



Høgevarde Fjellpark – Vardefjell 1

Velkommen til

Høgevarde Fjellpark – Vardefjell



Høgevarde i Hallingdal

Salgsoppgaven produsert 1. oktober 2020

Priser i prosjektet	Fra 1 850 000,- til 5 600 000,-
Omkostninger	Kr. 4.467,-
Totalpris fra-til	Kr. 1.854.467 - 5.604.467,--
P-rom fra-til	38 - 103 kvm
Bruksareal fra-til	38 - 103 kvm
Antall rom	Fra 2 til 5
Boligtyper	Seksjonerte fritidsleiligheter
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	Under oppføring
Saksbehandler	Kjetil Nilssen
E-post	k.nilssen@nordvikbolig.no
Telefon	99007770

Sekundærbehandler	Line Fjeldstad
E-post	l.fjeldstad@nordvikbolig.no
Telefon	45243222





Velkommen til Vardefjell

Plassert høyt og fritt, her bor du bokstavelig talt i tretoppene. Her har du fantastisk utsyn over Fisketjern, Hestleinnatten mot øst og ikke minst majestetiske Høgevarde mot sør.

Prosjektet består av 12 stk leiligheter og ligger i størrelse fra 38 kvm opp til 103 kvm. Bygget får en meget solrik plassering, med ski inn/ut om vinteren og sykkel inn/ut i sommerhalvåret. Her kan du sitte høyt og fritt og observere folkelivet i området ved det kommende landsbysentrumet i Fjellparken, eller du kan hvile blikket på den fantastiske naturen i området rundt. Alle leilighetene over bakkeplan er gjennomlyse. I det man kommer inn døren ser man rett gjennom hele leiligheten og ut mot utsikten. Planløsningene er gjort maksimalt effektive, med kombinert stue og kjøkken, praktisk bad og gode soverom. I tillegg kommer sportsbod i 1. etasje, samt en praktisk mindre bod i inngangspartiet til de mellomstore og største leilighetene. De øverste leilighetene får mulighet for hemsløsning eller et ekstra soverom i overetasjen. Uansett løsning blir det meget god takhøyde i stue/ kjøkkendelen. Her kan familien trekke seg tilbake og kose seg med lørdagsmiddagen, eller man kan spasere ned i sentrum av Fjellparken og nyte et måltid på Lavvoen eller ett av de planlagte fremtidige serveringsstedene.

Leilighetene skal bygges med en høy standard, gjennomførte løsninger og utstyr og materialer levert av kjente kvalitetsleverandører. Standardleveransen er nøye utvalgt, arkitekten har plukket ut delikate produkter av høy kvalitet som gir leiligheten en stilsikker karakter. Her nevnes kvaliteter som heltre furugulv, moderne fliser, Elko Plus Design, tak og vegger i flott kombinasjon av massivtre og glattpanel. Kjøkken blir levert fra anerkjente Sigdal og har integrerte hvitevarer. Det leveres selvfølgelig peisovn i alle leilighetene.

Arealer og innhold

Størrelse (p-rom/bra) kvm	1. etasje
Leilighet 1:	38/ 38
Leilighet 2:	38/ 38
Leilighet 3:	38/ 38
Leilighet 4:	38/ 38
	2. etasje:
Leilighet 5:	60/ 60
Leilighet 6:	54/ 54
Leilighet 7:	54/ 54
Leilighet 8:	60/ 60
	3. etasje
Leilighet 9:	103/ 103
Leilighet 10:	103/ 103
Leilighet 11:	103/ 103
Leilighet 12:	100/ 100



NB: 3D Bildene er illustrasjoner og avvik kan forekomme.



Kortreist friluftsfelleskap under 2 timer fra Oslo









Beliggenhet

Velkommen til vakre Høgevarde

Høgevarde hytteområde ligger vakkert til i Flå kommune i Hallingdal, på et høyfjellsplatå ved fjelltoppen Høgevarde. Når de fleste har et par timer igjen til hytta, sitter du allerede og nyter varmen foran peisen. Knappe to timer fra Oslo får du en helt unik beliggenhet i den norske fjellheimen. Fra Høgevardetoppen har du utsikt til både Hallingskarvet, Jotunheimen og Rondane.

Området byr på blant annet familieskibakke med kafeteria/ varmetue og milevis med preparerte skiløyper. Løypene er tilknyttet løypenettet på Norefjell. Videre byr området på turstier og sykkelveier. Høgevarde har flotte fiske- og bademuligheter i områdets mange idylliske vann, der det største vannet heter Fyrisjø og er over 1 km langt. Det er muligheter for jakt, da grunneierne har jaktrettigheter for utleie.

Stisykling:

På Høgevarde finner du mengder av lekent terreng, både over og under tregrensen. Landskapet er som skapt for sykling og her vil det være noe for alle – uavhengig av alder og ferdighetsnivå. Den første flerbruksstien på Høgevarde står

allerede klar. Den byr på flotte utsiktspunkt, lune rasteplasser og ikke minst – 1000 løypemeter i nedoverbakke, hvor du finner doserte svinger og andre spennende utfordringer. Denne stien er laget for både små og store som trives best med sykkel som fremkomstmiddel i fjellet.

Høgevarde legger opp til storstilt utvikling av nye sykkelstier på naturens premisser. Vi ønsker å få på plass et stinettverk som vil hevde seg med de beste og mest kjente sykkeldestinasjonene internasjonalt, som Whistler i Canada, Livignio i Italia og Blue Derby i Australia. Dette er noe som burde gå rett hjem hos sykkelentusiaster i alle aldre!

For å realisere planene har vi etablert ulike samarbeid med ledende internasjonale aktører på planlegging og utvikling av bærekraftige sykkelstier. Gled deg til å sette utfor!

Skiløypene:

I Høgevarde hytteområde finner du 50 km med flotte, preparerte langrennsløyper.

Det skal være en nytelse å gli ut i nypreparerte spor og sette kursen innover høyfjellsviddene. Vi lager løyper rundt alle hyttefelt med små stikkere der det er nødvendig. Vi legger til rette for alle – både de som liker å bli utfordret og de som bare ønsker en kort tur i nærområdet. Alle nypreparerte løyper blir oppdatert på nettsiden skisporet.no.

Alpint:

Høgevarde byr på blant annet familieskibakke med kafeteria/ varmetue med flotte løyper. Det er også har planer om en større heis som kobler Heimsetra-området sammen med de heisene som finnes i dag. På sikt ønsker vi å bygge enda flere heiser som vil gi et alpintilbud i nasjonal toppklasse.

Høyfjellet:

Høgevarde hytteområde ligger på høyfjellet og her går du bokstavelig talt rett ut i fantastisk natur med spektakulær utsikt. Høgevardetoppen på 1459 m.o.h. ligger ikke langt unna. Vårt løypenett kobler seg til Hallingdalsløypa, som strekker seg fra Norefjell, forbi Høgevarde via Nes, Veståsen, Sangefjell, Kikut og til Ustaoset – totalt hele 144 km!

Fyrisjø og Vardefjell:

Disse turene er populære for barnefamilier som ikke ønsker de lengste turene, men heller vil kose seg med grilling, aking og sosialt samvær i spennende småskog.

Heimseterløypene:

For å kickstarte skisesongen – og få den til å vare så lenge som mulig – har vi tilrettelagt for en skogsløype på ca. 10 km i lunt terreng. På de ekstra vindfulle dagene på fjellet er dette et godt alternativ for å sikre seg en skitur i naturskjønne omgivelser.

Jakt og fiske:

Det er muligheter for jakt, da grunneierne har noe jaktrettigheter for utleie. Fjellriket byr på imponerende jaktområder med både smått og stort vilt.

Som eier av en leilighet i Vardefjell 1 har du mulighet til å innløse/ kjøpe et såkalt «hyttefiskekort», som gir tilgang til fiske. Det største vannet er over en kilometer langt og heter Fyrisjøen. Her har vi robåter og kanoer tilgjengelig som eiere av fritidsboliger på Høgevarde kan benytte når de måtte ønske. For mer informasjon se: hogevardefiske.com.

Flå har en av Norges flotteste utendørs skytebaner, og Jakt- og fiskesenteret tilbyr kurs og aktiviteter, samt en stor skytesimulator i tilknytning til Bjørneparken. Jakt- og fiskerett medfølger ikke tomt. Jakt og fiske vil bli forsøkt tilrettelagt for tomtkjøpere som ønsker dette.

Flå:

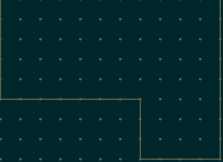
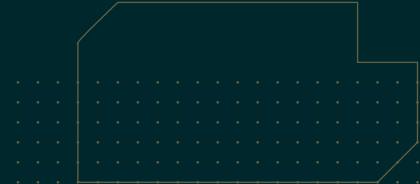
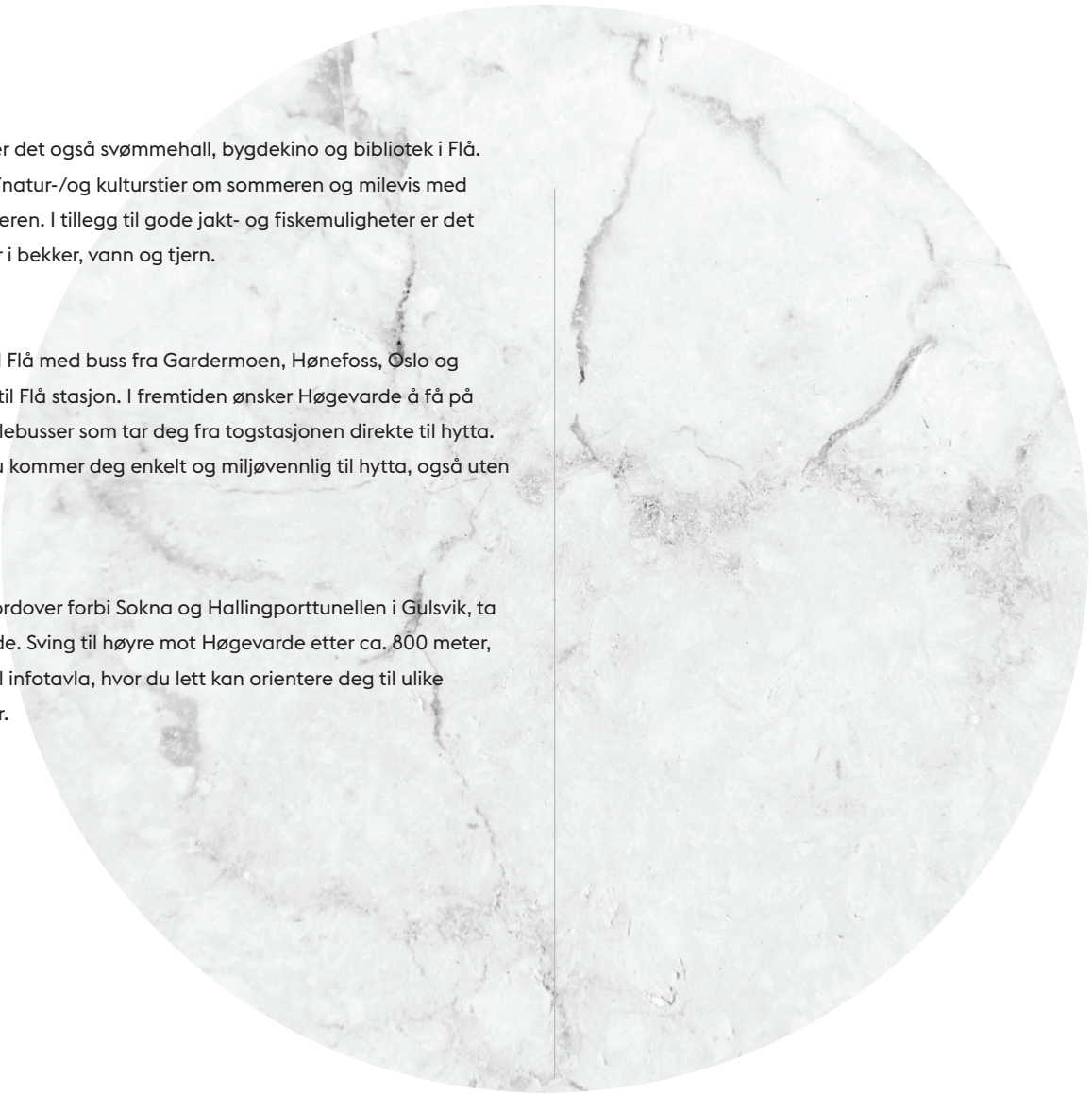
Høgevarde ligger ca. 2 mil fra Bjørneparken i Flå, hvor du kan oppleve norsk natur og dyreliv som rev, brunbjørn, elg og gaupe. En flott attraksjon for små og store natur- og friluftinteresserte. I Bjørneparken oppstår det magiske møter mellom dyr og mennesker hver eneste dag. Parken har stor variasjon av norske rovdyr og andre ville dyr, samt kjente husdyr fra bondegården. Her kan du også få hilse på 30 krokodiller, slanger og andre eksotiske dyr. Parken har store naturlige innhegninger og tilrettelagte foringsarenaer med føring hver time i åpningstiden. Du kommer tett på dyrene og lærer av engasjerte dyrepassere. Bjørneparken tilbyr mange andre spennende aktiviteter som hinderløyper, zipline, utendørs og innendørs lekeland, samt flere gode serveringssteder. Her får du fantastiske opplevelser for både små og store!

Det er også kort kjøreavstand til kjøpesenter (Thon gruppen) med en rekke butikker

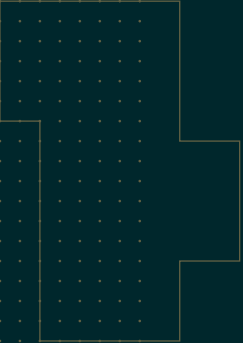
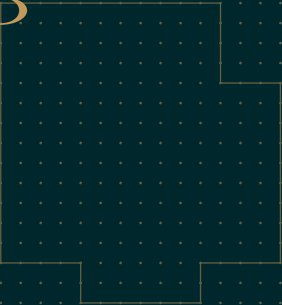
og servicetilbud. For øvrig er det også svømmehall, bygdekino og bibliotek i Flå. Kommunen har flere skog-/natur-/og kulturstier om sommeren og milevis med oppkjørte skiløyper om vinteren. I tillegg til gode jakt- og fiskemuligheter er det også flotte bademuligheter i bekker, vann og tjern.

Kollektivt:
I dag kan du komme deg til Flå med buss fra Gardermoen, Hønefoss, Oslo og Drammen, eller med toget til Flå stasjon. I fremtiden ønsker Høgevarde å få på plass en ordning med shuttlebusser som tar deg fra togstasjonen direkte til hytta. Vi vil legge til rette for at du kommer deg enkelt og miljøvennlig til hytta, også uten bil.

Med bil:
Fra øst kjører du riksvei 7 nordover forbi Sokna og Hallingporttunellen i Gulsvik, ta av til venstre mot Høgevarde. Sving til høyre mot Høgevarde etter ca. 800 meter, og kjør deretter ca. 10 km til infotavla, hvor du lett kan orientere deg til ulike hytteområder og aktiviteter.

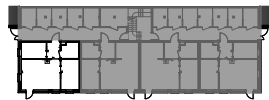
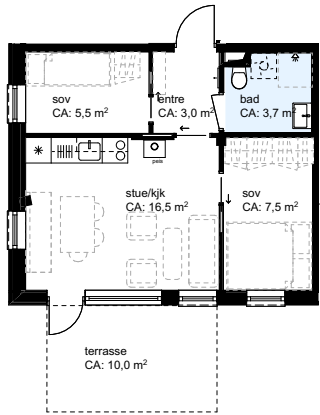


Leilighetene



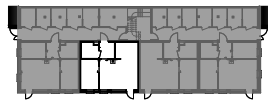
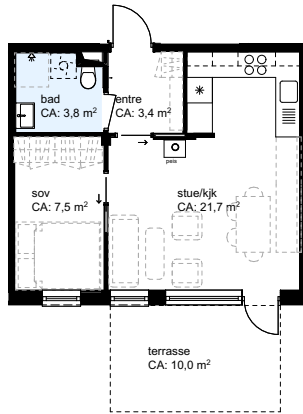
ANTALL ROM: 3
ETASJE: 1
BRA: 38,0m2
P-ROM: 38,0m2
SPORTSBOD: 4,0m2
TERRASSE: 10,0m2

HØGEVARDE
LEILIGHET 01
status 30.09.2020



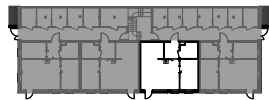
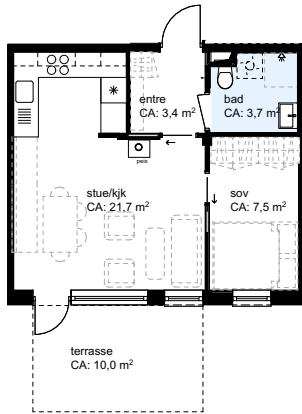
ANTALL ROM: 2
ETASJE: 1
BRA: 38,0m2
P-ROM: 38,0m2
SPORTSBOD: 4,0m2
TERRASSE: 10,0m2

HØGEVARDE
LEILIGHET 02
status 30.09.2020



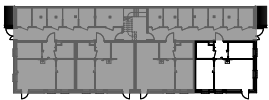
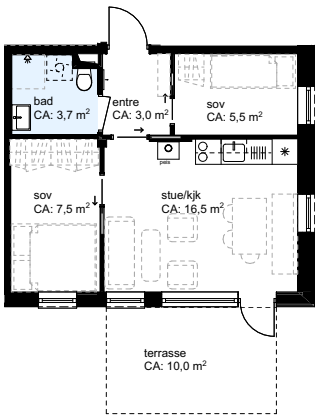
ANTALL ROM: 2
ETASJE: 1
BRA: 38,0m2
P-ROM: 38,0m2
SPORTSBOD: 4,0m2
TERRASSE: 10,0m2

HØGEVARDE
LEILIGHET 03
status 30.09.2020



ANTALL ROM: 3
ETASJE: 1
BRA: 38,0m2
P-ROM: 38,0m2
SPORTSBOD: 4,0m2
TERRASSE: 10,0m2

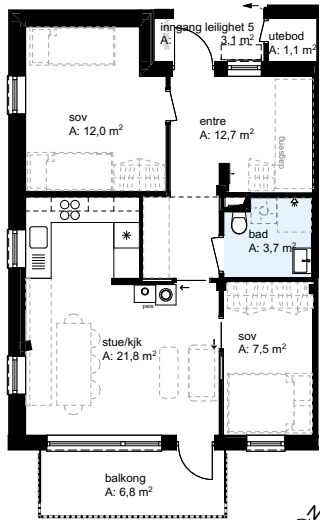
HØGEVARDE
LEILIGHET 04
status 30.09.2020



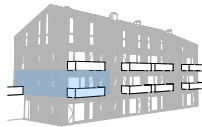
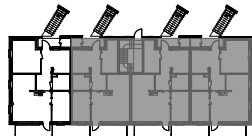
ANTALL ROM: 3
ETASJE: 2
BRA: 60,4m2
P-ROM: 60,4m2
SPORTSBOD: 5,2m2
BALKONG: 6,0m2

HØGEVARDE
LEILIGHET 05

status 30.09.2020



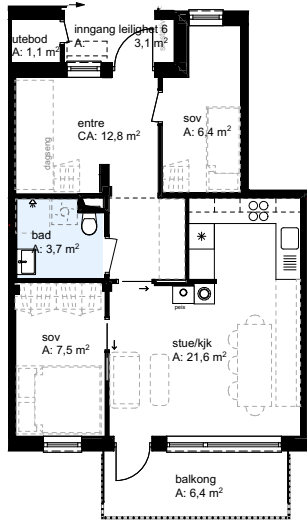
SKALA 1:100



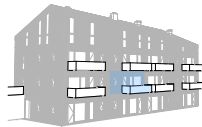
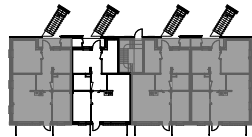
ANTALL ROM: 3
ETASJE: 2
BRA: 54,5m2
P-ROM: 54,5m2
SPORTSBOD: 5,2m2
BALKONG: 6,0m2

HØGEVARDE
LEILIGHET 06

status 30.09.2020



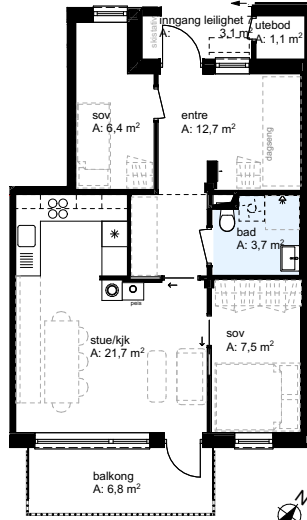
SKALA 1:100



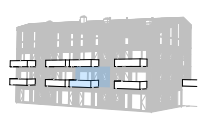
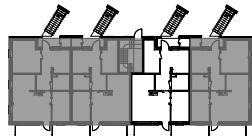
ANTALL ROM: 3
ETASJE: 2
BRA: 54,5m2
P-ROM: 54,5m2
SPORTSBOD: 5,2m2
BALKONG: 6,0m2

HØGEVARDE
LEILIGHET 07

status 30.09.2020



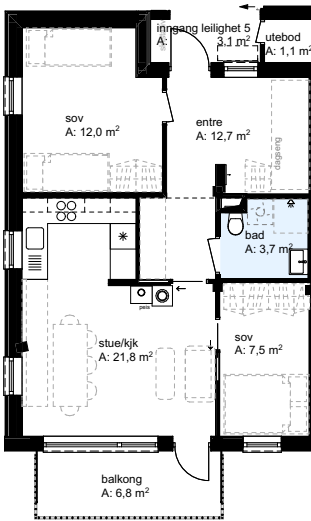
SKALA 1:100



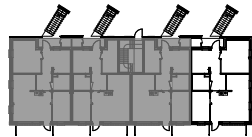
ANTALL ROM: 3
ETASJE: 2
BRA: 60,4m2
P-ROM: 60,4m2
SPORTSBOD: 5,2m2
BALKONG: 6,0m2

HØGEVARDE
LEILIGHET 08

status 30.09.2020



SKALA 1:100

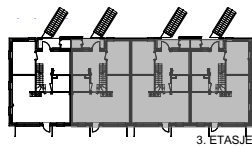
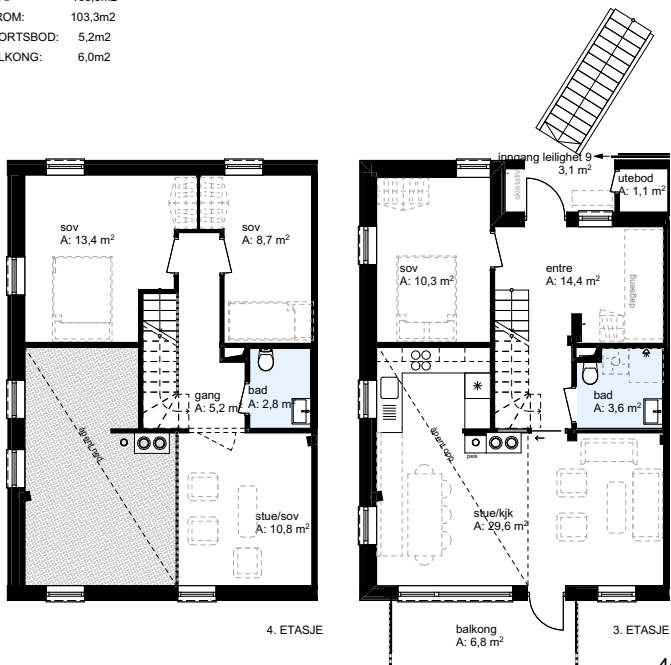


ANTALL ROM: 5
ETASJE: 3 + 4
BRA: 103,3m2
P-ROM: 103,3m2
SPORTSBOD: 5,2m2
BALKONG: 6,0m2

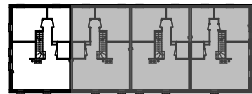
HØGEVARDE

LEILIGHET 09

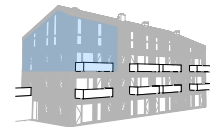
status 30.09.2020



4. ETASJE



3. ETASJE

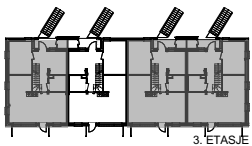
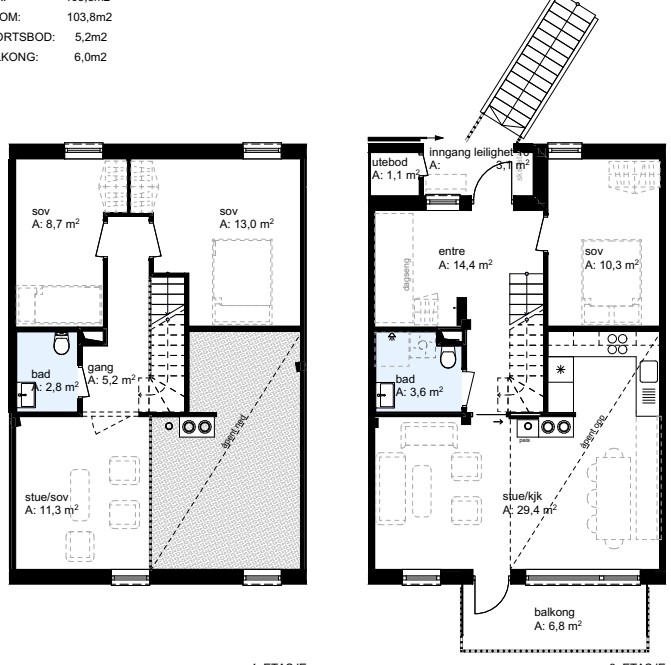


ANTALL ROM: 5
ETASJE: 3 + 4
BRA: 103,8m2
P-ROM: 103,8m2
SPORTSBOD: 5,2m2
BALKONG: 6,0m2

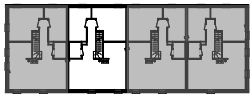
HØGEVARDE

LEILIGHET 10

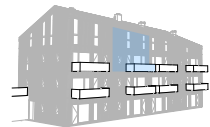
status 30.09.2020



4. ETASJE



3. ETASJE

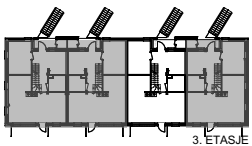
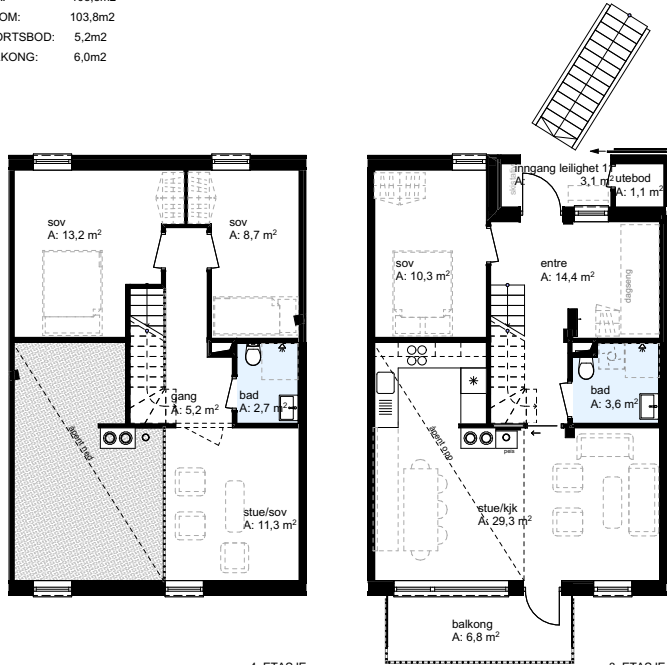


ANTALL ROM: 5
ETASJE: 3 + 4
BRA: 103,8m2
P-ROM: 103,8m2
SPORTSBOD: 5,2m2
BALKONG: 6,0m2

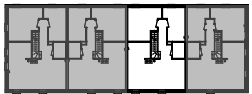
HØGEVARDE

LEILIGHET 11

status 30.09.2020



4. ETASJE



3. ETASJE

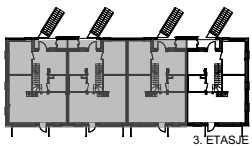
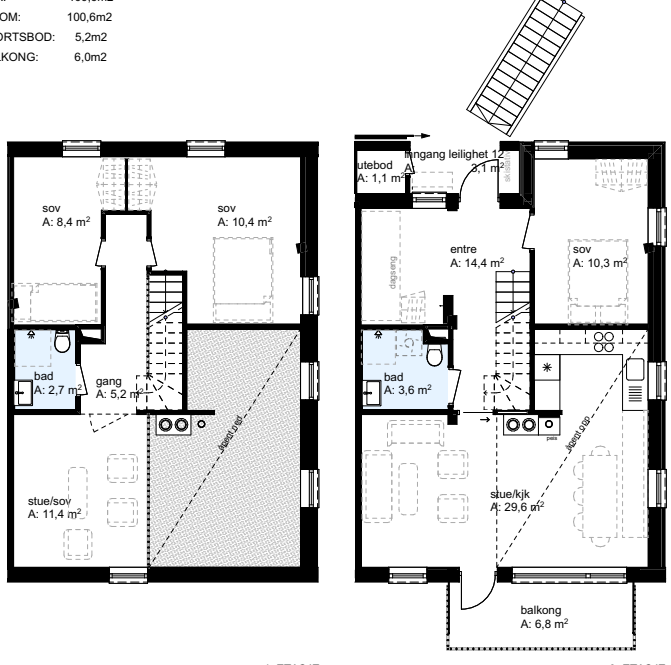


ANTALL ROM: 5
ETASJE: 3 + 4
BRA: 100,6m2
P-ROM: 100,6m2
SPORTSBOD: 5,2m2
BALKONG: 6,0m2

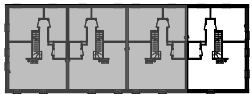
HØGEVARDE

LEILIGHET 12

status 30.09.2020



4. ETASJE



3. ETASJE



Informasjon om prosjektet

Prosjektbeskrivelse

Oppdragsnummer

8-5001/20

Eiendommen/adresse

Leilighetsbygget er planlagt fradelt gnr 29 bnr 2 i Flå kommune, og vil da bli tildelt et selvstendig gårds- og bruksnummer. Eiendomsgrensene for det nye gårds- og bruksnummer er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet. Det nye gårds- og bruksnummeret er planlagt seksjonert til 12 leiligheter etter lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Hver seksjon vil utgjøre én sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av én bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Ved kjøpet vil kjøper således bli medlem i et eierseksjonssameie. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor styre velges, og regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvar for at sameiets eiendom driftes og forvaltes i tråd med sameiets vedtekter. Utkast til vedtekter og husordningsregler følger som vedlegg til prospektet. Dokumentene fastsetter sameiernes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre. Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Endelig adresse for leilighetsbygget foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av eiendommen, leilighetene, fellesarealer, utomhusarealer og infrastruktur vil bli. Selger vil søke å oppnå den organisering som totalt sett gir den mest hensiktsmessige organiseringen av prosjektet og eiendommen.

Selgere

Høgevarde AS

Projekts navn

Høgevarde Fjellpark - Vardefjell 1

Pris i prosjektet

Fra Kr 1 850 000,- til Kr 5 600 000,-.

Fritidsleilighetene selges til fastpris. Selger forbeholder seg retten til å endre priser under salgsprossessen.

1. etasje:

Dette er prosjektets minste og kanskje mest arealeffektive leiligheter. Arkitekten har valgt å bruke skyvedører i de fleste rom, for gi leiligheten best mulig flyt. Leilighetene har en praktisk plassering i 1. etasje og har direkte utgang til stor markterrasse på ca. 10 kvm. Bod i 1. etasje. Inneholder: Entre, bad, åpen stue/ kjøkkenløsning, ett eller to soverom.

Leilighet 1: Kr. 2 190 000,-

Leilighet 2: Kr. 1 850 000,-

Leilighet 3: Kr. 1 850 000,-

Leilighet 4: Kr. 2 190 000,-

2. etasje:

Disse leilighetene ligger i prosjektets 2. etasje. De store vinduene sikrer godt gjennomlys mot fjellheimen fra to eller tre sider. Leilighetene har en god og arealeffektiv planløsning med to soverom, stor entre med plass til dagseng og en åpen stue/ kjøkkenløsning med god plass til både spisebord og sofagruppe. Fra

stuen har leiligheten direkte utgang til balkong på ca. 6 kvm med gode solforhold og flott utsikt. Bod i 1. etasje og bod ved inngangsparti.
Inneholder: Entre, bad, åpen stue/ kjøkkenløsning, to soverom.

Leilighet 5: Kr. 3 200 000,-
Leilighet 6: Kr. 2 900 000,-
Leilighet 7: Kr. 2 900 000,-
Leilighet 8: Kr. 3 200 000,-

3. og 4. etasje:
Prosjektets største leiligheter er plassert i øverste etasje (3. og 4. etasje) og går over to plan. Her har du virkelig flott utsikt! Leilighetene får en generøs takhøyde og man har dermed mulighet for hemsløsning eller et ekstra soverom i overetasjen. Uansett løsning blir det meget god takhøyde i stue/ kjøkkendelen. De store og mange vinduene sikrer godt gjennomlys mot fjellheimen fra to eller tre sider. Leilighetene har en god og arealeffektiv planløsning med 3 eller 4 soverom, stor entre med plass til dagseng, to bad og en åpen stue/ kjøkkenløsning med god plass til både spisebord og sofagruppe. Denne enheten har også to bad. Fra stuen har leiligheten direkte utgang til balkong på ca. 6 kvm med gode solforhold og flott utsikt. Bod i 1. etasje og bod ved inngangsparti.
Inneholder: 3. etg.: Entre, bad, åpen stue/ kjøkkenløsning, soverom. 4. etg.: Gang, bad, 3 soverom.

Omkostninger
1.850.000 - 5.600.000,- (Fastpriser)
0,- (Andel av fellesgjeld)

1.850.000 - 5.600.000,- (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
3.125,- (Dokumentavgift 2.5% av andel tomteverdi)

4.467 ,- Omkostninger totalt
1.854.467 - 5.604.467 ,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en lånobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.
Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.
I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdirektoratet lagt til grunn at salgsverdi pluss andel fellesgjeld er seksjonens fulle verdi. Det skal følgelig beregnes, og betales, dokumentavgift også for seksjonens andel av fellesgjeld i sameiet.

Totalpris inkl. omkostninger per leilighet
1. etasje:
Leilighet 1: Kr. 2 194 467 ,-
Leilighet 2: Kr. 1 854 467 ,-
Leilighet 3: Kr. 1 854 467 ,-
Leilighet 4: Kr. 2 194 467 ,-

2. etasje:
Leilighet 5: Kr. 3 204 467 ,-
Leilighet 6: Kr. 2 904 467 ,-
Leilighet 7: Kr. 2 904 467 ,-
Leilighet 8: Kr. 3 204 467 ,-

3. og 4. etasje:
Leilighet 9: Kr. 5 604 467 ,-
Leilighet 10: Kr. 5 104 467 ,-
Leilighet 11: Kr. 5 104 467 ,-
Leilighet 12: Kr. 5 404 467 ,-

Parkering
Til hver leilighet medfølger rett til å parkere én bil i parkeringsområde. Det vil bli mulighet for lading av el-bil (mot betaling) på noen oppsatte plasser.

Retten til å parkere én bil tilhører leiligheten, og kan ikke overdras uten sammen med fritidsboligen.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsplasser vil bli. Selger vil søke å oppnå den organisering som totalt sett gir den mest hensiktsmessige organisering av prosjektet og eiendommen.

Boder
Til hver leilighet medfølger rett til én bod i 1. etasje. Boden er plassert i felles bodområde i 1. etasje med bod til hver enkelt leilighet. De mellomstore og største leilighetene får også tilgang til en praktisk mindre bod ved inngangspartiet.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av boder vil bli. Selger vil søke å oppnå den organisering som totalt sett gir den mest hensiktsmessige organisering av prosjektet og eiendommen.

Boligtyper
Fritidsleilighet

Eierform
Selveier/Eierseksjon

Tomtetype
Eiet tomt

Konsesjon
Eiendommen er underlagt regler om konsesjon, som medfører at egenerklæring om konsesjonsfrihetmå utstedes. Ingen odel.

Om prosjektet

Bygget er prosjektert i en stilsikker nordisk arkitekturtradisjon. Leilighetsbyggets langstrakte form henter inspirasjon fra de mange gamle gårdsbygningene i regionen. Bygget har innslag av gjenbruksmaterialer i innvendig kledning. Eksponert massivtre og naturlige materialer gir dessuten et godt inneklima.

Utbygger legger opp til delingsløsninger for innbyggerne i Fjellparken, og utvikler egen teknologi for byggene. Alt for å gi deg som eier lett tilgang på lokale varer og tjenester, og sikrer at du har full kontroll på energiforbruk og sikkerhet i fritidsboligen din. Leilighetsbygget reflekterer prosjektets mål og visjon, og viser en ny vei for hvordan man kan bo på fjellet. Her er det fokus på bærekraft!

Leilighetene skal bygges med en høy standard, gjennomførte løsninger og utstyr og materialer levert av kjente kvalitetsleverandører. Standardleveransen er nøye utvalgt, arkitekten har plukket ut delikate produkter av høy kvalitet som gir leiligheten en stilsikker karakter. Her nevnes kvaliteter som heltre furugulv, moderne fliser, Elko Plus Design, vegger i flott kombinasjon av massivtre og glattpanel, samt tak med glattpanel og hvitpigmentert massivtre. Kjøkken blir levert fra anerkjente Sigdal og har integrerte hvitevarer. Det leveres selvfølgelig peisovn i alle leilighetene.

Bærekraft

Bygget blir oppført i massivtre produsert lokalt på en av verdens største massivtrefabrikker, Splitkon, som ligger i nærområdet på Åmot. Råvarene hentes blant annet fra Flå kommune, på denne måten holder vi miljøregnskapet i produksjonsprosessen så positivt som mulig. Det blir brukt resirkulerte bygningsmaterialer i deler av prosjektet, blant annet brukes avkapp fra massivtrefabrikken til produksjon av inventarløsninger, som vil bli tilbudt som tilvalgsløsninger for leilighetene.

Oppvarming og varmtvann til bygget hentes fra energibrønner, og det brukes varmepumpeteknologi for å holde energiforbruket så lavt som mulig.

Tilbake til røttene

Leilighetsbyggene i området henter inspirasjon fra de mange gamle gårdsbygningene i regionen. Tilkomst til leilighetene oppover i bygget vil skje via trapper og gangbroer, inspirert av låvebruene på gårdene i området. Leilighets- og hytteområdene utvikles som tun, slik at det skapes almenninger mellom byggene der friluftsfellesskapet lever.

Friluftsfellesskap

På Høgevarde tenker vi litt annerledes rundt det å eie en fritidsbolig. Vi tror at noen deler av skal være private, mens andre soner og funksjoner deles mellom eierne i bygget. Derfor vil leilighetsbygget representere et mangfold i opplevelser, og private og offentlige soner. Alle leiligheter får privat markterrasse eller balkong. I byggets 1. etasje blir det etablert et felles bodområde med bod til hver enkelt leilighet, samt fellesområde som vil inneholde fellesfunksjoner for skiprepping og sykkelmekking.

Generell orientering

Vardefjell 1 er første byggetrinn av den del av den planlagte Fjellparken på Høgevarde. Fjellparken får koselige torg og samlingsplasser, alle sammen innrettet slik at du får lettest mulig tilgang til det du søker. Her er planlagt flere varierte bygg med leiligheter, handel og servicefunksjoner- alt sammen tett på alpinanlegget, langrennsløypene, sykkelstier og det sentralt beliggende barneområdet. Planene for området er ambisiøse og investeringene er store. Høgevarde-området utvikles kontinuerlig, med bålplasser, sykkelstier, alpinanlegg, gapahuker, varmestue og tilrettelagte fiskeplasser. I tillegg til flere leilighetsbygg, serveringsteder, utvikling av alpinanlegg, stisykler osv. Alt for å gi deg en enda hyggeligere friluftsopplevelse.

Leilighetene

Se for deg at du er på vei til Høgevarde. I det du setter deg på toget eller i bilen logger du inn på appen, skruer opp varmen i stuen og bestiller nypreparerte ski. Våre fellestjenester skal fungere slik at du kan fokusere på det viktigste – å ha det hyggelig med de du er glad i.

Inne i leilighetene er du bokstavelig talt i toppen av trekronene – her er det høyt under taket og store vinduer med godt lysinnslipp. På balkongen kan du nyte en lang frokost eller en varm kakao med fantastisk utsikt.

Hems og praktiske romløsninger gir optimal arealutnyttelse. Det åpner for muligheten til å trekke seg tilbake med en god bok eller å invitere med seg venner på hyttetur.

Leilighetene blir utstyrt med en avansert digital hjerne, som gjør at du enkelt kan administrere det meste via mobiltelefonen din. Utleie er noen tastetrykk unna, og vår visjon er at du skal få tilgang til alle fellestjenester via en app. Uavhengig av hvor du velger å bo, og om du foretrekker alpint, langrenn eller sykkel, er det bare å skli ut i løypene. De ligger der – rett utenfor inngangsdøren.

Fellesarealer i bygg

I byggets 1. etasje blir det etablert et område til felles bruk som vil inneholde fellesfunksjoner for skiprepp og sykkelmekking.

Oppvarming

Alle leilighetene blir levert med vannbåren gulvvarme (ei soverommene i plan 4), med oppvarming fra felles energibrønn og varmepumpe. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Peisovn. Smarthus-løsninger kan leveres som tilvalg.

Det enkle livet på fjellet

Å velge fritidsbolig i form av leilighet fremfor egen hytte betyr at du kan bruke mer av tiden din på det som er verdifullt, og mindre tid på snørydding, maling og vedlikehold. Vi har også ambisjoner om å utvikle egne teknologiske løsninger, som på en enkel måte gir deg tilgang til de tjenester du måtte ønske, f.eks. varelevering, ved, transport eller vasketjenester. Eller administrasjon av utleie.

Enklere blir det ikke.

Byggeforskrifter

Alle leilighetene oppføres etter kravene i Teknisk forskrift fra 2017 (TEK 17).

Fritidsboligbygg på Høgevarde er prosjektert med bærende vegger og dekker i massivtre. Massivtreoverflatene bidrar til å regulere romklima og har en særegen estetisk effekt, og er derfor bevisst ikke kledd. Bygget er fra akustikeren prosjektert i lydklasse C i henhold til forskrifter.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei. For kostander tilknyttet bruk av privat helårsvei og brøyting se «Felleskostnader og øvrige løpende kostander». Felles vann- og avløp. For kostander tilknyttet vann- og avløp se «Felleskostnader og øvrige løpende kostander». Denne avgift er gjenstand for beregning etter selvkostprinsippet.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av rettigheter til vei, vann og avløp vil bli.

Felleskostnader og øvrige løpende kostnader

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Størrelsen på fellesutgiftene vil fastsettes av sameiet på årsmøtet. Hvor store kostnadene blir, vil blant annet avhenge av hvilke ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Prisestimat pr. 30. september 2020 tilsier at felleskostnadene beløpe seg til ca. kr 39,- pr. m2 BRA/ mnd.

Fellesutgifter dekker: Energiforbruk á konto (varmtvann og oppvarming fra energibrønn), renovasjon, feieavgift, vaktmestertjenester, brøyting felles parkeringsområde, offentlige avgifter relatert til sameiet, belysning, felles forsikring, forretningsførsel, m.m. Tilkobling til fibernett kommer i tillegg. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger som utgangspunkt på sameiebrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men en tidsbegrenset kontrakt med forretningsfører vil bli inngått på vegne av sameiet før konstituerende sameiermøte. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn.

Innen overtakelse innbetaler seksjonseier á konto 3 måneders felleskostnader ved overtakelse. Dette skal være oppstartskapital for sameiet og sikre sameiet likviditet fra første dag.

I tillegg til felleskostnadene må seksjonseier dekke strømobonnement, innboforsikring, eiendomsskatt og alle øvrige kostnader offentlige avgifter som er

relatert til egen seksjon.

I tillegg til ovennevnte plikter seksjonseier også å dekke:

- Brøyting privat helårsvei fra fylkesvei 202 og frem til Eiendommen med det beløp som til enhver tid blir fastsatt av Høgevarde AS eller av veglaget Gulsvikveien (Kr. 4.583,- i 2020)
 - Serviceavgift (for skiløyper, stier, varmetue, båter etc.) i henhold til beløp som til enhver tid blir fastsatt av Høgevarde AS (Kr. 3.108,- i 2020)
 - Bomavgift til enhver tid gjeldende fastsatt takst av Høgevarde AS.
- Bomavgiftene skal dekke vedlikehold av privat vei fra Fylkesvei 202 og frem til Eiendommen
- Nærmere fastsatt andel av årlige drifts- og vedlikeholds utgifter i anledning opparbeidet felles vann- og kloakkledninger m.m. Denne avgiften er gjenstand for beregning etter selvkostprinsippet (Kr 9 820,- i 2020).

Høgevarde velforening

Kjøper plikter å melde seg inn i Høgevarde Vel, og/eller annen velforening som blir etablert på det området som Eiendommen ligger, og plikter være medlem av velforeningen så lenge Kjøper eier Fritidsboligen. Kjøper plikter å dekke den til enhver tid fastsatt årsavgiften av Høgevarde Vel (kr. 250,- i 2020).

Entreprenør

Grunnarbeid blir utført av utbygger i samarbeid med lokal grunntreprenør. Elektro og VA er skilt ut som egne entrepriser.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Flå kommune. Denne fastsettes etter ferdigstillelse av leiligheten. Eiendomsskatten beregnes ut fra verdien på eiendommen. Verdien

avhenger av hva eiendommen brukes til. Eiendomsskattegrunnlaget er 23 promille basert på eiendommens verditakst (2020). For nærmere informasjon se Flå kommunes hjemmeside: [https:// www.flaa.kommune.no/arkiv/eiendomsskatt/](https://www.flaa.kommune.no/arkiv/eiendomsskatt/)

Informasjon om formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes ved første ligningsoppgjør etter ferdigstillelse. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 90%. av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser. For nærmere informasjon se www.skatteetaten.no.

Forsikring

Eiendommen og bygget vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for sameiets regning besørgе bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Diverse

Leveransebeskrivelsen ligger vedlagt i prospektet og er utarbeidet av selger for å orientere deg som kjøper om leilighetenes viktigste funksjoner og hva som inngår i selgers leveranse. Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelsen, øvrig salgsmateriell (salgstegninger, prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegning er det leveransebeskrivelsen som gjelder. Det vil bli anledning til å gjøre tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen, se nærmere om dette under «Tilvalg og endringer».

Ferdigattest/ brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge innen overtakelse av leilighetene. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest og midlertidig brukstillatelse på leilighetene. Det er ulovlig å ta leiligheten i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale sluttoppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta uten at midlertidig brukstillatelse foreligger, kan kommunen kreve fraflytting og eventuelt bøter. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtakelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av uteareal. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta leiligheten i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for at selger mottar oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

Fremdriftsplan

Selger antar at leilighetene vil være klar til overlevering Q4 2021. Cirka 6 måneder før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle de enkelte kjøperne om antatt tidspunkt for overtakelse. Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslått ferdigstillestidspunkt ikke er en avtalt frist for overtakelse som utløser dagmulkt, jf. buofl. § 10.

Endelig overtakelsesdato for fritidsleiligheten vil bli gitt med 3 måneders forutgående skriftlig varsel fra Selger. Den da angitte dato anses som avtalt overtakelsesdato mellom partene.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende, som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd. Selger er ikke ansvarlig for forsinkelser som skyldes for sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Kjøper kan ved en slik forsinkelse ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommene, herunder arbeider med ferdigstillelse av utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten og/ eller tilliggende tomter, sammen med visnings- og byggeskilt frem til endelig ferdigstillelse.

Kjøper kan ikke nekte å overta leiligheten selv om fradeling, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtagelsesdagen. Kjøpsummen vil i slike tilfeller bli stående på meglers klientkonto inntil kjøper er sikret hjemmel.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte leilighet kunne innhentes hos megler.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (leiligheter). Planene for området er ambisiøse og investeringene er store. Høgevarde-området utvikles kontinuerlig. Fjellandsbyen - Høgevarde Fjellpark vil etter planen bestå av flere leilighetsbygg, serveringsteder, utvikling av alpinanlegg, sykkelstier osv. Den store utviklingen vil kreve store ressurser og ta flere år å ferdigstille. I tillegg bygges og selges det tomter og hytter på øvrige deler av Høgevarde-området. Ny kjøper må beregne byggeaktivitet og støy i fremtiden. Reguleringsplan og bestemmelser for Høgevarde «HV12 (Høgevarde Fjellpark Fjellandsbyen)» ligger vedlagt prospektet.

Det foreligger godkjent rammetillatelse for Leilighetsbygget Vardefjell 1 datert 20.08.20. Rammetillatelsen ligger vedlagt salgsoppgaven.

Øvrige kjøpsforhold

Adgang til utleie

Med sentral beliggenhet i forhold til ski- og sykkeløyper samt øvrig tjenestetilbud er leilighetene i Fjellparken perfekte for utleie. Utleiemarkedet på Høgevarde er allerede attraktivt, og med alt som planlegges av utbygging av alpinanlegg, sykkelstier og andre aktivitetstilbud forventer vi at etterspørselen vil øke betydelig i årene fremover. På denne måten kan du finansiere store deler av investeringen.

På Høgevarde skal det være enkelt å leie ut egen fritidsbolig. Med enkle tastetrykk skal leiligheten kunne settes i utleiemodus, slik at gjester, vaskepersonal og andre som trenger tilgang enkelt kan slippes inn. Dette gjøres mulig gjennom at alle leiligheter blir utstyrt med en digital hjerne, som lett kan bygges ut senere med nødvendige sensorer og styringsteknologi for energi, låser, sikkerhet osv. Utleie administreres av Høgevarde AS, slik at du er sikret et problemfritt utleieforhold.

Det medfølger forpliktelse til å benytte Høgevarde AS sitt bookingsystem ved offentlig utleie av seksjonen. Forpliktelsen tinglyses på hver seksjon.

For deg som har planer om å investere i Vardefjell-prosjektet med tanke på utleie, kan Høgevarde AS tilby en modell hvor kjøper trer inn i prosjektet som medbyggherre. Etter denne modellen kan kjøper motta et momsfradrag på deler av byggekostnaden. Ta kontakt med oss for nærmere informasjon om dette.

Leiligheter som er i bruk mye av tiden er også langt mer miljøvennlig enn at oppvarmede rom står tomme, så dersom du velger å leie ut kan du også nyte den gode samvittigheten som følger med!

Finansieringskontroll

Finanseringsbevis fra bank skal leveres sammen med kjøpetilbud.

Salg av kontraktsposisjoner

Kjøper kan ikke transportere sine rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakt uten Selgers samtykke. Selger kan ikke nekte slikt samtykke uten saklig grunn. Selger kan kreve fremlagt finanseringsbevis fra aktuell ny kjøper som forutsetning for at samtykke gis. Kjøper vil kunne komme i ansvar som nevnt i buofl. § 12 og § 47. Ved eventuell transport av rettigheter og forpliktelser, må kjøper betale et gebyr på kr 50 000,- til selger.

Avbestillinger

Kjøp etter bustadsoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av avbestillingen. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endringer og tilvalg må uansett betales i sin helhet.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til leilighetene, mot tillegg i pris. Selger utarbeider en tilvalgsmeny. Tilvalslisten vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling, samt eventuell betydning tilleggsbestillingene vil ha for overtakelsestidspunktet av leiligheten.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger, eller som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv jf buofl. § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % av kjøpesummen, jf buofl. § 9.

Etter at bygging er startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende

ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet.

Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

- Endringer vil alltid kunne medføre at arkitekt eller entreprenør må vurdere gjennomførbarheten.
- Det er kun mulig å trekke ut deler av leveransen dersom det er gjort særskilt avtale om dette.
- Dersom pristilbud ikke aksepteres sammen med en eventuell tidskonsekvens og innenfor den gitte tidsfrist vil standardleveransen ligge til grunn.
- Selger har krav på vederlag for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. Bustadoppføringslova § 44.
- Det må påregnes å betale veiledende priser for tilvalg, med et påslag på 15% (til dekning av administrasjon, koordinering, garantier, risiko, fortjeneste, med mer).

Alle tilvalg og/eller endringer avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat skriftlig avtale.

Kjøper plikter å betale 50% av tilvalgssummen til meglers klientkonto med 30 dagers frist fra bestilt tilvalg, og uansett før Selger foretar bestilling av materialer og arbeid. Kjøper plikter å betale den resterende del av tilvalgssummen til meglers klientkonto innen overtakelse. Innbetalinger forbundet med tilvalg/endringer skal ikke utbetales selger eller andre selger måtte oppnevne før

skjøtet er tinglyst på kjøper eller det er stilt garanti iht. bustadoppføringslovas § 47 .

Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtakelse og senest samtidig med sluttoppgjøret.

Arealberegninger

Arealer pr leilighet fremgår av prislisten. Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) og (P-rom). BRA er leilighetens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. P-rom er leilighetens måleverdige areal innvendig fratrasket innvendige boder. Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste kvadratmeter og er ikke å betrakte som eksakte arealer. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

For balkonger, markterrasser og eventuelle private hageparseller tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

Betalingsbetingelser

Etter kontraktsignering skal det innbetales 10% av kjøpesummen, med 14 dagers frist så snart garanti iht. bustadoppføringslovas § 12 er stilt på vegne av selger. Innbetalingen må være fri egenkapital, dvs at det ikke kan være vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling av 10% av kjøpesummen og restoppgjør.

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 (forskuddsgaranti). Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt leilighet for delinnbetalingen.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest en uke før overtakelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og ved vesentlig forsinkelse for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av leiligheten. 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.

Selger skal stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av kontrakten iht. bustadoppføringslova § 12. Garantien skal stilles før byggearbeidene igangsettes.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på minst 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5% av vederlaget.

Dersom selger stiller garanti iht. bustadoppføringslova § 47 , vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskrivning av renter til kjøper opphører. Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

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

stille garanti etter buofl. så fort selgers forbehold er trukket og man ovenfor kjøper har varslet vedtak om byggestart.

Kjøpesum og omkostninger innbetales til megler senest en uke før overtakelse. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til bufl. § 47 garanti er stilt, eller seksjonen er registrert tinglyst hos Statens kartverk, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Salgsbetingelser og kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud: Leilighetene selges til fastpris. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpetilbud på fritt grunnlag. I kjøpetilbudet må det spesifiseres hvilke(n) leilighet(er) det bys på.

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til megler som formidler bud videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpetilbud, oversendes som budskjema, via faks/e-post/leveres til megler. Et bud bør inneholde eiendommens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Det forutsettes at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver.

Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til juridiske personer, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Det vises til eierseksjonsloven § 23 hvor det fremkommer at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Vedtekter og husordensregler for sameiet er utarbeidet og ligger som vedlegg til dette prospekt. Det forutsettes at vedtektene og husordensreglene aksepteres som grunnlag for handelen, og alle sameiere forplikter seg til å medvirke til at disse blir fastslått av konstituerende generalforsamling i sameiet. Selger gis anledning for å gjøre hensiktsmessige endringer av vedtektene og husordensregler.

Eventuelle ønskede endringer må fremmes for sameiets senere generalforsamling. Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet, denne følger vedlagt i prospekt. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Eventuelle ønskede endringer fra budgiver til denne kjøpekontrakten må inntas som forbehold i kjøpstilbud når bud inngis.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Salgsbetingelser

Salg av bolig under oppføring til forbruker reguleres av bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 («bufl»). Ved salg til andre enn forbruker eller ved salg etter ferdigstillelse inngås særskilt avtale etter avhendingslovens bestemmelser For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 av nr. 65 og annen bakgrunnsrett.

Prosjektets standard kjøpekontrakt inntatt i prospektet skal legges til grunn for avtaler med forbruker.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt.

Tinglyste heftelser og rettigheter – generelt

Utskrift av grunnboken for selgers eiendom gnr. 29 bnr. 2 i Flå kommune ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen er under fradeling. Selger har iverksatt prosess for å søke om å få slettet servitutter som ikke lenger er relevante for den fradelte tomten. Det er enda ikke avklart hvilke heftelser/servitutter som følger det nye bruksnummeret. Seksjonene overdras med de servitutter/ rettigheter og forpliktelser som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

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

Seksjonene vil være fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til

sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser.

Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysinger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

I forbindelse med vedlikehold av veier, turstier og skiløype er det tillatt å måke snø inn på Eiendommen.

Maling/beising av utvendig leilighetsbygning skal foretas hvert 5. år og reparasjon av tak skal utføres så snart dette er nødvendig. Høgevarde AS skal alene kunne bestemme utvendig farge og type av maling/beis, i den hensikt å sikre et helhetlig uttrykk i Fjellparken. Det skal benyttes mørke jordfarger.

Det er ikke tillatt å feste utvendig parabol på Fritidsboligen/Eiendommen.

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

Kjøpekontrakt

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet, denne følger vedlagt i prospekt. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Eventuelle ønskede endringer fra budgiver til denne kjøpekontrakten må inntas som forbehold i kjøpstilbud når bud inngis. Kjøpekontrakten ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forbehold fra utbygger

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for leiligheten som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet/ kontrakten:

- 8 av leilighetene er solgt før byggestart. Selger kan beslutte å igangsette prosjektet med lavere forhåndssalg.
- alle nødvendige offentligrettslige tillatelser og eventuelle nødvendige private godkjenninger gis, og at slike tillatelser og godkjenninger etter Selgers vurdering ikke medfører urimelig tyngende vilkår for selger.
- Selger har inngått tilfredsstillende avtale med entreprenør.

De ovennevnte forbeholdene gjelder for en periode på inntil 9 måneder fra annonsert salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbeholdene gjeldende er 01.07.2021. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldene innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilke forbehold som gjøres gjeldende og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev. Dersom forbehold gjøres gjeldende gjelder følgende:

- Kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning av at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.

- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel med hensyn til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard eller forringe leilighetens kvalitet i større grad enn det Kjøper med rimelighet må tåle, holdt opp mot Selgers behov for å foreta endringen.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten gjelder følgende krav:

De tekniske løsningene skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i

materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens egenskaper/funksjon eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringer uten utgrunnet opphold.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall seksjoner og sammensetninger av usolgte leiligheter dersom det vurderes som hensiktsmessig.

Selger tar forbehold om den endelige utformingen av prosjektets felles uteoppholdsareal/utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige utomhusplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusarealet/utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden.

Leiligheten leveres i byggerengjort stand.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud/kjøpetilbud på fritt grunnlag.

Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg å anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at skjøttet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøttet, må det tas forbehold om dette i bud.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept

vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 25.000,- som innbetales til meglers klientkonto. Eventuell endring krever utbyggers samtykke. Se ellers bestemmelsene knyttet til salg av kontraktsposisjon.

Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser underveis i prosjektet.

Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette; solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og fremtidig omkringliggende bygningsmasse mv. før budgivning.

Tinglysing og gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret vil skje gjennom Nordvik oppgjør AS. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på følgende dokumenter:

1. Prisliste datert 30.09.2020
2. Leveransebeskrivelse, datert 01.10.2020
3. Kontraktstegning, datert 30.09.2020
4. Fasade-, snitt – og etasjetegninger datert 16.06.2020
5. Situasjonsplan/Utomhusplan, datert 23.06.2020
6. Prospekt, datert 01.10.2020

7. Utkast til vedtekter og husordensregler, datert 30.09.2020
8. Utkast til budsjett for sameiet datert 30.09.2020
9. Fullmakt fra Kjøper til Selger til å reseksjonere Eiendommen

Ved avvik mellom informasjon/bestemmelser gitt i dokumentene, gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over.

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.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, planer, skisser og bilder i prospekt er av illustrativ karakter, og derfor kan vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer mv. som ikke omfattes av Kjøpekontrakten.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering.

Lovanvendelse

Leilighetene selges etter bestemmelsene i bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43) 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. Ved salg til juridiske personer legges avhendingslovens bestemmelser til grunn. Selger står likevel fritt til å selge etter bustadoppføringslova. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 av nr. 65 og annen bakgrunnsrett.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet, denne følger vedlagt i prospekt. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

Hvitvaskingsloven

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Dette innebærer at megler må gjennomføre legitimasjons-/kundekontroll av kjøper og selger, samt foreta kontroll av reell kjøper i tilfeller der andre opptrer på kjøpers vegne.

Legitimasjons-/kundekontroll skjer senest på kontraktsmøtet. Hvis legitimasjons-/kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Nordvik Eiendomsmegling er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Dette omfatter transaksjoner som man mistenker involverer utbytte fra straffbar handling, eller skjer som ledd i terrorfinansering. Manglende mulighet for legitimasjons-/kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Meglers vederlag

Selger er etter eiendomsmeglingsloven § 7-2 (I) ansvarlig for betaling av meglers provisjon og dekning av kostnader og utlegg i forbindelse med salget. Meglers krav forfaller til betaling ved avtaleinngåelsen. Meglers vederlag er avtalt til kr. 50.000,- inkl. mva per solgte enhet, samt tilrettelegging kr. 30.000,- , oppgjørshonorar kr. 5.000,- per enhet.

Ansvarlig megler

Kjetil Nilssen, Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf. 99007770

Sekundærbehandler 2

Line Fjeldstad, Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig Tlf. 45243222

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen

Jacob Aalls gate 17 , 0364 Oslo

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Leveransebeskrivelse

Høgevarde romskjema – Leilighet 1, 2,3 og 4

ROM	GULV	VEGG	TAK	INNREDNING/ DØRER	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
01 Entre	Ca 5 m2 flis Flisekompaniet Rak Neo Antracite R10/B 30,5x60,5. Resten Heltre furu. Norrlandsgulv 20x143 Ultrapro hvit	Kombinasjon av massivtre og glattpanel behandlet med Interiørbeis	Nedforet høyde min 2,2meter Glattpanel behandlet med Interiørbeis	Ytterdør mørk glatt med brann og lydkrav.	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 290 med lysregulering Elko + Design svart		Ventilasjonsanlegg plassert i tak.
02 Bad	Flisekompaniet. FK Pro Trav Antracite R10/B 30x60 9GPD 56RT UPM PS	Flisekompaniet Cesi Galassia 20x20 Lys blå. 2 vegger med servant og dusj flises. 2 vegger males med vannfast maling	Nedforet høyde min 2,2meter Glattpanel behandlet med Ineriørbeis	Innerdør. Lett, glatt mørk	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 290 med lysregulering Elko + Design svart	Servantskap m/2 skuffer Malin 60x46cm med heldekkende porselen servant. 60cm speil m/clips. klosett Seven D med hardsete. Dusj med rette innfellbare slagdører i glass, Oras Optima dusjgarnityr m/tre stråler og Oramix dusjtermostat.	
03 Stue/kjøk	Heltre furu. Norrlandsgulv 20x143 Ultra pro hvit	Kombinasjon av massivtre og glattpanel behandlet med Interiørbeis	Massivtre behandlet med Interiørbeis	Kjøkkeninnredning fra Sigdal Type Sigdal Sand. For detaljer se egen tegning	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 480 med lysregulering for kjøkken,Stikk ved tak i stue. Elko + Design svart	Oras Safira kjøkkenkran m/avst. For oppvaskm. Waterguard smartstopp lekkasjestopper.	
04 Soverom	Heltre furu. Norrlandsgulv 20x143 Ultra pro hvit	Kombinasjon av massivtre og glattpanel behandlet med Interiørbeis	Massivtre behandlet med Interiørbeis	Innerdør. Lett, glatt mørk	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 480 med lysregulering for kjøkken,Stikk ved tak i stue. Elko + Design		

ROM	GULV	VEGG	TAK	INNREDNING/ DØRER	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
05 Soverom	Heltre furu. Norrlandsgulv 20x143 Ultra pro hvit	Kombinasjon av massivtre og glattpanel behandlet med Interiørbeis	Massivtre behandlet med Interiørbeis	Innerdør. Lett, glatt svart	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 480 med lysregulering for kjøkken,Stikk ved tak i stue. Elko + sort		
06 Terrasse	Spaltegulv av 28x123 impregnert.				Stikk Utelampe type Unilamp Arc 2x3 W Svarte komponenter		
07 Bod	Støvbunnet betong	Gips sparklet og malt	Massivtre behandlet med Interiørbeis		Taklampe svart		
Utvendig		Panel stående. Upwood termobklædning135mm	Impregnert trekledning				

Presiseringer og nyttige opplysninger

- Det leveres hvitt glatt listverk rundt alle dører bredde 58 mm furu, ferdig malt fra fabrikk S0502Y hvit. Synlig innfesting og synlige hjørneskjøter
- Vinduer og terrassedører fra Nordan
- Terskler flate eik.
- Elektro: Elko pluss
- Møbler, garderobeskap og stiplet innredning som er vist på tegninger er ikke med.
- Produkttyper som er oppgitt kan bli justert til tilsvarende produkter av tilnærmet samme kvalitet og utseende.
- Der det er avvik mellom leveransebeskrivelse tegninger, illustrasjoner. Er det leveransebeskrivelse som gjelder.
- Arealene som er oppgitt på tegninger kan variere noe. Innvendige veggtykkelser kan også avvike fra tegninger pga tekniske føringer i vegger.
- Det må påregnes at det kan komme noen innkassinger i tak og på vegg på grunn av tekniske føringer.
- Ved kombinasjon av gulvvarme, tette hus og balansert ventilasjon blir det ofte veldig tørt. Behov for tilføring av ekstra fuktighet kan være nødvendig. Vi anbefaler anskaffelse av hygrometer for å holde kontroll på dette. Hvis gulv får mye uttørking kan den sprekke opp i skjøter, og kuve seg. Skader som da oppstår, kan da være permanente. Dette er ikke å anse som reklamasjon hvis temperatur og fuktighet er utenfor verdiene som er oppgitt av leverandør.
- Materialer og utførelser angis i toleranseklasser i henhold til Norsk Standard 3420. For boliger gjelder normalkrav for planhetstoleranser og normalklasse for retningstoleranser. For garasjer toleranseklasse E.
- Panel og massivtre er treverk og beveger seg i forhold til fuktighet. Det kan også forekomme kvist som «svetter» og bord som får små sprekker. Dette er ikke å anse som reklamasjon.

Høgevarde romskjema – Leilighet 5,6,7 og 8

ROM	GULV	VEGG	TAK	INNREDNING/ DØRER	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
01 Inngang	Impregnert tremmegulv	Ytterkledning	Massivtre				
02 Utebod	Impregnert tremmegulv	Bindingsverk/massivtre	sperrer/ massivtre	Labankdør			
03 Entre	Ca 5 m2 flis Flisekompaniet Rak Neo Antracite R10/B 30,5x60,5. Resten Heltre furu. Norrlandsgulv 20x143 Ultra pro hvit	Kombinasjon av massivtre og glattpanel behandlet med Interiørbeis	Nedforet høyde min 2,2meter Glattpanel behandlet med Interiørbeis	Ytterdør mørk glatt med brann og lydkrav.	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 290 med lysregulering Elko + Design svart		Ventilasjonsanlegg plassert i tak.
04 Bad	Flisekompaniet. FK Pro Trav Antracite R10/B 30x60 9GPD 56RT UPM PS	Flisekompaniet Cesi Galassia 20x20 Lys blå. 2 vegger med servant og dusj flises. 2 vegger males med vannfast maling	Nedforet høyde min 2,2meter Glattpanel behandlet med Interiørbeis	Innerdør. Lett, glatt mørk	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 290 med lysregulering Elko + Design svart	Servantskap m/2 skuffer Malin 60x46cm med heldekkende porselen servant. 60cm speil m/clips. klosett Seven D med hardsete. Dusj med rette innfellbare slagdører i glass, Oras Optima dusjgarnityr m/tre stråler og Oramix dusjtermostat.	

ROM	GULV	VEGG	TAK	INNREDNING/ DØRER	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
05 Stue kjøkken	Heltre furu. Norrlandsgulv 20x143 Ultra pro hvit	Kombinasjon av massivtre og glattpanel behandlet med Interiørbeis	Massivtre behandlet med Interiørbeis	Kjøkkeninnredning fra Sigdal Type Sigdal Sand. For detaljer se egen tegning	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 480 med lysregulering for kjøkken,Stikk ved tak i stue. Elko + Design svart	Oras Safira kjøkkenkran m/avst. For oppvaskm. Waterguard smartstopp lekkasjestopper.	
06 Soverom	Heltre furu. Norrlandsgulv 20x143 Ultra pro hvit	Kombinasjon av massivtre og glattpanel behandlet med Interiørbeis	Massivtre behandlet med Interiørbeis	Innerdør. Lett, glatt mørk	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 480 med lysregulering for kjøkken,Stikk ved tak i stue. Elko + Design		
07 Soverom	Heltre furu. Norrlandsgulv 20x143 Ultra pro hvit	Kombinasjon av massivtre og glattpanel behandlet med Interiørbeis	Massivtre behandlet med Interiørbeis	Innerdør. Lett, glatt mørk	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 480 med lysregulering for kjøkken,Stikk ved tak i stue. Elko + Design		
08 Balkong	Spaltegulv av 28x123 impregnert.				Stikk Utelampe type Unilamp Arc 2x3 W Svarte komponenter		
Utvendig		Panel stående. Upwood termobeklædning 135mm	Impregnert trekledning				

Presiseringer og nyttige opplysninger

- Det leveres hvitt glatt listverk rundt alle dører bredde 58 mm furu, ferdig malt fra fabrikk S0502Y hvit. Synlig innfesting og synlige hjørneskjøter
- Vinduer og terrassedører fra Nordan
- Terskler flate eik.
- Elektro: Elko pluss
- Møbler, garderobeskap og stiplet innredning som er vist på tegninger er ikke med.
- Produkttyper som er oppgitt kan bli justert til tilsvarende produkter av tilnærmet samme kvalitet og utseende.
- Der det er avvik mellom leveransebeskrivelse tegninger, illustrasjoner. Er det leveransebeskrivelse som gjelder.
- Arealene som er oppgitt på tegninger kan variere noe. Innvendige veggtykkelser kan også avvike fra tegninger pga tekniske føringer i vegger.
- Det må påregnes at det kan komme noen innkassinger i tak og på vegg på grunn av tekniske føringer.
- Ved kombinasjon av gulvvarme, tette hus og balansert ventilasjon blir det ofte veldig tørt. Behov for tilføring av ekstra fuktighet kan være nødvendig. Vi anbefaler anskaffelse av hygrometer for å holde kontroll på dette. Hvis gulv får mye uttørking kan den sprekke opp i skjøter, og kuve seg. Skader som da oppstår, kan da være permanente. Dette er ikke å anse som reklamasjon hvis temperatur og fuktighet er utenfor verdiene som er oppgitt av leverandør.
- Materialer og utførelser angis i toleranseklasser i henhold til Norsk Standard 3420. For boliger gjelder normalkrav for planhetstoleranser og normalklasse for retningstoleranser. For garasjer toleranseklasse E.
- Panel og massivtre er treverk og beveger seg i forhold til fuktighet. Det kan også forekomme kvist som «svetter» og bord som får små sprekker. Dette er ikke å anse som reklamasjon.

Leveransebeskrivelse 01.10.2020

Høgevarde romskjema – Leilighet 9,10,11 og 12
--

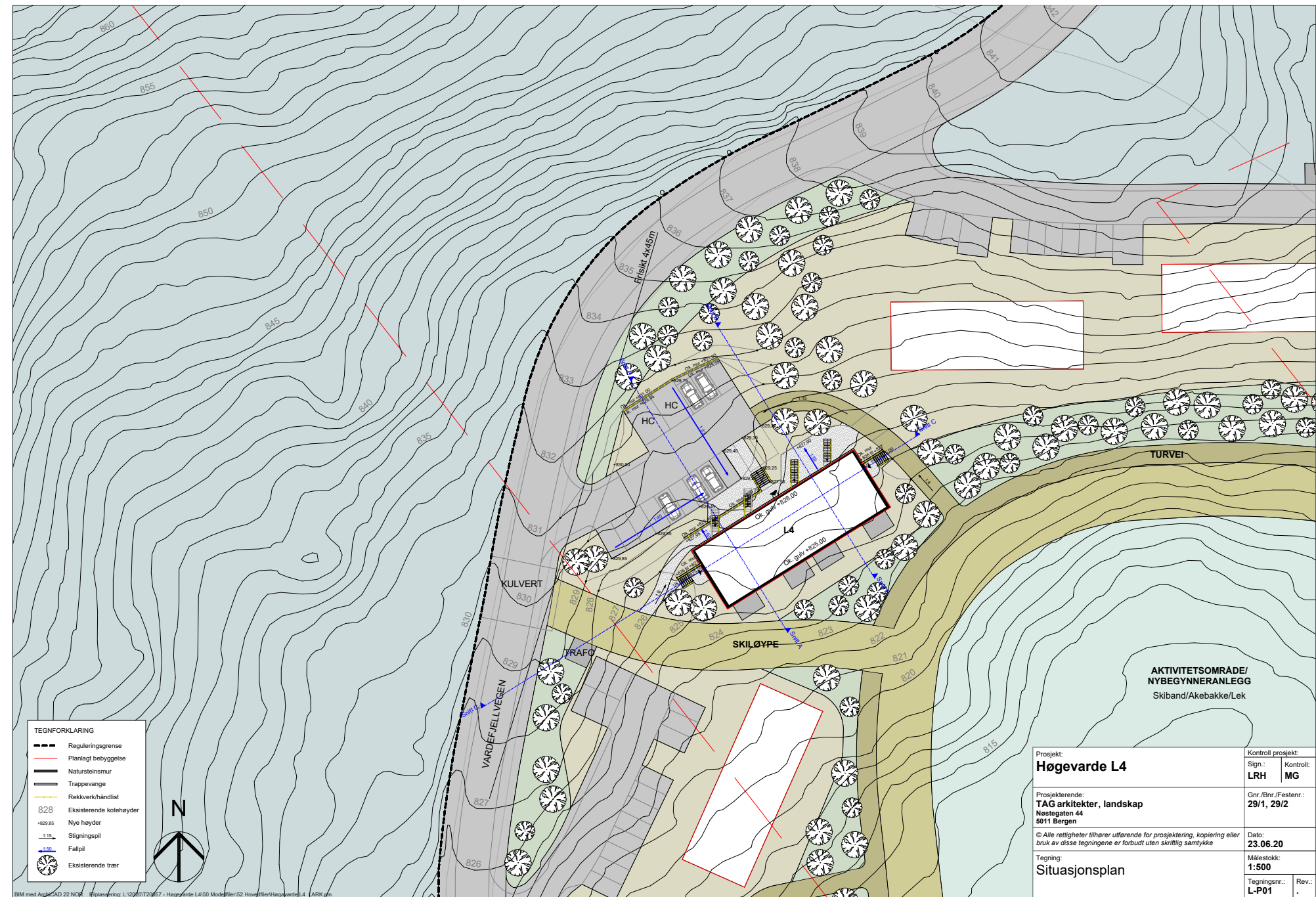
ROM	GULV	VEGG	TAK	INNREDNING/ DØRER	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
01 Inngang	Impregnert tremmegulv	Ytterkledning	Massivtre				
02 Utebod	Impregnert tremmegulv	Bindingsverk/massivtre	sperrer/ massivtre	Labankdør			
03 Entre	Ca 5 m2 flis Flisekompaniet Rak Neo Antracite R10/B 30,5x60,5. Resten Heltre furu. Norrlandsgulv 20x143 Ultra pro hvit	Kombinasjon av massivtre og glattpanel behandlet med interiørbeis	Nedforet høyde min 2,2meter Glattpanel behandlet med interiørbeis	Ytterdør mørk glatt med brann og lydkrav.	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 290 med lysregulering Elko + Design svart		Ventilasjonsanlegg plassert i tak.
04 Bad	Flisekompaniet. FK Pro Trav Antracite R10/B 30x60 9GPD 56RT UPM PS	Flisekompaniet Cesi Galassia 20x20 Lys blå. 2 vegger med servant og dusj flises. 2 vegger males med vannfast maling	Nedforet høyde min 2,2meter Glattpanel behandlet med interiørbeis	Innerdør. Lett, glatt mørk	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 290 med lysregulering Elko + Design svart	Servantskap m/2 skuffer Malin 60x46cm med heldekkende porselen servant. 60cm speil m/clips. klosett Seven D med hardsete. Dusj med rette innfellbare slagdører i glass, Oras Optima dusjgarnityr m/tre stråler og Oramix dusjtermostat.	

ROM	GULV	VEGG	TAK	INNREDNING/ DØRER	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
05 Stue kjøkken	Heltre furu. Norrlandsgulv 20x143 Ultra pro hvit	Kombinasjon av massivtre og glattpanel behandlet med Interiørbeis	Massivtre behandlet med Interiørbeis	Kjøkkeninnredning fra Sigdal Type Sigdal Sand. For detaljer se egen tegning	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 480 med lysregulering for kjøkken,Stikk ved tak i stue. Elko + Design svart	Oras Safira kjøkkenkran m/avst. For oppvaskm. Waterguard smartstopp lekkasjestopper.	
06 Soverom	Heltre furu. Norrlandsgulv 20x143 Ultra pro hvit	Kombinasjon av massivtre og glattpanel behandlet med Interiørbeis	Massivtre behandlet med Interiørbeis	Innerdør. Lett, glatt mørk	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 480 med lysregulering for kjøkken,Stikk ved tak i stue. Elko + Design		
07 Balkong	Spaltegulv av 28x123 impregnert.				Stikk Utelampe type Unilamp Arc 2x3 W Svarte komponenter		
08 Gang på hems	Massivtregulv Hvitpigmentert og lakkert	Kombinasjon av massivtre og glattpanel behandlet med Interiørbeis	Glattpanel behandlet med Interiørbeis	Innerdør. Lett, glatt mørk	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . Elko + Design		
09 Soverom hems	Massivtregulv Hvitpigmentert og lakkert	Kombinasjon av massivtre og glattpanel behandlet med Interiørbeis	Glattpanel behandlet med Interiørbeis	Innerdør. Lett, glatt mørk	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 480 med lysregulering for kjøkken,Stikk ved tak i stue. Elko + Design		
10 Soverom hems	Massivtregulv Hvitpigmentert og lakkert	Kombinasjon av massivtre og glattpanel behandlet med Interiørbeis	Glattpanel behandlet med Interiørbeis	Innerdør. Lett, glatt mørk	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 480 med lysregulering for kjøkken,Stikk ved tak i stue. Elko + Design		

11 Bad Hems	Flisekompaniet. FK Pro Trav Antracite R10/B 30x60 9GPD 56RT UPM PS	Flisekompaniet Cesi Galassia 20x20 Lys blå. 2 vegger med servant og dusj flises. 2 vegger males med vannfast maling	Nedforet høyde min 2,2meter Glattpanel behandlet med Interiørbeis	Innerdør. Lett, glatt mørk	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 290 med lysregulering Elko + Design svart	Servantskap m/2 skuffer Malin 60x46cm med heldekkende porselen servant.60cm speil m/clips. klosett Seven D /hardsete. Dusj med rette innfellbare slagdører i glass, Oras Optima dusjgarnityr m/tre stråler og Oramix termostat	Obs. Terskel ca 50mm inn på bad
12 Stue soverom Hems	Massivtregulv Hvitpigmentert og lakkert	Kombinasjon av massivtre og glattpanel behandlet med Interiørbeis	Glattpanel behandlet med Interiørbeis	Innerdør. Lett, glatt mørk	NEK 400 Belysning i tak som SG Disc . 480 med lysregulering for kjøkken,Stikk ved tak i stue. Elko + Design		
Utvendig		Panel stående. Upwood termobeklædning 135mm	Impregnert trekledning				

Presiseringer og nyttige opplysninger

- Det leveres hvitt glatt listverk rundt alle dører bredde 58 mm furu, ferdig malt fra fabrikk S0502Y hvit. Synlig innfesting og synlige hjørneskjøter
- Vinduer og terrassedører fra Nordan
- Terskler flate eik.
- Elektro: Elko pluss
- Møbler, garderobeskap og stiplet innredning som er vist på tegninger er ikke med.
- Produkttyper som er oppgitt kan bli justert til tilsvarende produkter av tilnærmet samme kvalitet og utseende.
- Der det er avvik mellom leveransebeskrivelse tegninger, illustrasjoner. Er det leveransebeskrivelse som gjelder.
- Arealene som er oppgitt på tegninger kan variere noe. Innvendige veggtykkelser kan også avvike fra tegninger pga tekniske føringer i vegger.
- Det må påregnes at det kan komme noen innkassinger i tak og på vegg på grunn av tekniske føringer.
- Ved kombinasjon av gulvvarme, tette hus og balansert ventilasjon blir det ofte veldig tørt. Behov for tilføring av ekstra fuktighet kan være nødvendig. Vi anbefaler anskaffelse av hygrometer for å holde kontroll på dette. Hvis gulv får mye uttørking kan den sprekke opp i skjøter, og kuve seg. Skader som da oppstår, kan da være permanente. Dette er ikke å anse som reklamasjon hvis temperatur og fuktighet er utenfor verdiene som er oppgitt av leverandør.
- Materialer og utførelser angis i toleranseklasser i henhold til Norsk Standard 3420. For boliger gjelder normalkrav for planhetstoleranser og normalklasse for retningstoleranser. For garasjer toleranseklasse E.
- Panel og massivtre er treverk og beveger seg i forhold til fuktighet. Det kan også forekomme kvist som «svetter» og bord som får små sprekker. Dette er ikke å anse som reklamasjon.





Flå kommune

Høgevarde AS
Vetervegen 19
3539 FLÅ



Deres ref. Gbnr.29/1,2	Vår ref. 20/00375-2	Dato 20.08.2020	Delegert sak Kommunestyret 2019-2023
---------------------------	------------------------	--------------------	---

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV LEILIGHETSBYGG OG PARKERINGSPLASS PÅ EIEND GBNR 29/1 OG 29/2, FB3-L4, HØGEVARDE

Byggeplass: Hallingdalsvegen 1413

Søknad om rammetillatelse mottatt:	24.06.2020	Andre opplysninger:	
Grad av utnyttning	Matrikkelareal	Bruksareal (BRA)	Bebygd areal (BYA)
	988m ²	1036m ²	275m ²

SAKSOPPLYSNINGER/VURDERING:

Vill Arkitekter AS, søker for Høgevarde AS om rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg på gbnr.29/1 og 29/2 – HV-12.

I dette området tillates det i følge reguleringsplanen oppført 10 stk Leilighetsbygg i massivt tre, hvor hvert bygg skal ha 12 stk. leiligheter. Omsøkte bygg ligger i området FB3 og er nr. L4 (Leilighetsbygg nr.4) i rekken.

Leilighetsbygget skal oppføres i 4 etasjer, hvor det er 4 stk. leiligheter i kjelleretasjen (1. etasje) med størrelse 39m2, i 2 etasjen 4 stk. leiligheter med størrelse 67m2. I 3 og loftsetasjen blir det 4 stk. leiligheter med størrelse 103m2. Totalt 12 stk. leiligheter til sammen.
Det er også avsatt uteboder til leilighetene. De fleste i 1. etasjen, mens det er avsatt 4 stk. uteboder i 2 og 3 etasjen (4 stk. i hver etasje).

Bygget skal oppføres i kortreist massivtre (fra Splikonfabrikken i Åmot) med synlige overflater, og det er valgt gjenbruksmaterialer som innvendig og utvendig kledning. Det er også valgt pustende og naturlige materialer, som sammen med eksponert massivtre vil gi et bedre innneklima.

Sentrumsvegen 24, 3539 FLÅ
www.flaa.kommune.no
postmottak@flaa.kommune.no

Tlf.: 32053600
Org.nr: 964951462

Kontonr: 23510540700



HALLINGDAL

Brannnotat:

Det er ikke mottatt et brannnotat for bygningen. Det skal ved innsendelse av IG til Bygningsmyndigheten, vedlegges et brannnotat som viser at teknisk forskrifts (TEK17) krav til brann er ivaretatt.
I planens punkt nr.1.1 bokstav nr.k, skal bygningen ha sprinkelanlegg som brannsikring. Det er mottatt en e-post fra brannsjefen der denne påpeker krav til slokkevann. Her må søker/tiltakhaver kunne dokumentere at det er tilstrekkelig med slokkevann i henhold til brannlovgivningen og plan- og bygningslovgivningen.
Undertegnede, brannsjefen og en representant fra Høgevarde hadde et møte den 17/8, der vi gikk igjennom ovennevnte forhold.
Det er vedlagt en «Tilrettelegger for brann- og redningmannskap I hallingdal» til orientering.

Parkering:

Det er avsatt 13 stk. parkeringsplasser, hvor 2 stk. er HC-plasser med direkte tilgang til inngangspartiet i 2. etasje.
Dette er i tråd med planbestemmelsene for leilighetsbygget.

Utenomhusplan:

Det er vedlagt en utenomhusplan som viser parkering, adkomster, grøntområder, beplantning, gangveger samt plassering av bygningen.
Det er også vist et aktivitetsområde/nybegynneranlegg som kan benyttes til skiband/akebakke/lek.

Universell utforming:

Det er i planens bestemmelse punkt nr.1.1. bokstav b, krav til at minst 50% av leilighetene i 2. etasje skal være universelt utformet.
Mottatte plantegninger viser at det er avmerket snusirkler i leilighetene i 2. etasjen, spesielt i leilighetene 7 og 8.
Ved planlegging/utarbeidelse av universiell utforming for bygget/uteområdene, skal det tas spesielt hensyn til syns - og hørselshemmede samt andre bevegelseshemmede.

Energi:

Bygningen skal utføres på en slik måte at det fremmer et lavtenergibehov. Tilgjengelige energikilder/mulige energikilder, bør vurderes opp mot hverandre for å få den best mulige økonomiske og miljøbesparende energikilden.

Nabovarsling i denne konkrete saken anses ikke for nødvendig, da det er lang avstand til nærmeste nabo. Saken er dessuten varslet i forbindelse med regulering av området.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 blir rammesøknaden godkjent med følgende vilkår:

1. Tiltaket må utføres i henhold til Plan- og bygningsloven, gjeldende forskrifter og de lokale bestemmelser.
2. **Det skal ved søknad om IG innsendes bygningsmyndigheten et brannnotat samt dokumentasjon på at kravene i forhold til slokkevann er oppfylt.**
3. **Ved søknad om IG, skal erklæringer om ansvarsrett innsendes Bygningsmyndigheten.**
4. **Det er en forutsetning for denne rammetillatelsen, at tiltaket utføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og regler for øvrig som gjelder for denne typen tiltak.**
5. Tillatelsen faller bort etter 3 år jfr. plan- og bygningsloven § 21-9. Igangsetting av tiltak er avhengig av at rammetillatelsen følges opp med en igangsettingstillatelse.



Følgende foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett:				
Funksjon	T.kl	Foretak	Dato	Ansvarsområde
SØK	2	Vill Arkitektur AS	23.06.2020	Søker
PRO	2	Vill Arkitektur AS	23.06.2020	Arkitekturprosjektering
PRO	2	Tag Arkitekter AS Avd Bergen	23.06.2020	Landskapsprosjektering

Følgende tegninger godkjennes:		
Type tegning	Tegn. nr/merket	Dato
Situasjonsplan	Vedlegg nr.L-P01	23.06.2020
Fasader	Vedlegg nr.A40-1, A40-2 og A40-3	16.06.2020
Terrengsnitt	Vedlegg nr.L-S01	16.06.2020
Snittegninger	Vedlegg nr.A30-01 og L-S01	16.06.2020
Plantegninger	Vedlegg nr.A20-01, A20-02, A20-03 og A20-04	16.06.2020

Gebyr for saksbehandlingen, sendes tiltakhaver.

Mvh

Sven-Harald Ness
Leder, Byggesak/Utslipp

Kopi til: Høgevarde AS, Vetervegen 19, 3539 FLÅ

Vedlegg: Tilrettelegger for brann- og redningsmannskap I hallingdal

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Flå kommune, 3539 Flå. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.

Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.



møt øst

møt vest



ARKITEKT
Vill Arkitektur AS
VILL

Gnr./Bnr./Festnr.:
29/1 og 2 Flå kommune
Prosjektnr.:
1063
Type tegning:
Fasade Øst/Vest

Tegningsnr.:
A40-03

Dato
16.06.2020
Målestokk
1:100

Tiltakshaver
Høgevarde AS
Fase
Rammesøknad

Prosjekt
Leilighetsbygg
Høgevarde



ARKITEKT
Vill Arkitektur AS
VILL

Gnr./Bnr./Festnr.:
29/1 og 2 Flå kommune
Prosjektnr.:
1063
Type tegning:
Fasade Sør

Tegningsnr.:
A40-02

Dato
16.06.2020
Målestokk
1:100

Tiltakshaver
Høgevarde AS
Fase
Rammesøknad

Prosjekt
Leilighetsbygg
Høgevarde





ARKITEKT
Vill Arkitektur AS
VILL

Gnr./Bnr./Festnr.:
29/1 og 2 Flå kommune
Prosjektnr.:
1063
Tegningsnr.:
A40-01
Type tegning:
Fasade Nord

Dato
16.06.2020
Målestokk
1:100

Tiltakshaver
Høgevarde AS
Fase
Rammesøknad

Prosjekt
Leilighetsbygg
Høgevarde



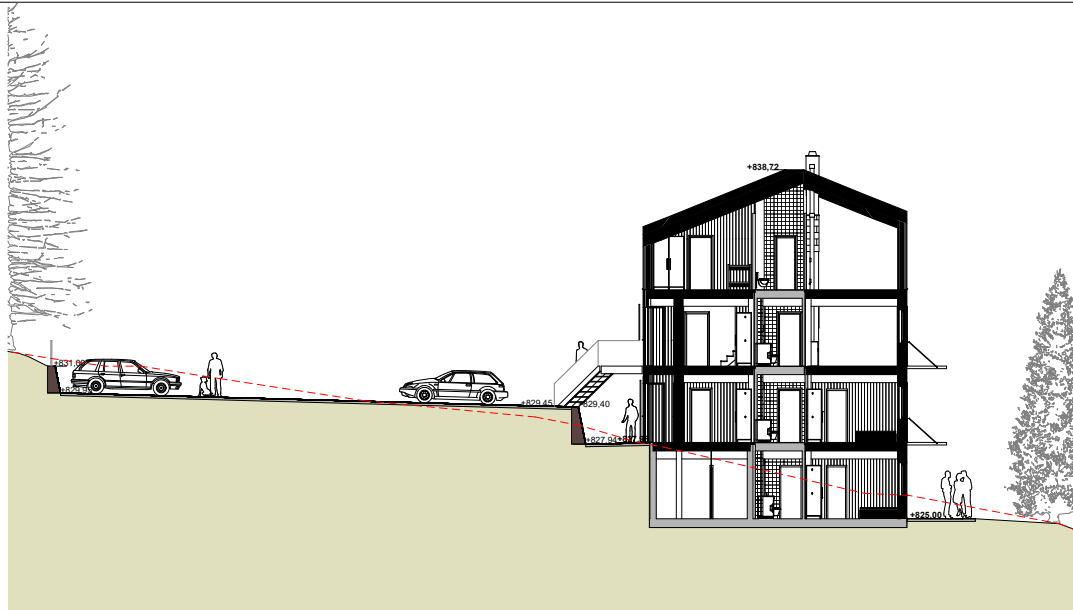
ARKITEKT
Vill Arkitektur AS
VILL

Gnr./Bnr./Festnr.:
29/1 og 2 Flå kommune
Prosjektnr.:
1063
Tegningsnr.:
A30-01
Type tegning:
Snitt A

Dato
16.06.2020
Målestokk
1:100

Tiltakshaver
Høgevarde AS
Fase
Rammesøknad

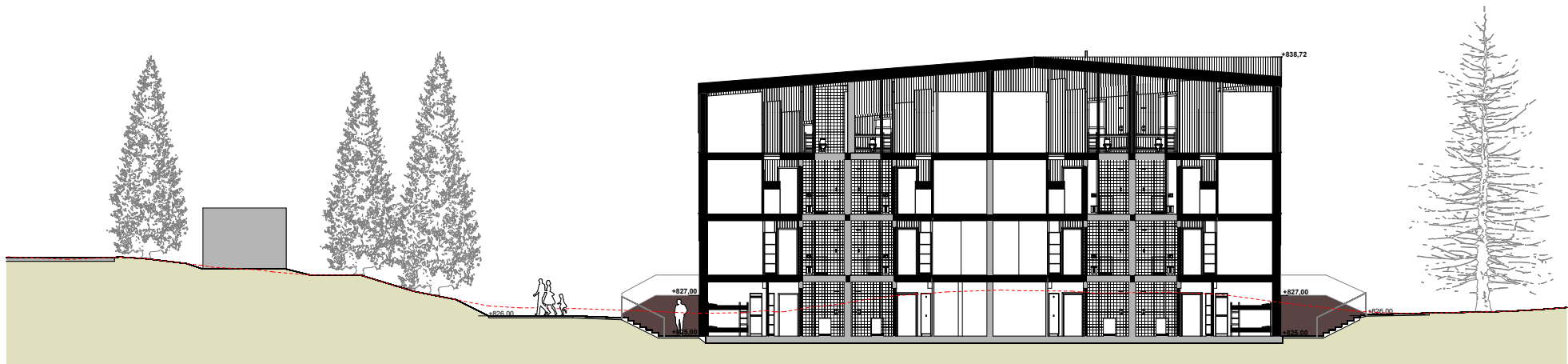
Prosjekt
Leilighetsbygg
Høgevarde



Snitt A

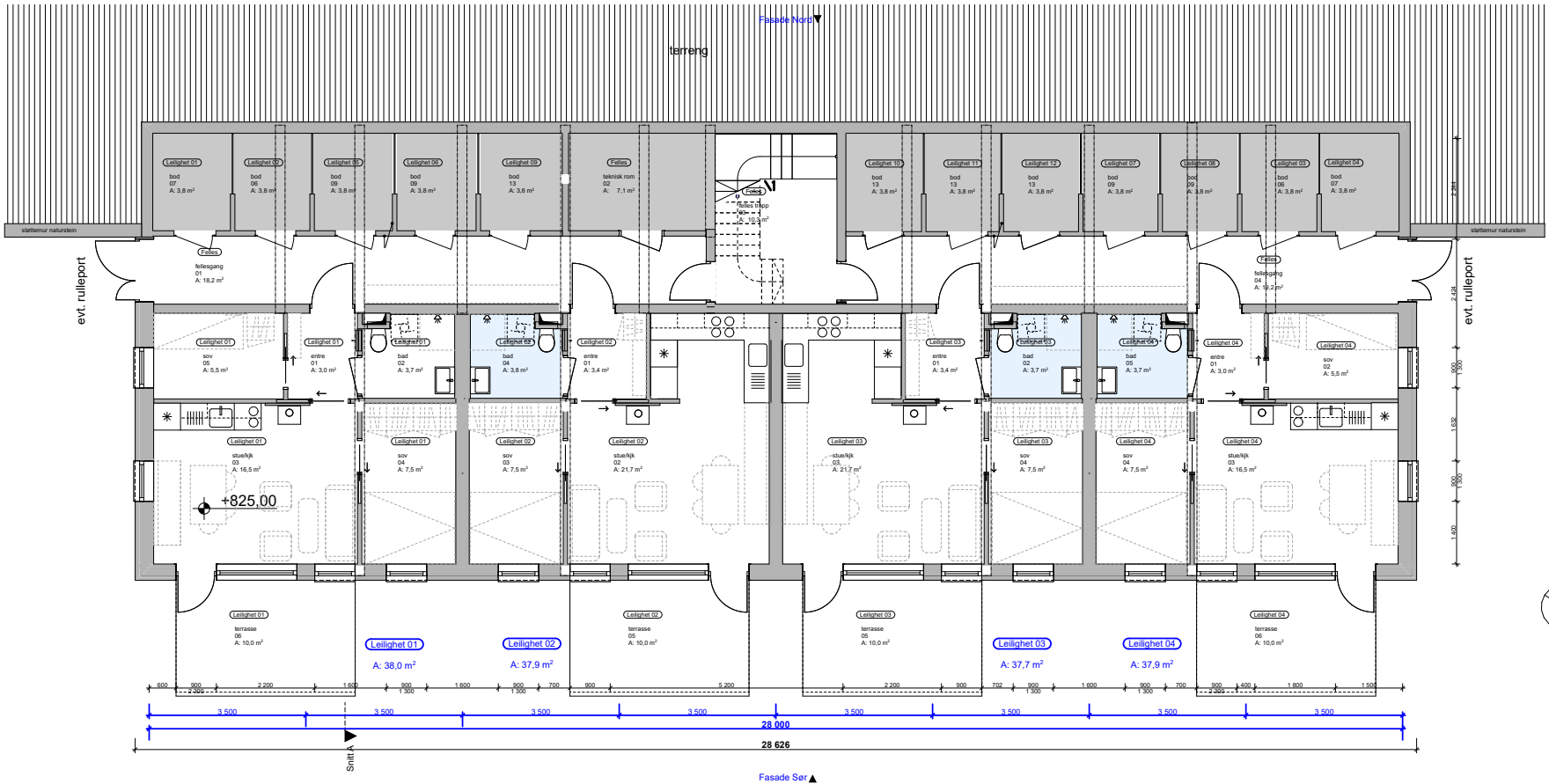


Snitt B



Snitt C

Prosjekt: Høgevarde L4		Kontroll prosjekt: Sign.: LRH Kontroll: MG	
Prosjekterende: TAG arkitektur, landskap Nøstegaten 44 5011 Bergen		Gnr./Bnr./Festnr.: 29/1, 29/2	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 23.06.20	
Tegning: Situasjonssnitt		Målestokk: 1:200	
		Tegningsnr.: L-S01	Rev.: .



ARKITEKT
Vill Arkitektur AS
VILL

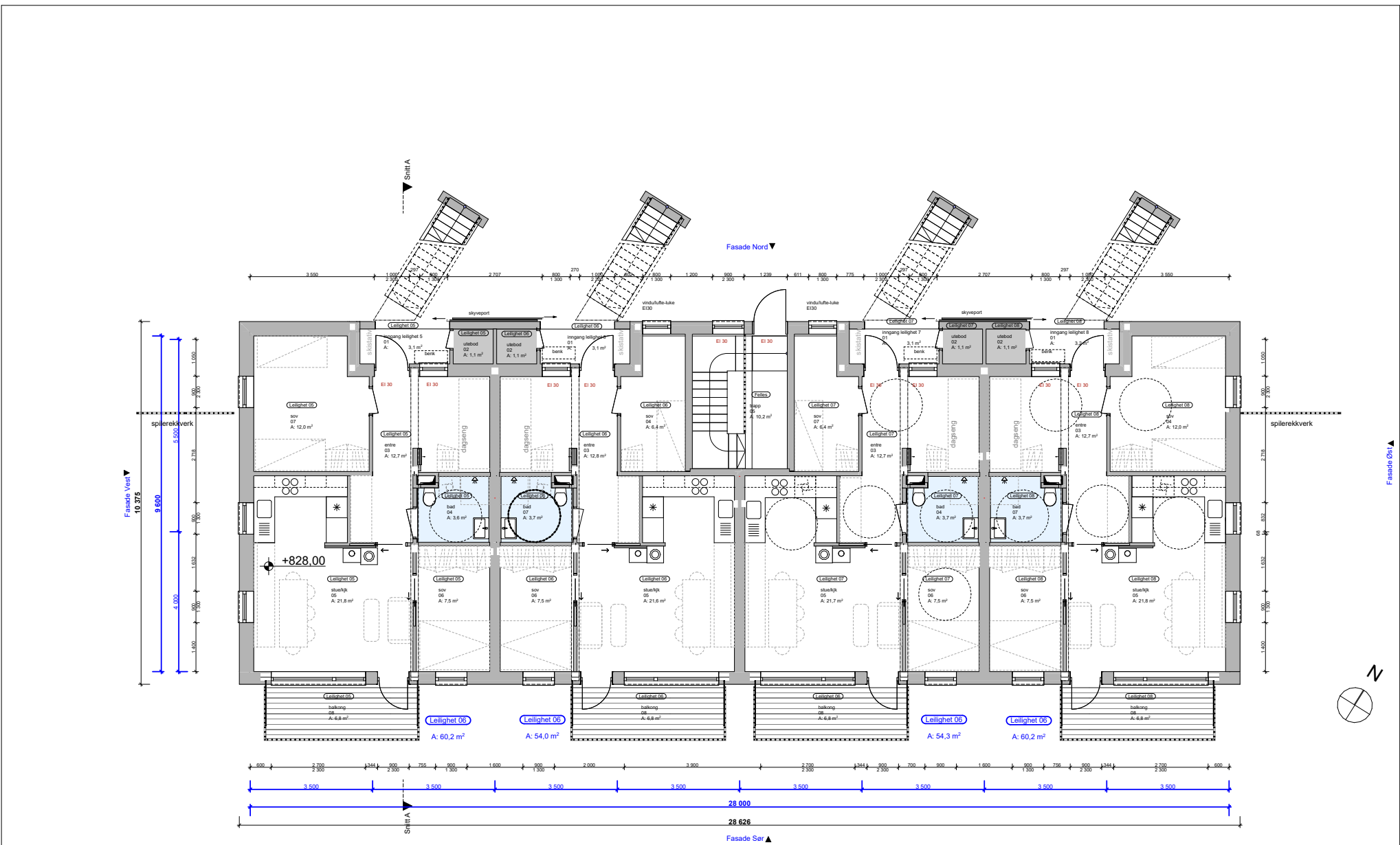
Gnr./Bnr./Festnr.:
29/1 og 2 Flå kommune
Prosjektnr.:
1063
Type tegning:
Plan 1. Etasje

Tegningsnr.:
A20-01

Dato:
16.06.2020
Målestokk:
1:100

Tiltakshaver:
Høgevarde AS
Fase:
Rammesøknad

Prosjekt:
**Leilighetsbygg
Høgevarde**



ARKITEKT
Vill Arkitektur AS
VILL

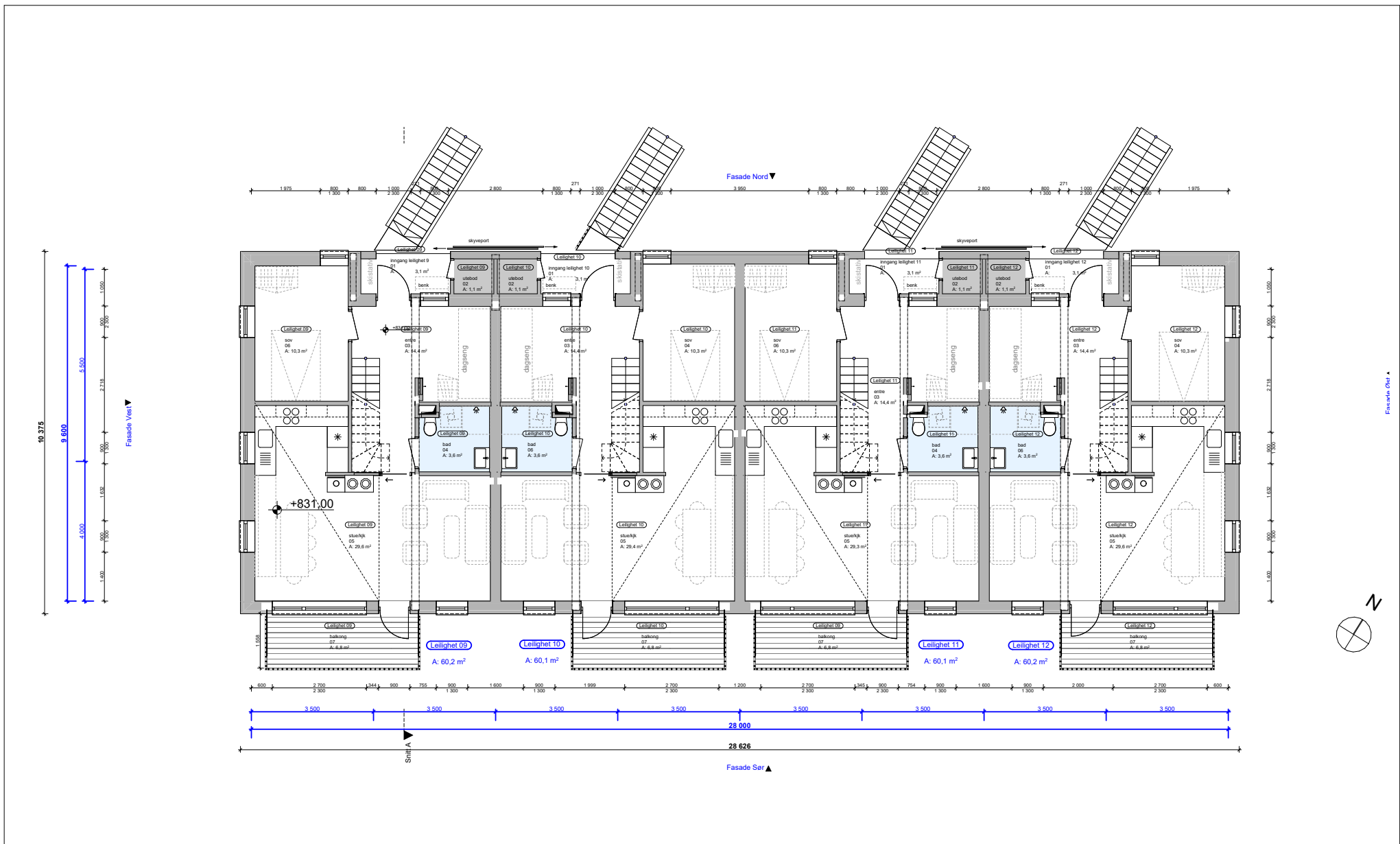
Gnr./Bnr./Festestr.:
29/1 og 2 Flå kommune
Prosjektnr.:
1063
Type tegning:
Plan 2. Etasje

Tegningsnr.:
A20-02

Dato:
16.06.2020
Målestokk:
1:100

Tiltakshaver
Høgevarde AS
Fase
Rammesøknad

Prosjekt
Leilighetsbygg
Høgevarde



ARKITEKT
Vill Arkitektur AS
VILL

Gnr./Bnr./Festestr.:
29/1 og 2 Flå kommune
Prosjektnr.:
1063
Type tegning:
Plan 3. Etasje

Tegningsnr.:
A20-03

Dato:
16.06.2020
Målestokk:
1:100

Tiltakshaver
Høgevarde AS
Fase
Rammesøknad

Prosjekt
Leilighetsbygg
Høgevarde

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

Reguleringsbestemmelser for:
Høgevarde Fjellpark – Fjellandsbyen

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

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

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

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt 1):
Næringsbebyggelse N1 – N7 (1300)
Fritidsbebyggelse (leiligheter) (1123)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål P1, P2 og P3 (1900)
Gang- og sykkelveg (2013)
Skiløype (1420)
Skianlegg (1410)
Trafo (1510)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt.2.)
Privat veg V (2010)
Annen veggrunn – grøntareal (2019)
Torg/Landsbyttun/Landsbygate/Gangveg/Fortau (2013)
Parkering (2080)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3.)
Blå/grønn struktur (3002)
Vegetasjonsskjerm og annen grønnstruktur (3060)
Kombinert grønnstruktur lek, vinterparkering m.m. P2 (3900)
Kombinert grønnstruktur med aktivitetsområde m.m. GA1(3900)

Landbruk-, natur- og friluftsområder (PBL § 12-5, pkt. 5.)
Friluftsområder (5001)

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

Hensynsynsninger - (PBL § 11-8, 2. ledd, pkt. C)
Frisiktsone (H140)
Skred – Del av P2 (H310)
Kulturminne (H730_ID94130-1)

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

1.1 Område for fritidsbebyggelse (leiligheter) for FB1-FB7

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

Kombinert område for bebyggelse og anlegg FF1

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

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

1.2 Kombinert område for parkering og bebyggelse PH1

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

1.3 Kombinert område for parkering og bebyggelse P1

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

1.4 Kombinert område for parkering og bebyggelse P3

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

1.5 Kombinert område for parkering og bebyggelse P4

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

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

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

1.7 Område for næring- og tjenesteyting N1

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

1.9 Område for næring- og tjenesteyting N2

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

1.10 Område for næring- og tjenesteyting N3

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

1.11 Område for næring- og tjenesteyting N4

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

1.12 Område for næring- og tjenesteyting N5

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

1.13 Terrengbehandling

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

1.14 Skiløyper

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

1.15 Sykkelstier

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

1.16 Skianlegg/alpinanlegg

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

1.17 Vann og avløp

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

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

1.18 Avfall

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

1.19 Elektrisitet-, tele og signalanlegg og energibruk

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

1.20 Søknad om byggetillatelse - Situasjonsplan

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

1.21 Overvannshåndtering i områder for bygg og anlegg

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

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

2.1 Landsbytn og landsbygate

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

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

2.2 Kryss og adkomst til Brennåsen

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

2.3 Privat hovedveg – Gulsviksetervegen

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

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

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

2.5 Privat adkomst til fjellandsbyen – V4

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

2.6 Drop off sone ved parkering P1

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

2.7 Turveg

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

2.8 Korttidsparkering KP1 og KP2

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

3 OMRÅDER FOR GRØNNSTRUKTUR

3.1 Blå/grønn struktur

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

3.2 Vegetasjonsskjermer og annen grønnstruktur

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

3.3 Grønnstruktur kombinert med lek, ballspill og vinterparkering P2

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

3.4 Turveg/Landskapstrapp LT1

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

3.5 Turveg TV1

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

3.6 Turveg TV2

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

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

3.7 Sykkelstier
Sykkelstier kan opparbeides i inntil 1 m bredde.

4 OMRÅDER FOR LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSLIV LNFR

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

5 BRUK OG VERN AV VASSDRAG

5.1 Mindre bekk

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

6 HENSYNSSONER

6.1 Hensynssone mot skred H310

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

6.2 Hensynssone for frisikt

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

7 KULTURMINNER

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

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 29, Bruksnummer 2 i 3039 FLÅ kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

04.09.2020 kl. 13.08

04.09.2020 kl. 13.07

Adresse(r):

Gateadresse: Vardefjellvegen 41 A

Gatenr: 5154

Kommune: FLÅ

Postkrets: 3539 FLÅ

Gateadresse: Vardefjellvegen 41 B

Gatenr: 5154

Kommune: FLÅ

Postkrets: 3539 FLÅ

Gateadresse: Vardefjellvegen 41 C

Gatenr: 5154

Kommune: FLÅ

Postkrets: 3539 FLÅ

Gateadresse: Vardefjellvegen 41 D

Gatenr: 5154

Kommune: FLÅ

Postkrets: 3539 FLÅ

Gateadresse: Vardefjellvegen 41 E

Gatenr: 5154

Kommune: FLÅ

Postkrets: 3539 FLÅ

Gateadresse: Vardefjellvegen 41 F

Gatenr: 5154

Kommune: FLÅ

Postkrets: 3539 FLÅ

Gateadresse: Vardefjellvegen 41 G

Gatenr: 5154

Kommune: FLÅ

Postkrets: 3539 FLÅ

Gateadresse: Vardefjellvegen 41 H

Gatenr: 5154

Kommune: FLÅ

Postkrets: 3539 FLÅ

Gateadresse: Vardefjellvegen 41 I

Gatenr: 5154

Kommune: FLÅ

Postkrets: 3539 FLÅ

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.09.2020 13:08 - Sist oppdatert 04.09.2020 13:07

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 4

Gårdsnummer 29, Bruksnummer 2 i 3039 FLÅ kommune

Gateadresse: **Vetervegen 238**
Gatenr: **2202**
Kommune: **FLÅ**
Postkrets: **3539 FLÅ**

Gateadresse: **Vetervegen 842**
Gatenr: **2202**
Kommune: **FLÅ**
Postkrets: **3539 FLÅ**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

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

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2005/7259-1/22 URADIGHET

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1942/990054-1/22 28.09.1942	UTSKIFTING Overutskiftning av Gulsvikfjellet.
1944/990046-1/22 23.08.1944	UTSKIFTING Overutskiftning av havn i Gulsvikmarken.
1949/990076-1/22 04.04.1949	UTSKIFTING Gulsvikfjellet.
1951/901731-1/22 03.03.1951	UTSKIFTING Gulsvik utmark og Væterskogen.
1952/990040-1/22 24.05.1952	UTSKIFTING Overutskiftning av Gulsvik utmark og Væterskogen.
1955/990054-1/22 27.04.1955	UTSKIFTING Grensen mot Sigdal.
1959/2209-1/22 17.12.1959	SKJØNN Holsreguleringen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ** DIVERSE PÅTEGNING
2019/1126496-135/200 25.09.2019 21:00	Gjelder ikke gnr. 64 bnr. 17
1960/2383-1/22 02.12.1960	BESTEMMELSE OM VEG GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1961/1770-1/22 23.10.1961	BESTEMMELSE OM VEG

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.09.2020 13:08 - Sist oppdatert 04.09.2020 13:07
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 29, Bruksnummer 2 i 3039 FLÅ kommune	
	RETTIGHETSHAVER: KNR: 3039 GNR: 29 BNR: 24
1964/475-1/22 26.02.1964	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
1975/379-1/22 23.01.1975	SKJØNN Krøderen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1997/300-1/22 28.01.1997	JORDSKIFTE Sak nr. 11/96 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2004/6376-1/22 04.11.2004	JORDSKIFTE Sak nr 17/2000 - 6.30 Gulsvik Vegvedtekter og kostnadsfordeling GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2005/108-3/22 07.01.2005	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3039 GNR: 29 BNR: 72
2005/7259-1/22 23.11.2005	URÅDIGHET Aksjonæravtale vedr Gulsvikfjellet as Eiendommen kan ikke disponeres m.v. over uten samtykke fra rettighetshaver Høgevarde as org.nr 988 810 037 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/542534-4/200 16.06.2016	ERKLÆRING/AVTALE Forskrift om vern av Gulsvikelvi naturreservat GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/2124450-1/200 18.02.2020 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 7 000 000 Pantlaver: SKUE SPAREBANK ORG.NR: 837 889 812
GRUNNDATA	
900229-1/22	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930
1957/1345-1/22 12.09.1957	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3039 GNR: 29 BNR: 23
1961/1355-1/22 24.08.1961	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3039 GNR: 29 BNR: 24
2004/2017-1/22 13.04.2004	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3039 GNR: 29 BNR: 72
2007/339282-1/200 20.04.2007	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3039 GNR: 29 BNR: 73
2009/955210-1/200 11.12.2009	REGISTRERING AV GRUNN
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.09.2020 13:08 – Sist oppdatert 04.09.2020 13:07 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 3 av 4	

Gårdsnummer 29, Bruksnummer 2 i 3039 FLÅ kommune	
	Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3039 GNR: 29 BNR: 345
2009/955219-1/200 11.12.2009	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3039 GNR: 29 BNR: 346
2014/720952-1/200 28.08.2014	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3039 GNR: 29 BNR: 358
2015/501783-1/200 05.06.2015	AREALOVERFØRING VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Annet AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3039 GNR: 29 BNR: 73
2015/1093760-1/200 23.11.2015	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3039 GNR: 29 BNR: 386
2020/1667288-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0615 GNR: 29 BNR: 2
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.	
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.09.2020 13:08 – Sist oppdatert 04.09.2020 13:07 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 4 av 4	



Oppdragsnummer: [_____]
Formidlingsnummer: [_____]

KJØPEKONTRAKT
OM RETT TIL SELVEIET FRITIDSBOLIG UNDER OPPFØRING
Kjøpekontrakten (regulert av bustadoppføringsloven) gjelder leilighet _____ i Vardefjell 1

Denne kjøpekontrakten ("Kjøpekontrakten") er i dag inngått mellom:

Høgevarde AS
Org. nr.: 988 810 037
Adr: Gulsviksetervegen 928, 3539 Flå
E-post: erik@hogevarde.no
Tlf: 90092544

som i det følgende benevnes

"Selger",

og

[Kjøper]

Adresse:
E-post:
Mobil:

som i det følgende benevnes

"Kjøper".

1 BAKGRUNN

1.1 Partene har i dag inngått avtale om kjøp av eierseksjon under oppføring i utbyggingsprosjektet Vardefjell 1 ("Prosjektet") på eiendommen gnr 29 bnr 2 i Flå kommune. Kjøper er forbruker, Selger skal stå for utvikling og utbygging av Prosjektet, og Hans Gulsvik er hjemmelsinnehaver til eiendommen.

1.2 Prosjektet består av totalt 12 fritidsleiligheter. Prosjektet inngår i Høgevarde fjellpark, som etter planen skal omfatte 10 leilighetsbygg, skianlegg, fritidsleiligheter, næringsarealer, garasjeanlegg under bakken, utveier, landsbyttorg mv.

2 EIENDOMMEN

2.1 Prosjektet skal fradeles som en selvstendig eiendom ("Eiendommen"). Eiendomsgrensene for Eiendommen er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet. Endelig adresse for Eiendommen foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtakelse. Det må påregnes at Eiendommens grenser og omfang blir endret som en del av utviklingsarbeidene.

2.2 Eiendommen vil bli seksjonert etter lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

2.3 Selger vil etterstrebe den organiseringen som totalt sett gir den mest rettferdige og hensiktsmessige tingsrettslige struktureringen av Prosjektet og Eiendommen.

2.4 Gjennom fullmakt vedlagt denne kjøpekontrakten (Vedlegg 9) gir Kjøper Selger ujenkallelig fullmakt til senere å resekjonere Eiendommen for evt. deling av seksjoner, omdisponering av fellesareal mv. i den grad det er nødvendig for å realisere Prosjektet som forutsatt. Dersom Kjøper selger sin seksjon før a) Prosjektet i sin helhet er ferdigstilt ved ferdigattest og b) rettigheter og plikter knyttet til Eiendommen og eierseksjonssameiet er gjennomført i samsvar med kjøpekontrakt med vedlegg, plikter Kjøper å besørge innhenting av fullmakt likelydende fullmakten i Vedlegg 9 fra sine rettsetterfølgere.

3 BESKRIVELSE AV KONTRAKTSOBJEKTET

3.1 Selger overdrar til Kjøper på de vilkår som følger av Kjøpekontrakten, en ny eierseksjon under oppføring i etasje ... i Prosjektet, foreløpig er betegnet som leilighet nr. Eierseksjonen vil bli tildelt seksjonsnummer innen overtakelse. Leveringsbeskrivelse, prospekt og kontraktstegninger følger som vedlegg til denne Kjøpekontrakten, se også punkt 5 nedenfor.

3.2 Eierseksjonen omfatter også eksklusiv bruksrett til 1 bod i 1. etasje på ca 3,8 m² BRA for oppbevaring til eksklusiv bruk. I enkelte tilfelle, også i etterkant av overtakelse, vil det kunne være nødvendig med rørgjennomføring e.l. gjennom bodene, noe som kan redusere den totale plassen (volumet) i de aktuelle bodene. Slik eventuell redusert plass skal ikke anses som mangel ved den leverte ytelse. Selger forbeholder seg retten til å fordele og anvisse boder på et senere tidspunkt. Kjøper er informert om at bodene vil være uisolerte. Bodene er kun ment til oppbevaring av robuste gjenstander som tåler temperatur- og fuktforandringer. Slike begrensninger er ikke å anse som mangel ved den leverte ytelse.

Til eierseksjonen følger rett til å parkere én bil på parkeringsområde som vist i Vedlegg 5. Har en seksjonseier i Sameiet, en leietaker eller en i seksjonseierens husstand nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger Kjøper å bytte parkeringsplassen som Kjøper har tatt i bruk.. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever byttet allerede har rett til å parkere på Eiendommen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bytteretten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Selger

Kjøper

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsplasser vil bli. Selger vil søke å oppnå den organisering som totalt sett gir den mest hensiktsmessige organisering av prosjektet og eiendommen.

3.3 Eierseksjonen vil inngå i et eierseksjonssameie ("Sameiet") som vil bli opprettet i samsvar med eierseksjonsloven. Sameiet er planlagt å bestå av ca. 12 bruksenheter, hvorav enkelte seksjoner kan tilordnes tilleggsdeler. Hver seksjon vil i henhold til seksjoneringsbegjæringen bestå av en eierandel. Kjøper vil også bli eier i Sameiets fellesarealer med en ideell andel etter eierseksjonens sameiebrøk.

3.4 Utomhusareal leveres i det vesentlige som vist på foreløpig utomhusplan (Vedlegg 5), der opparbeidelse av utomhusarealet i det alt vesentlige vil begrense seg til anlegges av områder med grus. Kjøper er kjent med at det vil kunne bli justeringer i endelig utforming av utearealer.

3.5 Det vil bli utarbeidet vedtekter og husordensregler for Sameiet, og Kjøper gir Selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for Kjøper. Utkast til vedtekter og husordensregler følger som bilag til Kjøpekontrakten (Vedlegg 7). Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og at vedtektene kan bli endret i forbindelse med seksjonering og fradeling av Selgers eiendom.

3.6 Det samlede kontraktsobjektet som overdras til Kjøper i henhold til Kjøpekontrakten benevnes i det følgende samlet som "Fritidsboligen".

3.7 Jakt- eller fiskerett medfølger ikke ved kjøp av Fritidsboligen.

3.8 Det er ikke anledning til å drive ervervsmessig virksomhet av noen art i Fritidsboligen eller i Sameiet uten skriftlig samtykke fra Høgevarde AS.

4 MEGLER

4.1 Majorstuen Eiendomsmegling AS er engasjert som megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt "Megler". Meglers vederlag betales av Selger. Megler har ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av Kjøpekontrakten.

4.2 Eiendomsmeglere er underlagt hvitvaskingsloven. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

5 KJØPEKONTRAKTENS OMFANG - KONTRAKTSDOKUMENTER

5.1 Kjøpekontraktens omfang fremgår av Kjøpekontrakten med vedlegg. Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova ("buoff") av 13. juni 1997 nr. 43 og annen relevant bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale om fritidsbolig under oppføring, inkludert rett til grunn, jf. lovens § 1 (1) litra b.

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg kjent med følgende bilag til Kjøpekontrakten:

- 1. Prislister datert 30.09.2020
- 2. Leveransebeskrivelse, datert 01.10.2020
- 3. Kontraktstegning, datert 30.09.2020
- 4. Fasade-, snitt – og etasjetegninger datert 16.06.2020

Selger

Kjøper

- 5. Situasjonsplan/Utomhusplan, datert 23.06.2020
- 6. Prospekt, datert 01.10.2020
- 7. Utkast til vedtekter og husordensregler, datert 29.09.2020
- 8. Utkast til budsjett for sameiet datert 30.09.2020
- 9. Fullmakt fra Kjøper til Selger til å resekjonere Eiendommen

5.2 Dersom Kjøpekontrakten og bilagene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, skal Kjøpekontrakten gå foran bilagene. Dersom bilagene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, skal bilagene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for Kjøpekontrakten foran standardiserte bestemmelser.

5.3 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, planer, skisser og bilder i prospekt er av illustrativ karakter, og derfor kan vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer mv. som ikke omfattes av Kjøpekontrakten.

5.4 Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsmateriell (herunder illustrasjon/3D-presentasjoner) og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til Kjøpekontrakten kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel med hensyn til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føring som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til Kjøpekontrakten. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard eller forringe Fritidsboligens kvalitet i større grad enn det Kjøper med rimelighet må tåle, holdt opp mot Selgers behov for å foreta endringer.

5.5 Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av Prosjektets felles uteoppholdsareal/utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige situasjonsplanen/utomhusplanen som gjelder som bilag til Kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusarealet/utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden.

5.6 Selger tar forbehold om endringer i prosjektet i form av sammenslåing eller deling av usolgte seksjoner. Dette, og andre forhold, kan medføre endringer i planlagt fasade; herunder blant annet plassering av balkonger og vinduer. Slike endringer utgjør ikke en mangel.

5.7 Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for Fritidsboligen som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.

5.8 Selger skal levere Fritidsboligen i normal håndverksmessig stand og i samsvar med leveransebeskrivelsen og eventuelle endringer og tilvalg.

5.9 Selger forbeholder seg retten til å justere salgspriser på usolgte enheter i prosjektet. Forbeholdene som fremgår av prospekt med vedlegg gjelder også, se blant annet prospekt som følger som vedlegg til denne kontrakten.

6 OFFENTLIGE DOKUMENTER

6.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper:

- 1. Utskrift av grunnboken, datert 04.09.2020
- 2. Reguleringsplan Høgevarde Fjellpark Fjellandsbyen HV12 mm., vedtatt 18.06.2020

Selger

Kjøper

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha gjort seg kjent med nevnte dokumenter.

7

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

7.1

Kjøpesummen for Fritidsboligen utgjør Kr [_____] Kroner [_____]i bokstaver 00/100 ("**Kjøpesummen**").

7.2

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper betale følgende omkostninger:

* Dokumentavgift til staten, 2,5 % av Tomteverdien	Kr	3.125
*Tinglysingsgebyr for pantedokument med attest	Kr	757
*Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	585
Sum omkostninger	Kr	

* Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

7.3

Kjøper skal i tillegg forskuddsbetale 3 – tre – måneders felleskostnader i henhold til prisliste Sameiet. Beløpet blir fakturert fra Sameiets forretningsfører.

7.4

Dersom Kjøper skal ha mer enn ett lån som skal sikres ved pant i Fritidsboligen, betaler Kjøper ytterligere kr 757* pr. pantedokument i tinglysingsgebyr.

7.5

Omkostningene betales til Oppgjørsmegler samtidig med sluttoppgjøret, jf. punkt 8.3.2.

7.6

Kjøpesummen er gjenstand for justering på bakgrunn av de endrings- og tilleggsarbeider som Kjøper bestiller. Eventuelle endrings- og tilleggsbestillinger innbetales til Oppgjørsmeglers klientkonto (jf. punkt 8 og 13.2) på bakgrunn av nærmere skriftlig avtale mellom Selger og Kjøper.

7.7

Dersom Kjøper er flere personer som har undertegnet Kjøpekontrakten, er disse solidarisk ansvarlig overfor Selger til å oppfylle de forpliktelser for Kjøper som fremgår av Kjøpekontrakten.

8

OPPGJØR

8.1

Oppgjøret foretas av Nordvik Oppgjør AS (org. nr. 814 449 912) (adr: Postboks 397 Skøyen, 0213 Oslo) (e-post: oppgjor@nordvikbolig.no) («**Oppgjørsmegler**»).

8.2

Alle innbetalinger skal skje til Oppgjørsmeglers klientkonto [...] med KID: [...]. Alle innbetalinger bes merket med [...]. Bekræftelse på overført beløp skal sendes til oppgjor@nordvikbolig.no.

8.3

Kjøpesummen og omkostninger betales på følgende måte:

8.3.1 Delinnbetaling på 10 % av kjøpesummen betales innen 10 dager etter signering av Kjøpekontrakten, forutsatt at selger har stilt garanti iht. buofl §12.	Kr	[...]
8.3.2 Resterende kjøpesum og omkostninger betales uoppfordret innen kl. 16.00 senest 3 virkedager før overtakelse	Kr	[...]

Kjøpers innbetalinger i henhold til punkt 8.3.1 ovenfor skal være fri egenkapital, det vil

Selger

Kjøper

si at innbetalingen ikke forutsetter pant i Fritidsboligen.

8.4

Betaling anses å ha skjedd den dato som Kjøpesummen er kreditert Oppgjørsmeglers klientkonto. Bankens valuteringsdato anses som innbetalingsdato, og denne datoen vil legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene, og tidspunkt for betaling av kjøpesum.

8.5

Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger hvis Kjøpesummen eller deler av denne ikke er disponibel hos Oppgjørsmegler innen de frister som fremkommer av Kjøpekontrakten. Forsinkelsesrenter beregnes av hele Kjøpesummen inklusiv tilvalg og endringer.

8.6

Manglende oppgjør av betydelig del av kjøpesummen utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold som gir Selger rett til å heve Kjøpekontrakten og foreta deknings salg for Kjøpers regning og risiko. Dersom Selger har stilt garanti, jf. buofl. § 47, kan Selger ta dekning for sitt tilgodehavende etter Kjøpekontrakten i Kjøpers eventuelle innbetalte delinnbetaling, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

8.7

For det tilfellet at Kjøper skal lånefinansiere hele eller deler av Kjøpesummen, anses ikke hele Kjøpesummen betalt av Kjøper før låntyers pantedokument er mottatt elektronisk av Megler (ved e-tinglysning) eller på papir av Oppgjørsmegler i korrekt utfyllt og tinglysingsklar stand, og hele Kjøpesummen og omkostninger er kommet inn på Oppgjørsmeglers klientkonto.

8.8

Pålopte renter på Oppgjørsmeglers klientkonto tilfaller Kjøper frem til skjøte er tinglyst på Kjøper, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at Selger stiller garanti i medhold av buofl. § 47.

8.9

Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers delinnbetaling før hjemmel til Fritidsboligen er overskjøtet til Kjøper, må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se punkt 9.

9

TINGLYSING AV SKJØTE

9.1

Skjøte på Fritidsboligen utstedes av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet for Fritidsboligen så snart dette foreligger.

9.2

Etter overtakelse skal Fritidsboligen overskjøtes til Kjøper. In blanco skjøte aksepteres ikke. Overskjøting skjer under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkludert omkostninger og eventuelle endrings- og tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på Oppgjørsmeglers klientkonto. Dersom Kjøper er flere personer, vil hver person i Kjøper bli oppført med like eierbrøker med mindre Oppgjørsmegler har mottatt skriftlig instruks om noe annet senest 14 dager før overtakelse.

9.3

Kjøper må, samtidig som han/hun signerer på skjøtet, godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23.

9.4

Kjøper gjøres oppmerksom på at Selger vil forholde seg til Kjøper og kun overskjøte til Kjøper. Anmodning om direkte overskjøting til andre vil ikke bli akseptert med mindre det foreligger særlige grunner som tilsier dette.

10

SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

Selger

Kjøper

10.1

Selger utsteder til Megler et pantedokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum beløp tilsvarende stipulert kjøpesum pluss 25 % som skal tinglyses på Selgers eiendom gnr. 29, bnr. 2 i Flå kommune. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den til enhver tid innbetalte del av Kjøpesummen og skal ha sikkerhet for Kjøpesummens ramme. Megler v/Oppgjørsmegler vil besørge sletting av pantedokumentet i Kjøpers eierseksjon når skjøtet er tinglyst.

10.2

Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av Kjøpesummen og står i fem år etter overtakelsen, jf. buofl. § 12. Garanti etter dette punkt 10.2 skal stilles straks forbeholdene i punkt 23 nedenfor er frafalt. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av Kjøpesummen, jf. punkt 8.3, eller endringer/tilvalg før hun/han har mottatt dokumentasjon for at Selger har stilt sikkerhet, jf. buofl. § 12.

10.3

Dersom det skal utbetales noe del av Kjøpesummen fra Oppgjørsmeglers klientkonto før Fritidsboligen er overskjøtet til Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. punkt 8.8 og buofl. § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper, forutsatt at kjøpers bank samtykker. Garantien skal bortfalle når overskjøting har funnet sted.

10.4

Selger kan kreve at Kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og ev. endrings- eller tilleggsarbeider, jf. buofl. § 46 annet ledd. Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

10.5

Garantidokumentene i original oppbevares hos Megler i avtaleperioden, frem til skjøtet er tinglyst. Kjøper oppbevarer i denne perioden en kopi av garantidokumentene. Garantidokumentet iht buofl. §12 oversendes kjøper sammen med tinglyst skjøte.

11

HEFTELSER OG SERVITUTTER

11.1

Fritidsboligen overdras til Kjøper fri for pengeheftelser (dvs. uten pant eller utlegg), med unntak av sameiets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

11.2

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Selgers eiendom gnr. 29 bnr. 2 i Flå kommune Kjøper har gjort seg kjent med denne utskriften, jf. punkt 6 ovenfor. Selger har iverksatt en prosess for å søke å få slettet servitutter som ikke lenger er relevante.

11.3

Kjøper aksepterer at Fritidsboligen og Eiendommen for øvrig blir påheftet ytterligere servitutter som er nødvendig for gjennomføringen av Prosjektet og Høgevarde fjellpark. Dette omfatter typisk erklæringer om bruksretter og vedlikeholdsforpliktelser i forbindelse med fradeling av arealer, rettigheter og plikter knyttet til sambruksarealer som grøntarealer, veier, tekniske rom/installasjoner, ledninger, parkeringsplass, fellestilltak for Høgevardeutbyggingen m.m.

11.4

Kjøper kan følgelig ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av Prosjektet. Kjøper aksepterer videre at Eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

11.5

Kjøper plikter å benytte Høgevarde AS sitt bookingsystem ved offentlig utleie av Fritidsboligen. Forpliktelsen tinglyses på hver seksjon.

11.6

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.7

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.8

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.9

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.10

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.11

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.12

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.13

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.14

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.15

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.16

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.17

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.18

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.19

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.20

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.21

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.22

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.23

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.24

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.25

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.26

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.27

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.28

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.29

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.30

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.31

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.32

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.33

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.34

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.35

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.36

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.37

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.38

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.39

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.40

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.41

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.42

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.43

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.44

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.45

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.46

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.47

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.48

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.49

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.50

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.51

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.52

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.53

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.54

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.55

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.56

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.57

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.58

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.59

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.60

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.61

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.62

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.63

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.64

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.65

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.66

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.67

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.68

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.69

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.70

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.71

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.72

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.73

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.74

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.75

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.76

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.77

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.78

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.79

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.80

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.81

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.82

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.83

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.84

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.85

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.86

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.87

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.88

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.89

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.90

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.91

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.92

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.93

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.94

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.95

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.96

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.97

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.98

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.99

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

11.100

Kjøper plikter å tilkoble Fritidsboligen til fibernett som er lagt frem til Eiendommen.

Selger

Kjøper

11.6

Maling/beising av utvendig leilighetsbygning skal foretas hvert 5. år og reparasjon av tak skal utføres så snart dette er nødvendig. Høgevarde AS skal alene kunne bestemme utvendig farge og type av maling/beis, i den hensikt å sikre et helhetlig uttrykk i Fjellparken. Det skal benyttes mørke jordfarger.

11.7

Det er ikke tillatt å feste utvendig parabol på Fritidsboligen/Eiendommen.

11.8

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

12

OFFENTLIGE PLANER

12.1

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan «Høgevarde Fjellpark Fjellandsbyen HV 12 mm» datert 18.06.2020.

12.2

Naboområder er avsatt til utvikling og fortetting og Kjøper må derfor være forberedt på videre utvikling og utbygging i nærområdet. Slik utvikling og fortetting gir ikke grunnlag for prisavslag eller erstatning fra Selgers side.

13

ENDRINGS- OG TILLEGGSBESTILLINGER

13.1

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som i omfang eller karakter ikke skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke hindrer rasjonell gjennomføring av byggeprosjektet.

13.2

Selger vil utarbeide en tilvalgsliste som angir aktuelle valgmuligheter for tilleggsarbeider. Tilvalgslisten vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling, samt eventuell betydning tilleggsbestillingene vil ha for overtakelsestidspunktet av Fritidsboligen. Selger har rett til betaling for utarbeidelse av pristilbud, nye tegninger mv., i henhold til buofl. § 44. Selger kan kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og før arbeidene påbegynnes. Kjøper plikter å betale 50 % av tilvalgssummen til Oppgjørsmeglers klientkonto med 30 dagers frist fra bestilt tilvalg, og uansett før Selger foretar bestilling av materialer og arbeid. Kjøper plikter å betale den resterende 50% av tilvalgssummen til Oppgjørsmeglers klientkonto innen Overtakelse.

13.3

Kjøper gjøres oppmerksom på at Prosjektet er en del av et større prosjekt med flere leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Forespørsel om eventuelle tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt av Selger.

13.4

Alle tilleggsbestillinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger.

13.5

Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre Kjøpesummen med 15 % eller mer. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe eller forsinkelser for Selger og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse av å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

13.6

Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger skal dette bestilles skriftlig. Dersom Kjøper ønsker endringer, må det rettes skriftlig forespørsel om det, og gitt at Selger aksepterer endring må det inngås tilleggsavtale til Kjøpekontrakten. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle endrings- og tilleggsbestillinger skal faktureres av

Selger

Kjøper

Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Oppgjørsmeglers klientkonto. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste har Selger rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av prislstilbud, tegninger, m.m. Kjøper må i slike tilfeller påregne store kostnader til administrasjon, revidering av tegninger, osv.

14 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

- 14.1 Selger antar at Fritidsboligen vil være klar til overtakelse i løpet av 4. kvartal 2021.Dette baseres på at overtakelse estimeres ca. 14 måneder etter byggestart. Med byggestart menes det tidspunkt byggearbeidene på Prosjektet faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid. Antatt overtakelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal saksbehandling og fremdrift av øvrige deler av Prosjektet. Antatt overtakelsestidspunkt i dette punkt er ikke en avtalt frist for overtakelse jf buofl. § 10.

Cirka 6 måneder før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle de enkelte kjøperne om antatt tidspunkt for overtakelse. Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på at ansiått ferdigstillelsestidspunkt ikke er en avtalt frist for overtakelse som utløser dagmulk, jf. buofl. § 10, jf. neste avsnitt.

Endelig overtakelsesdato for Fritidsboligen vil bli gitt med 3 måneders forutgående skriftlig varsel fra Selger. Den da angitte dato anses som «**Avtalt Overtakelsesdato**» mellom partene.

- 14.2 Dersom Fritidsboligen ikke er klar til overlevering til Avtalt Overtakelsesdato og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 14.3 eller 14.4, kan Kjøper kreve dagmulk i henhold til buofl. § 18. Dagmulk beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Fritidsboligen overleveres. Dagmulk kan ikke kreves for mer enn 100 dager.
- 14.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. buofl. §§ 11 og 43.
- 14.4 Dersom det i byggetiden skulle inntreffe hindring som ligger utenfor Selgers kontroll og som det ikke er rimelig å forvente at Selger kunne ha regnet med ved kontraktsinngåelsen, eller som Selger kan unngå eller overvinne følgene av, som for eksempel streik, lockout eller sykdomsfravær ved større virusutbrudd, har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger er ikke ansvarlig for forsinkelser som skyldes for sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Kjøper kan ved en slik forsinkelse ikke kreve dagmulk eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser. Selger plikter i så fall å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

- 14.5 Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på Eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av fellesarealer.

15 FORHÅNDSBEFARING

- 15.1 2-4 uker før Avtalt Overtagelsesdato, vil Kjøper bli innkalt til forhåndsbefaring hvor befaringsprotokoll føres. Befaringen vil bli holdt på en hverdag, mellom kl. 08.00 og kl. 16.00. Formålet med slik forhåndsbefaring er å avdekke eventuelle mangler som vil bli gjort gjeldende på overtakelsesforretningen, jf. pkt. 16, og dermed i størst mulig grad redusere antall anmerkninger fra Kjøper eller Sameiet på så vel

overtagelsesforretningen som umiddelbart etter denne. Mangler som påvises på forhåndsbefaringen skal så langt det er mulig utbedres før overtakelse.

16 OVERTAKELSE

- 16.1 Kjøper er gjort kjent med at overtakelse kan finne sted før fellesareal og/eller utomhusarealer er ferdigstilt. Kjøper vil uansett kunne få rett og plikt til å overta Fritidsboligen før ferdigattest foreligger.
- 16.2 Selger innkaller Kjøper skriftlig til overtakelse med informasjon om oppmøtetid og sted for gjennomføring av overtakelse ved avholdelse av overtakelsesforretning. Før overtakelse kan finne sted skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Fritidsboligen.
- 16.3 Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom Fritidsboligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse. Overtakelsesforretning kan følgelig holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider som ikke er til hinder for at Fritidsboligen kan bebos. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående mindre vesentlige arbeider, er ikke til hinder for at overtakelse kan skje.
- 16.4 Kjøper har ikke rett til å overta Fritidsboligen før hele Kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 8.5 er innbetalt og registrert på Oppgjørsmeglers klientkonto.
- 16.5 På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Fritidsboligen og undertegne en overtakelsesprotokoll. Overtakelsesprotokollen fra befaringen skal ha følgende innhold:
- Opplysninger om hvem som er til stede,
 - Eventuelle mangler som påvises,
 - Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbesiktigelse,
 - Hvorvidt Fritidsboligen overtas eller nektes overtatt,
 - Eventuelle krav på dagmulk,
 - Eventuelt tilbakeholdt beløp som sikkerhet inntil mangler er utbedret, og
 - Eventuelt tilbakeholdt beløp for omtvistet del av vederlaget.

Protokollen undertegnes av begge parter.

- 16.6 Selger plikter å rette de feil/mangler som inngår i overtakelsesprotokollen så snart arbeidene kan gjøres med hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Kjøper plikter å gi Selger og dennes representant tilgang til Fritidsboligen innenfor normal arbeidstid (kl. 07.00 - 16.00) slik at eventuelle rettelser kan bli utført på rasjonell måte.
- 16.7 Mangler som ble eller burde blitt oppdaget ved overtakelsen, må Kjøper gjøre gjeldende uten ugrunnet opphold. Synlige skader kan ikke påberopes etter overtakelsen.
- 16.8 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av Kjøpesummen som er nødvendig for å sikre kravet, jf. buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Oppgjørsmeglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om tilbakeholdt/deponering for forhold som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av det forholdet det tilbakeholdes for og med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt/deponert.
- 16.9 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Oppgjørsmeglers klientkonto, utleveres nøkler til Fritidsboligen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse fra megler.

- 16.10 Dersom Kjøper har tiltrådt og/eller flyttet inn i Fritidsboligen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Fritidsboligen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke rett til å besitte Fritidsboligen, jf. tvangsfullbyrdselslovens § 13-2 (3) e).

- 16.11 Forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt anses Fritidsboligen for overtatt på dato for overtakelsesforretning dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretningen. Dette forutsetter likevel at Selger forut for overtakelsesforretningen i samsvar med reglene i bustadoppføringslova §15 har gjort Kjøper oppmerksom på følgene av ugyldig uteblivelse fra overtakelsesforretningen.

- 16.12 Selger skal overlevere Fritidsboligen til Kjøper i ryddig og byggrensjort stand, slik at hele Fritidsboligen er tilgjengelig for Kjøper.

- 16.13 Overtakelse av Sameiets fellesarealer og/eller utomhusarealer gjennomføres av styret i Sameiet. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer og uteoppholdsareal. Kjøper er innforstått med at fellesarealene og/eller utomhusarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning holdt senere enn Kjøpers overtakelse av sin eierseksjon. Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføre trinnvis.

Inntil overtakelsesforretning for fellesarealer og/eller utomhusarealer er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillelsesgrad holdes tilbake på Oppgjørsmeglers konto. Selger kan likevel få utbetalt beløpet mot at Selger stiller selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for beløpet.

- 16.14 Inntil samtlige arealer i tilknytning til utbyggingen av Prosjektet er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Sameiets eiendom. Kjøper er innforstått med de mulige ulemper slik avsluttende byggevirkksomhet kan innebære. Eventuelle skader som slik bruk måtte påføre Sameiets grunn, skal Selger innen rimelig tid utbedre.

- 16.15 Risikoen for Fritidsboligen går over på Kjøper ved overtakelse. Overtar ikke Kjøper til fastsatt tid, og risikoen ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet Kjøper kunne overtatt Fritidsboligen. Når risikoen for Fritidsboligen er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at den blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke bærer ansvaret for.

Ved overtakelse inntre også følgende:

- Reklamasjonsfristene begynner å løpe.
- Eventuell rett til dagmulk stanser.
- Kjøper svarer for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

- 16.16 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Fritidsboligen, men Kjøper er kjent med at det kan gå lang tid etter overtakelsen før ferdigattesten foreligger. Kjøper kan således ikke gjøre mangel- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på dette grunnlag.

17 ETTÅRSBEFARING

- 17.1 Selger skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av Fritidsboligen ca. ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen, som signeres av begge parter. For Sameiets fellesarealer vil Selger innkalle styret til en tilsvarende befaring.

- 17.2 Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på og aksepterer at det i nyoppførte fritidsfritidsboligen forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Selgers plikt til å utbedre feil og mangler omfatter derfor ikke mindre sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer fra overtakelsen til ettårsbefaringen.

Selgers plikt til å utbedre mangler eller feil omfatter heller ikke:

- Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Fritidsboligen med utstyr.
- Skader som skyldes tilfældige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
- Reparasjoner som går innunder vanlig vedlikehold.

- 17.3 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Fritidsboligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl 07.00 og 16.30. Eventuelle etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle fritidsboligene i Sameiet. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18 KJØPERS MANGELSBEFØYELSER OG REKLAMASJONSRETT

- 18.1 Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper:

- holde igjen en forholdsmessig andel av Kjøpesummen,
- kreve mangelen rettet,
- kreve prisavslag,
- heve Kjøpekontrakten (forutsatt at mangelen er vesentlig), og/eller
- kreve erstatning for tap som ikke kan dekkes ved et eventuelt prisavslag

- 18.2 Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom Kjøper ikke varsler Selger om at mangelen vil bli gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen (i alminnelighet anses 2-3 måneder som rimelig tid). Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

- 18.3 Rettmessige mangler som er påberopt i rett tid, vil Selger utbedre vederlagsfritt for Kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt. Dersom det er feil/mangler som er uforholdsmessig kostbare å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta en utbedring av mangelen, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer Fritidsboligens bruksverdi.

- 18.4 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle fritidsboligene i prosjektet, med mindre normal bruk av Fritidsboligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtakelse skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.

- 18.5 Reklamasjoner som fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen av Fritidsboligen, er Selger ikke forpliktet til å utbedre, med mindre Selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro.

- 18.6 For øvrig gir ingen av de endringer Selger har rett til å gjennomføre etter Kjøpekontrakts punkt 3 og 5 Kjøper rett til å kreve prisavslag og/eller erstatning.

19 VIDERESALG OG AVBESTILLING	
19.1	Kjøper kan ikke transportere sine rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakt uten Selgers samtykke. Selger kan ikke nekte slikt samtykke uten saklig grunn. Selger kan kreve fremlagt finansieringsbevis fra aktuell ny kjøper som forutsetning for at samtykke gis. Kjøper vil kunne komme i ansvar som nevnt i buofl. § 12 og § 47. Ved eventuell transport av rettigheter og forpliktelser, må kjøper betale et gebyr på kr 50 000,- til selger. Gebyret innbetales uten påkrav til konto nr [...].
19.2	Dersom Kjøper avbestiller hele eller deler av kontraktsobjektet, fastsettes Selgers krav på erstatning i samsvar med buofl. §§ 52 og 53.
20 FORSIKRING	
20.1	Fritidsboligen og øvrig bebyggelse vil bli fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført Selgers eiendom. Selger inngår på vegne av Sameiet og for Sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.
20.2	Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgers kontroll, skal Kjøpekontrakten likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting, jf. buofl. § 17.
20.3	Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra og med overtakelsen.
21 ETABLERING AV SAMEIE	
21.1	Kjøper er innforstått med at man som kjøper av en eierseksjon blir sameier i henhold til eierseksjonsloven. Kjøper har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.
21.2	Så snart kommunen har samtykket til seksjonering og seksjoneringsvedtaket er tinglyst, vil Selger sørge for at Sameiet konstitueres, samt engasjere bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste, serviceavtaler og leverandør for tele/data for Sameiet og for Sameiets regning.
21.3	For det tilfelle at konstituering skulle skje på et så sent tidspunkt at Kjøper da har ervervet Seksjonen, gir Kjøper herved Selger fullmakt til å møte på sameiermøte og stemme på Kjøpers vegne for de beslutninger som er nødvendig for gjennomføring av bestemmelser i avsnittet ovenfor.
21.4	Størrelsen på fellesutgiftene for Fritidsboligen avgjøres av Sameiet. Størrelsen på fellesutgiftene avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Prisestimat per 01.09.20 tilsier at fellesutgiftene per overtakelse vil ligge på ca. kr. 39[-] per kvm BRA pr. måned.
21.5	Fellesutgifter dekker: Energiforbruk á konto (varmtvann og oppvarming fra energibrønn), renovasjon, feieavgift, vaktmestertjenester, renhold fellesarealer, drift brannsikring, brøyting felles parkeringsområde, offentlige avgifter relatert til sameiet, belysning, felles forsikring, forretningsførsel, m.m. Tilkobling til fibernett og kostnader som nevnt i pkt 23 kommer i tillegg.
21.6	Innen overtakelse innbetales á konto med 3 måneders fellesutgifter til sameiet. Beløpet

Selger

Kjøper

blir fakturert av forretningsfører. Dette for å sikre at Sameiet er likvid fra første dag som kjøperne flytter inn.	
21.7	10.7 Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Maling/beising av utvendig leilighetsbygg skal foretas hvert 5. år og reparasjon av tak skal utføres så snart dette er nødvendig. Høgevarde AS skal alene kunne bestemme utvendig farge og type av maling/beis, i den hensikt å sikre et helhetlig uttrykk i Fjellparken. Det skal benyttes mørke jordfarger.
21.8	Kjøper er kjent med at Sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i Fritidsboligen i henhold til eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for Kjøpers forpliktelser overfor sameiet.
22 MEDLEMSSKAP I Velforening	
Kjøper plikter å melde seg inn i Høgevarde Vel, og/eller annen velforening som blir etablert på det området som Eiendommen ligger, og plikter være medlem av velforeningen så lenge Kjøper eier Fritidsboligen. Kjøper plikter å overholde og respektere velforeningens til enhver tid gjeldende vedtekter.	
Kjøper plikter å dekke årsavgift til Høgevarde Vel. Det er Høgevarde Vel som fastsetter årsavgift for medlemskap i foreningen. Utgiften endres fra år til år. I 2020 utgjør årsavgiften pr eierseksjon til velforeningen kr 250,-. Avgiften betales fra overtakelse, jf pkt 16. Årsavgiften vil faktureres Kjøper direkte fra Høgevarde Vel.	
Kjøper er kjent med og aksepterer at de her nevnte bestemmelser vil bli tinglyst på Eiendommen. Dersom slik tinglysing ikke er foretatt ved overtakelse, jf pkt 16, plikter Kjøper til ethvert tidspunkt å medvirke med sin underskrift til at slik tinglysing kan finne sted. Utgifter forbundet med slik tinglysing er Selgers ansvar.	
23 ØVRIGE KOSTNADER	
Partene er enige om følgende;	
i. For bruk av privat helårsvei fra fylkesvei 202 og frem til Eiendommen plikter Kjøper å betale bomavgift i henhold til det beløp som til enhver tid er fastsatt av Høgevarde AS, av veglaget Gulsvikseterveien eller deres rettsetterfølgere.	
ii. Kjøper plikter å betale årlig avgift for brøyting av privat helårsvei fra fylkesvei 202 og frem til Eiendommen med det beløp som til enhver tid blir fastsatt av Høgevarde AS, av veglaget Gulsvikveien eller av deres rettsetterfølgere. For 2020 utgjør denne avgiften kr 4 583,- inkl mva.	
iii. Kjøper plikter å dekke årlig avgift for servicefunksjoner i henhold det beløp som til enhver tid er fastsatt av Høgevarde AS. For 2020 utgjør serviceavgiften kr 3 108,- inkl mva.	
iv. Kjøper plikter å betale en nærmere fastsatt andel av årlige drifts- og vedlikeholdsutgifter i anledning opparbeidet felles vann- og kloakkledninger m.m. Denne avgiften er gjenstand for beregning etter selvkostprinsippet. For 2020 utgjør denne avgiften kr 9 820,- inkl. mva.	
v. Kjøper plikter å betale alle kommunale avgifter som ikke er dekket gjennom felleskostnadene, jf pkt. 21.4.	
Avgifter som her nevnt betales fra overtakelse, jf pkt. 16.	

Selger

Kjøper

Kostnader som nevnt i pkt. 2-4 vil kunne faktureres Kjøper direkte, eller de vil kunne faktureres Sameiet og innkreves av Sameiet sammen med øvrige fellesutgifter. Bompenger vil faktureres Kjøper direkte fra Høgevarde AS.	
Kjøper er kjent med og aksepterer at de her nevnte bestemmelser vil bli tinglyst på Eiendommen. Dersom slik tinglysing ikke er foretatt ved overtakelse, jf pkt 16, plikter Kjøper til ethvert tidspunkt å medvirke med sin underskrift til at slik tinglysing kan finne sted. Utgifter forbundet med slik tinglysing er Selgers ansvar.	
24 FERDSEL PÅ BYGGEPLASS	
22.1	Ferdse på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med Megler. Befaring i løpet av byggeperioden kan avtales med Utbygger.
25 FORBEHOLD	
Kjøpekontrakten er ikke bindende for Selger før:	
a) 8 fritidsboliger i Prosjektet er solgt, b) alle nødvendige offentlige tillatelser og eventuelle nødvendige private godkjenninger gis, og at slike tillatelser eller godkjenninger etter Selgers vurdering ikke medfører urimelig tyngende vilkår for Selger, c) Selger har inngått tilfredsstillende entreprisedavtale med entreprenør	
Selger skal skriftlig meddele Kjøper når forbeholdene er frafalt og kontrakten derved er bindende.	
Dersom Selger ikke har meddelt Kjøper at forbeholdene er frafalt innen 1. juni 2021 bortfaller Kjøpekontrakten.	
Dersom Kjøpekontrakten bortfaller skal Kjøper få tilbakebetalt innbetalt del av Kjøpesummen, vederlag for eventuelle endrings- og tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av slikt bortfall.	
Andre forbehold er beskrevet i leveransebeskrivelsen. Kjøper bekrefter at leveransebeskrivelsen og de øvrige vedleggene til kjøpekontrakten er gjennomgått.	
26 E-POSTKOMMUNIKASJON	
a. Partene er enige om at e-postkommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes om skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.	
27 TVISTER	
a. Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. punkt 5 og 6, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i Kjøpekontrakten med bilag, er følgelig ikke avtalt mellom partene.	
b. Tvister angående forståelse av Kjøpekontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.	

Selger

Kjøper

Kjøpekontrakten er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og Megler beholder ett eksemplar.	
Der hvor det er mer enn én Kjøper, gir disse ved Kjøpekontraktens underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.	
Oslo, den _____	
Selger:	Kjøper:
_____	_____

Selger

Kjøper

FULLMAKT

Som Kjøper av ny eierseksjon under oppføring i Vardefjell fjellpark, Vardefjell 1, og som foreløpig er betegnet som leilighet nr. [...] ("Fritidsboligen") iht. kjøpekontrakt inngått i dag med Høgevarde AS, org.nr. 988 810 037 ("Selger"), gis Selger fullmakt til å gjennomføre eventuell fradeling og reseksjonering av Eiendommen og foreta overskjøting til andre eiere, samt besørge at plikter og rettigheter mellom beboere i sameiet og mellom Kjøper og Selger bringes i orden og formaliseres.

Fritidsboligen inngår som del av et større utviklingsprosjekt som til sammen omfatter Fritidsboliger, næringsarealer, skiløyper mv ("Prosjektet"). Kjøper aksepterer og vil medvirke til reseksjonering og eventuelle andre disposisjoner som kreves for å realisere Prosjektet, og vil på Selgers forespørsel undertegne søknader og øvrige dokumenter.

Kjøper vil ved behov medvirke til at rettigheter og plikter knyttet til felles grøntareal for Prosjektet formaliseres, herunder ved tinglyste erklæringer på Eiendommen. Kjøper plikter å sikre at Selgers valg av felles løsninger, drift, mv. gjennomføres ved sin underskrift på søknader og øvrige dokumenter.

Fullmakten i sin helhet gjelder ugjenkallelig til a) Prosjektet i sin helhet er ferdigstilt ved ferdigattest og b) rettigheter og plikter knyttet til Eiendommen og eierseksjonssameiet er gjennomført i samsvar med kjøpekontrakt med vedlegg.

Plikten til å medvirke til formalisering av felles rettigheter og plikter knyttet til felles grøntareal gjelder til alt areal er opparbeidet. Dette punktet i fullmakten gjelder derfor ugjenkallelig til dette tidspunktet.

Oslo, den _____

Selger:

Kjøper:

VEDTEKTER
for eierseksjonssameiet Vardefjell 1
(fastsatt i forbindelse med etableringen av sameiet)

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, FORMÅL, ANTALL SEKSJONER

Eierseksjonssameiets navn er Vardefjell 1 ("**Sameiet**"). Sameiet har forretningskontor i Flå kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 29, bnr. [...] i Flå kommune, med fellesanlegg av enhver art ("Eiendommen").

Sameiet består av 12 fritidsboligseksjoner (snr. 1 – snr. 12) ("**Fritidsboligseksjonene**") i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Eierbrøken er fastsatt ut fra gulvareal i seksjonenes hoveddel, eksklusiv balkonger/terrasser.

Liste over Fritidsboligseksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som **bilag 1**.

Eiendommen og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer.

2. SÆRLIG OM RETT TIL BRUK AV PARKERINGSPLASSER, BODER MV

Samtlige Fritidsboligseksjoner har rett til bruk av én bod i kjelleren.

Samtlige Fritidsboligseksjoner har rett til bruk av én parkeringsplass på parkeringsområdet som anvist på **bilag 2** til vedtektene.

Tilrettelagte parkeringsplasser, markert med HC-symbol på **bilag 2** til vedtektene, er forbeholdt Sameiets beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass, HC-plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare der seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret, forretningsføreren og Høgevarde AS. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av styret eller sameiermøtet (bruksavtale, sameieavtale, ordensregler m.m.), samt reguleringsbestemmelsene for Høgevarde, bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet i Høgevarde Vel, bestemmelser fastsatt

av styret eller årsmøtet i en evt. fremtidig etablert felles velforening for Høgevarde Fjellpark, og signaler gitt av Høgevarde AS i tilknytning til kontraktsforpliktelser som seksjonseierne har overfor Høgevarde AS. Erververen skal undertegne på vedtektene som akseptert for ham, samt dateres.

Oppdeling av seksjonene eller sammenslåing av seksjoner kan ikke finne sted uten samtykke fra sameiermøtet med to tredjedels flertall.

Parkeringsplass og bod kan kun leies ut sammen med Fritidsboligseksjonen.

Det medfølger imidlertid forpliktelse til å benytte Høgevarde sitt bookingsystem ved offentlig utleie av seksjonen. Seksjonseier og bookingselskapet er begge ansvarlige for at leietaker følger vedtekter, husordensregler, avtaler og øvrige regler for sameiet. m.m.

4. BRUKEN AV SEKSJONER (BRUKSENHETER) OG FELLESAREALER

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

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

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

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

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

5. FELLESKOSTNADER

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

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

Felleskostnadene skal bl.a. omfatte følgende kostnader:

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

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

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

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

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

6. 6. SAMLET INNKREIVING AV ØVRIGE KOSTNADER

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

1. Årlig avgift for brøyting av privat helårsvei fra fylkesvei 202 og

Vedtekter Sameiet [Sommerrogata 1]

3

frem til Eiendommen med det beløp som til enhver tid blir fastsatt av Høgevarde AS, av veglaget Gulsvikveien eller av deres rettsetterfølgere. For 2020 utgjør denne avgiften kr 4 583,- inkl mva pr seksjon.

2. Årlig avgift for servicefunksjoner i henhold det beløp som til enhver tid er fastsatt av Høgevarde AS. For 2020 utgjør serviceavgiften kr 3 108,- inkl mva pr seksjon.
3. Årlige drifts- og vedlikeholdsutgifter i anledning opparbeidet felles vann- og kloakkledninger m.m. Denne avgiften er gjenstand for beregning etter selvkostprinsippet. For 2020 utgjør denne avgiften kr 9 820,- inkl. mva. pr seksjon.

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

7. VEDLIKEHOLD

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

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

Utvendig vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar og må foretas hvert 5. år.

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

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

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

Vedtekter Sameiet [Sommerrogata 1]

4

blir andelen av vedlikeholdsfondet stående i sameiet.

8. STYRET

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, regler gitt i medhold av lov, vedtekter, vedtak i årsmøtet, husordensregler, vedtak fattet av Høgevarde Vel og eller fremtidig vel-forening innenfor Høgevarde Fjellpark, samt signaler gitt av Høgevarde AS i tilknytning til sameiernes kontraktsforpliktelser overfor Høgevarde AS. Styret representerer sameierne i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Sameierne forpliktet i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

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

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

9. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten

Vedtekter Sameiet [Sommerrogata 1]

5

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

Ved avstemninger på årsmøtet har hver av Fritidsboligseksjonene én stemme.

10. REVISJON OG REGNSKAP

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

11. FORRETNINGSFØRER

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

12. GJENNOMFØRING BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER M.V.

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

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

13. SÆRLIGE REGLER VEDRØRENDE FELLESAREALER

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

På balkonger/terrasser/uteområder er det kun tillatt med gass eller elektrisk grill. Sameieren må påse at installasjoner og bruk av terrassen/balkongen ikke påfører

Vedtekter Sameiet [Sommerrogata 1]

6

taket/membran/rør/fasaden skader, og er forpliktet til å gi representanter fra styret/Sameiet tilgang for inspeksjon og vedlikehold iht. vedtektene punkt 6.

Installering av boblebad på balkong er ikke tillatt.

Inngangspartier, kjellerarealer og deler av utearealene vil kunne bli kameraovervåket. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking igangsettes og forplikte til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

14. **FORSIKRING**

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

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

15. **MISLIGHOLD - PÅLEGG OM SALG - TVANGSFRAVIKELSE**

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

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

16. **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VARDEFJELL 1

(Fastsatt i forbindelse med opprettelse av sameiet)

1. INNLEDNING

- 1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.
- 1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet og eventuelle leietakere.
- 1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie.
- 1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
- 1.5. Husordensreglene skal anses som en del av vedtektene.

2. FELLESAREAL

- 2.1. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel.
- 2.2. Sykler og el-sykler skal plasseres i område i kjelleren avsatt til sykkelparkering eller i egen bod. El-sykler kan ikke lades andre steder enn på anvist plass innenfor område avsatt til sykkelparkering i kjeller.
- 2.3. Aktiviteter som kan føre til tilgrising av fellesareal er ikke tillatt.
- 2.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

3. TERRASSER/BALKONGER OG FASADE

- 3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra terrassene/balkongene.
- 3.2. Det er ikke tillatt å endre på terrassers/balkongers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret. Beplantning må ikke overstige 120 cm i høyde.
- 3.3. Det er kun lov til å grille med gass og elektrisk grill på uteområde seksjonseieren har enerett til så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter.
- 3.4. Det er ikke tillatt å sette opp varmelamper på terrassene/balkongene uten etter forutgående samtykke fra styret.
- 3.5. Beboerne plikter å fjerne snø og is fra terrassen. Hvis dette ikke utføres, kan seksjonseier bli ansvarlig for eventuell skade.

4. RO OG ORDEN

- 4.1. Det skal være ro i boligseksjonene fra kl. 23.00. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet.
- 4.2. Dersom det skal arrangeres selskap/sammenkomster som kan sjenere beboere må dette varsles i god tid.
- 4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal bare skje i kortere perioder og i tiden mellom kl. 08.00 —21.00 på hverdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid og det skal vises særlig hensyn ved utførelsen av arbeidene.
- 4.4. Det skal være ro på uteområdene fra kl. 21.00.

5. HUSDYR

- 5.1. Seksjonseier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.
- 5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.
- 5.3. Det er forbudt å mate fugler og ville dyr, da dette kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL

- 6.1. Alt avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til miljøstasjonen eller medbringes til annen avfallsstasjon som håndterer aktuelt avfall.

7. MELDEPLIKT

- 7.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l., slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres til å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og terrasser. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.
- 7.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.
- 7.3. Tap av nøkler til hoveddører skal meldes til styret omgående.

- 7.4. Beboere plikter å underrette styret om skader, mangler o.l. i fellesarealene slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

8. BOD

- 8.1. Hver boligseksjon har anvist egen bod. Seksjonseiere/brukere kan ikke benytte andre boder enn det som er anvist til den aktuelle boligseksjonen, uavhengig av om andre boder står ledige.

- 8.2.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan/gass.
- 8.3.

Det ikke er lov å stable/lagre gjenstander i en radius på 50 cm fra sprinklerhoder.
- 8.4.

Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.
- 8.5.

Fuktsensitive eiendeler bør ikke lagres i bodene.

9. BRUK AV SEKSJONENE

- 9.1.

Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.
- 9.2.

Den enkelte seksjonseier/bruker har ansvaret for at brannvernutstyret i seksjonene fungerer til enhver tid. Seksjonseierne/brukerne plikter å gjøre seg kjent med branninstrukser, rømningsveier, bruk av brannslukkingsutstyr mv.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- 10.1.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av seksjonseierens husstand/leietaker eller andre personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.
- 10.2.

Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst én måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.
- 10.3.

Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter eierseksjonsloven § 38 hvis det innebærer at en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter.
- 10.4.

Dersom seksjonseierens/beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller oppførselen er til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven § 39.

DRIFTSBUDSJETT

Eierseksjonssameiet Vardefjell 1

DRIFTSINNTEKTER		Sum
Innkrevde felleskostnader	Innkrevde felleskostnader	0
Andre inntekter		0
SUM DRIFTSINNTEKTER		0
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		0
Styrehonorar	Styrehonorar	0
Forretningsførerhonorar	Forretningsførerhonorar	30 000
Konsulent og forvaltn.tjen	Konsulenthonorar	0
Drift og vedlikehold	Drift/vedl.hold bygninger	250 000
	Drift/vedl.hold VVS	10 000
	Drift/vedl.hold elektro	10 000
	Drift /vedll.hold utvendig anlegg	10 000
	Drift/vedl.hold brannsikring	10 000
	Fellesstrøm/ oppvarming/ varmtvann	200 000
Forsikringer	Ansvarsforsikring	35 000
	Forsikring boligblokk	5 000
Avgifter drifts tjenester/kommunale avgifter/etc	Feieavgift	30 000
	Renovasjonsgebyr	23 000
Kostnader sameie (utomhus, garasje med mer)	Brøyting parkeringsområde	5 000
Andre driftskostnader	Diverse drift	18 000
	Vaktmester tjenester	20 000
		17 000
		12 000
		5 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		375 000
ESTIMERT DRIFTSRESULTAT		-375 000

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Jacob Aalls gate 17, 0364 Oslo

Ansvarlig megler

Kjetil Nilssen, Partner / Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 99007770

Sekundærbehandler

Line Fjeldstad, Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Tlf. 45243222

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen

Jacob Aalls gate 17 , 0364 Oslo

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 91444993

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23 33 28 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no.
Les mer på storebrand.no/nordvik







Kjøpetilbud

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Høgevarde Fjellpark - Vardefjell 1 3539 FLÅ

Betegnelse: GNR 29, BNR 2 i Flå kommune. Leilighetsnummer (fyll ut):_____

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til
å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften
§ 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

