprosjektering kan det også oppstå mindre avvik i bruksarealberegning (+/-).

Illustrasjoner og bilder brukt i prospektet og på nettsider er veiledende, og gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet. Det må derfor påregnes avvik i forhold til bilder, byggets plassering, fasader, materialvalg og detaljering av interiør og utenomhusområder.

Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige materialer og utstyr, sykdomsfravær ved større virusutbrudd eller lignende eller forsinket offentlig saksbehandling

Kjøper gjøres oppmerksom på at det etter oppgjør og overtakelse fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder ferdigstillelse av utomhusarbeider.

Selger forbeholder seg retten til å beslutte den endelige organiseringen av eiendommen, inkludert leilighetene, fellesarealer, utomhusarealer og infrastruktur.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av parkeringsplasser og boder.

Alle tegninger, fotografier, modeller og 3D-illustrasjoner brukt i prospekt, salgsmateriell og markedsføring er illustrative og kan avvike fra selgers endelige ytelser.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til prisjustering.

Dersom det er motstrid mellom prospekttegninger og beskrivelser, vil beskrivelsene ha forrang. Det tas også forbehold om justeringer og endringer i fasader og utomhusplan.

21. Særskilte bestemmelser

Det forutsettes at kjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i budskjema (midlertidig kjøpekontrakt).

Ved eventuell endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr. 15.000,- inkl mva som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke.

Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. Ervervet vil etter eventuelt samtykke kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 - en- måned før overtagelse.

Transport av kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 -en- måned før overtagelse. Dersom selger gir sitt samtykke til overdragelse, vil opprinnelig kjøper bli belastet et gebyr på kr 40.000,-. I tillegg kommer eventuelle utgifter til bruk av megler.

Dersom denne kjøpekontrakt overdras av kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper etter denne kontrakt har gjort. Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper 1 (kjøper i denne kontrakt). Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS skal forestå videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser.

Salgsprospektet er ikke bindende for boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelder prosjektbeskrivelsen.

Kjøper er kjent med at grensene for eiendommen ikke er endelig fastsatt. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Flå kommune for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser.

Ferdsel på byggeplassen i byggeperioden er beheftet med høy grad av risiko og adgang til befarig vil av denne grunn være begrenset. Kjøper skal derfor på forhånd ha avtalt med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i Voldgiftsloven av 2004.

I henhold til Lov av 1.juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av Straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om partene og salgsobjektet bli lagret av megler i minimum 10 år. Se eiendomsmegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger

22. Bilag

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest salgsoppgave, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse. Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- 1. Leveransebeskrivelse, datert 29.09.2025
- 2. Eiendommen A-Å, datert 29.09.2024
- 3. Etasjeoversikt med planskisser, datert 07.05.2024
- 4. Plantegning carport, datert 16.05.2024
- 5. Fasadetegninger, datert 07.05.2024
- 6. Reguleringskart, datert 06.06.2020
- 7. Reguleringsbestemmelser, datert 06.06.2020

Dato/signatur

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til megler.

Sted, dato	Sted, dato
Selger	Kjøper
Høgevarde AS v/Erik Gulsvik	

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 29, Bruksnummer 462 i 3320 FLÅ kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	30.09.2025 kl. 17:55	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	30.09.2025 kl. 17:52	

Adresse(r):
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/2258–1/22 13.05.2003	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Gave GULSVIK HANS HÆHRE FØDT: 21.07.1953 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
---------------------------	--

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2005/7259–1/22 URÅDIGHET

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1885/900069–1/22 27.03.1885	UTSKIFTING Væteren skogsameie. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1888/900058–1/22 17.03.1888	UTSKIFTING Nordremmen av Gulsvik utmark. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1904/990073–1/22 28.05.1904	SKJØNN Ekspropriasjonsskjønn for Bergensbanen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1908/990091–1/22 03.10.1908	SKJØNN NSB GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Gårdsnummer 29, Bruksnummer 462 i 3320 FLÅ kommune	
	Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1910/900158–1/22 17.12.1910	RETTSBOK Bestemmelse om fiskerett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1910/900159–1/22 17.12.1910	RETTSBOK Bestemmelse om fiskerett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1910/900160–1/22 17.12.1910	RETTSBOK Bestemmelse om fiskerett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1916/900311–1/22 16.12.1916	RETTSBOK GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1917/900312–1/22 30.06.1917	ERKLÆRING/AVTALE Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1923/900273–1/22 30.05.1923	RETTSBOK Bestemmelse om fiskerett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1923/900274–1/22 18.07.1923	UTSKIFTING Avløsning av rettigheter i Gulsvik skog. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1942/990052–1/22 28.09.1942	UTSKIFTING Overutskiftning av Gulsvikfjellet. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1942/990054–1/22 28.09.1942	UTSKIFTING Overutskiftning av Gulsvikfjellet. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 2
1942/990053–1/22 19.11.1942	SKJØNN Oslo Lysverker. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1943/990007–1/22 14.09.1943	SKJØNN Oslo Lysverker GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1944/990045–1/22 23.08.1944	UTSKIFTING Overutskiftning av havn i Gulsvikmarken. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1944/990046–1/22 23.08.1944	UTSKIFTING Overutskiftning av havn i Gulsvikmarken.



Gårdsnummer 29, Bruksnummer 462 i 3320 FLÅ kommune

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 2
1949/990075–1/22 04.04.1949	UTSKIFTING Gulsvikfjellet. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1949/990076–1/22 04.04.1949	UTSKIFTING Gulsvikfjellet. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 2
1951/901730–1/22 03.03.1951	UTSKIFTING Gulsvik utmark og Veterskogen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1951/901731–1/22 03.03.1951	UTSKIFTING Gulsvik utmark og Veterskogen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 2
1952/990039–1/22 24.05.1952	UTSKIFTING Overutskiftning av Gulsvik utmark og Veterskog. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1952/990040–1/22 24.05.1952	UTSKIFTING Overutskiftning av Gulsvik utmark og Veterskogen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 2
1955/990052–1/22 02.01.1955	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Oslo Lysverker. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1955/990053–1/22 27.04.1955	UTSKIFTING Grensen mot Sigdal. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1955/990054–1/22 27.04.1955	UTSKIFTING Grensen mot Sigdal. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 2
1959/2209–1/22 17.12.1959	SKJØNN Holsreguleringen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1 m.fl. ** DIVERSE PÅTEGNING
2019/1126496–135/200 25.09.2019 21:00	Gjelder ikke gnr. 64 bnr. 17
1960/2383–1/22 02.12.1960	BESTEMMELSE OM VEG GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 2
1961/1770–1/22 23.10.1961	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 24 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Gårdsnummer 29, Bruksnummer 462 i 3320 FLÅ kommune

	Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 2
1963/270–1/22 29.01.1963	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1964/474–1/22 26.02.1964	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1964/475–1/22 26.02.1964	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 2
1964/3196–1/22 27.11.1964	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1974/1555–1/22 27.03.1974	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Vegvesenets betingelser vedtatt GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1975/379–1/22 23.01.1975	SKJØNN Krøderen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1 m.fl.
1983/5965–1/22 10.11.1983	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1 ** DIVERSE PÅTEGNING Transporteres Buskerud Energi AS ** DIVERSE PÅTEGNING Transporteres Buskerud Nett AS
1993/668–1/22 23.02.1993	JORDSKIFTE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
1997/380–1/22 28.01.1997	JORDSKIFTE Sak nr. 11/96 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 2
1997/1811–1/22 25.04.1997	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om undergang Bestemmelse om planovergang GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE



Gårdsnummer 29, Bruksnummer 462 i 3320 FLÅ kommune

	Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
2000/1928-1/22 09.05.2000	JORDSKIFTE Makebyte GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
2003/1939-2/22 25.04.2003	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 66 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
2004/6376-1/22 04.11.2004	JORDSKIFTE Sak nr 17/2000 – 6.30 Gulsvik Vegvedtekter og kostnadsfordeling GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1 m.fl.
2005/108-3/22 07.01.2005	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 72 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 2
2005/7259-1/22 23.11.2005	URÅDIGHET Rettighetshaver: HØGEVARDE AS ORG.NR: 988 810 037 Aksjonæravtale vedr Gulsvikfjellet as GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1 m.fl.
2009/996055-4/200 24.12.2009	BESTEMMELSE OM PARKERING RETTIGHETSHAVER: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 57 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
2009/996055-5/200 24.12.2009	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 57 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
2016/542534-4/200 16.06.2016	ERKLÆRING/AVTALE Forskrift om vern av Gulsvikelvi naturreservat GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1 m.fl.
2019/764462-27/200 03.07.2019 21:00	BESTEMMELSE OM NATURRESERVAT Hestgjuvnatten naturreservat GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1
2023/144448-1/200 08.02.2023 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 50 000 000 Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES ORG.NR: 937 889 631
2023/144448-2/200 08.02.2023 21:00	** DELVIS SLETTING FOR ALLE FREMTIDIG UTSKILTE MATRIKKELNHETER

GRUNNDATA

2020/3278820-1/200 04.11.2020 REGISTRERING AV GRUNN

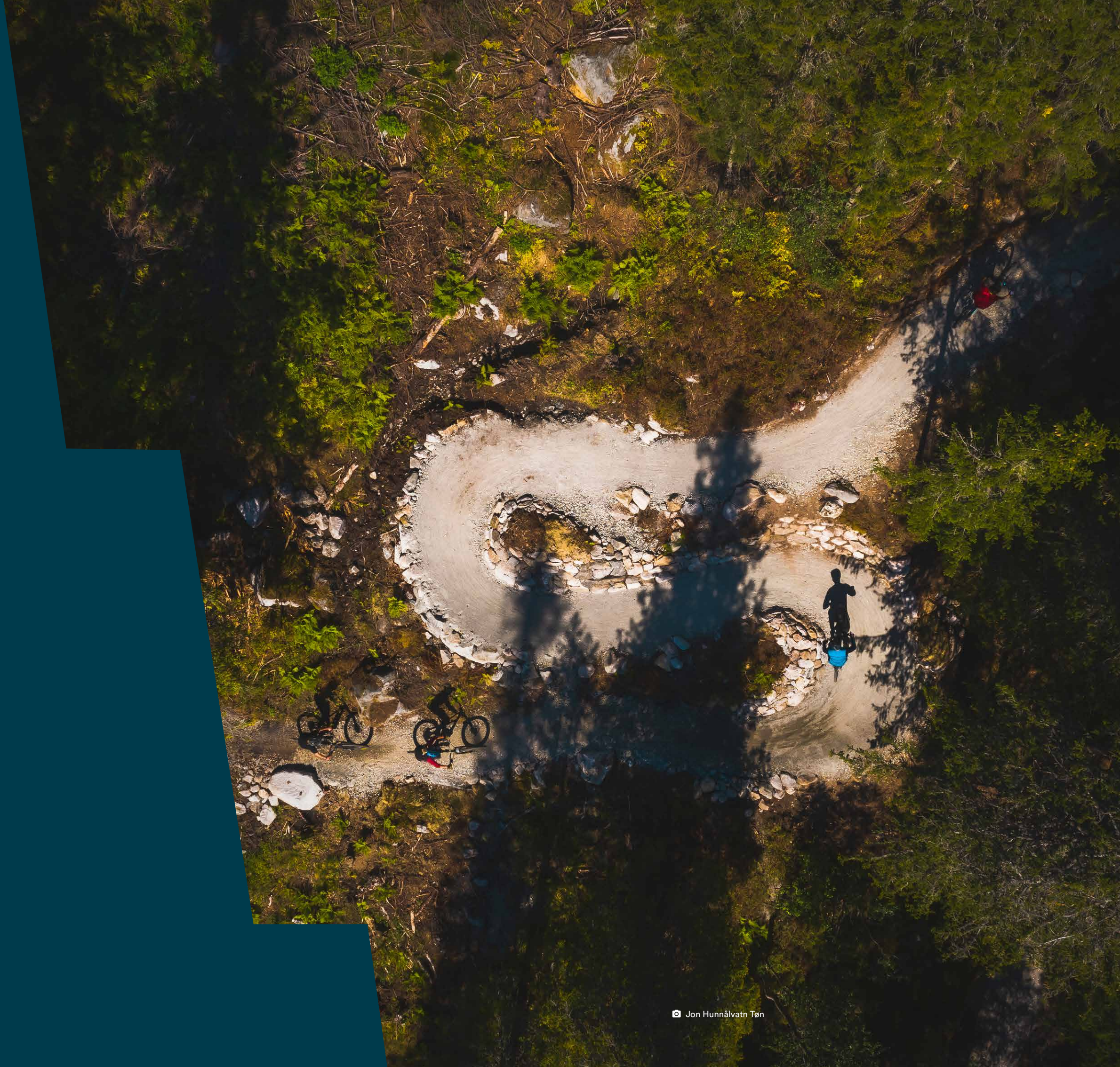
Gårdsnummer 29, Bruksnummer 462 i 3320 FLÅ kommune

21:00	Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 1 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 2
2021/297614-1/200 11.03.2021 21:00	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3320 GNR: 29 BNR: 473
2024/279540-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3039 GNR: 29 BNR: 462

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.





hogevarde.no

Kortreist friluftsfellesskap under 2 timer fra Oslo