



TUV

HEMSEDAL



ALPEFØLELSEN I HEMSEDAL

SALGSOPP GAVE T1

Skogshorn





INNHold

01. Om Tuv Hemsedal	s.5
Alle elsker Hemsedal	s.6
Skandinavias koseligste alpelandsbby	s.8
Arkitektens ord	s.10
Tuv Kolonial	s.14
Tuv Elvebad & Badstue	s.18
Investeringsmuligheter på Tuv	s.20
02. Fritidsboligene	s.23
03. Området	s.37
Komplett helårsdestinasjon	s. 38
De Skandinaviske alper	s.42
Sommer i Hemsedal	s. 46
For alle generasjoner	s.49
04. Plantegninger	s.51
Situasjonsplan	s.52
Fasade og etasjeplan	s.54
Plantegninger	s. 59
05 Kontakinfo	s.79
Meglerkontakt	s.80
Finansiering	s.81
Om utbygger	s.82
06 Viktige Opplysninger	s.83
Leveransebeskrivelse	s. 84
Eiendommen A-Å	s. 88
Andre dokumenter	s. 98

ANSVARLIG UTBYGGER
Tuv Hemsedal 1 AS

EIENDOMSMEGLER
Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren

ARKITEKT
BAUS Arkitektur

GRAFISK UTFORMING AV SALGSOPPGAVE
Fortress.no

VISUELL PROFIL
Konsis

FOTOGRAFER
Forsidefoto: Ola Mattson

3D-VISUALISERING
Northscape

NB! 3D-Illustrasjoner og tegninger i salgsoppgave kan avvike fra faktisk leveranse, som f.eks. møblering, garderober, solskjerming, material- og fargevalg, bygningsdetaljer, utsikt, utsyn og detaljer på ute- og fellesarealer m.m.



01

Om TUV Hemsedal

Alle elsker

Hemsedal

På Tuv utvikler vi Skandinavias koseligste alpelandby, i hjertet av Hemsedal og opplevelsene, et helt unikt prosjekt i norsk målestokk!

Hemsedal er en ledende Europeisk alpindestinasjon, utviklet som reiselivsdestinasjon siden tidlig 1900 tallet, med en markant profesjonalisering siden SkiStar kjøpte Hemsedal Skisenter i år 2000. Årlig blir Hemsedal kåret til Norges mest komplette alpindestinasjon av anerkjente magasiner og gjester, så det er derfor ikke uten grunn vi sier «alle elsker Hemsedal».

Vår visjon er å revitalisere og utvikle bygdesenteret på Tuv, gjennom å skape en moderne og koselig alpelandby, med kvaliteter man kjenner fra destinasjoner lenger sør i Europa i kombinasjon med den lokale kulturarven. På Tuv får du alpefølelsen i Hemsedal, tilrettelagt for at hele familien skal kose seg maksimalt hele året, enten du er fritidsboligeier, lokal Hemsedøl, eller tilreisende gjest.

Selskapet Tuv Hemsedal Utvikling AS står bak prosjektet, med solide og langsiktig eiere, og en kompetent administrasjon med lang erfaring innen bærekraftig utvikling i fjellheimen. Vi har alle et bankende hjerte for Hemsedal som destinasjon, og er i tillegg lidenskapelige skikjørere. I 2018 kjøpte vi gamle Fekene Hotell på Tuv, og har siden den gangen ervervet omkringliggende områder, slik at vi kan skape en helhetlig og langsiktig plan for utvikling av alpelandbyen i tilknytning til omkringliggende områder.

Velkommen til Tuv i Hemsedal – Skandinavias koseligste alpelandby!



Tuv Hemsedal Utvikling AS
Fredrik Geelmuyden
Styreleder & skikjører

Skandinavias — koseligste alpelandsby

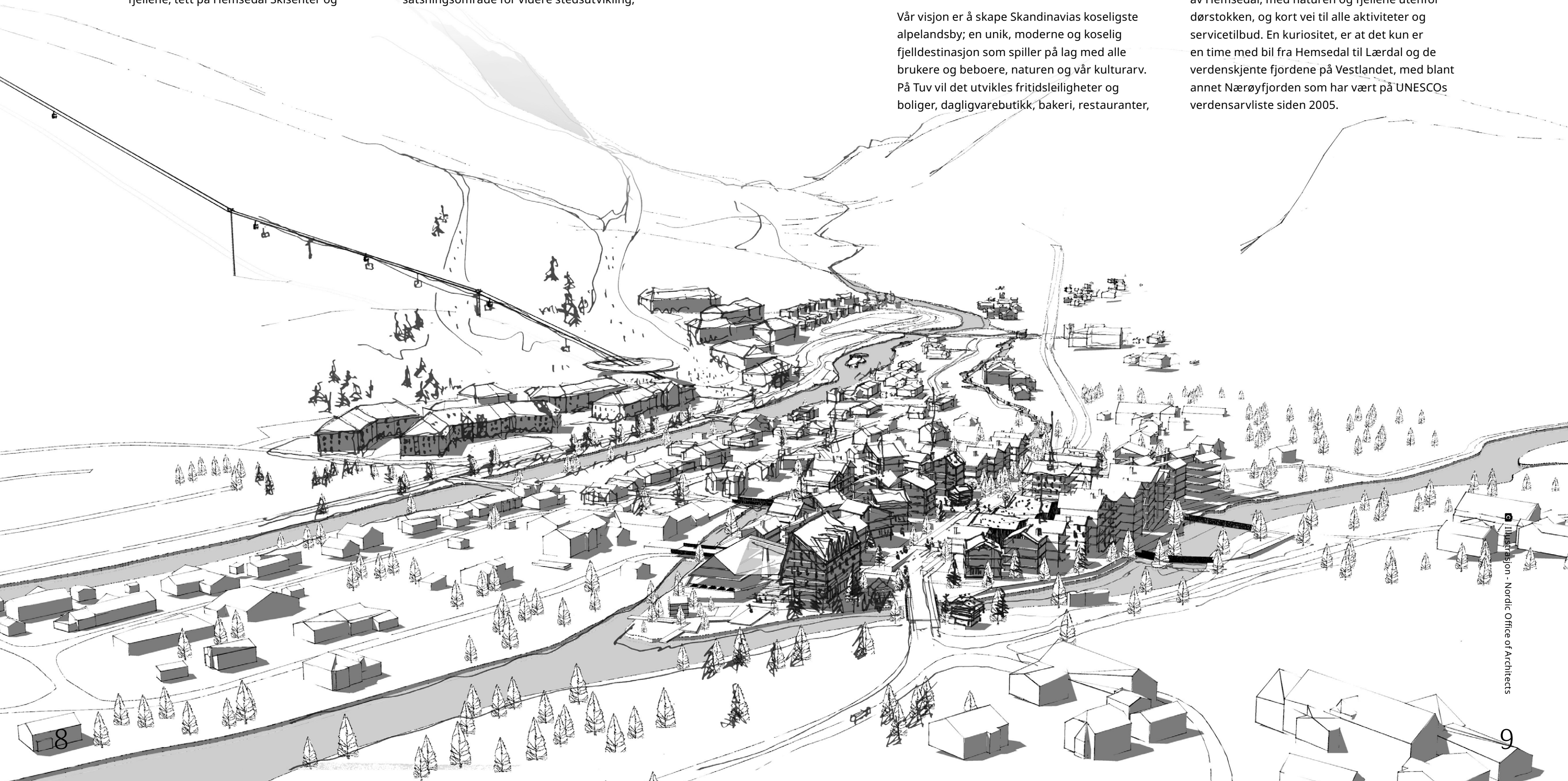
Tuv er bygdesenteret i nord-vest hvor dalen deler seg i Grøndalen og Mørkedalen, en liten perle omkranset av elvesystemer og fjellene, tett på Hemsedal Skisenter og

Solheisen i Grøndalen. Tuv er ett av tre bygdesentre i Hemsedal (Ulså, Trøim, Tuv), og er i kommuneplanen beskrevet som et satsningsområde for videre stedsutvikling,

både for sentrumsutvikling og planer for alpin utvikling av fjellsiden Røggelia på Tuv som en utvidelse av dagens skisenter.

Vår visjon er å skape Skandinavias koseligste alpelandsby; en unik, moderne og koselig fjelldestinasjon som spiller på lag med alle brukere og beboere, naturen og vår kulturarv. På Tuv vil det utvikles fritidsleiligheter og boliger, dagligvarebutikk, bakeri, restauranter,

treningsfasiliteter, elvebad & badstue, co-working fasiliteter og andre tilrettelagte servicetilbud. Med base på Tuv er du i hjerte av Hemsedal, med naturen og fjellene utenfor dørstokken, og kort vei til alle aktiviteter og servicetilbud. En kuriositet, er at det kun er en time med bil fra Hemsedal til Lærdal og de verdenskjente fjordene på Vestlandet, med blant annet Nærøfjorden som har vært på UNESCOs verdensarvliste siden 2005.



Arkitektens — ord

Inspirasjon er hentet fra små landsbyer både lokalt og lenger sør i Europa, hvor mangfoldet er stort og fortetningen skaper et intimt og hyggelig miljø. Intensjonen er at ingen hus skal være helt like, slik at det skapes et landsbypreg med variasjon på høyder, takvinkler og fasader. Arkitekturen tar utgangspunkt

i den lokale tradisjonen med en base av stein med lettere trefasade over.

Leilighetsbygget – Skogshorn 1728, er plassert som de første husene man møter når man kjører inn mot Tuv. Bygget har fått navn etter et av Hemsedals mest

markante turfjell som ligger mot Lykkja på grensen mellom Hemsedal og Valdres. Skogshorn har et preg av klassisk arkitektur med utstikkende bygningsdeler og variasjon i tak. Alle leilighetene har balkonger, med utsikt enten mot fjellene sør - eller nord for Tuv.

Kombinasjonsbygget – Svarthetta 1553, ligger slik at det blir sentralt plassert i den fremtidige alpelandbyen. Bygget har fått navnet etter et annet kjent turfjell som ligger innover i Grøndalen mot Bulien. Bygningen er designet med en moderne klassisk stil, med langstrakte saltak som en form

for gavlhus. Leilighetene er gjennomgående og har balkonger med utsikt mot fjellene sør for Tuv.

Uteområdene skal være trygge, hyggelige, tilgjengelige, med grøntområder og ulike aktivitetsområder. Vi henter inspirasjon både fra vår lokale kulturarv, og fra små og koselige alpelandbyer lenger sør i Europa, kjent for sin koselige stemning med sosiale soner og møteplasser. Tuv skal være et hyggelig pusterom i den aktive fjellbygda Hemsedal, et godt sted å bo for alle hele året, på tvers av generasjoner og livsfaser.





TUV

Kalle Hägglund, SkiStar



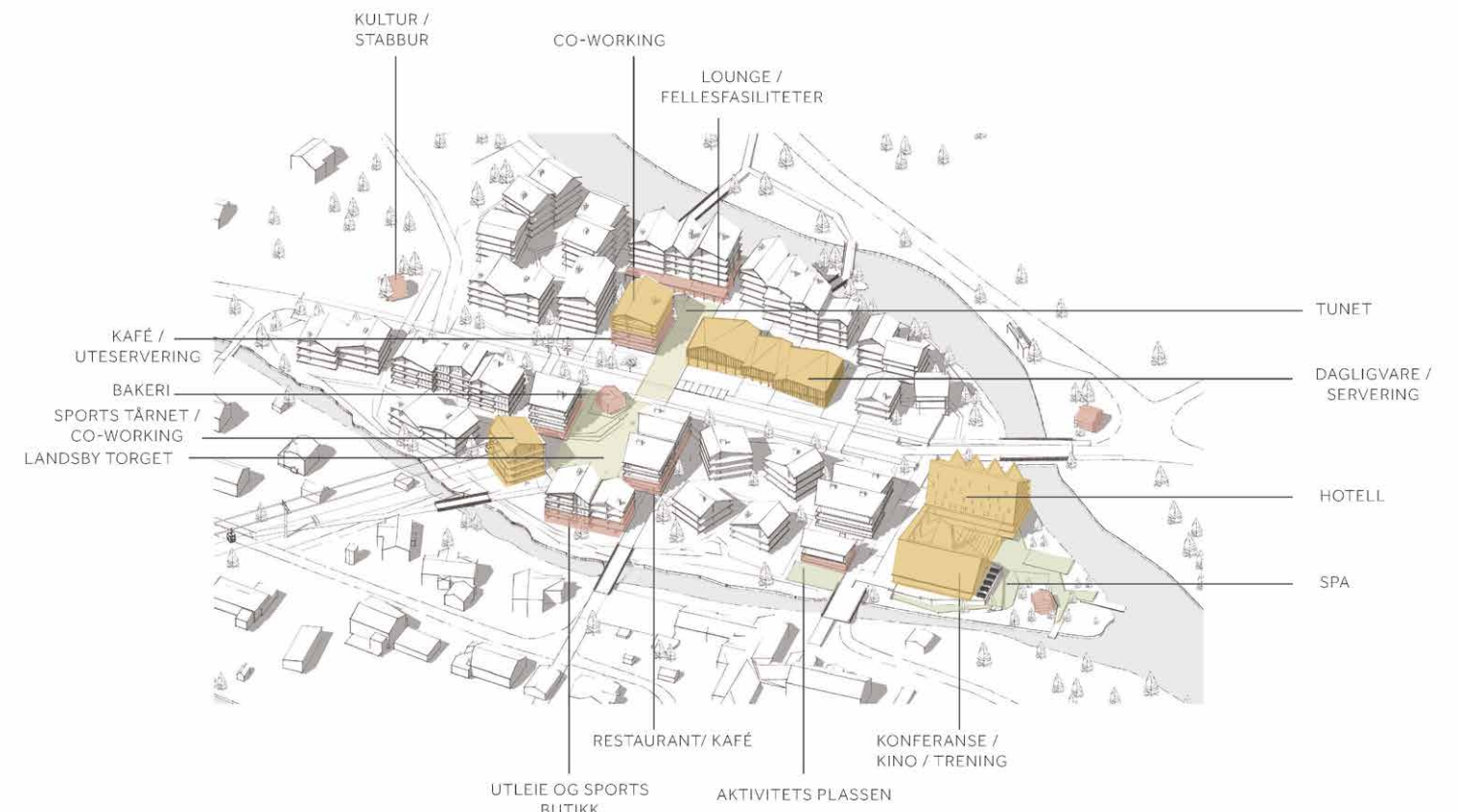
Jay Wennington



SALGSOPPGAVE T1 / SKOGSHORN

Illustrasjonsfoto

På Tuv bygger vi fritidsboliger, boliger og fjellkontor som kombinerer alle kvaliteter for det gode livet på fjellet med urbane tilbud og tjenester.



Illustrasjon - Nordic Office of Architects



12



Illustrasjonsfoto



Jacob Lund

13



Tuv — Kolonial

I første byggetrinn er det planlagt etablering av dagligvarebutikk med serveringskonsept i Svarthetta bygget. Tuv Kolonial skal være et kvalitativt og nytt tilbud til

både de som bor på Tuv og for Hemsedøler generelt. Som en integrert del av dagligvarebutikken, planlegger vi et serveringskonsept som eks. pizzeria & bakeri, som skal bli

et naturlig samlingspunkt på Tuv. Dette skal sameksistere med det veletablerte og unike Flatbrødbakeriet, som ligger på den andre siden av Riksveien for Svarthetta bygget.

Vår visjon og planer for den videre utviklingen av Tuv Hemsedal alpelandby, er beskrevet i vår visjonsbok som er tilgjengelig på våre nettsider.



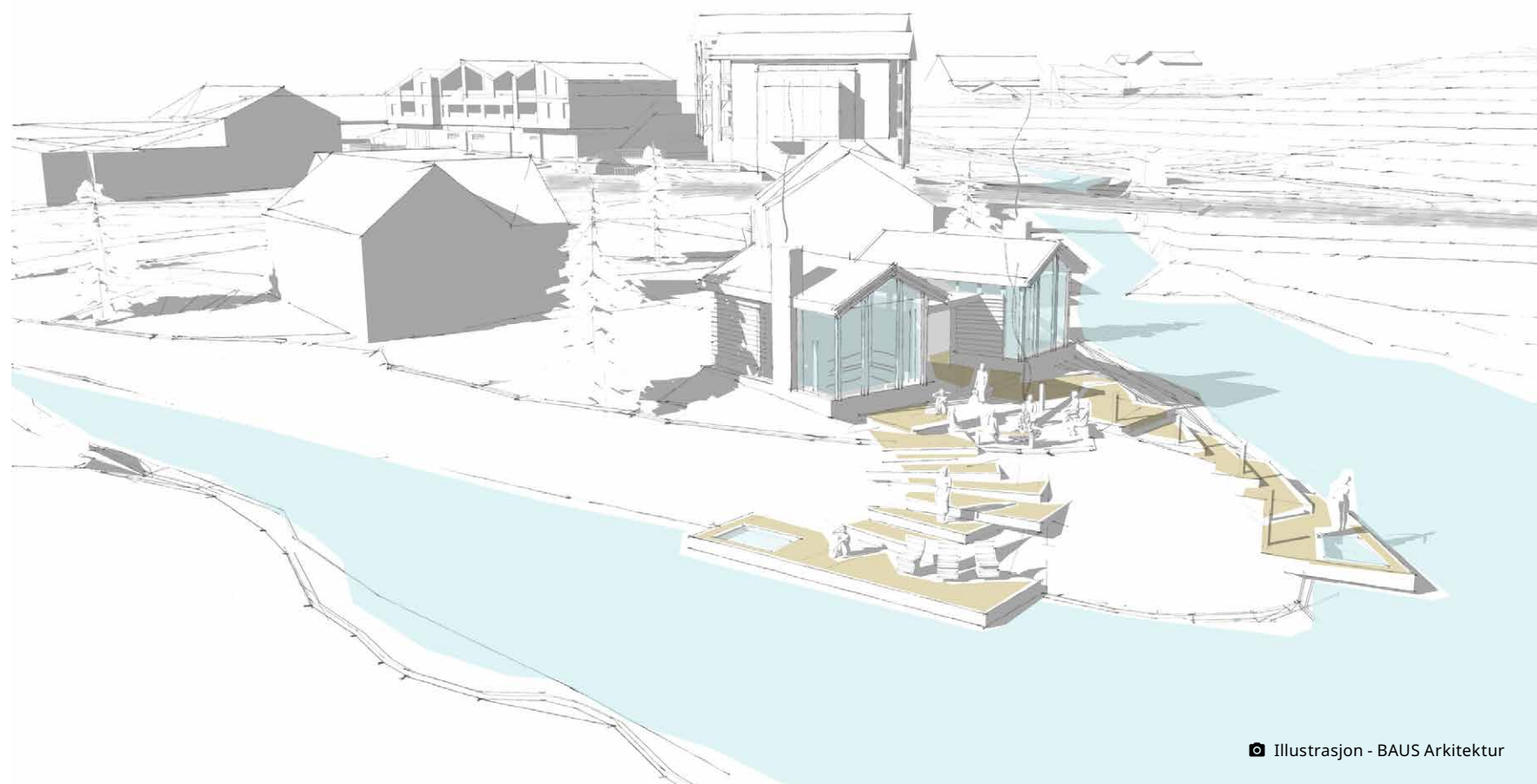
Bli med oss på eventyret!

Første byggetrinn 4. kvartal 2025 – Overtagelse 2. kvartal 2027

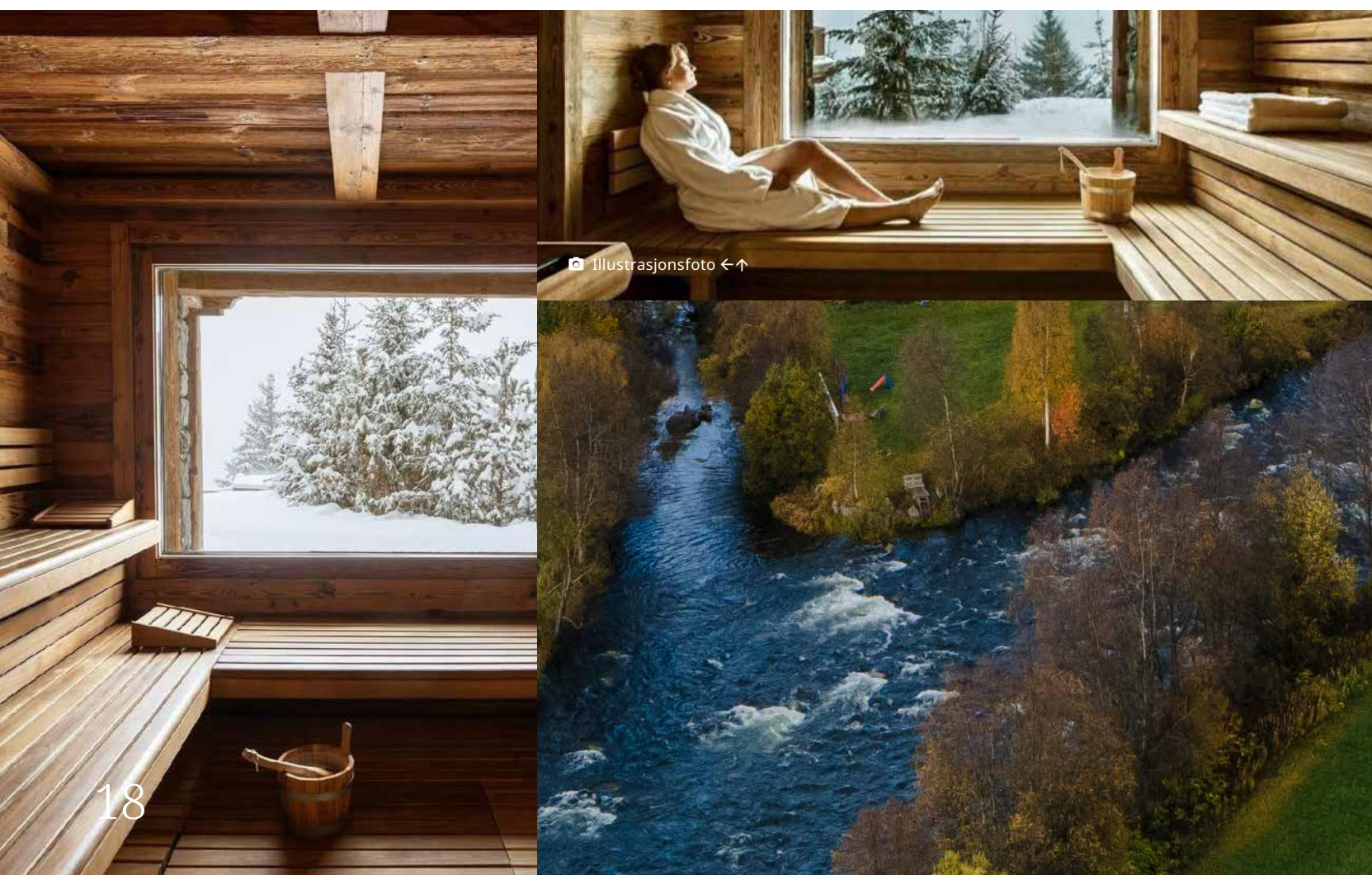
Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon og visning.

Tuv Elvebad & Badstue

I første byggetrinn etableres Tuv Fjellbad & Elvebadstue på odden ned mot elven, kun ett minutt i badekåpeavstand fra leilighetene i Skogshorn - og Svarthetta-byggene. Her kan du ta badstue og avkjøle kroppen i rent og friskt fjellvann hele året.



Illustrasjon - BAUS Arkitektur

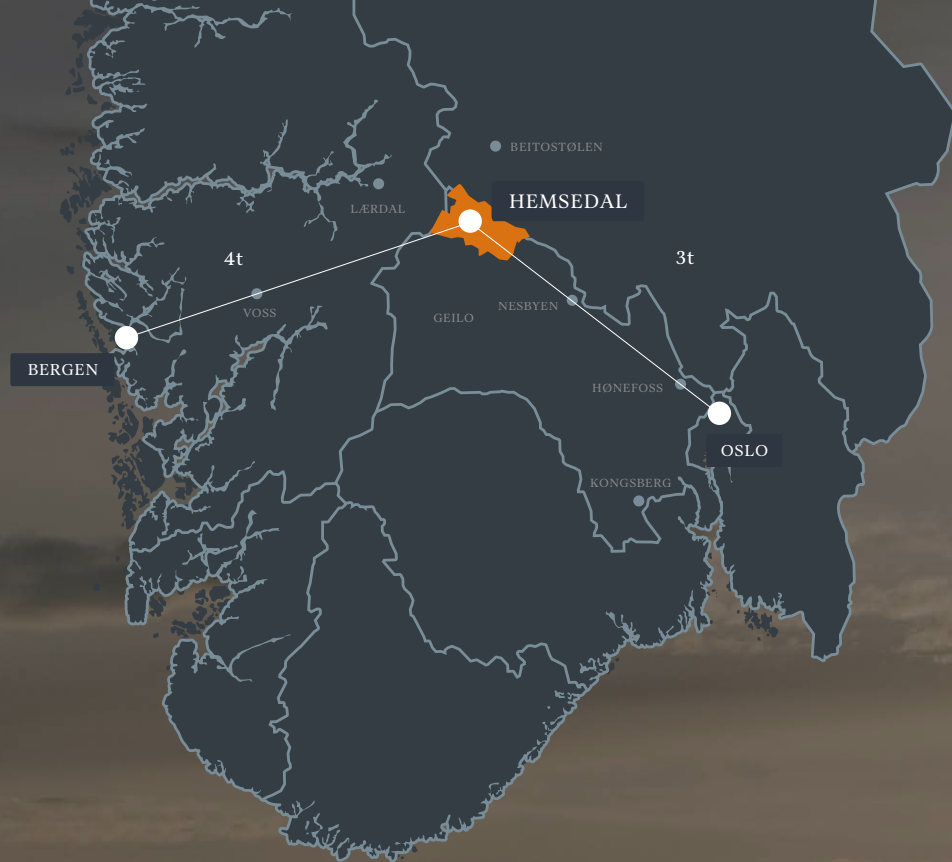


Illustrasjonsfoto

Tuv Shuttle Service

Det går regelmessig ordinær skibuss fra Tuv til Hemsedal Skisenter og Trøim. I tillegg har vi en egen Tuv Hemsedal Shuttle Service for eiere på Tuv, som kjører mellom Tuv og Hemsedal Skisenter.





Investerings- muligheter på Tuv

På Tuv kan du investerer i fritidsboliger som gir deg friheten til å kombinere både bruk og utleie, med tilrettelagt infrastruktur og utforming.

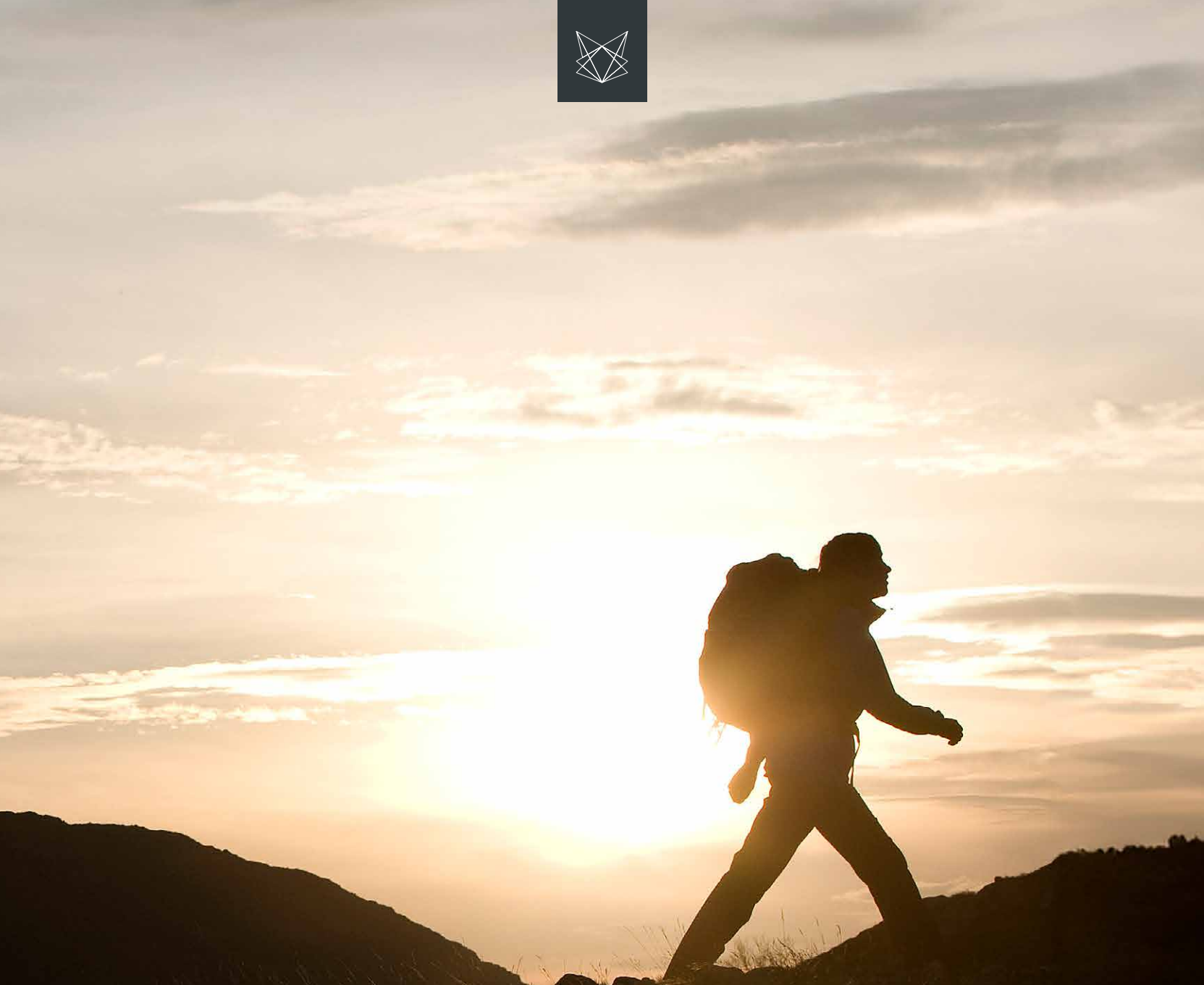
Investere for utleie?
Hemsedal som destinasjon er unik når det kommer til utleie av fritidsboliger som ligger nært alpinbakken. Mange velger å leie ut sine fritidsboliger, når de selv ikke

benytter den. Gjennom utleie kan kjøper av leilighet dekke deler av kapitalkostnadene, avhengig av hvor mye du og familien din velger å bruke enhetene selv.

Inntekspotensial

Brutto inntekt potensial leilighet – år	Per. leilighet *
Leilighet 2 senger	122 292
Leilighet 4 senger	244 585
Leilighet 6 senger	366 877

* Inntekspotensial før kostnader ved utleie. Snitt-vurdering av leiligheter til utleie i Hemsedal.
Kilde: Tuv Hemsedal Utvikling sine egne analyser.



Utleie av fritidsboligen

Tuv Hemsedal Booking & Eierservice organiserer utleie av fritidsboligen når du ikke bruker den, som er en smart måte å redusere kostnadene og få mest mulig ut av investeringen. Utleie av fritidsboligen er også et godt grep for bærekraftig utvikling, og understøtter prinsipper knyttet til både sirkulær- og delingsøkonomi. Vi organiserer utleie fra A – Å for eiere av fritidsboliger på Tuv gjennom en egen portal.

- Tuv Hemsedal Booking organiserer:**
- Markedsføring gjennom egne og andre kanaler
 - Salg og booking
 - Gjesteservice med inn- og utsjekk, nøkkelhåndtering, vask og sengetøy
 - Eiendomsservice og vaktmestertjenester



02

Fritidsboligene

SKOGSHORN

30 moderne og koselige leiligheter
med alpefølelsen

Lun — atmosfære

Alle oppholdsrom og soverom har en lun atmosfære med panel i taket beiset i valnøttfarge, delikate duse farger på veggene, og gylden eikeparkett med vannbåren

varme. En kombinasjon av glatte malte vegger mot rustikt treverk i himling, brede lister i treverk og tredører med speil beiset som himling. Materialkombinasjonene

gir en helhetlig, rustikk og romslig sjarm. Store, gode vindusflater med mørke karmen sørger for at rommene får et lyst og samtidig et lunt inntrykk. Gangen i

leiligheten er flislagt med varmekabler. Fra stuen og i enkelte soverom, kan du gå rett ut på balkongen og nyte den friske luften og utsikten mot fjellene.



En funksjonell stue og oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning, skaper den intime fjellfølelsen man ønsker når man er på tur med familie og venner. Designet er

gjennomtenkt med praktiske løsninger og fine detaljer som inviterer til å boltre seg med komfortable møbler og lekre tekstiler. Kjøkkenet er av typen Strai modell Blindleia

eller tilsvarende, med en lun mørk grønn utførelse og benkeplate i laminat med en rustikk treutseende. En kjøkkenmodell med malte fronter med en enkel ramme

som henspiller til det rustikke og tradisjonelle. Armatur i krom og oppvaskkum i børstet stål. Her er det bare å flytte rett inn og tilberede det første måltidet samme dag.



Sov

godt

Etter en dag ute i fjellene er det viktig å legge til rette for en god natts søvn. Alle soverom har naturmaterialer i himling, dør og gulv, sammen med duse farger som setter stemningen. Det

inviterer til å bruke myke og luksuriøse tekstiler som gir den gode følelsen. For leiligheter med to eller flere soverom, kan man selvfølgelig tilpasse disse etter eget ønske med dobbeltseng eller separate

senger. I alle soverom er det treverk og malte vegger som gir en koselig atmosfære. Mange av leilighetene har sovealkove, som også fungerer som en behagelig «day bed». Dette er en elegant og effektiv måte å

skape flere soveplasser i leiligheten, med opptil to dobbeltsenger over hverandre (4 soveplasser).



Bad

Delikate bad med elegante travertinmønstret fliser i lun kremfarge med elektrisk varme i gulvet. Baderomsinnredning fra Strai, modell Femunden, eller tilsvarende. En glatt front med trestruktur, med servant i hvitt porselen og elegante armatur i krom utførelse.

Illustrasjonsfoto - Avvik fra faktisk situasjon kan forekomme

Sosiale og praktiske

fellesarealer

Felles lounge og treningsrom

I første etasje i Skogshorn bygget, etablerer vi en felles lounge og treningsrom for beboere i Skogshorn og Svarthetta. Vår erfaring, fordi vi har egne barn i alle aldre, er at man må legge til rette for at ungdommen skal digge å være i Hemsedal med familien, utover alle utendørsaktiviteter som tilbys hele året. Loungeområdet er spesielt tilrettelagt for den yngre garde, slik at de har et sted å henge ut med

andre på samme alder for gaming og aktiviteter, men kan selvfølgelig også benyttes av voksne som ønsker og samles eller har behov for å ta et møte utenfor leiligheten.

I tilknytning til fellesareal i 1.etasjet etableres eget toalett, samt et arealeffektivt treningsrom med tilpassede apparater, slik at man får kjørt øktene sine gjennom alle årstider.

Oppbevaring, boder og skistall

Fjellbygda Hemsedal innbyr til aktive opplevelser gjennom hele året. Fordi vi er fjellfolk, vet vi at ski, sykler og annet utstyr både tar plass og representerer store verdier. Derfor har vi lagt til rette for effektiv og trygg oppbevaring av utstyr, samt eget område for preparering av ski, samt vask og vedlikehold av sykler. Alle leiligheter i Skogshorn disponerer en egen kald bod i tilknytning til p-kjeller. Alle leiligheter i Svarthetta

disponerer en egen kald bod i svalgangen utenfor leiligheten. I p-kjeller er det også et felles låsbart sykkelrom og sykkelvask. I tillegg har hvert bygg egen skistall i fellesområdet, med låsbart skiskap til hver leilighet, perfekt for oppbevaring av ski og tørking av alpinstøvler og annet utstyr.



03

Området

Komplett — helårsdestinasjon

Tuv i Hemsedal er en helårsdestinasjon for aktive fjellfolk, og ligger 5 minutter nord-vest for Hemsedal Skisenter, hvor dalen og riksveien deler seg i Grøndalen og Mørkedalen. Dette er en perle som er lett tilgjengelig for naturopplevelser hele året. Her bor du omkranset av elvesystemer og de majestetiske fjellene, kun få minutter unna skianlegg, toppturmuligheter og golfbane. Langrennsturen, sykkelturen og fisketuren starter rett utenfor dørstokken. Her kan du enkelt velge mellom buzzen og roen i Hemsedal.



TUV

Ola Mattson



SALGSOPPGAVE T1 / SKOGSHORN

Ola Matsson, SkiStar



Tuv, i hjertet av Hemsedal og opplevelsene



Kalle Håglund

- Hemsedal Skisenter **5 min**
- Solheisen **8 min**
- Golf Hemsedal **9 min**
- Harahorn **14 min**
- Holdeskaret **14 min**
- Bjøberg **16 min**
- Skogshorn p-plass **25 min**
- Lærdal **60 min**
- Flåm / Nærøyfjorden World Heritage **90 min**



Frank Tolpintud



Nils-Eirik Bjørholt



Rune Abrahamsen

De Skandinaviske alper



Ola Mattson ←↑



Kalle Hagglund ←↑



Hemsedal blir kalt de Skandinaviske alper på grunn av sitt alpine landskap med høye fjell og dype daler som minner om steder lenger sør i Europa. Hemsedal har årlig blitt kåret til Norges mest komplette skidestinasjon. Hemsedal Skisenter kan skilte med tre fjelltopper 1300 moh med 52 bakker, 20 heiser, og 48 km med løyper og snowparker. Ingen andre steder i landet tilbyr et like godt utbygd alpinesenter med store og varierte områder for heisbasert frikjøring.



I Hemsedal finner du også et komplett shopping-, utelivs- og restauranttilbud med blant annet den verdensberømte afterskien på Stavkroa. I tillegg endeløse muligheter for langrenn i preparerte løyper, fjellski innover høyfjellet med utsikt mot både Jotunheimen og Gaustatoppen, toppturer for alle ambisjonsnivåer - fra nybegynnere til eksperter, aking, vintergolf, tilrettelagt hundekjøring, isklatring, isbading, mm.



Sommer i Hemsedal

Sommeren i Hemsedal står ikke tilbake for den fantastiske vinteren. Milevis med sykkelstier, sykkelpark i Hemsedal Skisenter, tilrettelagte toppturer og vandringsruter i fjellene. Vann og elvesystemer for bading, kanoutleie, klatrepark og fantastiske klatrefjell, Via Ferrata, fiske i fjellvann, riding, golfbaner, tennis, og paragliding er noen eksempler på at Hemsedal er en komplett helårsdestinasjon.

For alle generasjoner

Hemsedal er en destinasjon du aldri vokser ut av! Om du er barnefamilie, familie med tenåringer, voksne med eller uten store barn, eller pensjonister, så har Hemsedal alt for alle generasjoner, preferanser og ambisjonsnivåer. Her finner man en unik kombinasjon av muligheter for aktivt friluftsliv hele året og urbane kvaliteter med et godt utvalg av spisesteder, shopping og uteliv.

Tuv er i hjertet av Hemsedal og alle mulighetene, men litt borte fra "buzzen" i skisenteret, med uberørt natur og majestetiske fjellområder rett utenfor døren.





04

Plantegninger

Situasjonsplan





NORDØST



NORDVEST

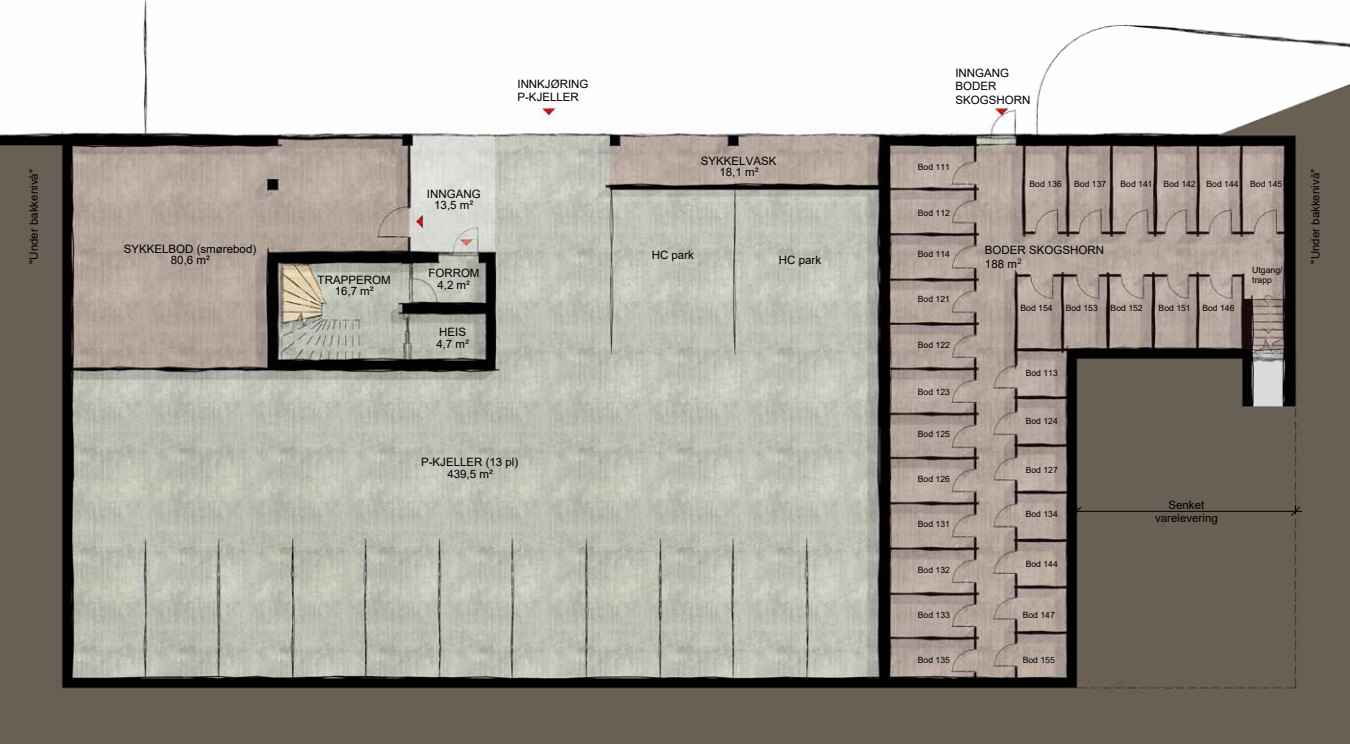


SØRVEST



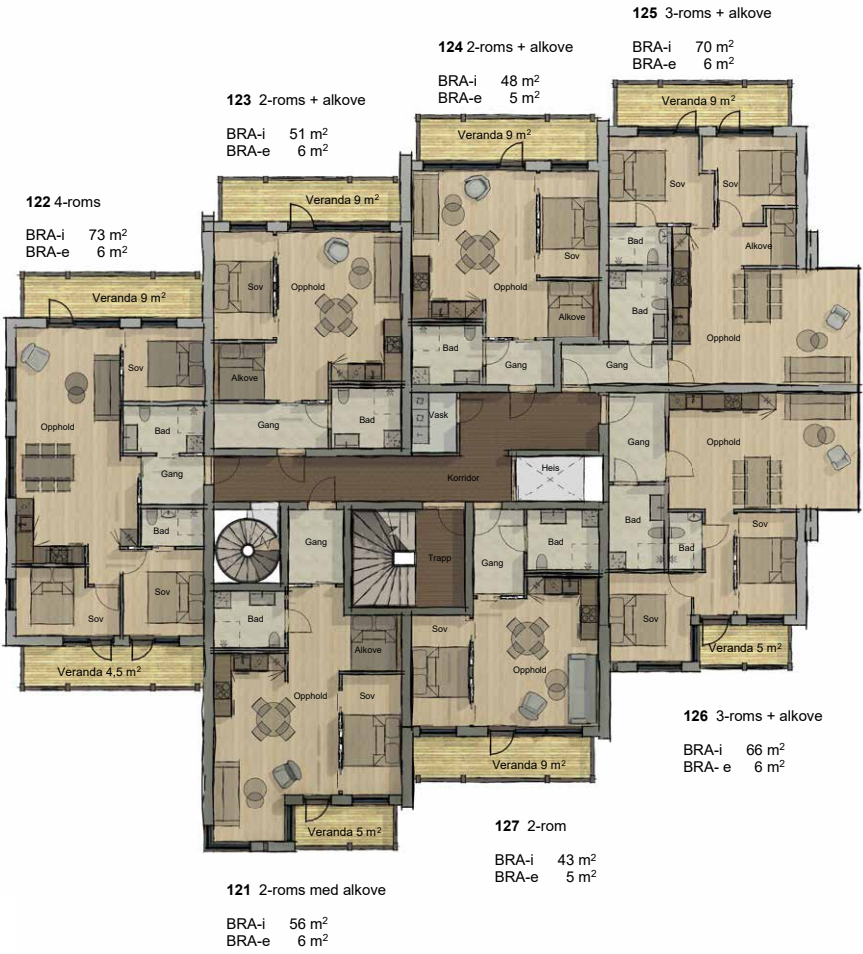
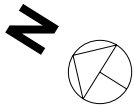
SØRØST





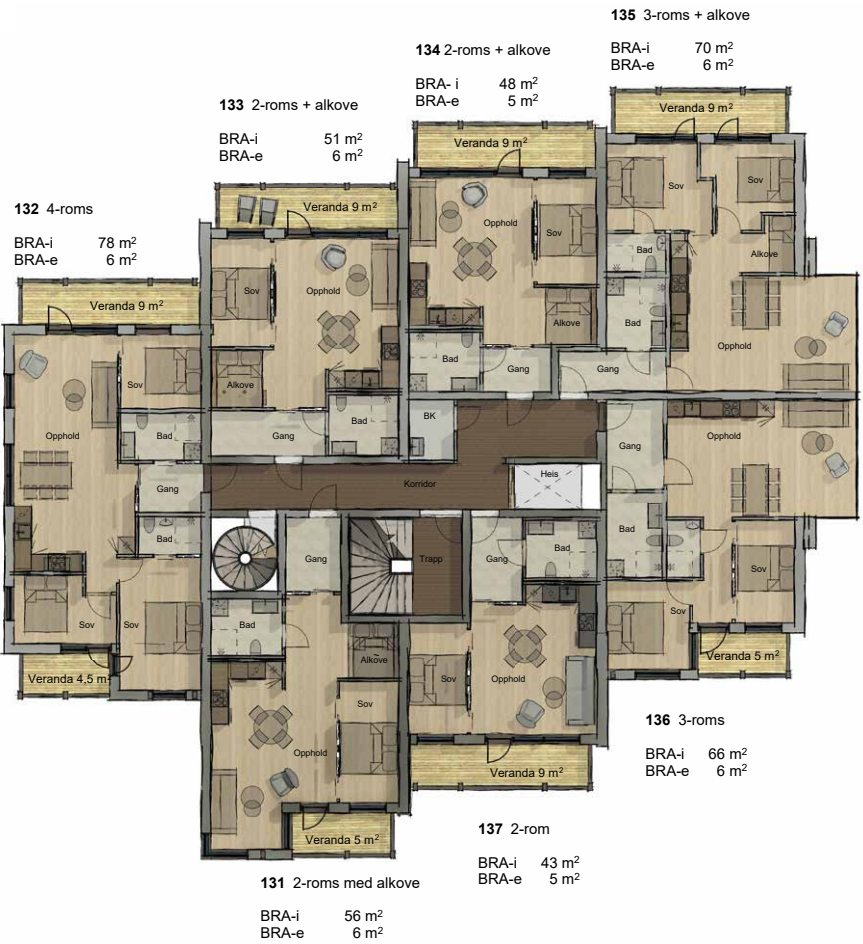
Etasjeplan 0 - Svarethetta (sykkelbod/smørerom)

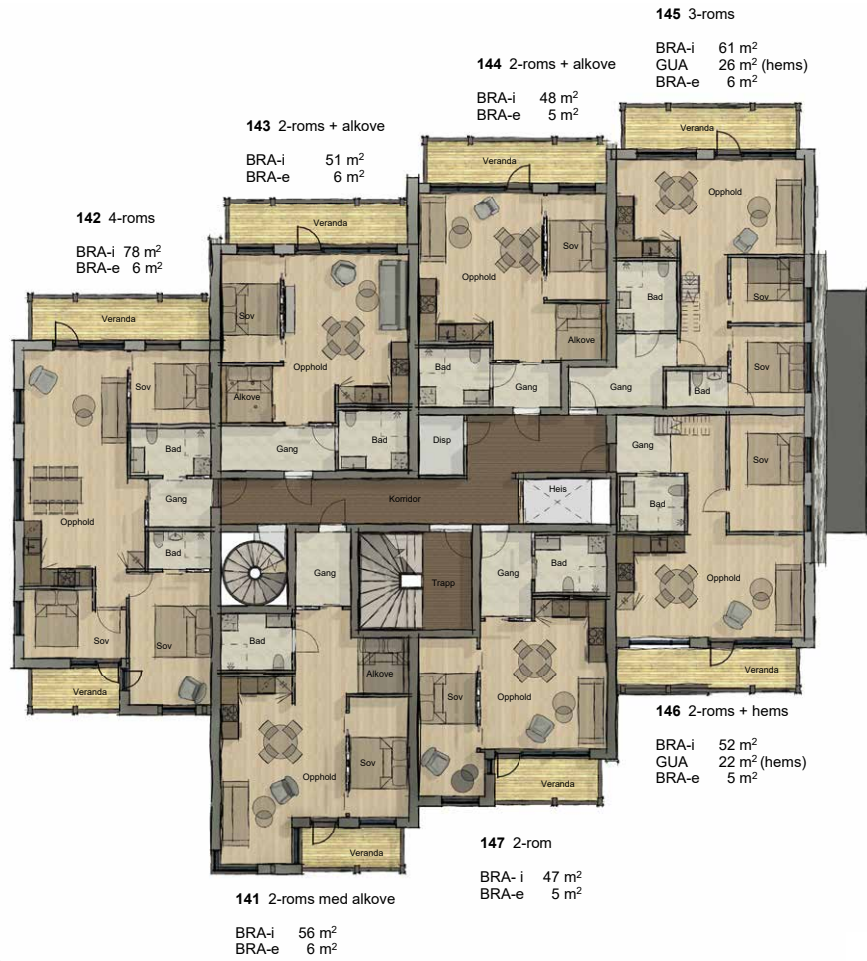
Etasjeplan 1



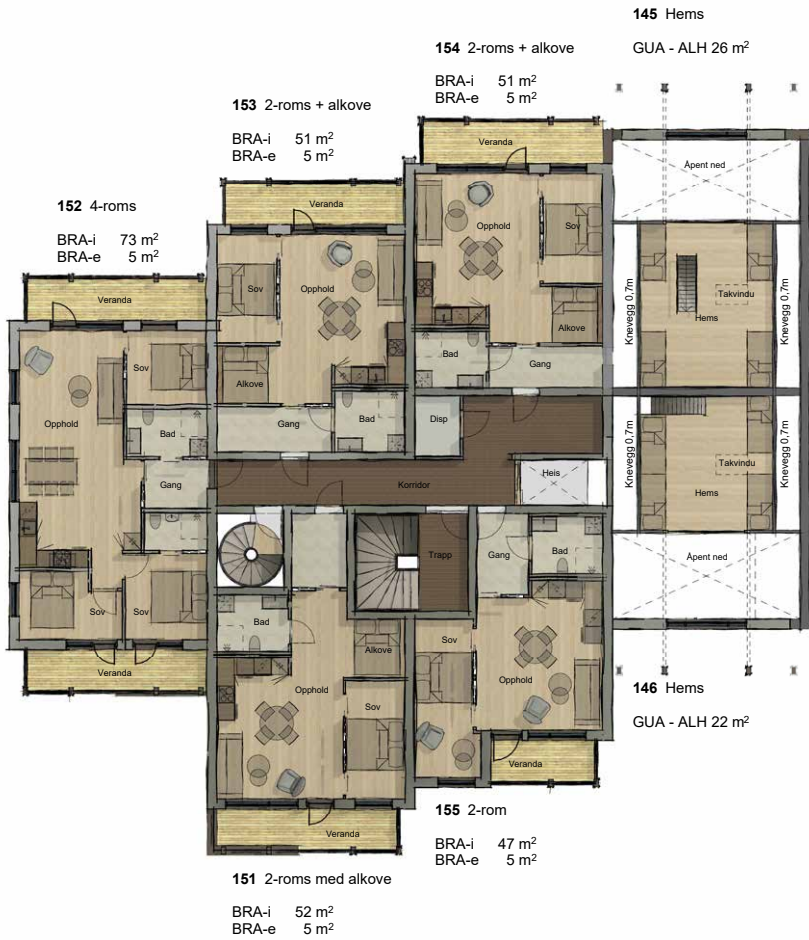
Etasjeplan 2

Etasjeplan 3

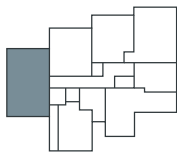
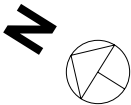




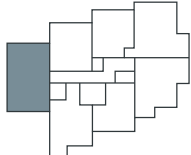
Etasjeplan 4



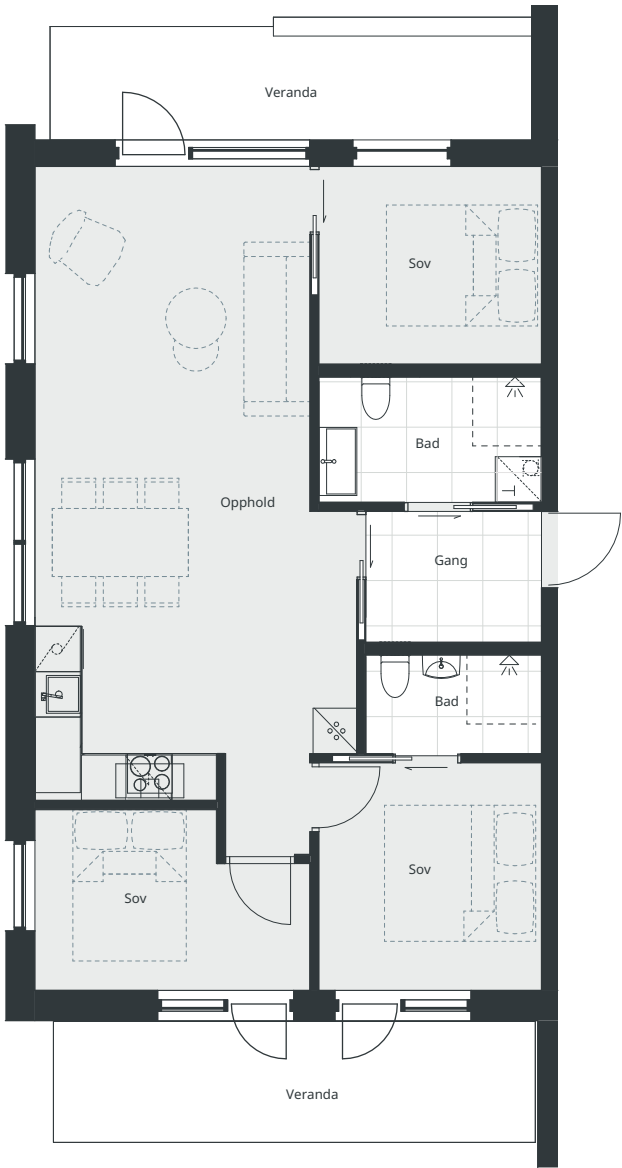
Etasjeplan 5



ETASJE 1



ETASJE 2



111
122

LEILIGHETSNR.

79
BRA (m²)

73
BRA-i (m²)

6
BRA-e (m²)

3
SOVEROM

2
BAD

JA
VERANDA

112
123
133
143

LEILIGHETSNR.

57
BRA (m²)

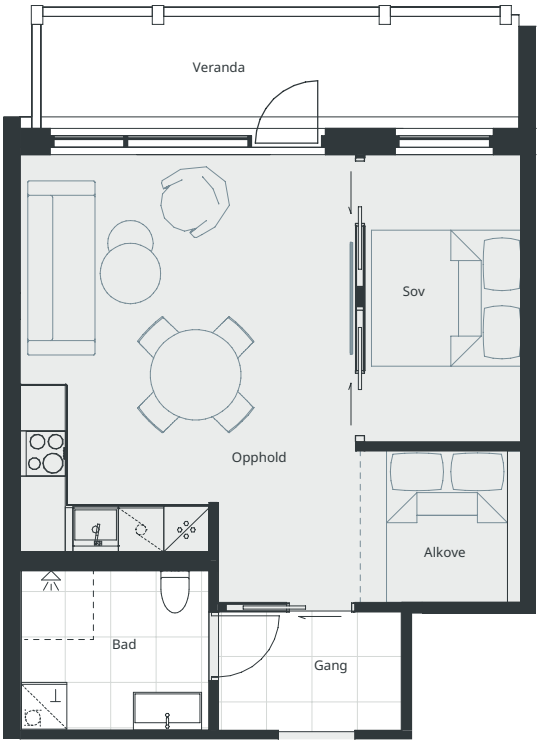
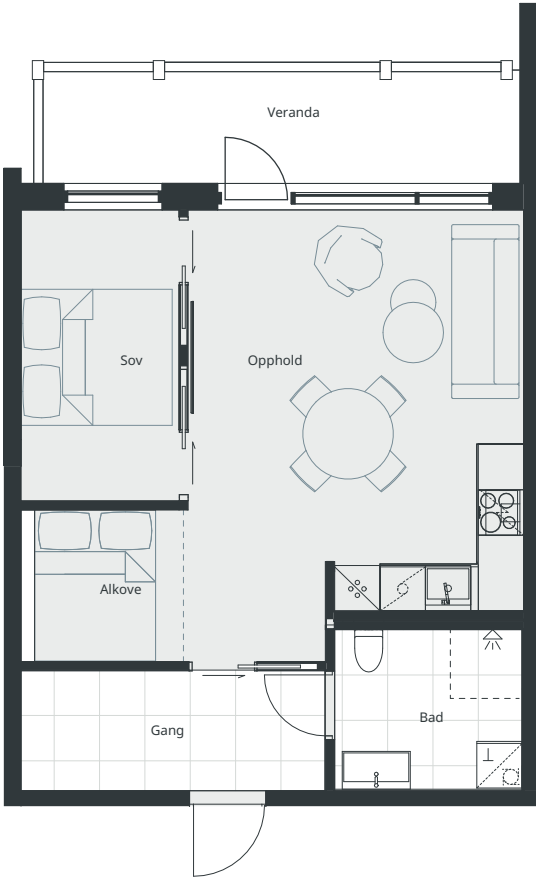
51
BRA-i (m²)

6
BRA-e (m²)

1 + Alkove
SOVEROM

1
BAD

JA
VERANDA



113
124
134
144

LEILIGHETSNR.

53
BRA (m²)

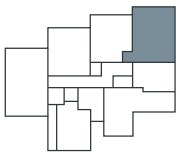
48
BRA-i (m²)

5
BRA-e (m²)

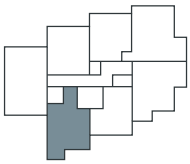
1 + Alkove
SOVEROM

1
BAD

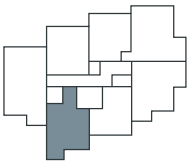
JA
VERANDA



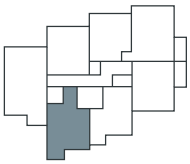
ETASJE 1



ETASJE 2



ETASJE 3



ETASJE 4

114

LEILIGHETSNR.

67

BRA (m²)

61

BRA-i (m²)

6

BRA-e (m²)

2

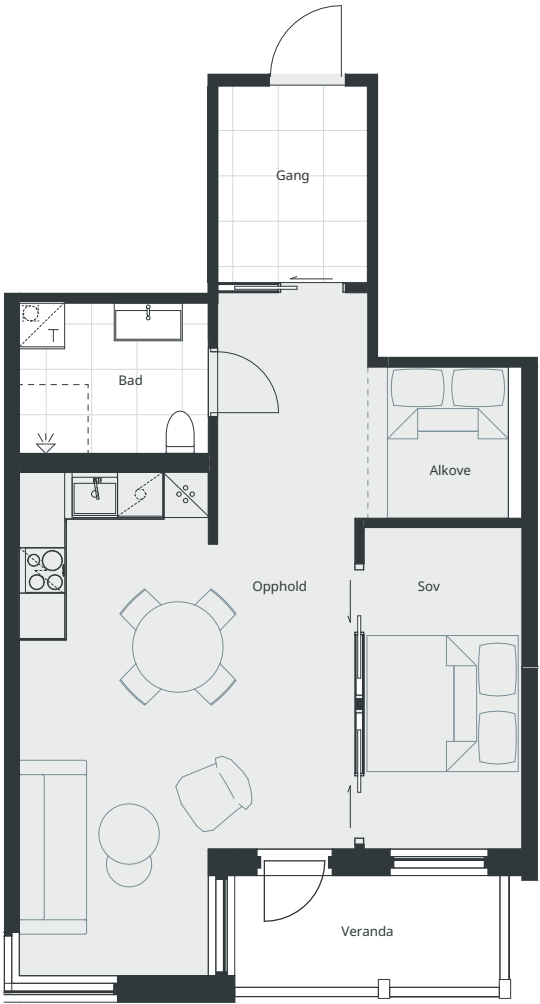
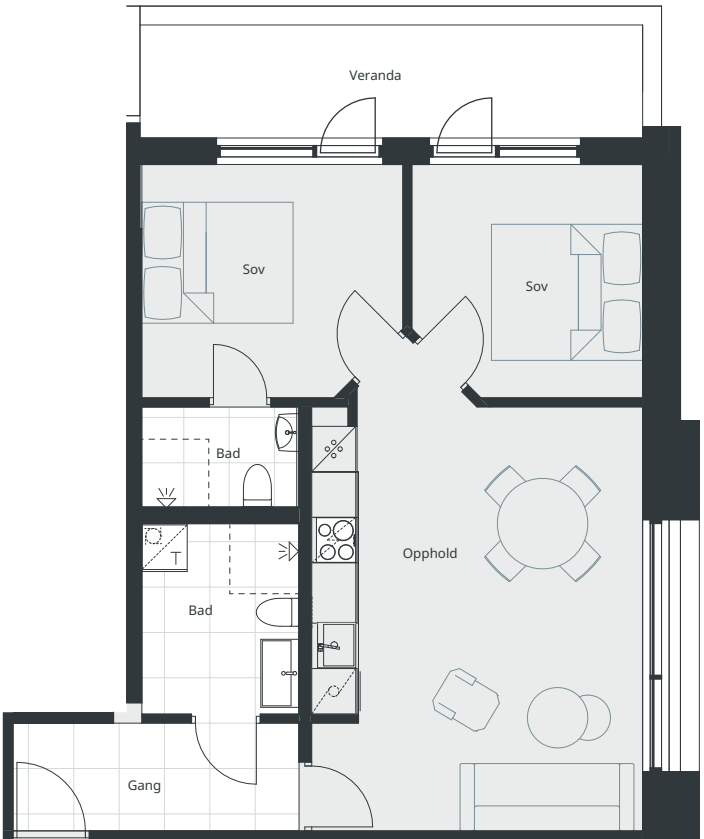
SOVEROM

2

BAD

JA

VERANDA



121

131

141

LEILIGHETSNR.

62

BRA (m²)

56

BRA-i (m²)

6

BRA-e (m²)

1 + Alkove

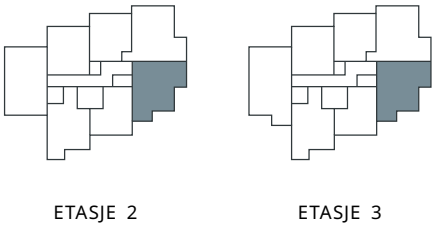
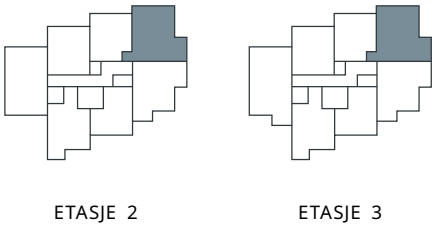
SOVEROM

1

BAD

JA

VERANDA



125
135

LEILIGHETSNR.

76
BRA (m²)

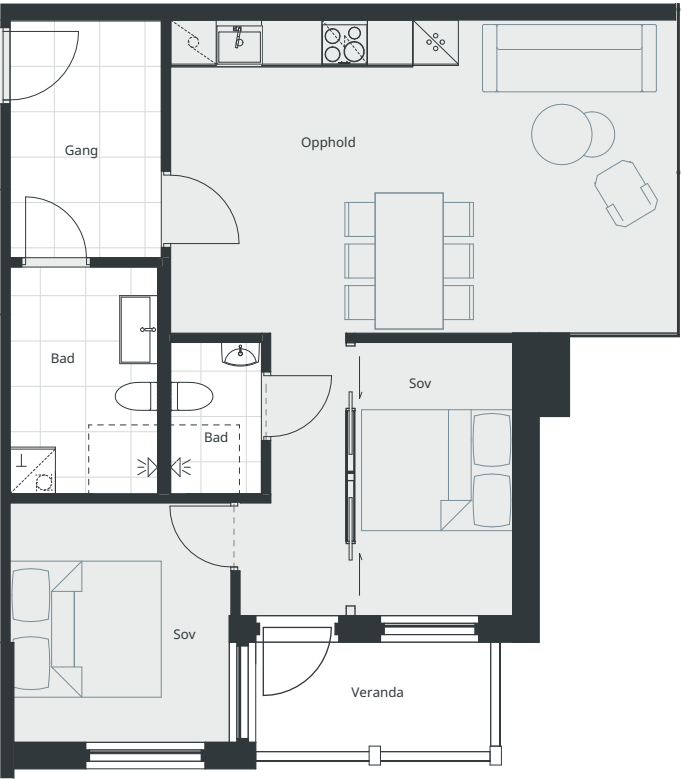
70
BRA-i (m²)

6
BRA-e (m²)

2 + Alkove
SOVEROM

2
BAD

JA
VERANDA



126
136

LEILIGHETSNR.

72
BRA (m²)

66
BRA-i (m²)

6
BRA-e (m²)

2
SOVEROM

2
BAD

JA
VERANDA

127
137

LEILIGHETSNR.

48
BRA (m²)

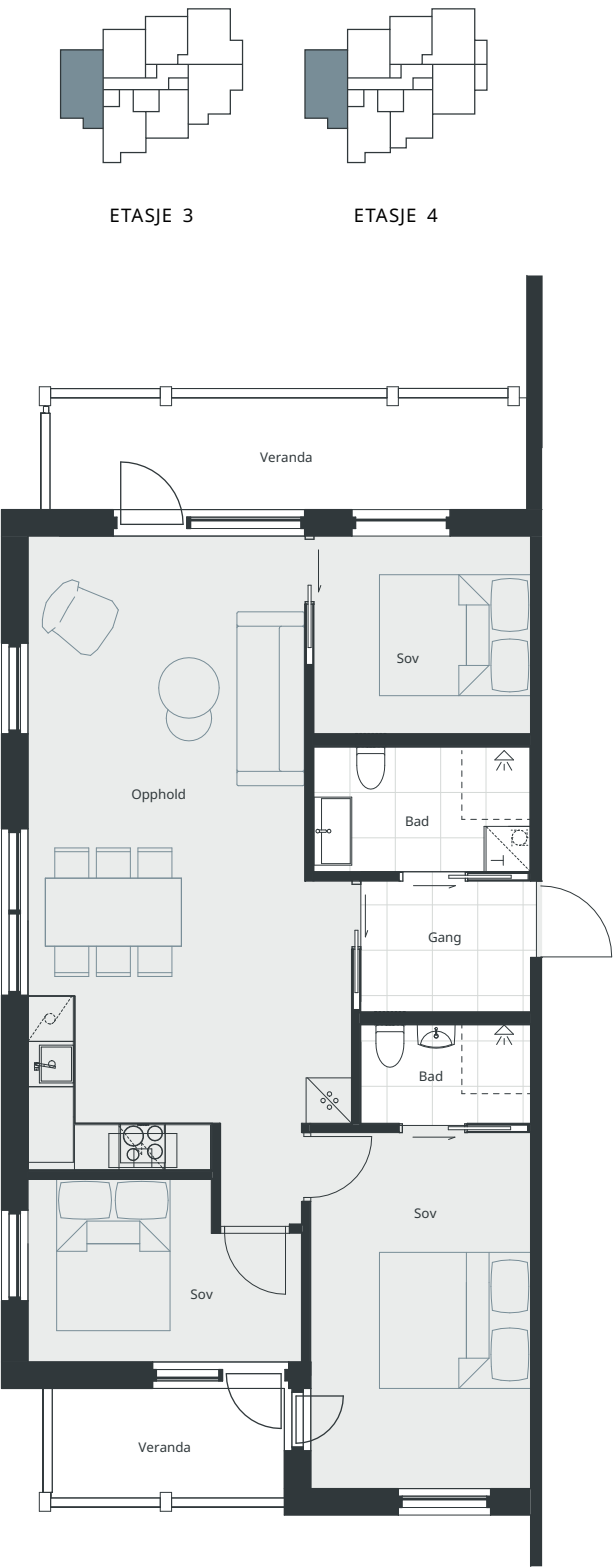
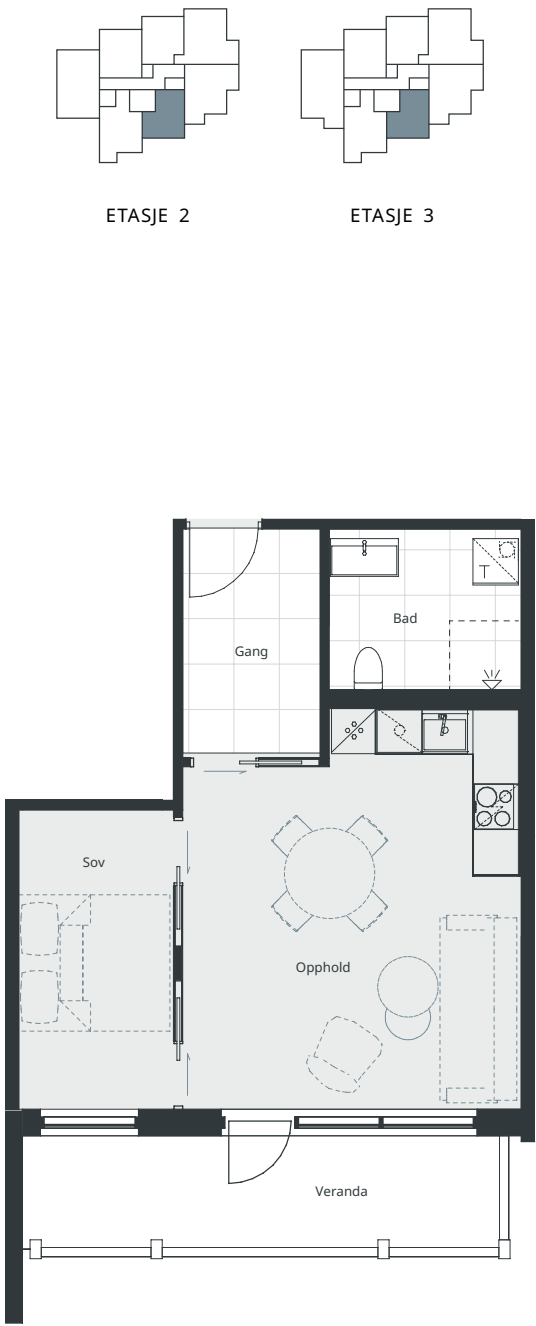
43
BRA-i (m²)

5
BRA-e (m²)

1
SOVEROM

1
BAD

JA
VERANDA



132
142

LEILIGHETSNR.

83
BRA (m²)

78
BRA-i (m²)

5
BRA-e (m²)

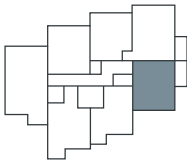
3
SOVEROM

2
BAD

JA
VERANDA



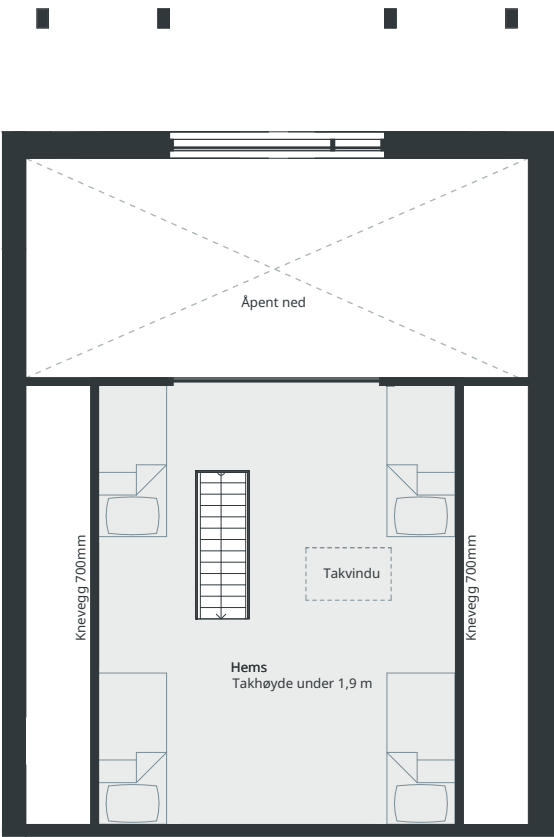
ETASJE 4



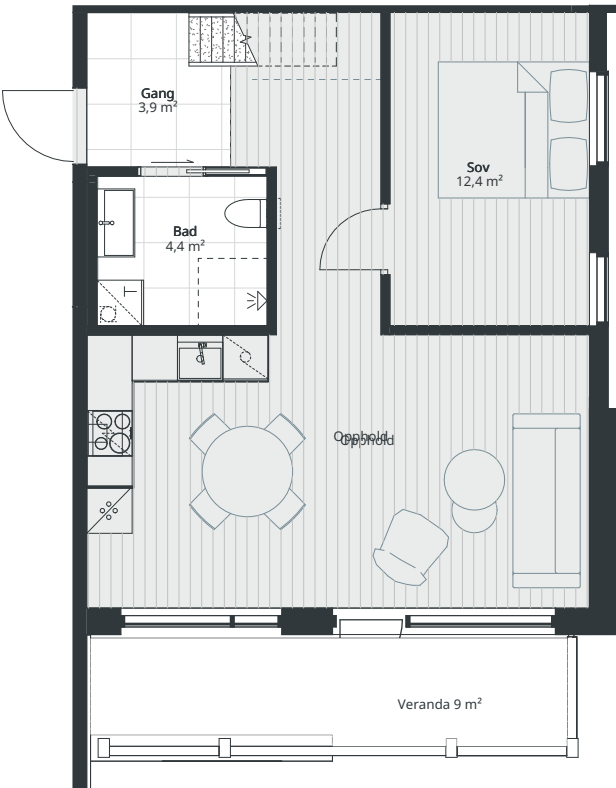
ETASJE 4



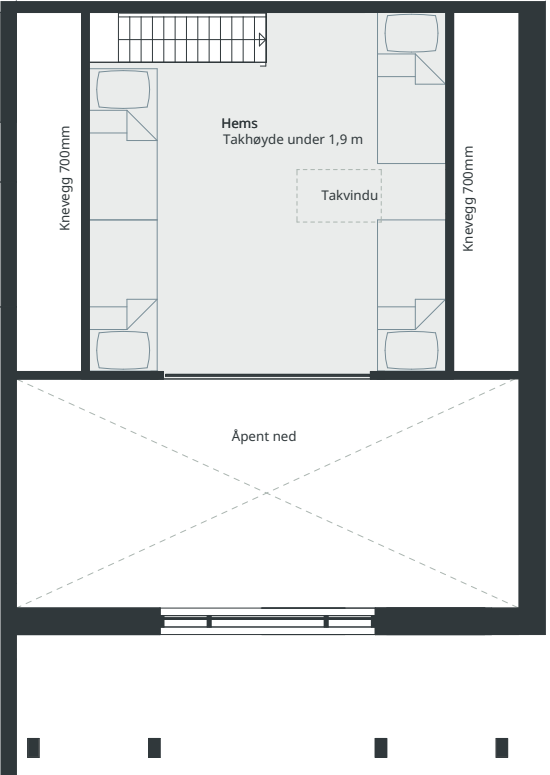
1 Etasje



Hems



1 Etasje



Hems



145

LEILIGHETSNR.

66

BRA (m²)

61

BRA-i (m²)

26 (Hems)

ALH (m²)

5

BRA-e (m²)

2 + Hems

SOVEROM

2

BAD

JA

VERANDA

146

LEILIGHETSNR.

5

BRA-e (m²)

22 (Hems)

ALH (m²)

52

BRA-i (m²)

57

BRA (m²)

JA

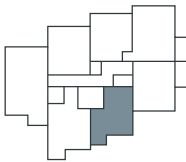
VERANDA

2

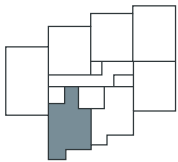
BAD

2 + Hems

SOVEROM



ETASJE 4



ETASJE 5

147

LEILIGHETSNR.

52

BRA (m²)

47

BRA-i (m²)

5

BRA-e (m²)

1

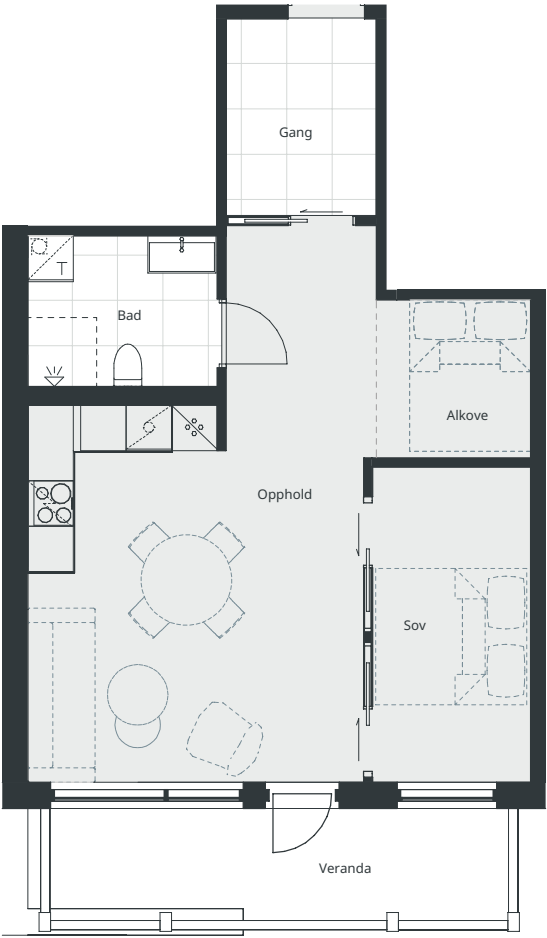
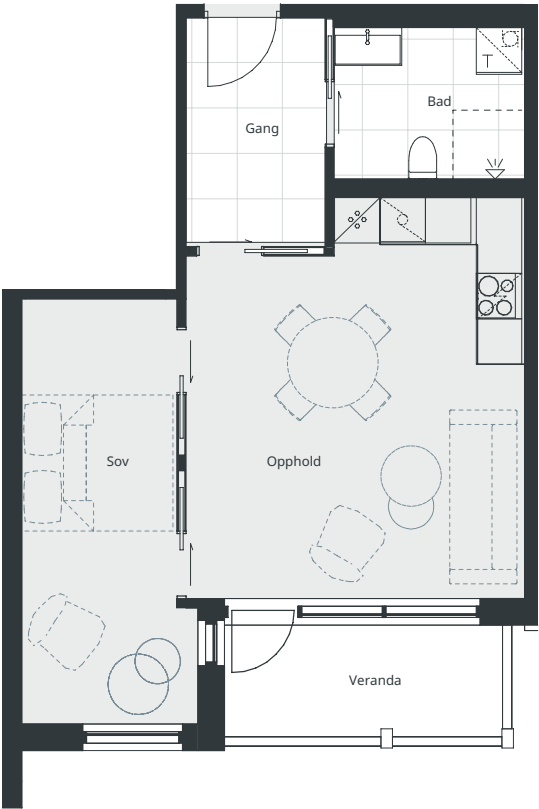
SOVEROM

1

BAD

JA

VERANDA



151

LEILIGHETSNR.

57

BRA (m²)

52

BRA-i (m²)

5

BRA-e (m²)

1 + Alkove

SOVEROM

1

BAD

JA

VERANDA

152

LEILIGHETSNR.

78
BRA (m²)

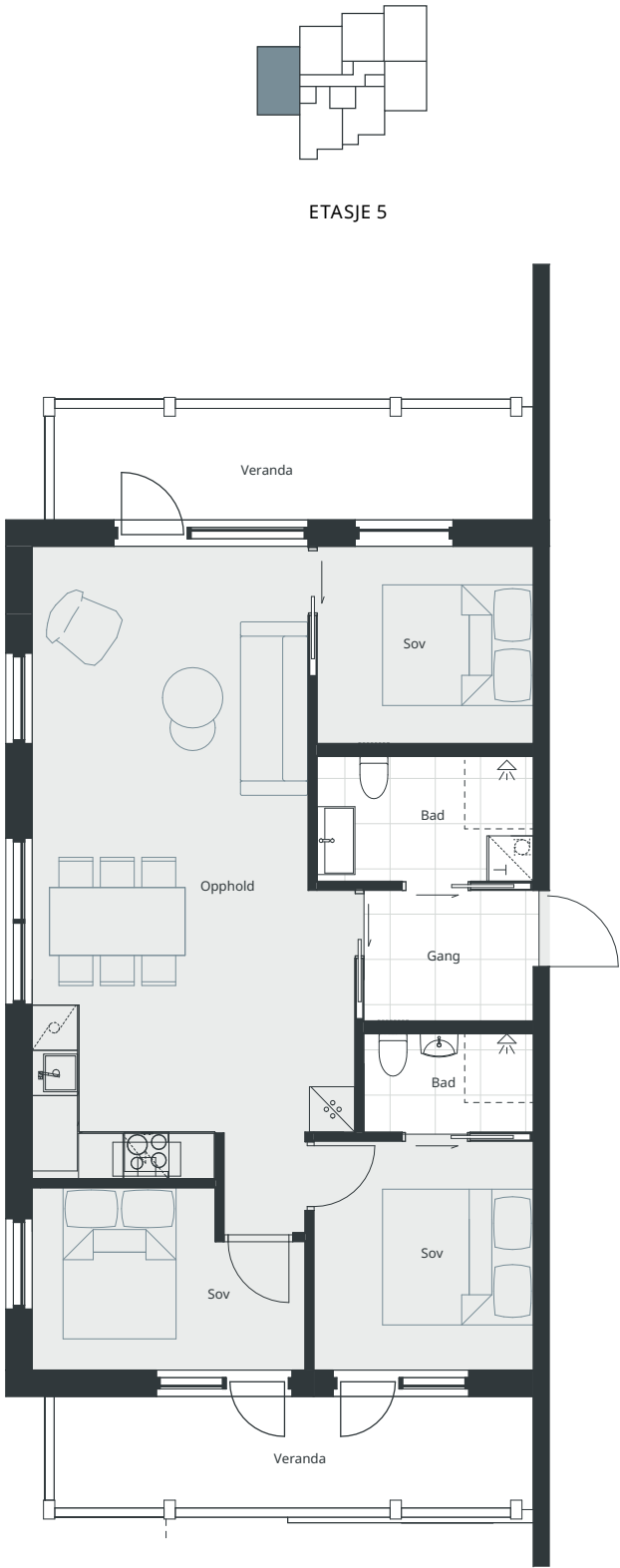
73
BRA-i (m²)

5
BRA-e (m²)

3
SOVEROM

2
BAD

JA
VERANDA



ETASJE 5

153

LEILIGHETSNR.

56
BRA (m²)

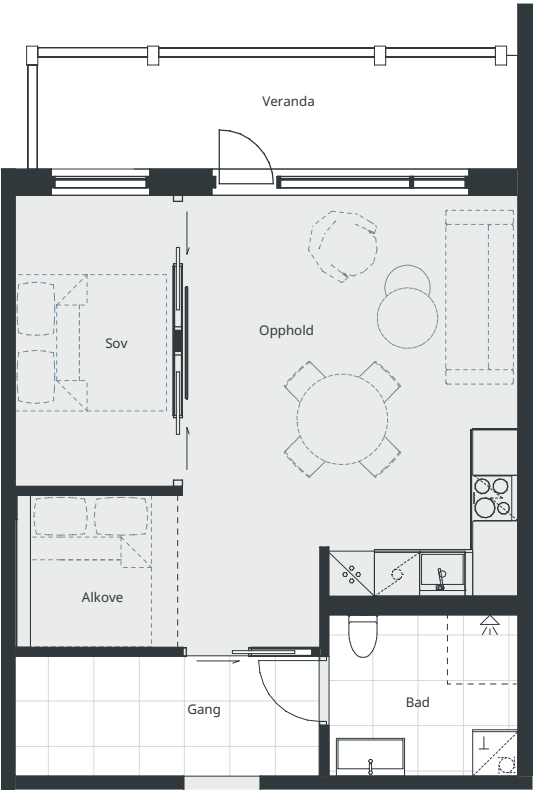
51
BRA-i (m²)

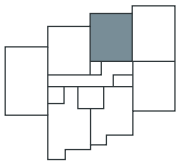
5
BRA-e (m²)

1 + Alkove
SOVEROM

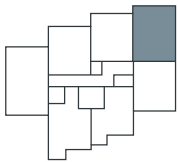
a
BAD

JA
VERANDA





ETASJE 5



ETASJE 5

154

LEILIGHETSNR.

56
BRA (m²)

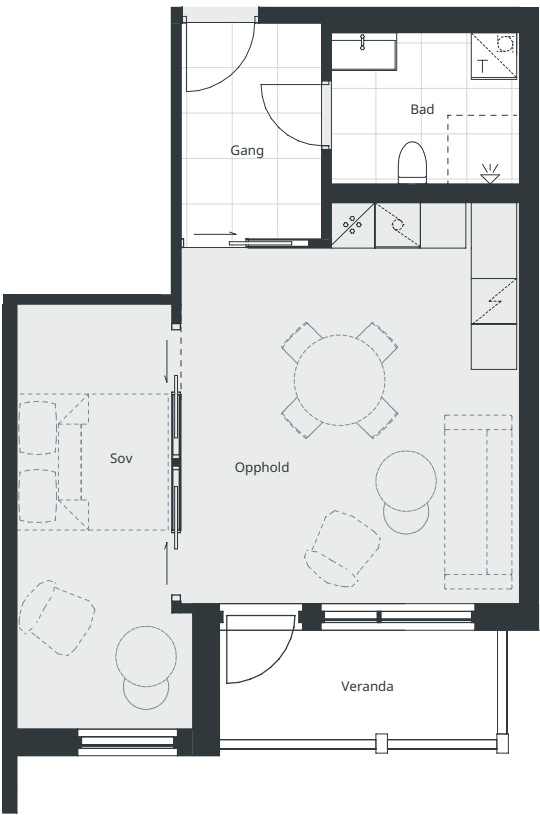
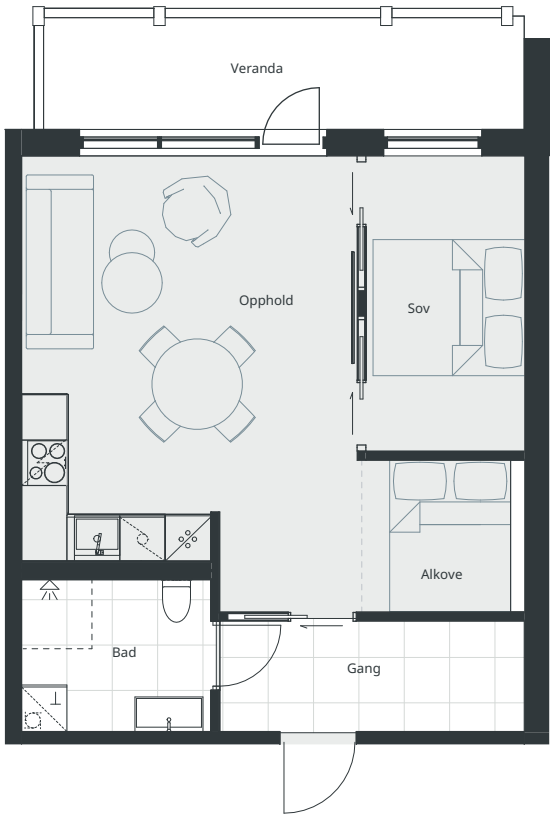
51
BRA-i (m²)

5
BRA-e (m²)

1 + Alkove
SOVEROM

1
BAD

JA
VERANDA



155

LEILIGHETSNR.

52
BRA (m²)

47
BRA-i (m²)

5
BRA-e (m²)

1
SOVEROM

1
BAD

JA
VERANDA



05

Kontaktinfo
& Finanzierung

MEGLERINFO

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 Tuv i Hemsedal.

Spør oss om alt du lurer på om prosjektet og om mulighetene i nærområdet. Vi er godt kjent i lokalområdet, bor i Hemsedal og er alltid tilgjengelig for en prat eller visning.

Kontaktinfo



Helge Berg Enitch
Eiendomsmegler MNEF
482 17 799
helge@em1fjellmegleren.no



Gjermund Svendsen-Rosendal
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
909 92 290
gjermund@em1fjellmegleren.no



Victoria Follesø
Eiendomsmegler MNEF
954 43 309
victoria@em1fjellmegleren.no



FINANSIERING

SpareBank 1 Hallingdal Valdres har oppfylt små og store eiendomsdrømmer i over 150 år. Nå er vi her for deg som ønsker å realisere drømmen om ny fritidsbolig på Tuv, mellom majestetiske fjell der dalen deler seg i Grøndalen og Mørkedalen.

Sigurd Kirkebøen er med sin lokalkunnskap din beste kunderådgiver når fritidsbolig skal kjøpes i Hemsedal. Med ekstra god kunnskap om prosjektet og personlig oppfølging sørger han for rask tilbakemelding på din finanseringsforespørsel.

Ta kontakt for finansieringstilbud.

Kontaktinfo



Sigurd Kirkebøen
Kunderådgiver
+ 47 959 42 499
sigurd.kirkeboen@sb1.no



UTBYGGER

Tuv Hemsedal Utvikling AS, Nordic Office of Architecture AS og Baus Arkitektur AS har fokus på å legge til rette for en bærekraftig og kvalitativ stedsutvikling av Tuv.

Med bærekraftig stedsutvikling er vårt mål å imøtekomme dagens brukerbehov uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner. Bærekraftbegrepet omfatter både sosial, miljømessig, kulturell og økonomisk bærekraft.

En kvalitativ utvikling omfatter flere områder, samt samspillet mellom flinke fagfolk og en sømløs prosjektstyring. Utviklingsfasen med mulighetsstudier og konseptutvikling, planleggingsfasen med godt reguleringsarbeid, innovativ design og god arkitektur. Funksjonelle planløsninger, universell utforming av arealer. Utvikling av nye servicetilbud, ivareta kulturminner og tradisjoner, riktig materialvalg og godt håndverk, mv.

Vi har satt sammen et dyktig team med lokal forankring og tilstedeværelse, med bakgrunn fra bla. SkiStar og andre aktører som jobber med destinasjonsutvikling, stedsutvikling, og eiendom. Vi er alle lidenskapelige skikjørere som elsker fjellet og alt det har å by på hele året – vi sier derfor med stolthet at Tuv i Hemsedal utvikles av fjellfolk for fjellfolk! Vi gleder oss til å bli bedre kjent med deg som kjøper leilighet på Tuv, både som nabo og turkompis i fjellet.



06

Viktige
opplysninger

Leveransebeskrivelse

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.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning. Stiplet innredning og garderobeskap medfølger ikke i standardleveranse. Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig dimensjonert. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og brann-tekniske krav.

Boligene vil bli organisert som selveierboliger. Tiltakshaver er Tuv Hemsedal 1 AS. Boligprosjektet bygges etter teknisk forskrift TEK 17.

Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Fasader utføres i fargebehandlet kledning eller limtrepanel (grunnet + ett strøk. Krympesprekker kan forekomme). På balkonger og takterrasser (se plantegninger og prisliste for hvilke leiligheter det gjelder) leveres impregnerte terrassebord, eller pusset betong. Terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regnvær og snøsmelting.

Innvendige vegger utføres med stenderverk, kledd med gips. Mineralull i vegger mot våtrom, øvrige innervegger er ikke isolert. Konstruksjonssystem er ikke ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov

for justeringer av sjakter, nye sjakter og påforinger. Yttertak med asfalt takbelegg eller tilsvarende.

Leilighetene vil ha en generell takhøyde på ca. 240 cm. I entré, gang, bad, bod og i enkelte partier i øvrige rom vil det bli levert nedsenket himling (for fremføring av blant annet ventilasjonskanaler).

Standard innvendig behandling

Opphold- og soverom

Gulv:

I alle oppholdsrom og soverom, med unntak av yttergang, leveres det 1 stavs eikeparkett som type Eik Barlinek Bananasong grande, eller lignende. I yttergang leveres det fliser, 60x60 Bgeige travertinmønstret. Som type Provenza Unique Travertin, Minimal Cream eller lignende.

Vegger:

Gipsede vegger leveres i én farge. Det kan velges blant tre forskjellige alternativer.

- Jotun Kalk
- Jotun Dempet Savanne
- Jotun Shade

Innredning alkove:

Leiligheter med alkover får kledning/materialer i lik utførelse som øvrig innvendig panel.

Himlinger:

Himlingene i opphold- og soverom leveres med behandlet panel, sprekpanel beiset i fargen Valnøtt.

Dører:

Alle innvendige dører er heltre dører med tre speil beiset i fargen Valnøtt. Inngangsdør blir høytrykkslaminat, som Formica Door Collection F7413 Planked Coffee Oak eller lignende.

Belistning / utforinger/ smyg:

Det leveres karmlist 15x95mm, utforinger og smyg, alt beiset i fargen Valnøtt.

Belysning:

Det leveres takpunkt i stue og soverom, samt spotter i gang.

Baderom

Gulv og Vegger:

Det leveres fliser, 60x60 Beige travertinmønstret, som type Provenza Unique Travertin, Minimal Cream eller lignende.

Himling:

Himlingen på badet er malt gips og leveres med innfelte spotter. Det kan velges mellom tre farger.

- Jotun Kalk
- Jotun Dempet Savanne
- Jotun Shade

Innredning:

Innredningen blir levert trefarget med hvit sanitær. Speil over vask på vegg. På minimum et av badene levers det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Standard garnityr leveres i krom utførelse.

Kjøkken

Innredning:

Det leveres fronter med enkel ramme, malt i mørk grønn, Type Aubo, Strai eller tilsvarende. Benkeplate leveres med laminert avrundet kant, eikefarget. Alle grep på kjøkkenet i metall.

Belysning:

Det leveres lysskinne ved kjøkkenet.

Utstyr:

Det leveres oppvaskkum i 60cm børstet stål med krom blandebatteri.

Kjøkkenventilator:

Det leveres kjøkkenventilator med kullfilter.

Hvitevarer:

Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Pakker kan skreddersys fra kjøkkenleverandør og leveres ferdig montert.

Det vil være muligheter for tilvalg til kjøkken i tilvalgsportalen. I tillegg åpnes det for egne møter med kjøkkenleverandør.

Vinduer

Alle vinduer leveres med karming i tre, malt i fargen NCS 8005-G80Y.

Ventilasjon og oppvarming

Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av bad, der det enten blir elektrisk eller vannbåren gulvvarme. Oppvarming på bad besluttet av selger i detaljprosjektering.

Ventilasjonsaggregatet plasseres i himling i gang eller i bod. Plassering besluttet av selger i forbindelse med detaljprosjekteringen. På kjøkken leveres ventilator med kullfilter.

Elektro

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk i boder, og mot lyd- og brannskillevegg. Som tilvalg kan det velges ekstra punkt. Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter gjeldende NEK. Det leveres brytere og stikkontakt i sort utførelse.

Fiber/TV/Internett

Det leveres fremføring med trekkør for TV-uttak i stue og, eller i TV-kroker illustrert på plantegningene.

Alle leiligheter blir klargjort for fiber av Bruse AS. Sameiet har en felles avtale med Alibox fiberaxsess, slik at hver leilighet kan bestille produkt etter sitt behov, og faktureres direkte iht. hva man har til enhver tid.

Tegninger av tekniske anlegg

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro.

Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for blant annet fremføring av sjakter for vann/avløp, ventilasjonskanaler og elektriske føringer. Slike endringer kan også medføre avvik fra de arealer som fremkommer av plantegningene i prospekt og kontraktstegning.

Heis

Heis fra første etasje, til alle inngangsplan for boligene.

Garasjeanlegg

Ved overtakelse er parkeringsbehovet tiltenkt løst delvis i parkeringskjeller og delvis ved parkering på grunn. Selgers intensjon er at parkering på grunn senere skal flyttes til parkeringskjeller eller parkeringshus lokalisert innenfor det planlagte utbyggingsområdet for Tuv (heretter omtalt som utbyggingsområdet). Les mer om parkering under eiendommen A-Å.

I garasjeanlegget vil en andel av plassene være utstyrt med ladepunkt for el-/hybridbil. Systemet vil kunne levere inntil 22 kW per ladepunkt, dog vil tilgjengelig effekt på det enkelte ladepunkt variere som følge av antall biler som lader samtidig og strømforbruket i prosjektet for øvrig. Det vil bli etablert en betalingsløsning for lading.

Gulv leveres med asfalt, epoxy eller betong. Vegger i støvbundet betong og himling i støvbundet betong/isolasjon. Fri kjørehøyde vil være ca. 2,1 m med stedvis lavere takhøyde grunnet tekniske installasjoner. Det etableres ikke sluk i gulv. Vannansamling vil forekomme som følge av snøsmelting på biler og i tilfeller med kraftig nedbør.

Anlegget planlegges ferdigstilt i flere trinn i sammenheng med utbyggingen av utbyggingsområdet på Tuv.

Utomhusarealer

Mellom bygningsmassen i utbyggingsområdet vil det være uteområder til bruk for alle byggetrinn, og for

besøkende og publikum.

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. Det vil bli etablert uteplasser, utebelysning, sykkelparkering, sykkelvask, skistativer etc, men omfang/typer er ikke endelig bestemt. Hemsedal kommune stiller krav til at regnvann skal fordrøyes lokalt på tomten. Ved større nedbørsmengder må det påregnes noen vannansamlinger på private gressbakker, samt deler av fellesareal.

Sportsbod

Hver bolig får én stk. sportsbod i tilknytning til garasjeanlegg. Boden leveres med gulv i betong, epoxy eller asfalt. Hver bod leveres med tette vegger mot fellesareal og tilgrensende boder, med luftespalte mot tak/gulv og dør som kan låses med hengelås. Sportsboden er ventilert, men ikke oppvarmet.

Avfallscontainere

Det etableres delvis nedgravd felles avfallssystem for prosjektet.

El-skap

Det leveres sikringsskap på vegg inne i den enkelte bolig.

Fordelerskap for forbruksvann og gulvvarme

Hver bolig får fordelerskap for forbruksvann og gulvvarme inne i boligen, i tillegg til vanninntak/stoppekran. Plassering av skap og inntak besluttet av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

Fordelerskap til strøm og tv/internett

Det vil bli satt opp fordelerskap for strøm og tv/internett inne på tomten. Endelig plassering av disse blir besluttet ved detaljprosjektering av prosjektet.

Kummer

Det vil bli etablert kummer i forbindelse med sprednett for forbruksvann, overvann samt avløp inne på tomten. Endelig plassering av disse blir besluttet ved detaljprosjektering av prosjektet.

Felles smøre-/mekkerom

Smøre-/mekkerom leveres i tilknytning til garasjeanlegget. Gulv i betong, epoxy eller asfalt samt vegger og himling i støvbundet betong/isolasjon. Av utstyr leveres smørebukker, samt mekkestativ for sykkel.

Rommet leveres med standard garasjeventilasjon og vil ikke være egnet for påføring av gliderprodukter og annet som avgir giftige gasser (eksempelvis fluorprodukter).

Smøre-/mekkerommet kan bli etablert i midlertidige lokaler i garasjeanlegget i påvente av ferdigstillelse av hele garasjeanlegget/prosjektet.

Treningsrom/Fellesrom – Lounge

Arealene vil være felles for samtlige leiligheter i Skogshorn og Svarthetta og etableres i plan 1 i Skogshorn i dette byggetrinnet. Tilkomst i tilknytning til inngangspartiet. Endelige planer for utforming og utstyr foreligger ikke, men det vil bli levert innredning og utstyr av god kvalitet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for arealene. Bruken av arealene vil være regulert av vedtektene. Se salgsoppgave for informasjon om kostnader/driftsutgifter.

Felles sykkelbod

Det etableres felles sykkelbod i tilknytning til garasjeanlegget. Sykkelboden kan bli etablert i midlertidige lokaler i påvente av ferdigstillelse av hele anlegget.

Skistall

I tilknytning til inngangspartiet leveres skistall med skap for oppbevaring av ski/staver og tørking av alpinstøvler. Et skap til hver leilighet.

Felles vaskerom

I bygningen leveres felles vaskerom. Vaskerommet leveres utstyrt med vaskemaskin og tørketrommel.

Tilvalg

En tilvalgsportal vil bli gjort tilgjengelig for kjøpere, der vil du kunne velge mellom ett bredt utvalg av produkter, herunder gulv, flisfarger, og utstyr som El og VVS. Kjøkkenleverandør vil kalle inn til individuelle kundemøter der man kan få muligheten til og

utforme sitt eget kjøkken, eller bestille garderobeløsninger. Tilvalgsprosessen har begrenset tidsramme, pga. bestilling og produksjon. Dette vil utbygger informere om i tilvalgsportalen.

Annet

Det kan bli høydeforskjell (trinn) fra stue og ut på balkong.

Teknisk forskrift stiller krav til dagslys i rom for varig opphold. Dette dagslyskravet vil ikke være oppfylt i rom merket TV-krok og alkover i salgstegninger.

Der hvor produktnavn fremkommer i leveransebeskrivelsen forbeholder selger seg retten til å levere tilsvarende kvalitet på overflater og utstyr fra annen leverandør, uten at kjøper kan kreve avslag i kjøpesum.

Hemsedal, 28.mai 2025

Tuv Hemsedal 1 AS

Eiendommen A-Å

Oppdragsnummer
1532255005

Selger/Utbygger
Tuv Hemsedal 1 AS
Org.nr.: 933 338 169

Hjemmelshaver
Hemsedalsvegen 3440 AS org.nr 950 721 731
Hemsedalsvegen 3440, 3560 Hemsedal
Hjemmel er planlagt overdratt til Tuv Hemsedal 1 AS
innen byggestart.

Matrikkel / Adresse
GNR 81, BNR 10 i Hemsedal kommune
Adresse Hemsedalsvegen 3440

Seksjonsnummer for hver leilighet fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Husnummer er ikke fastsatt per tid, men vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtagelse.

Eiendomsmegler
Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren AS
Org.nr.: 982 082 161
Adr: 3560 Hemsedal

Helge Berg Enitch
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 48 21 77 99
E-post: helge@em1fjellmegleren.no

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

Victoria Follesø
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 95 44 33 09
E-post: victoria@em1fjellmegleren.no

Hilde Hagen
Salgs- og prosjektkoordinator

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

Eierforhold
Selveier eierseksjonsleiligheter.

Stipulert overtagelse og innflytting
Byggestart forventes til 4. kvartal 2025. Forventet ferdigstillelse er 18 måneder etter byggestart, men dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Cirka 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen vil selger gi kjøper skriftlig varsel om en periode for en overtakelse innenfor et 14 dagers tidsintervall. Endelig tidspunkt for overtakelse (dato og klokkeslett) vil bli gitt med minimum 7 dagers forhåndsvarsel. Kopi av varselet skal sendes meglerforetaket. Dette tidspunktet vil være en dagmulksbelagt frist i henhold til bustadoppføringslova

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggearbeidene er igangsatt per 01.06.2026.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter.

Leilighetene overleveres byggrensjort.

Priser
Priser på boligene fremgår av vedlagte prisliste/boligvelger på www.tuvhemsedal.no. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte leiligheter.

Kjøpsomkostninger
Ved kjøp av fast eiendom, betales følgende omkostninger, i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift 2,5 % av andel av tomteverdi beregnet til å være kr 5.000,- pr kvm BRA-i
Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-.
Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545,- pr. dokument.
Pantattest kr. 230,-.

Totale omkostninger og totalpris kommer frem av prisliste/digital boligvelger. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

I tillegg innbetales et à konto beløp til sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Beløpet er tilknyttet leilighetens areal, se vedlagt oversikt felleskostnader. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til sameiet som vil bli innkalt av forretningsfører eller megler som vil overføre dette til sameiet.

Betalingsplan
A. Kjøper betaler ved kontrakt og utstedt garanti iht. buofi §12, 10 % av kjøpesummen (20% ved profesjonell kjøper).

B. Kjøper betaler 90% av kjøpesummen, samt omkostningen for boligen, senest 3 dager før overtagelse.

Sum tilvalg faktureres sammen med sluttoppgjør, punkt B.

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 bolig for delinnbetalingen. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesum før 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 eierseksjonen. 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.

Eierform og organisering
Skogshorn og Svarhetta utgjør første salgs- og byggetrinn i prosjektet Tuv Hemsedal med til sammen 43 leiligheter. Totalt er utbygging planlagt i flere trinn. Totalt vil prosjektet kunne bestå av et allment tilgjengelig torg, ca. 330 leiligheter, næringsarealer i plan 1 samt innvendige fellesarealer i det enkelte sameiet og eventuelt fellesarealer for flere sameier i noen bygg for alle leilighetene i Tuv Hemsedal.

De 30 fritidsleilighetene i bygg Skogshorn og 13 i Svarhetta, som omfattes av dette salgsprospektet, vil som utgangspunkt bli organisert som 2 sameier, ett for hvert bygg. Selger tar forbehold om at byggene kan bli organsiert som ett sameie. Den enkelte seksjonseier får tilgang til fellesarealer, eventuelle egne og felles boder med videre i kjeller garasjeanlegg.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Eierbrøken skal gjenspeile antall kvm BRA leiligheter og næringslokaler innenfor hver eiendom.

Leilighetene vil bli organisert som eierseksjonssameie med 43 seksjoner eller som 2 eierseksjonssameier hvorav ett med 30 seksjoner og ett med 13 seksjoner + Næringseksjoner. Sameiene vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen.

Forholdet mellom seksjonseierne reguleres av Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31. Forslag til vedtekter er utarbeidet og vedlagt salgsoppgaven. Dokumentene vil i sin endelige form fremlegges/vedtas i forbindelse med konstituerende årsmøte og kan senere endres.

Det er utbyggers ansvar å sørge for stiftelse av sameiet. Sameiet skal registreres i Brønnøysund.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, blir kjøper sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin enhet. Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesareal. De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonslovens § 31, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdatab.no. Denne panteretten (legalpanten) er fastsatt i eierseksjonsloven til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

Selger vil stå som eier av arealer som ikke er fradelt til det enkelte sameie, men kan etter at prosjektet som helhet er avsluttet velge å vederlagsfritt overdra hele

eller deler av disse arealene til et sameie eiet i felleskap av de ulike eiendommene innenfor prosjektet.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele sportsboder på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som en særskilt næringsseksjon. I forbindelse med overtagelser beholder selger fordelingsrett til sportsboder inntil alle seksjoner er overlevert.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget, uteareal utenfor boliger i 1. etg. og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen anleggseiendom, eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

Forretningsførsel

Selger har på vegne av sameiet, inngå en avtale med forretningsfører:

Ringbo BBL. Org.nr: 948 321 475. Adresse: Hvervenmoveien 49,3511 Hønefoss

Opphør/oppsigelse av forretningsfører er regulert i vedtektene og eierseksjonsloven.

Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører.

Tuv Hemsedal – Realsameie/Velforening

Torget og de innvendige fellesarealene vil bli utbygd trinnvis, i sammenheng med realisering av de ulike byggetrinnene. De innvendige fellesarealene etableres i forbindelse med dette salgs- og byggetrinnet.

Alle arealer innenfor gnr. 81, bnr. 10 som ikke eies av det enkelte sameie, er planlagt organisert i et realsameie, dog slik at selger står som eier av disse arealene frem til utbyggingen er sluttført. I et realsameie er sameieandelene forbundet med eiendomsrett til annen eiendom, slik at den som til enhver tid er eier av eiendommen også har rettigheter og plikter i sameieeiendommen/realsameiet. Det enkelte sameie vil være eier av sameieandelene i realsameiet og realsameiet vil få et styre bestående av en representant fra hvert sameie. I realsameiermøter vil hvert sameie ha én stemme hver.

Uavhengig av eierskap plikter de til enhver tid etablerte sameier i felleskap å besørge og bekoste drift og vedlikehold av opparbeidede fellesarealer inne og ute samt adkomstveier og andre tilknyttede arealer

på egen og annenmanns grunn. Kostnader knyttet til dette fordeles mellom de ulike sameierne basert på en fordelingsnøkkel fastsatt av selger.

Kostnadene knyttet til fellesfunksjoner skal avvike fra sameiebrøken, og dekkes etter prinsippene under:

Drift og vedlikehold av innvendige fellesarealer, felles uteoppholdsarealer og internveier/fortau (herunder brøyting/strøing, strøm i fellesarealer og felles vannposter): Kostnadene fordeles med lik andel etter bruksareal (BRA) for bolig. Forretningsfører beslutter fordeling av en forholdsmessig andel av kostnadene til næringsseksjonene, basert på hvilke kostnadsposter næringsseksjonene har en relasjon til.

Drift- og vedlikehold av felles teknisk infrastruktur, herunder fiber, vann/avløp, renovasjonsanlegg, overvannssystemer og elektrisitet: Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av slik felles infrastruktur fordeles med lik andel etter bruksareal (BRA) i hver enkelt boenhet og næringslokale i Tuv Hemsedal. Merk imidlertid at kostnader knyttet til forbruk/abonnement i den enkelte bolig-/næringsseksjon skal, såfremt mulig, fordeles på den enkelte boenhet.

For å sikre kostnadseffektiv og rasjonell drift av samtlige fellesarealer innenfor prosjektet Tuv Hemsedal vil selger forsøke å legge til rette for en samkjøring av drift og vedlikehold, på tvers av de ulike sameiene og realsameiet.

Byggene i prosjektet bygges ut trinnvis, og kostnadene i realsameiet fordeles løpende på de delfelt som til enhver tid er ferdigstilt og overlevert boligkjøpere. Fremdrift i utbyggingen vil blant annet avhenge av etterspørselen etter boliger. Selger står fritt til å gjennomføre hele eller deler av samtlige byggetrinn.

Selger vil alternativt til sameie etablere en velforening som vil stå som eier av fellesarealer. Prinsippene for plikter og rettigheter, slik disse er beskrevet under realsameie, vil være tilsvarende.

Fellesutgifter

Selger vil budsjettere driftskostnadene for første hele driftsår, og på bakgrunn av dette beregne andel av felleskostnader som kjøper er forpliktet til å dekke. Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter forplikter kjøperen i forbindelse med dette. Driftskostnadene er budsjettert på bakgrunn av erfaringstall fra lignende prosjekter og vil kunne være gjenstand for senere

endringer etter vedtak i årsmøtet.

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke endelig fastsatt, men stipulerte fellesutgifter jf. vedlagt budsjett, skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store de endelige kostnadene blir vil blant annet avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Fellesutgiftene vil bli fastsatt med et variabelt ledd som avhenger av leilighetsstørrelsen. Jf. utarbeidet oversikt over felleskostnader.

Fellesutgiftene skal blant annet dekke byggforsikring, forretningsførsel, revisjon, strøm fellesarealer og vedlikehold av fellesarealer. Fellesutgiftene skal også dekke sameiets andel av utgifter knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer inne og ute. Dette omfatter blant annet brøyting og strøing av internveier og arealer tilhørende sameie. Leien for parkeringsplass beregnes som en fast årlig leie som inngår som del av felleskostnadene i sameiet. Se vedlagt budsjett.

I tillegg til felleskostnadene kommer følgende faste eierkostnader:

- Kommunale avgifter for vann og avløp, renovasjon, eiendomsskatt og branntilsyn faktureres direkte fra Hemsedal kommune. Priser pr 28.05.25 fra www.hemsedal.kommune.no;
Fast del vann: Kr 4 256,-,
Fast del avløp: Kr 4 056,-.
Renovasjon: Kr 3.249,-.
Målt forbruk vann: 36,00 pr m2.
Målt forbruk avløp: 38,33 pr m2.
Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Det tas forbehold om endringer i kommunale utgifter. For oppdaterte satser, se www.hemsedal.kommune.no.

- Hemsedal kommune har eiendomsskatt på alle eiendommer i hele kommunen. Kommunestyret vedtar årlig hvilke satser og regler som skal benyttes for det kommende skatteåret. For 2025 er det vedtatt en sats på 3,5 ‰ og ett bunnfradrag på kr 1 million.

Eiendomsskatt blir skrevet før 1. mars hvert år. Du får da tilsendt en skatteseddel som viser eiendomsskatten for din eiendom. Faktura blir ettersendt sammen med kommunale avgifter i løpet av mars.

Skattesatsen kan årlig endres med 1 ‰ og kan ikke overstige 4 ‰. Kommunestyret skal hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen for kommende skatteår ta stilling til etter hvilke satser og regler som eventuell eiendomsskatt skal utskrives.

- Eventuelt kabel-TV og bredbånd. Utbygger vil levere ferdig kablet anlegg, frem til leiligheten. Signalleverandør vil være Bruse AS. Kostnad vil være avhengig av valgt løsning, se www.bruse.no for mer informasjon. Ved tegning av abonnement tilkommer en tilknytningsavgift.
- Kostnader til strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold for den enkelte enhet.

Ligningsverdi

Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten og er foreløpig ikke fastsatt. For nye fritidseiendommer er formuesverdien 30 prosent av kostpris inkludert tomt, eller 30 prosent av markedsverdien. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene. Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no, evtnt. kontakt megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi.

Tomt

Hjemmelshaver til tomt med gnr. 81 bnr. 10 er Hemsedalsvegen 3440 AS og skal endelig oppmåles og overføres til selger Tuv Hemsedal 1 AS før seksjonering og overdragelse til kjøper.

Utbyggingen representerer første salgs- og byggetrinn i prosjektet Tuv Hemsedal. Det er i utgangspunktet planlagt etablert to eierseksjonssameier for de to byggene.

Sameienes tomt vil i det alt vesentligste være begrenset til fotavtrykket av bebyggelsen tilhørende det enkelte sameie. Øvrige arealer innenfor gnr. 72, bnr. 220 (heretter benevnt «fellesarealene») vil være eiet av selger frem til hele prosjektet er ferdigstilt og deretter bli overført til de ulike sameiene i fellesskap. Selger forbeholder seg retten til å gi en eller

flere tredjeparter evigvarende og vederlagsfri rett til kommersiell bruk av disse arealene. Slik bruk kan blant annet omfatte utearealer til servering eller salg og bruk til ulike events i

forbindelse med høytider/høysesong. Det vil bli tinglyst rettigheter som sikrer allmennheten vederlagsfri rett til

bruk av fellesarealene.

Innenfor tomtearealet til det enkelte sameie forbeholder selger seg retten til å gi næringsseksjoner eller eventuelle boligseksjoner i plan 1 enerett til bruk av deler av utearealene, eksempelvis gjennom at nevnte arealer seksjoneres som tilleggsareal til seksjonene.

Parkering

Ved overtakelse er parkeringsbehovet tiltenkt løst delvis i parkeringskjeller og delvis ved parkering på grunn. Parkeringsanlegget vil bli overført og eid av et eget parkeringsselskap. Selgers intensjon er at parkering på grunn senere skal flyttes til parkeringskjeller eller parkeringshus lokalisert innenfor det planlagte utbyggingsområdet for Tuv (heretter omtalt som utbyggingsområdet).

Selger står fritt til å endre sted og art av parkering, herunder til å tilby midlertidig parkeringsløsning i anleggsfase for senere byggetrinn, på den måten selger finner tjenlig.

Parkeringsplassene inngår ikke som tilleggsdel til seksjonen, og kan heller ikke kunne kjøpes som tillegg.

Parkeringsplassene som er etablert ved overtakelse og som senere vil etableres innenfor utbyggingsområdet vil derimot bli utleid fra parkeringsselskapet til eierseksjonssameiet i en langsiktig parkeringsavtale. Dette slik at eierseksjonssameiet er sikret parkering i tråd med gjeldende regulering.

Eierseksjonssameiet vil administrere parkeringsavtalen på vegne av seksjonseierne. Det vil gis rett til leie av et gitt antall plasser innenfor utbyggingsområdet, og uten spesifikk plassering. Hver leilighet har rett til en parkering for én bil. Parkeringsanlegget vil bli driftet basert på velprøvde driftssystemer med digitale løsninger. Parkeringsplassene vil på nærmere vilkår også være til disposisjon for gjester og publikum mot avgiftsparkering. Seksjonseierne i eierseksjonssameiet vil ha fortrinnsrett foran publikum mot å reservere plass i forkant av ankomst.

Leien for parkeringsplass beregnes som en fast årlig leie som inngår som del av felleskostnadene i sameiet. Leien skal være markedsmessig. Det skal ved prisfastsettelsen hensyntas om plassene er på grunn, i kjeller eller i parkeringshus. Det inngås leieavtale mellom eierseksjonssameiet og parkeringsselskapet før overtakelse som regulerer partenes rettigheter og forpliktelser

nærmere. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre den endelige utformingen og organiseringen av parkeringsløsning innenfor utbyggingsområdet.

Det gjøres oppmerksom på at parkeringskjelleren kan bli utvidet i forbindelse med senere byggetrinn.

Utomhusarealer

Mellom bygningsmassen i utbyggingsområdet vil det være uteområder til bruk for alle byggetrinn, og for besøkende og publikum.

Fordi arealene vil benyttes av alle boligselskaper i utbyggingsområdet, uavhengig av hvilket boligselskap som er nærmest til å eie/ha ansvar for arealet, er selgers intensjon at alle uteområder skal eies og driftes i fellesskap av alle boligselskapene etter endt utbygging av hele utbyggingsområdet. På salgstidspunktet vil eierseksjonssameienes tomter omfatte vesentlige uteområder.

Fra overtakelse skal eierseksjonssameiene besørge og bekoste drift og vedlikehold av uteområder innenfor egen tomt. På det tidspunktet selger beslutter, skal alle uteområder innenfor hele utbyggingsområdet, med unntak av de arealer som skal ligge igjen som fellesarealer til eksklusiv bruk for de respektive sameiene på sameienes tomter, skilles fra sameienes tomter ved fradelinger med overføring av eierskap og hjemmel til alle boligselskaper i utbyggingsområdet med felles drifts- og vedlikeholdsansvar.

Det vil inngås avtaler og tinglyses erklæringer som forplikter eierseksjonssameiene ved seksjonseierne til å godta vederlagsfritt å få overdratt til seg en ideell andel av uteområdene. Videre gir avtalene og erklæringen Tuv Hemsedal Utvikling AS rett til å organisere felles drift av uteområder mellom boligselskapene, fastsette eierbrøk til uteområder, og gi nærmere regler for drift og kostnadsdekning på den måten selskapet finner tjenlig.

Det vil videre inngås avtaler og tinglyses erklæringer på eierseksjonssameienes eiendommer som gir Tuv Hemsedal Utvikling AS rett til vederlagsfritt å få overført til seg de uteområder innenfor utbyggingsområdet selskapet ønsker, hvor eierseksjonssameiet ved seksjonseierne forplikter seg til å undertegne på nødvendige dokumenter i forbindelse med fradelinger. Selskapet kan benytte arealene til utbygging. Arealer som ikke bygges ut skal etter utbygging av utbyggingsområdet være uteområder til bruk for alle boligselskaper i utbyggingsområdet, og for besøkende og publikum.

Arealangivelser

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal BRA-i som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses BRA-e som er boligens eksterne bruksareal, som utvendig sporsbod. Samlet gir BRA-i og BRA-e boligens totale bruksareal BRA. Gulvareal med lav takhøyde GUA/ALH er gulvareal ved lav takhøyde på hems. Areal på balkong/terrasse er merket som TBA.

Arealer påført i prospektets plantegninger, prislister og boligvelger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste kvadratmeter.

Arealer oppgitt kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

Tilvalg og endringer

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsbrosjyre/tilvalgsportal og omfatter blant annet ulike typer parkett, veggfarger, fliser på bad, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Ekstra skiskap vil også kunne kjøpes som tilvalg (begrenset antall tilgjengelig). Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret, eller faktureres direkte fra entreprenør/selger/leverandør etter overtakelse. Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsbrosjyren må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetilfatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon innen budgivning.

Alle kostnader forbundet med tilvalg vil bli fakturert og

skal være innbetalt meglers klientkonto før overtakelse.

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtakelse. Det vil, på vegne av sameiet, bli inngått forsikringsavtale som løper fra overtakelsen, slik at sameiet er løpende forsikret også når kjøperne flytter inn og har overtatt sine boliger. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler. Energiattesten vil også utgjøre en del av informasjonen kjøper får i en håndbok ved overtagelsen (FDV-dokumentasjon).

Lovanvendelse og salgsbetingelser

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås.

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om ny bustad m.m (Bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. Bustadoppføringslova §12 og at kjøper i §3 sikres rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten

Ved salg til aksjeselskap, eller annen profesjonell part, kan selger velge å legge Avhendingslovens bestemmelser til grunn.

Bygget inneholder flere enheter som skal seksjoneres hvor Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette vil komme til anvendelse.

Så snart avtale er inngått, eller når forbeholdene er løftet, utsteder utbygger en garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen; jfr. bustadoppføringslovas § 12, per i dag pålydende 3 % av kjøpesummen i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantier

Boligene 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). Dersom kjøper er profesjonell, kan selger velge å legge avhendingslovens bestemmelser til grunn og selger kan følgelig velge å ikke stille garanti.

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

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Vedtekter for sameiet og realsameiet (se informasjon om realsameiet lenger bak) vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til konstituerende årsmøte. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter/sameiemøter.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud/kjøpsbekreftelse er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud/kjøpsbekreftelse fra selger gis under samme forutsetning.

Avbestilling

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling, herunder eventuell redusert salgspris på boligen ved et resalg.

Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av kjøper.

For avbestilling som skjer før vedtatt byggestart er det et avbestillingsgebyr på 10% av kjøpesummen. Etter vedtatt byggestart gjelder bustadoppføringslova §53.

Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

Videresalg/resalg/bytte av kjøper

Transport eller overdragelse av kontrakten krever selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag og selger kan stille betingelser for eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle samtykke påløper et gebyr på kr. 60.000,- som belastes opprinnelig kjøper. Utgifter til bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garantier ved et eventuelt videresalg / salg av kontrakt bekostes ikke av selger. Ved kjøp som profesjonell, eller av forbruker der kjøpet ikke er til eget bruk, og kjøper må anses som profesjonell, må kjøper være klar over at det må stilles garanti etter bustadoppføringsloven ovenfor ny kjøper.

Kostnad for bytte av kjøper på inngått avtale krever selgers samtykke og det påløper et gebyr på kr. 10.000,- til megler for bytte av kjøper + ev. kostnader som påløper til garantistiller.

Selgers forbehold

Byggestart forutsetter:

- Et tilfredsstillende forhåndssalg.
- At rammetillatelser og igangsettelsestillatelser, i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen, blir gitt
- At detaljprosjekteringen ikke avdekker forhold som vesentlig fordyrer eller umuliggjør planlagt utvikling av eiendommen
- At det inngås en, for selger, tilfredsstillende entreprise -og finansieringsavtale.
- Ferdigstillelsesgaranti etter Bustadoppføringslova §12 vil iht. lovverket bli stil at selger straks etter at alle forbehold er hevet og før byggearbeidene tar til.

Dersom overnevnte forutsetninger ikke er oppfylt innen 01.06.2026 skal selger kunne kansellere inngått kjøpekontrakt.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid

leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det gjøres videre oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra arkitekt. 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.

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

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/ kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil

akseptere salg av flere boliger til samme kjøper.

Eventuelle bud/kjøpetilbud forutsettes inngitt på standard kjøpsbekreftelse som vil bli benyttet ved salg, evnt. standard budskjema. Salgsdokumenter forutsettes gjennomgått før kjøpsbekreftelse/bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer som følge av offentlige krav m.m.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessant mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/ kjøpsbekreftelse. Ved eventuell endring i eierskap eller navnenndring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 10.000,- 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.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er selgers

ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte kan foreligge lang tid etter overtagelse og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstillelse av felles infrastruktur. Midlertidig brukstillatelse gir kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen. Boligene kan bli overlevert i etapper.

Reguleringsforhold

Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Tuv Hemsedal, PlanID 2017003 Tuv sentrum. vedtatt 05.11.2020 og er regulert til fritidsbustad, forretning, kontor og bevertning med tilhørende infrastruktur.

Kjøper gjøres oppmerksom på at planene for påfølgende byggetrinn i området ikke er endelige, men kan bli gjenstand for endringer. Slike endringer kan knytte

seg til blant annet plassering av bebyggelse, høyder på bebyggelse og arealbruk.

Kjøper gjøres også oppmerksom på at nærområdet vil utvikles med mer bebyggelse i tillegg til helårs aktivitetstilbud i årene som kommer. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med vedlagt reguleringskart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse for området.

Konsesjon

Hemsedal kommune har forskrift som setter konsesjonsfriheten for bebygd eiendom ut av kraft. Kjøper må før overtagelse undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, hvor det bekreftes at eiendommen skal brukes som fritidsbolig.

Forpliktelser/Rettigheter/Erklæringer/Heftelser
Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave og er før overdragelse til selger og seksjonering av eiendommen.

Seksjonene overdras til kjøper fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold.

For i det tilfellet at nødvendige erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av slike erklæringer. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Kjøper plikter til å medvirke til at selger kan gjennomføre øvrige deler av prosjektet Tuv Hemsedal, herunder eventuelle endringer selger finner hensiktsmessig/forsvarlig. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle private- og offentligrettslige søknader/erklæringer i forbindelse med byggesak, deling/seksjonering, grensejusteringer og tinglysing.

Forpliktelser/Rettigheter/Erklæringer/Heftelser

Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave og er før overdragelse til selger og seksjonering av eiendommen.

Seksjonene overdras til kjøper fri for økonomiske

heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold.

For i det tilfellet at nødvendige erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av slike erklæringer. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Kjøper plikter til å medvirke til at selger kan gjennomføre øvrige deler av prosjektet Tuv Hemsedal, herunder eventuelle endringer selger finner hensiktsmessig/forsvarlig. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle private- og offentligrettslige søknader/erklæringer i forbindelse med byggesak, deling/seksjonering, grensejusteringer og tinglysing.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte for tinglysing i etterkant av overtagelse.

Muligheter for utleie

Det er ingen utleieplikt og eiere står fritt til å leie ut sin del i samsvar med vedtekter og ordensregler for sameiet.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument samt følgende vedlegg:

- 1) Leveransebeskrivelse og eiendommen a-å.
- 2) Plantegninger
- 3) Fasadetegninger
- 4) Foreløpige vedtekter
- 5) Selgers prospekt

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpstilbud:

Alle kjøpstilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektmegler, sammen med kopi av legitimasjon. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som

mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpstilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpstilbud. Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Trykt informasjon / Salgsoppgave

Salgsoppgave og annen salgsinformasjon er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers underleverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven og vedlegg.

Meglers vederlag

Megler har et vederlag på 1,2 % av salgssum + mva. Oppgjørsgebyr på 3.900,- + mva pr. enhet tilkommer. I tillegg tilkommer tilretteleggingshonorar for prosjektet i sin helhet. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger.

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon

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 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.

Hvitvaskingsregler

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre kundetiltak og legitimasjonskontroll av involverte parter. Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

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. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Det godtas kun inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon fra norske kjøpere. For utenlandske kunder som ønsker å kjøpe eiendom i Norge gjelder følgende regler; Kjøper av eiendom i Norge må ha D-nummer, et identitetsnummer man må ha for å kunne eie bolig i Norge. Det godtas kun innbetalinger fra konto i Norden. Dersom man har konto i annet land, må pengene innbetales via Norsk bank.

Forbehold

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

Hemsedal, 30.05.2025

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SKOGSHORN

Utkast av 03.06.2025

I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

Dette er et utkast til vedtekter som utbygger alene kan endre slik utbygger ønsker så lenge utbygger er eier av alle seksjonene. Den endelige eiendomsorganiseringen er pr. tidspunkt for utarbeidelse av vedtektene ikke endelig klarlagt. Dette vil kunne medføre endringer av vedtektene.

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

Sameiets navn er sameiet Skogshorn (heretter også «sameiet»). Sameiet består av 30 bruksenheter (heretter også «seksjoner») på eiendommen gnr. 80 bnr. XX i Hemsedal kommune i henhold til tinglyst seksjonering datert XX.XX.XXXX. Bruksenheterne i sameiet som er boligseksjoner som skal brukes til fritidsbolig. I disse vedtekter omtales dette både som «boligseksjon» og «fritidsboligseksjon».

De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen i bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst seksjonering med vedlegg.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Sameiet har ikke egen parkering, men har rett og plikt til å leie parkering på naboeiendom. Videre eier sameiet bodseksjon(er) på naboeiendom. Det er derfor særreguleringer i sameiet om fordeling av vedlikeholds- og kostnadsansvar.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT

2.1 Seksjonseierne faktiske disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

2.2 Seksjonseierne rettslige råderett

Med unntak av de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Sameiets boligseksjoner er fritidsboliger. Eierseksjonslovens begrensning i muligheten til å erverve flere enn to boligseksjoner (ervervsbegrensningen) i § 23, og i muligheten for kortidsutleie av seksjonen i § 24 gjelder derfor ikke for sameiet.

2.3 Seksjonens mulighet for parkering

Sameiet har ikke parkering på egen eiendom. Det utvikles parkering som del av utbyggingsprosjektet for området, jf. vedtektene punkt 16. Parkeringen er tiltenkt organisert i parkeringskjeller, men kan også organiseres ved parkering på grunn, i parkeringshus eller på annen måte.

Sameiet leier parkeringsplasser i det til enhver tid gjeldende parkeringsanlegg («Parkeringsanlegget») i området. Eier av Parkeringsanlegget driver selv eller gjennom annet selskap (i felleskap «Parkeringsselskapet») parkeringsvirksomhet ved utleie av parkering til sameiet, andre boligselskaper i området, og til andre (publikum).

Seksjonenes rett til parkering sikres ved at sameiet i avtale med Parkeringsselskapet («Parkeringsavtalen»), har rett og plikt til å leie et bestemt antall parkeringsplasser i Parkeringsanlegget slik det til enhver tid er utformet. Så lenge sameiet disponerer parkeringsplasser iht. Parkeringsavtalen, skal hver av seksjonene ha rett og plikt til å disponere 1 parkeringsplass (heretter omtalt som «Parkeringsmulighet»).

Ved nedsatt funksjonsevne kan det søkes styret om HC-bevis for benyttelse av HC-plass som parkeringsmulighet.

2.4 Boder

Sameiet har ikke boder til seksjonene på egen eiendom. Sameiet eier imidlertid en næringsseksjon i sameiet Svarthetta som består av boder. Sameiet er derfor seksjonseier i sameiet Svarthetta med de rettigheter og plikter det medfører. Vedtektene i Sameiet Svarthetta gir en nærmere beskrivelse av det.



De bodene sameiet eier i næringsseksjonen i sameiet Svarthetta, er det bestemte seksjoner i sameiet som har eksklusiv rett til å bruke. Hvilke seksjoner som har rett til å bruke bestemte boder, vises i en oversikt styret i sameiet har. Oversikten er en avtale mellom sameiet og den enkelte seksjon som vises i oversikten. Oversikten kan derfor ikke endres uten skriftlig samtykke fra seksjonseier av den/de seksjonseier endring gjelder.

Boden følger den seksjonen den er knyttet til i oversikten ved salg av seksjonen.

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Vedlikeholdsplikten for seksjonseiere av fritidsboligene

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar/dusj og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, gulvvarmerørlegg, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men for boligseksjonene ikke utskifting av:

- Sluk og membran på bad eller balkonger/terrasser
- Vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

For boligseksjonene hører utskifting av dette under sameiets vedlikeholdsansvar.

Dersom utskifting av membran og sluk på bad eller balkonger/terrasser i boligseksjonene skjer som følge av en ønsket oppgradering fra seksjonseier og ikke er nødvendig for oppfyllelse av sameiets vedlikeholdsansvar, skal seksjonseier selv bære kostnaden for dette. Det skal søkes styret og/eller årsmøtet før utskiftingen skjer. Styret og/eller årsmøtet kan i

den forbindelse stille krav til den som skal gjøre arbeidene, hvordan arbeidene skal gjøres og hvem som engasjerer vedkommende som skal utføre arbeidene med utskiftingen (dvs. om det er seksjonseier selv eller styret som skal gjøre det).

Seksjonseierne har vedlikeholdsansvaret for innvendig overflatevedlikehold av boden de disponerer i henhold til punkt 2.4. Øvrige deler av næringsseksjonen bod i sameiet Svarthetta som sameiet eier, vedlikeholdes av sameiet.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for næringsseksjonen bod i sameiet Svarthetta, med unntak av innvendig overflatevedlikehold av boden, som ligger til seksjonseierne som disponerer den enkelte boden i henhold til punkt 2.4.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre



brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.3 Fellesregler for vedlikeholdsplikten og erstatning for mangelfullt vedlikehold

Den som har vedlikeholdsansvaret, har også ansvaret for å bære kostnadene ved vedlikeholdet. Det kan være særlige bestemmelser om kostnadsfordelingen i vedtektene punkt 4.

Vedlikehold skal utføres slik at skader på andre bruksenheter eller fellesareal forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader anses slikt som:

- a) sameiets kostnader til vedlikehold
- b) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- c) kostnader forbundet med Parkeringsavtalen
- d) kostnader for boder i sameiet Svarhetta.
- e) Kostnader forbundet med Fellessameiet, jf. punkt 14.1.

Eventuell eiendomsskatt blir enten fakturert sameiet eller den enkelte seksjonseier. Dersom eiendomsskatten blir fakturert sameiet, viderefakturerer sameiet dette med tilsvarende beløp til seksjonseier.

Kommunale avgifter til vann- og avløp samt renovasjon blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte av kommunen og er ingen felleskostnad i sameiet.

4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med mindre annet kommer frem av disse vedtekter, skal felleskostnader fordeles etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Terskelen for slik avvikende fordeling er høy.

4.3 Felleskostnader som skal fordeles med en lik andel på hver seksjon

4.3.1 Parkering

Leien etter Parkeringsavtalen betales til Parkeringsselskapet av sameiet. Sameiet innkrever som del av felleskostnadene en lik kostnad pr. Parkeringsmulighet av den seksjonen som har Parkeringsmuligheten.

4.3.2 Boder

Sameiet betaler felleskostnader i sameiet Svarhetta for bodseksjonen. Sameiet innkrever som del av felleskostnadene en lik andel pr. bod den enkelte seksjonseier disponerer i henhold til punkt. 2.4.

4.3.3 Bredbånd mv.

Grunnkostnaden for tv og bredbånd skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

4.4 Energikostnad til varmt forbruksvann og oppvarming av seksjonen

Energikostnaden til varmt forbruksvann og oppvarming av seksjonen betales av seksjonseieren etter målt forbruk. Avregningskostnaden fordeles likt pr. boligseksjon. Energikostnader som skyldes varmetap fordeles etter boligseksjonenes sameiebrøk.

4.5 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.



5 **SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 **PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSE**

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7 **ÅRSMØTET**

7.1 **Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 **Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.3 **Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

7.4 **Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.



7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) endring av vedtektene dersom ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.
- h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

7.6 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

7.7 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.



8 **STYRE**

8.1 **Plikt til å ha styre og valg av dette**

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 **Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

8.3 **Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.4 **Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 **STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktet utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10 **REGNSKAP OG REVISJON**

Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

11 **FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet. For øvrig vises det til eierseksjonsloven § 61.

12 **FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Fritidsboligseksjonene er ansvarlig for egen innboforsikring. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

13 **PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for



eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

14 SAMEIETS FORHOLD TIL ANDRE EIENDOMMER

14.1 Fellessameiet

Sameiet er en del av et større sammenhengende område som blant annet området K1 i reguleringsplan «Tuv sentrum», plan-id 2017003, «Utbyggingsområdet». Med «Utbygger» i disse vedtektene menes det/de selskap som til enhver tid står for utbyggingen av Utbyggingsområdet.

På Utbyggingsområdet skal det, foruten sameiet og sameiet Svarthetta, oppføres en rekke andre boligselskaper. Forhold mellom sameiets eiendom og øvrige eiendommer i Utbyggingsområdet slik som adkomstretter, bruksretter, vedlikeholdsansvar og kostnadsansvar er regulert i egne avtaler og/eller tinglyste erklæringer.

Intensjonen til Utbygger er at Utbyggingsområdet skal deles slik at utearealene mellom og rundt boligselskapene på sikt skal utgjøre en egen eiendom («Felleseiendommen»). Felleseiendommen skal eies av boligselskapene et i et tingsrettslig sameie («Fellessameiet»), og forvaltes av dette. Dersom Fellessameiet ikke lar seg opprette, eller dersom Utbygger finner en annen løsning tjenlig, skal organisering av drift av Felleseiendommen uansett tilstrebes å driftes i fellesskap mellom boligselskapene innenfor Utbyggingsområdet.

Kostnader til drift av Fellessameiet vil være en felleskostnad i sameiet. Kostnaden fordeles etter sameierbrøk, jf. punkt 4.1 og 4.2.

14.2 Boligselskap i nærheten

Sameiet og seksjonseierne har forpliktelser som må respekteres, knyttet til omkringliggende eiendommer og boligselskap, gjennom tinglyste erklæringer og avtaler.

15 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle tiltak på sameiets fellesarealer (dvs. bygningskroppen og fellesarealer ute) må godkjennes av styret eller årsmøtet. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker sameiets fasade.

Dette innebærer at seksjonseier må søke styret eventuelt årsmøtet om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, leegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplantning på bakkeplan.

Godkjennes søknaden, har seksjonseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket og ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal seksjonseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, bruksenheter eller andres eiendeler.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

16 MIDLERTIDIGE BESTEMMELSER – TRINNVIS UTBYGGING OG VIDERE UTBYGGING AV NABOEIENDOMMER

Så lenge utbyggingen i Utbyggingsområdet pågår, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Både sameiets eiendom og øvrige eiendommer i Utbyggingsområdet bygges ut trinnvis. Utbygger har rett til å stanse utbyggingen etter hvert byggetrinn. Utbygger kan ved en senere anledning sette i gang bygging.
- Når Utbygger bestemmer det, skal alle uteområder innenfor hele utbyggingsområdet, med unntak av de arealer som skal ligge igjen som fellesarealer til eksklusiv bruk for de respektive sameiene på sameienes tomter, skilles fra sameienes tomter ved fradelinger med overføring av eierskap og hjemmel til alle boligselskaper i utbyggingsområdet med felles drifts- og vedlikeholdsansvar. Slik vil Fellessameiet etableres. Sameiet og den enkelte seksjonseier plikter å medvirke med alt som trengs slik at slik Felleseiendommen kan etableres. Sameiet og den enkelte seksjonseier er forpliktet til å godta vederlagsfritt å få overdratt til seg en ideell andel av Felleseiendommen. Utbygger har rett til å organisere felles drift av Felleseiendommen mellom boligselskapene, fastsette eierbrøk til Felleseiendommen, og gi nærmere regler for drift og kostnadsdekning på den måten Utbygger finner tjenlig.
- Utbygger har i medhold av avtaler og tinglyste erklæringer rett til vederlagsfritt å få overført til seg de uteområder innenfor utbyggingsområdet selskapet ønsker, hvor eierseksjonssameiene ved seksjonseierne forplikter seg til undertegne på nødvendige dokumenter i forbindelse med fradelinger. Utbygger kan benytte arealene til utbygging. Arealer som ikke bygges ut skal etter at utbygging av Utbyggingsområdet er ferdigstilt inngå i Felleseiendommen.
- Inntil Utbygger etablerer Fellessameiet, eller overtar arealer etter foregående kulepunkt, skal sameiet drifte utomhusarealer på egen tomt.
- Utbygger har rett til å disponere over sameiets fellesareal og tekniske installasjoner, slik det trengs og slik utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen/slutføringen av sameiet og resten av utbyggingen i Utbyggingsområdet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om



disponering av eiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

- Sameiet/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i perioden med utbyggingen av sameiet og naboeiendommene vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Utbygger ferdigstiller arealer på Utbyggingsområdet suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheter osv. Utbygger skal bestemme alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til boligselskapenes disposisjon.
- Sameiet/seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen/slutføringsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med de foreliggende planer og godkjenninger for utbyggingen av sameiet og av naboeiendommene, herunder avtaler og tinglyste erklæringer som forplikter sameiet.
- Frem til ferdigattest foreligger, forplikter sameiet og seksjonseierne seg til å ikke forta noen byggesøknadspliktige tiltak på eiendommen.
- Dersom Utbygger overlater den videre gjennomføringen/slutføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Fra sameiet er seksjonert og i drift, svarer Utbygger i utgangspunktet for felleskostnader for boligseksjoner som er opprettet (dvs. seksjonert), men som ikke er overlevert til en kjøper.

Utbygger forbeholder seg likevel retten til ikke å betale felleskostnader for boligseksjoner som ikke er hjemmelsoverført til en kjøper, eller utleid av utbygger til andre. Dersom utbygger benytter seg av retten til å ikke betale felleskostnader, vil også fordelingene av kostnader i sameiet bli annerledes enn beskrevet i punkt 4.

Sameiets betalingsforpliktelse etter Parkeringsavtalen oppstår og utvides suksessivt etterhvert som kjøpere av boligseksjoner overtar hjemmel til boligseksjonen med Parkeringsmulighet, eller Utbygger som hjemmelshaver leier ut en boligseksjon med Parkeringsmulighet. Utbygger er kun pliktig å dekke felleskostnader for parkering etter disse vedtekter punkt 4.3.1 for boligseksjoner som det for sameiet har oppstått en betalingsforpliktelse for etter Parkeringsavtalen.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger eller Utbyggers rettsetterfølgere. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

17 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.



DRIFTSBUDSJETT

SAMEIET SKOGSHORN 1728

02.06.2025

Areal	1719
Antall seksjoner	30

	Beskrivelse	Budsjett
INNETEKTER		
Felleskostnader	Driftskostnader	626 675
Oppvarming	Tilleggsytelse - Akonto som avregnes mot målt forbruk	111 735
Varmt tappevann	Tilleggsytelse - Akonto som avregnes mot målt forbruk	52 780
TV og internett	Tilleggsytelse - Fordeles per seksjon	35 640
Garasje	Tilleggsytelse - Fordeles per plass i garasje	300 000
Bod	Tilleggsytelse - Fordeles per seksjon	10 000
SUM INNETEKTER		1 136 830

	Beskrivelse / Eksempler / ikke uttømmende	Budsjett
KOSTNADER		
Revisjonshonorar		7 000
Styrehonorar		45 000
Forretningsførerhonorar		95 000
Oppvarming	Tilleggsytelse - Akonto som avregnes mot målt forbruk	111 735
Varmt tappevann	Tilleggsytelse - Akonto som avregnes mot målt forbruk	52 780
Vaktmestertjenester	Brøyting, strøing, feiing, gressklipp, felles parkanlegg	80 000
Renhold	Ekstern renholdstjeneste	50 000
Arb.avg. pensj.kostn.sos.kostn	14,1 % av styrehonorar	6 345
Løpende vedlikehold	Kr 35 per m2 bygg	60 165
Langsiktig vedlikehold	Kr 35 per m2 bygg	60 165
Garasje	Tilleggsytelse - Fordeles per plass i garasje	300 000
HMS	Ringbo HMS for boligselskap	13 000
TV og internett kollektivt	Tilleggsytelse - Fordeles per seksjon	35 640
Forsikringer	Bygningsforsikring etc.	100 000
Serviceavtaler	Ventilasjon, låssystem, annet	15 000
Heis		20 000
Brannalarm		15 000
Lys og varme	Fellesanlegg	50 000
Bod		10 000
Diverse adm. kostnader (styre)	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker, etc.	5 000
Andre driftsutgifter	Inventar, utstyr, bod, kurs, årsmøte, etc.	5 000
SUM KOSTNADER		1 136 830

DRIFTSRESULTAT	0
----------------	---

FINANSINNT. OG KOSTNADER	
Renteinntekter	0
Rentekostnader	0
NETTO FINANSPOSTER	0

ARETS RESULTAT	0
----------------	---

02.06.2025

SAMEIET SKOGSHORN 1728

OVERSIKT OVER SEKSJONER, BRØK OG FELLESKOSTNADER

OVERSIKTEN ER ETT ESTIMAT, OG VIL KUNNE ENDRES DERSOM SELSKAPETS

DRIFTSBUDSJETT ENDRES

Seksjon	Hnr	Salgsnr	Formål	Areal BRA-i	Etasje	Netto fellesutgifter/ sameiebrøk	Tilleggsytelser			Måler		Totale fellesutgifter	Innbetaling oppstartkapital
							TV og nett	Garasje	Bod	Oppvarming	Varmt tappevann		
1	H0101	111	Fritidsbolig	73	1	2 075	99	833	28	395	152	3 582	6 224
2	H0102	112	Fritidsbolig	51	1	1 607	99	833	28	276	152	2 995	4 820
3	H0103	113	Fritidsbolig	48	1	1 543	99	833	28	260	152	2 915	4 629
4	H0104	114	Fritidsbolig	61	1	1 819	99	833	28	330	152	3 262	5 458
5	H0201	121	Fritidsbolig	56	2	1 713	99	833	28	303	152	3 128	5 139
6	H0202	122	Fritidsbolig	73	2	2 075	99	833	28	395	152	3 582	6 224
7	H0203	123	Fritidsbolig	51	2	1 607	99	833	28	276	152	2 995	4 820
8	H0204	124	Fritidsbolig	48	2	1 543	99	833	28	260	152	2 915	4 629
9	H0205	125	Fritidsbolig	70	2	2 011	99	833	28	379	152	3 502	6 033
10	H0206	126	Fritidsbolig	66	2	1 926	99	833	28	358	152	3 395	5 777
11	H0207	127	Fritidsbolig	43	2	1 437	99	833	28	233	152	2 781	4 310
12	H0301	131	Fritidsbolig	56	3	1 713	99	833	28	303	152	3 128	5 139
13	H0302	132	Fritidsbolig	78	3	2 181	99	833	28	423	152	3 715	6 543
14	H0303	133	Fritidsbolig	51	3	1 607	99	833	28	276	152	2 995	4 820
15	H0304	134	Fritidsbolig	48	3	1 543	99	833	28	260	152	2 915	4 629
16	H0305	135	Fritidsbolig	70	3	2 011	99	833	28	379	152	3 502	6 033
17	H0306	136	Fritidsbolig	66	3	1 926	99	833	28	358	152	3 395	5 777
18	H0307	137	Fritidsbolig	43	3	1 437	99	833	28	233	152	2 781	4 310
19	H0401	141	Fritidsbolig	56	4	1 713	99	833	28	303	152	3 128	5 139
20	H0402	142	Fritidsbolig	78	4	2 181	99	833	28	423	152	3 715	6 543
21	H0403	143	Fritidsbolig	51	4	1 607	99	833	28	276	152	2 995	4 820
22	H0404	144	Fritidsbolig	48	4	1 543	99	833	28	260	152	2 915	4 629
23	H0405	145	Fritidsbolig	61	4	1 819	99	833	28	330	152	3 262	5 458
24	H0406	146	Fritidsbolig	52	4	1 628	99	833	28	282	152	3 021	4 884
25	H0407	147	Fritidsbolig	47	4	1 522	99	833	28	255	152	2 888	4 565
26	H0501	151	Fritidsbolig	52	5	1 628	99	833	28	282	152	3 021	4 884
27	H0502	152	Fritidsbolig	73	5	2 075	99	833	28	395	152	3 582	6 224
28	H0503	153	Fritidsbolig	51	5	1 607	99	833	28	276	152	2 995	4 820
29	H0504	154	Fritidsbolig	51	5	1 607	99	833	28	276	152	2 995	4 820
30	H0505	155	Fritidsbolig	47	5	1 522	99	833	28	255	152	2 888	4 565

PLANFØRESEGNER

OMRÅDEREGULERING FOR:

TUV SENTRUM

HEMSEDAL KOMMUNE – PlanID: 2017003

Vedtatt dato: 05.11.2020



Plan- og bygningslova § 12-7 er heimmel for reguleringsføresegna. Saman med plankartet er føresegna eit juridisk bindande dokument. Planføresegna utdjupar og utfyller arealbruken fastsatt i plankartet.

1 VIRKEOMRÅDE

Planføresegner gjeld for planområdet med planavgrensing som angitt på plankartet.

Planen vil erstatte heilt følgjande reguleringsplanar:

Tuv sentrum – vedtatt 10.11.1978, planID: 1976002

Tuv, bustadfelt II – vedtatt 16.06.1983, planID: 1983003

Tomtedelingsplan for delar av reguleringsplan Tuv, bustadfelt II – vedtatt 25.03.2010, planID: 2009006

Evjen/Hemsedal gjestehus – vedtatt 28.06.2000, planID: 2000011

Innan planområdet er det 1 plan som vert vidareført utan endringar:

Farmen bustadfelt BU9 – vedtatt 06.09.2018, planID: 2016003

2 REGULERINGSFORMÅL

Planområde består av følgjande formål:

- **Bygningar og anlegg (§12-5 nr.1)**
 - Bustader frittliggjande (B1, B4 – B7)
 - Bustader konsentrert (B2 - B3, B8)
 - Bustader (B9)
 - Barnehage (O1)
 - Energianlegg
 - Leikeplass (LEIK1 – LEIK3)
 - Fritidsbustad/Forretning/Kontor/Beverting (K1)
 - Fritidsbustad/Tenesteyting (K2)
 - Bustad/Forretning/Kontor (BFK1 – BFK2)
 - Bustad/Tenesteyting (BT1)
- **Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)**
 - Køyreveg (V1 – V11)
 - Fortau
 - Gang-/sykkelveg
 - Anna veggrunn – teknisk areal
 - Anna veggrunn – grøntareal
 - Leskur
 - Kollektivhaldeplass
 - Parkeringsplassar (P1 - P3)
- **Grøntstruktur (12-5 nr.3)**
 - Friområder (FRI)
 - Turveger (T1 – T3)

- **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§12-5 nr.6)**
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- **Kombinerte hovudformål (§12-5)**
 - Turveg/Skiløype (TS)
- **Omsynssoner (§12-6)**
 - Sikringssoner (§11-8 a.1)
 - Grunnvassforsyning (H110)
 - Støysoner (§11-8 a.2)
 - Raud sone (H210)
 - Gul sone (H220)
 - Faresoner (§11-8 a.3)
 - Ras- og skredfare (H310)
 - Flomfare (H320_1, H320_2)
 - Høgspenningsanlegg (H370)
 - Gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (§11-8 f)
 - Vidareføring av reguleringsplan (H910)

3 FELLES FØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

3.1 Krav om situasjonsplan

Saman med søknad om løyve til tiltak skal det leggst ved ein situasjonsplan i eigna målestokk. Avgrensing vert avklart under førehandskonferansen. Situasjonsplanen skal vise plassering av framtidige bygningar og korleis den ubygde delen av området skal planerast og utnyttast. Planen skal i tillegg vise tilkomst, parkering, leidningsgrøfter, terrengbehandling, tilplanting, støttemurer, gjerde, renovasjon, belysning evt. varelevering og handtering av overvatn. I tillegg skal det liggje føre profiler som viser eksisterande og nytt terreng saman med bygningshøgder.

Spesifikt for område **B6, B7, B8 og B9**: situasjonsplan skal vise eksisterande og planlagde grenser.

Spesifikt for område **BFK1, BFK2 og K2**: det vert utarbeida situasjonsplan for område **BFK1** som heilhet, **BFK2** som heilhet og **K2** som heilhet.

3.2 Kablar og leidningar

Kabel for all type strømføring samt tele-/tv-/datakommunikasjon og liknande skal leggjast som jordkablar.

3.3 Universell utforming

Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av bygningar, trafikkanlegg og uteareal. Det skal gjerast greie for korleis disse prinsippa er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad. Grøntstruktur og friluftsområda skal fungere som fullverdige rekreasjons- og leikeområder for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

3.4 Avkjørsler

Ved endring eller oppretting av nye avkjørslar må det dokumenterast at avkjørselen oppfyller fysiske krav gitt av vegmyndigheita. Åtkomst vist på kartet med pil er rettleiande og kommunen kan godkjenne anna plassering dersom det er formålstenleg med tanke på trafiksikkerhet og utnytting av den enkelte tomt/område.

3.5 Kulturminner

Om det under anleggsarbeid eller annan verksemd i området dukkar opp automatisk freda kulturminne, må arbeidet stoppast ratt, og regionaletaten varslast, jf. Lov om kulturminne §8.

3.6 Overvatn

Bygningar og anlegg skal utformast slik at naturlige flomveger vert bevart og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnådd. Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast at avrenning og avrenningshastigheit ikkje aukar som følge av tiltaket.

3.7 Krav til teknisk infrastruktur

Det er krav om tilkopling til kommunalt vatn- og avløpsanlegg. Før det kan gis løyve til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsleidningar, el-/teleanlegg og renovasjon, skal tekniske planer for disse verte godkjent av kommunen. Vann- og avløpsleidningar skal òg utførast i tråd med til ein kvar tid gjeldande Hoved VA-plan. Så snart anleggsarbeidet er avslutta, skal trafikkområder istandsettast og terrenginngrep tilsådd/tilplanta. Terrengtet skal vere tilrettelagt slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

3.8 Parkering

Parkering inngår i grad av utnytting med 18m2 per plass. Dersom utbyggar er avhengig av parkeringsløysingar med tilgrensande eigedommar skal tilstrekkeleg parkering for utbyggingsområda dokumenterast gjennom situasjonsplan og tinglyste avtalar. Parkeringsareal skal vere ferdig opparbeidt før bruksløyve vert gitt. Det vert brukt parkeringsnøkkel som vist i tabellen under.

Tiltak/bruk	P-plass ¹
Hyblar/leilegheiter og fritidseiningar på inntil 40 m² (BRA)	1
Frittliggande småhus og fritidsbustader	2
Konsentrert småhusbebyggelse	2
Bustad og fritidsleilighet på 40-80 m² (BRA)	1,5
Bustad og fritidsleilighet større enn 80 m² (BRA)	2
Bevertning	min. 1 pr. 50 m²
Forretning og kontor	1 pr 100 m²
Parkeringsplassar ved offentlege areal	Jf. Statlege anbefalingar

¹ Minimum 10 % av parkeringsplassane til næring- og offentlig formål skal vere utforma og avsett til handicap-parkering.

Spesifikt for område **K1, K2, BT1, BFK1 og BFK2**: Parkering kan etablerast innanfor byggegrensa mot RV52 etter avklaring med SVV.

3.9 Estetikk og utforming

Bygningar skal tilpassast eksisterande terreng, landskap og omgjevnader og gis ein utforming som harmonerer med omgjevnadane og tradisjonell byggeskikk slik at eksponering vert minst mulig. Sidebygg skal vere tilpassa hovudbygg med omsyn til form, farge og materialval. Takdekket skal ha avdempa, ikkje-reflekterande farge og materiale. Garasjeloft kan nyttast som uthus, men ikkje som rom for varig opphald. Terrengforandringar i form av fyllingar, skjeringar og sår i samband med bygge- og anleggsverksemd skal etterbehandlast/dekkast over og tilsåast/tilplantast med stadbunden vekstjord og vegetasjon. Ubygd areal skal gis ein tiltalande behandling og holdast i god orden og stand. Eventuell utandørs lagring skal skjermast mot innsikt.

Fyllingar skal ikkje overstige 1m og skjeringar skal ikkje overstige 1,5m i forhold til eksisterande terreng. Større forstøttingsmurar, oppfyllingar og terrengendringar skal unngåast. Alle mål for møne og gesims er frå planert underliggande terrengnivå rundt bygningen.

3.10 Uteoppfallsareal

Minste uteoppfallsareral (MUA) skal vere 25m2 eller minimum 20% av BRA pr. bueining for fleirmannsbustader og leilegheiter.

3.11 Tomtegrenser

Nye regulerte tomtegrenser, og eksisterande tomtegrenser basert på skylddelingsforretning, er rettleiande og endelige grenser vert fastsett ved oppmåling.

3.12 Matjord

Ved gjennomføring av tiltak på dyrka mark skal det takast vare på jordlaget for gjenbruk på tilstøytande areal eller til dyrking på nye areal.

4 KRAV OM DETALJREGULERING

Område **B7** med tilhøyrande infrastruktur har krav om detaljreguleringsplan før søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a, b,c,d,e,f,g,k,l og m. Plankravet slår inn ved oppdeling av område på fleire enn 2 tomter.

5 FØRESEGN

5.1 Bygningar og anlegg (§12-5 nr.1)

5.1.1 Bustader (B)

Arealbruk

Det kan byggast 1 garasje og 1 bod/uthus per hovudeining.

Område ¹	Type bustad	BYA	Garasje maks. (m2) BYA	Bod/Uthus maks. (m2) BYA	Maks. tal hovud-einingar pr tomt	Maks. tal hovud-einingar pr område
B1, B4, B5	Einebustad	25%	50	15	1	
B6	Einebustad	25%	50	15		2
B2	Tomannsbustad	30%	40	15		2
B8	Tomannsbustad	30%	40	15		4
B3	Fleirmannsbustad	40%	20 (anten garasje eller bod/uthus)			3
B7	Einebustad	25%	50	15		2
B7 (Ved oppdeling av område på fleire enn 2 tomter)	Einebustad eller Tomannsbustad	25% 30%	50 40	15 15	Vert avklart ved detaljregulering	
B9 ²	Einebustad og Tomansbustad	25%	50 40	15 15	1 2	3

¹ Tomtane innanfor område for einebustad **B1, B4 og B5** og framtidig(e) tomt for einebustad innanfor område **B9** kan ikkje delast opp ytterlegare.

- ² Oppdeling av område **B9** kan skje dersom følgjande kriterier er oppfylt:
- Minimum storleik for tomter er:
 - 0,8daa for einebustad
 - 1,2daa for tomannsbustad
 - Ved felles innkøyring skal det føreligge tinglyst avtale om rett til bruk av tilkomst

På kvar tomt til einebustad kan det godkjennast ein tilleggseining på inntil 80 m2 BRA. Alle bustadeiningar skal nyttast til fastbusetnad - ikkje fritidsbusetnad.

Byggehøgder og grad av utnytting

Bygning	Takform	Maks byggehøgde (m)		Takvinkel (grader)
		Gesims ¹	Møne	
Bustad	Saltak ²	5,5	8	20-35
	Pulttak ³	8 på øvre takutstikk 5,5 på takfot		8-20
Garasje		3	5,5	
Bod/uthus		2	3	

¹ Gesimshøgde gjeld for hovudtaket for bustad og ikkje for ark/tak-oppløft.

² Gesimshøgde for ark må ikkje gå over mønehøgde.

³ Dersom gesimshøgde er over 6 m skal det vere brot i den høgaste fasaden.

Byggegrense

Garasje kan verte plassert inntil 3 m frå areal regulert til annen vegggrunn om de ligg langsmed vegen. Garasje kan plasserast inntil 2 m frå formålsgrensen mot grøntstruktur og leikeplass. Dersom garasje ligg på tvers av regulert byggegrense skal den plasserast min. 7 m frå innkjøring. All manøvrering inn og ut av garasje skal kunne skje på eigen eigendom slik at rygging og vending på hovudvegen verte unngått. Innkjøring skal vere klart avgrensa frå tilstøytane terreng og maksimalt 4 m brei.

5.1.2 Barnehage (O)

Byggehøgder og grad av utnytting for område O1

Område	BYA	Takform	Maks byggehøgde (m)		Takvinkel (grader)
			Gesims	Møne	
O1	40%	Saltak	9,5	12	22-35

5.1.3 Leikeplass (LEIK)

Areal avsett til leik skal opparbeidast med installasjonar/utstyr som fremmar bruk av områda til leik og idrettsaktiviteter. Eventuelle lysanlegg på leikeplassane skal ha ein effektiv skjerming så bustader rundt ikkje vert plaga av lyset.

Spesifikt for område LEIK3: Det skal etablerast sandkasse på minimum 10m2, huske beregnet på små barn og sitteplass m/bord for vaksne. Det er elles tillat med installasjonar som fremmer leik og bevegelse for små born. Leikeplass skal vere universelt utforma med omsyn til tilkomst og sittemøblement. Leikeplassen skal sikrast med gjerder.

5.1.4 Kombinert bygningar og anlegg (K)

Byggehøgder og grad av utnytting for område K1 og K2

Område	BYA	Takform	Maks byggehøgde (m)		Takvinkel (grader)
			Gesims	Møne	
K1	64%	Saltak	14	16	22-35
		Pulttak	16		15-35
K2	40%	Saltak	8	10	22-35

Arealbruk

I område K1 er det tillate med fritidsbustad, forretning, kontor og bevertning med tilhøyrande infrastruktur. I område K2 er det tillate med fritidsbustad og private tenester.

5.1.5 Bustad/Forretning/Kontor (BFK)

Byggehøgder og grad av utnytting for område BFK1 og BFK2

Område	BYA	Takform	Maks byggehøgde (m)		Takvinkel (grader)
			Gesims	Møne	
BFK1, BFK2	60%	Saltak	9	12	22-35

Arealbruk

Innanfor området BFK1 og BFK2 kan det først opp bygg med følgjande kombinasjonsføremål: bustad og forretning, kontor og/eller privat tenesteyting med tilhøyrande anlegg. Det er opna for etablering av leilegheiter og detaljvarehandel og/eller kontor og privat tenesteyting med tilhøyrande anlegg. Det er ikkje tillate å etablere forretningar der plasskravande varer utstillast eller utleverast. Med plasskrevjande varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og sal frå planteskoler / hagesentre. På gateplan der bygg vender seg mot offentlig tilgjengelig areal, er det berre tillate å etablere publikumsretta verksemd.

5.1.6 Bustad/Tenesteyting (BT)

Byggehøgder og grad av utnytting for område BT1

Område	BYA	Takform	Maks byggehøgde (m)	
--------	-----	---------	---------------------	--

			Gesims	Møne	Takvinkel (grader)
BT1	40%	Saltak	8	10	22-35

Arealbruk

Innanfor området BT1 kan det først opp bygg med følgjande kombinasjonsføremål: bustad og privat tenesteyting og/eller kontor med tilhøyrande anlegg. På gateplan der bygg vender seg mot offentlig tilgjengelig areal, er det berre tillate å etablere publikumsretta verksemd.

5.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)

5.2.1 Køyreveg (V)

Areal skal nyttast til veg og er regulert i tråd med dagens situasjon. Veg V1, V2, V3, V7og V8 er offentlige. Veg V4, V5, V6, V9 ,V10 og V11 er private. I område for køyreveg inngår areal til køyrebane og skulder. Alle nye veger og åtkomstar skal detaljprosjekterast før byggeløyve vert gitt.

5.2.2 Fortau og Gang-/sykkelveg

Areal skal nyttast til fortau, vere offentlige og vert utforma med naturlige ledelinjer i form av gjennomgåande kantmarkeringer av for eksempel kantstein eller gatesteinsrader i plan.

5.2.3 Anna vegggrunn – teknisk areal

Anna vegggrunn omfattar offentlig vegareal og skal nyttast til friskt, grøft, skjering eller fylling. Annan vegggrunn – teknisk areal skal revegeterast slik at det ikkje kommer i konflikt med naudsynte frisktlinjer eller gjør det vanskeleg for naudsynt vedlikehald.

5.2.4 Anna vegggrunn – grøntareal

Restareala langs veg vises som annen vegggrunn – grøntareal. Annen vegggrunn – grøntareal skal revegeterast slik at det ikkje kommer i konflikt med naudsynte frisktlinjer eller gjør det vanskeleg for naudsynt vedlikehald.

5.2.5 Parkeringsplassar (P)

Parkeringsplassar innanfor området P1 er offentlege. 12 parkeringsplassar innanfor området P2 er private og reserverte for eigedom gnr. 80 bnr. 15, resterande parkeringsplassar er for ålment bruk . Parkeringsplassar innanfor området P3 er offentlege og skal nyttast av barnehage (O1).

5.3 Grøntstruktur (12-5 nr.3)

Det er tillate å legge leidningar og rør i grunnen. Det er ikkje tillate med privatiseringstiltak i grøntstruktur og oppsetjing av gjerder.

5.3.1 Friområder (FRI)

Kantvegetasjon langs vassdrag i friområda skal behalde sin naturkarakter. Flatehogst er ikkje tillate. Varsam tynning er tillate etter avtale med grunneigar.

Innanfor friområda kan det, dersom det ikkje kjem i konflikt med omsynssoner, etablerast allment tilgjengelege leikeplassar samt anlegg som fremmer bruk av friområda.

5.3.2 Turveger (T)

Turveger og friområda skal sikre god tilgang til omkring liggjande naturområda for ålmenta.

5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§12-5 nr.6)

Det er ikkje tillate med inngrep i vassdrag.

5.5 Kombinerte hovudformål(§12-5)

6.5.1 Turveg og skiløype (TS)

For turveg gjeld føresegn under 5.3.2. Område kan i tillegg nyttast til etablering av langrennsløype.

6 FØRESEGNER TIL OMSYNSSONER (§12-6, 12-7 OG 11-8)

6.1 Sikringssoner (§11-8 a.1)

6.1.1 Grunnvassforsyning H110

I sikringssone for grunnvassforsyning, er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forureining eller annan fare for drikkevassforsyninga.

6.2 Støysoner (§11-8 a.2)

6.2.1 Raud sone H210

Innan raud støysone er det ikkje tillate med ny bebyggelse til bustad- og fritidsformål.

6.2.2 Gul sone H220

Innan gul støysone skal støy dokumenterast i søknad om byggeløype. Før det vert gitt bruksløype skal tilfredsstillande støyverdiar dokumenterast. Bustad- og fritidseiningar skal ikkje ha støyverdiar som overstiger Lden = 55 dB utanfor vindu i støyutsett fasade, jf. T1442 tabell 3. Det same gjelder for uteområda og leikeplasser innanfor planområdet. Det er ikkje tillat å etablere ny støyande verksemd.

Spesifikt for område B7: Støy vert utgreiingstema ved utarbeiding av detaljreguleringsplan.

6.3 Faresoner (§11-8 a.3)

6.3.1 Ras- og skredfare H310

Innanfor omsynssona med ras- og skredfare er det forbod mot hogging av stabiliserande skog og vegetasjon.

6.3.2 Flomfare H320_1

Innanfor faresone for flaum, er det gjennomført flaumvurdering og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal tiltak plasserast slik at krava til tryggleik i til ein kvar tid gjeldande TEK er ivareteke. Unnatak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke.

6.3.3 Vatn i kjellaren H320_2

Innanfor faresone for flaum i kjellaren skal gulvhøgda for bustadeiningar liggje på 2,5 m over 200års-flomnivå. For andre formål enn bustad innanfor områda K1, BT1, BFK1 og BFK2 er det krav til vurdering av grunnforholda for konstruksjonar og bygg opp til 2,5 m over 200års-flomnivå, for å sikre at bygg vert dimensjonert til å tåle vatn. Evt. unnatak er vedlikehald av allereie etablerte og godkjende konstruksjonar.

6.3.4 Høgspenningsanlegg H370

Det er ikkje tillate med nokon form for busetnad innanfor sona. Dersom leidning vert lagt i bakken opphøyrer sona.

6.4 Gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (§11-8 f)

6.4.1 Vidareføring av reguleringsplan H910

Reguleringsplan innanfor sona H910, skal fortsatt gjelde utan endring.

7 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER

7.1 Før igangsettingsløype

Før det vert gitt igangsettingsløype til tiltak innafor område:

- a. O1 skal tiltak jf. temakart med areal omfatta av krava vere gjennomført. Det skal òg sikrast gangforbindelse mellom Røggevegen og Øynevegen gjennom område O1.
- b. BFK1 og BFK2 skal BFK2 ha sikra tilkomst gjennom eksisterande veg, synleggjort med pil, ved tinglyst avtale.
- c. B4 skal alle eigedommane innanfor B4 verte oppmålt og eigedom gnr. 92 bnr. 22 skal ha sikra tilkomst gjennom V5 ved tinglyst avtale.
- d. B5 skal alle eigedommane innanfor B5 verte oppmålt og eigedom gnr. 80 bnr.42 skal ha sikra tilkomst gjennom V6 ved tinglyst avtale.
- e. B7 og B8 skal tiltak jf. temakart med areal omfatta av krava vere gjennomført eller sikra gjennomført¹. For B8 skal òg turdrag T1 vere gjennomført. For området B7 gjeld desse krava først ved utarbeiding av detaljreguleringsplan.

7.2 Før bygningar og anlegg vert teke i bruk

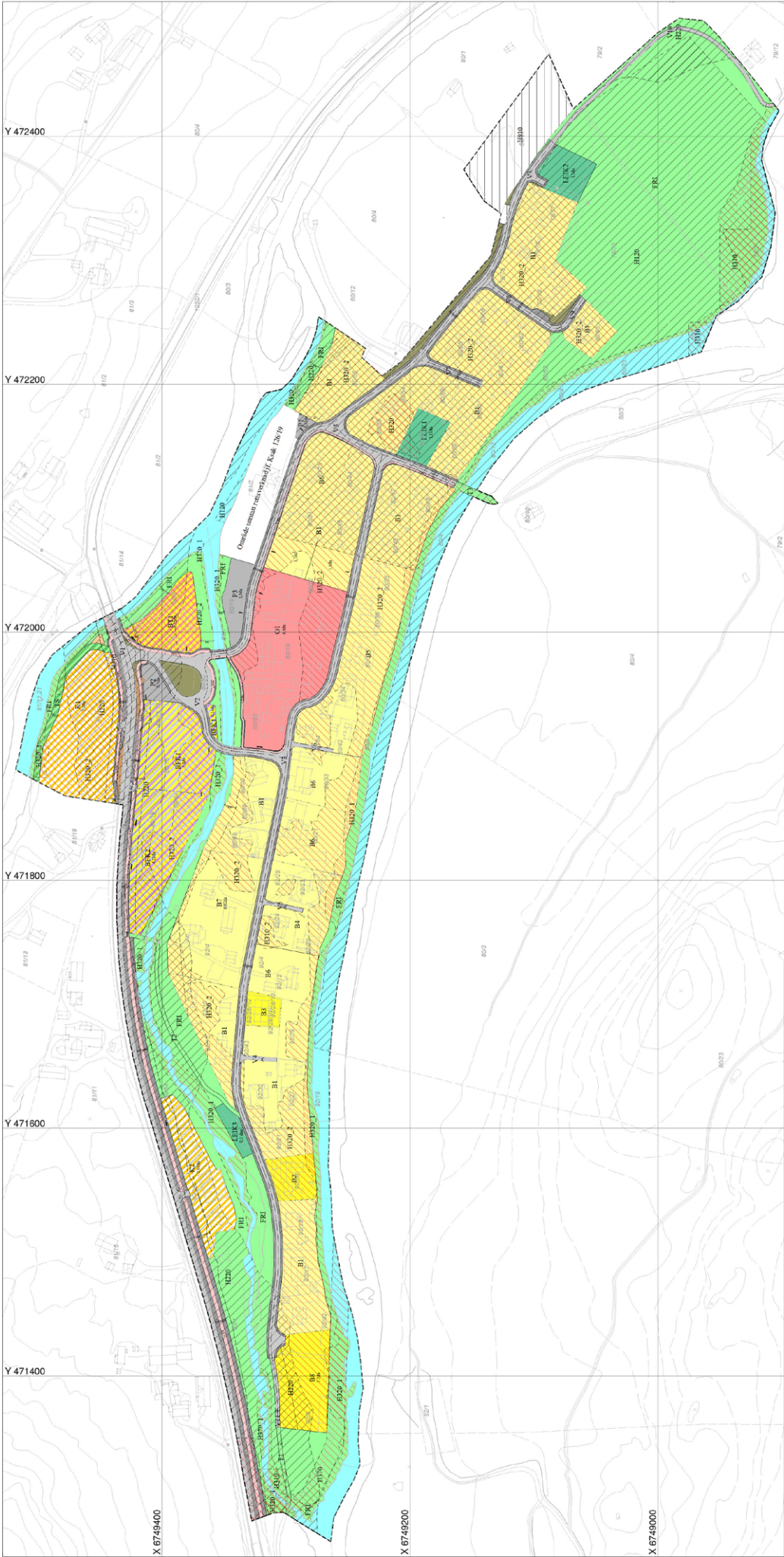
Før det vert gitt bruksløype innanfor området:

- a. K1 skal følgjande vere gjennomført eller sikra gjennomført¹: flytting av busslomma ved K1 og etablering av fortau fram til busshaldeplassen.
- b. BFK1 og/eller BFK2 skal felles avkøyring AV2 for BFK1 og BFK2 til RV52 vere etablert.
- c. BT1, BFK1 og BFK2 skal det etablerast minileikeplass innan gangavstand på 50 m frå bustadeiningane. Minileikeplass skal vere minimum 50 m2 pr. 10 bueiningar og universelt utforma med omsyn til tilkomst og sittemøblement.
- d. K1, K2 skal det etablerast minileikeplass med sandkasse på minimum 10m2, huske beregnet på små barn og sitteplass m/bord for vaksne. Leikeplass skal vere universelt utforma med omsyn til tilkomst og sittemøblement.
- e. B8 skal leikeplass LEIK3 vere opparbeida i tråd med punkt 6.1.4.
- f. B7 og B8 skal forsyning av brannvatn vere bygget ut til å tilfredsstille 20 l/sek i tråd med Hovedplan for vassforsyning 2018-2030. For området B7 gjeld kravet først ved utarbeiding av detaljreguleringsplan.

DOKUMENT SOM FÅR JURIDISK VERKNAD GJENNOM TILVISNING I FØRESEGNENE

Temakart – areal omfatta av rekkjefølgjekrav for området O1, B7 og B8.

¹ Med «sikra gjennomført» i pkt. 7 er det meint at rekkjefølgjekrav kan verte oppfylt ved at tiltakshavar/grunneigar inngår utbyggingsavtale med Hemsedal kommune og der igjennom oppfyller sin forholdsmessige del av kravet til felles infrastruktur.



 REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008 TUV SENTRUM MED TILHØYRANDE PLANFØRESEGNER		Arealplan-ID: 2017003 Platype: Områdeplan Kartprodusent: Hemsedal Kommune <tr><td colspan="2"> SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN Revisjon </td><td> SAKSNR. </td><td> DATO </td><td> SIGN. </td><td colspan="2"> Bygninger og anlegg (§12-5 nr.1) Bustidstidspunktet er analysert </td></tr>		SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN Revisjon		SAKSNR.	DATO	SIGN.	Bygninger og anlegg (§12-5 nr.1) Bustidstidspunktet er analysert	
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN Revisjon		SAKSNR.	DATO	SIGN.	Bygninger og anlegg (§12-5 nr.1) Bustidstidspunktet er analysert					

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 81, Bruksnummer 10 i 3326 HEMSEDAL kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	14.05.2025 kl. 14.45	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	14.05.2025 kl. 14.44	

Adresse(r) :

Gateadresse: Hemsedalsvegen 3440
Gatenr: 1031
Kommune: HEMSEDAL
Postkrets: 3560 HEMSEDAL

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2000/5064-1/22 13.11.2000 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 8 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
HEMSEDALSVEGEN 3440 AS
ORG.NR: 950 721 731

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:

1964/861-1/22 09.04.1964 SKJØNN
vedr Hemsil - Fagerdale og Beihovd sameie
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
** DIVERSE PÅTEGNING
Gjelder ikke gnr. 64 bnr. 17

2023/660753-1/200 22.06.2023 PANTEDOKUMENT
21:28
Beløp: NOK 50 000 000
Panthaver: NORDIC CORPORATE BANK ASA
ORG.NR: 920 232 701
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1924/900181-1/22 19.11.1924 REGISTRERING AV GRUNN

Gårdsnummer 81, Bruksnummer 10 i 3326 HEMSEDAL kommune

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3326 GNR: 81
BNR: 2

1966/2971-1/22 03.11.1966 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
En parsell fra gnr. 81/8

1970/2265-1/22 15.07.1970 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
En parsell fra gnr. 83/11

1997/2005-1/22 07.05.1997 SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0618 GNR: 81 BNR: 4
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0618 GNR: 81 BNR: 5
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0618 GNR: 83 BNR: 11
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0618 GNR: 83 BNR: 21

2020/1432011-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
00:00
Tidligere:
KNR: 0618 GNR: 81 BNR: 10

2024/329358-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
00:00
Tidligere:
KNR: 3042 GNR: 81 BNR: 10

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 tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



*Nu er jeg stålsatt, jeg følger det bud
der byder i højden at vandre!
Mit lavlands liv har jeg leved ud;
her oppe på vidden er frihed og Gud.
Der nede famler de andre.*

HENRIK IBSEN – UTDRAK FRA DIKTET PÅ VIDDERENE, 1871





Tuv Hemsedal Utvikling AS
Hemsedalsveien 3440, 3560 Hemsedal