

# STOREFJELL

1001 moh  
PANORAMA



BYGGETRINN 2



Fritidsleiligheter på 2, 3, 4 eller 5-rom med sydvendt balkong.  
Ski- og turløyper rett utenfor døren.

**\*POTENSIELLE LEIEINNTEKTER  
FRA KR 8 000,- TIL KR 16 000,- PR MND**

\*Historiske inntekter fra byggetrinn 1





# INNHOOLD

---

## **STOREFJELL PANORAMA 2**

Bildgalleri fra leilighetene	4
Historien om Storefjell	14
Owners club	16
Velkommen til Storefjell-eventyret	23
Avstander	36
Finn roen	39
Leilighetene	42
Planløsningene	69

## **Dokumenter**

Nøkkelinfo	92
Leveransebeskrivelse	100
Økonomi	104
Driftsbudsjett	106
Festekontrakt	108
Vedtakter	116
Trivselsregler	132
Kjøpekontrakt	134
Grunnboksutskrift	150
Kommunale opplysninger	154



**STOREFJELL**

## **FLOTTE LEILIGHETER**

Her har du en del bilder fra leilighetene på de neste sidene. Alle leilighetene blir presentert lenger bak i prospektet.







**STOREFJELL**  
**LEILIGHETENE**

Nyt det rolige fjellivet i denne sjarmerende leiligheten på Storefjell med en fantastisk utsikt over det majestetiske landskapet.



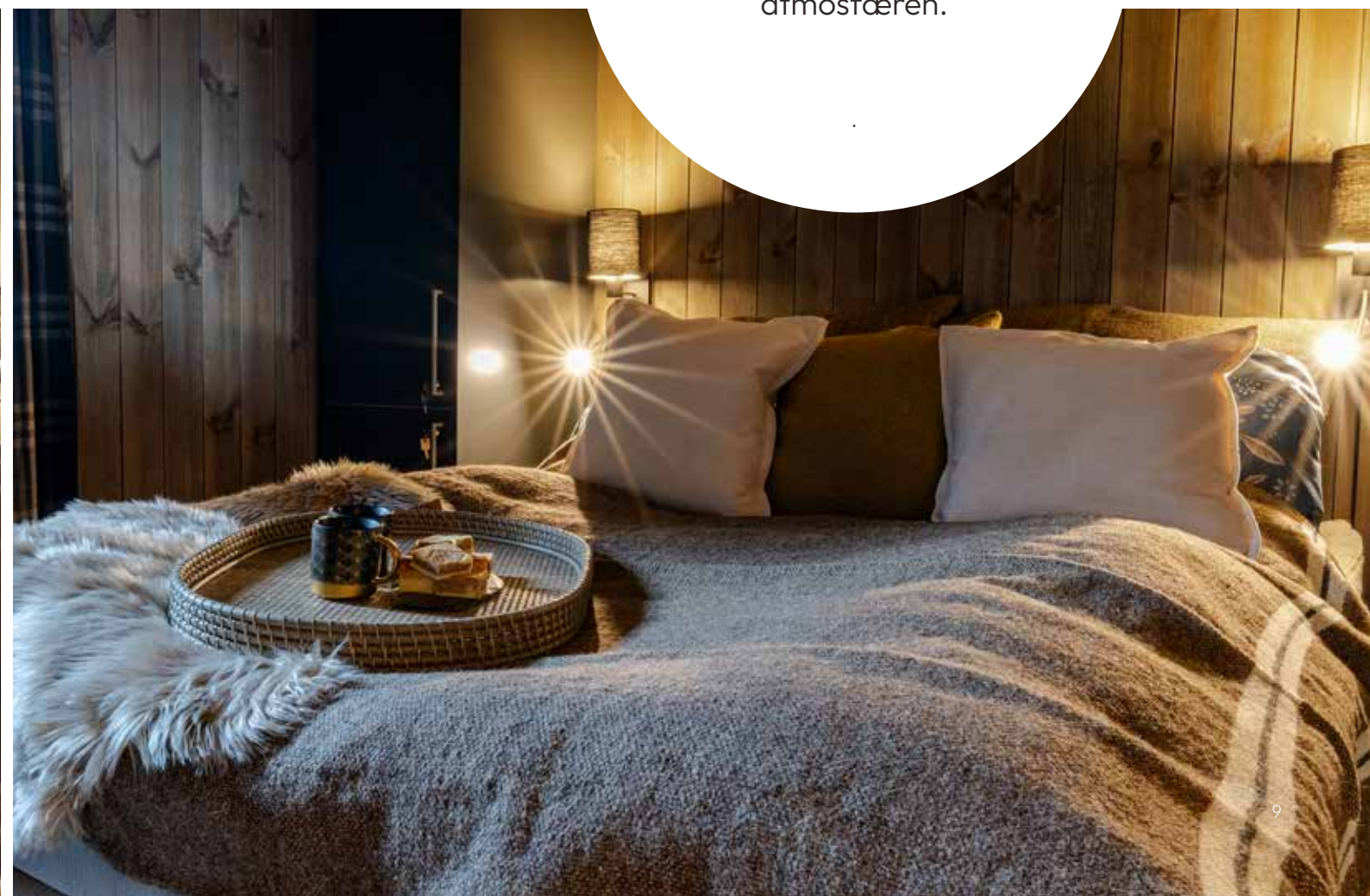




**STOREFJELL**

## LEILIGHETENE

Gode bøker og en kopp varm kakao blir ekstra hyggelig i denne atmosfæren.







**STOREFJELL**

## LEILIGHETENE

Enten du ønsker en stille frokost eller en romantisk middag, gir dette lekre kjøkkenet deg den perfekte rammen med et herlig uteområde like utenfor.



**STOREFJELL**

## LEILIGHETENE

Her kan du få den autentiske fjell-spa-opplevelsen, med bobler i badekaret og champagne, uten å forlate leiligheten.







Dette var starten.



# HISTORIEN OM STOREFJELL-EVENTYRET

## STOREFJELL 1001 moh RESORT

### Høyfjellsleiligheter utviklet og bygget av Storefjell Resort

For 20 år siden begynte ideen med å videreutvikle Storefjell med leiligheter. Storefjell Panorama er resultatet av denne ideen og vi er glade for å invitere nye eiere inn i Storefjell-Eventyret.

### Storefjell Resort

Storefjell Resort ble grunnlagt 1930 av Knut og Gunhild Nibstad. Gjennom 90 år har området blitt utviklet til et av Norge største fjell-hotell og frittstående resort. Tilreisende har gjennom disse årene blitt bergtatt av naturen og Golsfjellet rett utenfor døren.

Storefjell har blitt en helårs destinasjon med aktiviteter hele året både inne og ute. Storefjell Resort har en rekke fasiliteter som restaurant, ulike barer og salonger, bibliotek, badeland, trimrom og fjell-Norges største konferanse avdeling. Gjennom året arrangeres det ulike arrangement innenfor kultur og idrett som er åpent for Storefjell sine gjester.

Hotellet driver også Storefjell Skisenter og Storefjell Shop.



MEGET GODE  
UTLEIEMULIGHETER

# OWNERS CLUB

TIL STOREFJELL-EVENTYRET

Dette er en eksklusiv ordning som foregår på dine egne premisser, skulle du ønske å ta det i bruk.

## Len deg tilbake

Om du skulle ønske å benytte deg av utleiemulighetene til hotellet, er alt du trenger å gjøre og registrere hvilke uker leiligheten vil være tilgjengelige i en kalender, og hvilke uker du vil disponere den. Dette gjøres en gang i halvåret, og hotellet vil varsle deg når det er på tide å oppdatere kalenderen. Alt arbeid med booking, renhold, sengeskiift og gjestehåndtering vil hotellet selv ta seg av.

## Lønnsomt året rundt

Til forskjell fra mange fritidsleiligheter og eiendommer i den norske fjellheimen, er Storefjell Panorama en helårsdestinasjon med aktiviteter året rundt. I tillegg er Storefjell Resort Hotel Norges største konferanse hotell på høyfjellet, og hotellet blir tidvis booket av større selskaper for å arrangere konferanser, kick off-

events og kurs i ukedagene. Dette gjør at utleie for deg som eier av en fritidsleilighet vil være særlig lukrativt og lønnsomt, siden behovet for utleie vil være stort ikke bare i helger og på vinterhalvåret, men også i hverdagene og i vår, sommer- og høstmånedene.

## Eksklusive tilbud i Owners Club

Ved å benytte deg av muligheten til utleie gjennom Storefjell Resort Hotel, vil du få et eksklusivt medlemskap i Storefjell Owners Club. Dette medlemskapet vil gi deg unike tilbud på hotellets fasiliteter og flere eksklusive goder. Du vil blant annet få:

- Rabattert tilgang på hotellets velvæereavdeling
- Rabatter i hotellets restaurant
- Rabatter hos Storefjell Ake- og skisenter
- Rabatt på hotellovernatting for venner og familie om de ikke får plass i leiligheten din
- Ekstra inntekt gjennom utleie



STOREFJELL

## OWNERS CLUB

Når du kjøper fritidsleilighet på Storefjell Panorama vil du også få muligheten til å leie ut leiligheten din til Storefjell Resort Hotel i periodene du selv ikke disponerer leiligheten.

## Betingelser

Utleie av fritidsleiligheten din på Storefjell Panorama vil kun være mulig gjennom Storefjell Resort Hotel. Det er altså ikke mulig å leie ut som privat aktør. Forutsetningen for utleie er at leiligheten er tilgjengelig minimum 10 uker i året.

Om du ønsker å benytte deg av disse utleiemulighetene plikter du også til å

kjøpe en møbelpakke med ekstra slitesterke, stilfulle møbler som passer godt inn i din nye fritidsleilighet. Disse møblene er særlig egnet for utleie og eventuell ekstra slitasje det måtte medføre. I tillegg vil det bli gitt solide, låsbare skap til deg og leiligheten, slik at du trygt kan plassere unna verdier i tiden du ikke selv benytter leiligheten.



# INNTEKTER FOR UTLEIE

**STOREFJELL**

## LEIEINNTEKTER PR MÅNED

**FRA KR 8 000,-  
TIL KR 16 000,-**

Historiske priser fra  
første driftsår

## VI TAR OSS AV ALT

For deg som leilighetseier vil dette ikke medføre noen jobb. Vi tar oss av bookinger og renhold etter utleie.

## MØBELPAKKE

For å kunne ha utleie gjennom Storefjell Panorama, må man kjøpe møbelpakken. Prisen på møbelpakken avhenger av størrelsen på leiligheten din.

## Pris på møbelpakker

Priser på møbelpakkene avhenger av størrelsen på leilighetene. Priser fra kr 117 900,- til kr 225 500,-.

## LEIEINNTEKTER PR MÅNED

Prisene er historiske og er hentet fra utleie i byggetrinn 1.

- Leilighet B 102 og B 103  
Kr 9 654,- (1 sov / 1 alkove)
- Leilighet B 101 og B 104  
Kr 9 487,-(2 sov / 1 alkove)
- Leilighet B 202 og B 203  
Kr 10 619,- (2 sov)
- Leilighet  
B 201, B 204, B 302 og B 303  
Kr 8 259,-(3 sov)
- Leilighet B 301 og B 304  
Kr 16 295,- (4 sov)





## OPPLEVELSER I NATUREN

Med umiddelbar nærhet til tur og terreng, samt Storefjell Resort Hotel rett i nærheten, er fritidsleilighetene på Storefjell Panorama den perfekte helårsdestinasjonen.





**STOREFJELL**

## FANTASTISK TURTERRENG

Med godt og vel 20 mil med preparerte skiløyper ventende utenfor døra, er det bare å pakke ned appelsin og sjokolade, før du glir ut døra med skiene på beina.

# VELKOMMEN

## TIL STOREFJELL-EVENTYRET

Fritidsleilighetene på Storefjell Panorama er skapt for å være den ultimate helårsdestinasjonen.

Storefjell Panorama er startskuddet til en hel feriedestinasjon i den norske fjellheimen. Leilighetene er 2, 3, 4 eller 5-roms med egen parkering, muligheter for el-billading, flott Sigdal-kjøkken, og fantastisk utsikt over naturen inkludert hos alle byggetrinn. Med direkte sydvent balkong, ski- og turløyper rett utenfor døren, samt alle fasilitetene til Storefjell Resort Hotel i umiddelbar nærhet er det lite, om noe å utsette på familiekosen.







**STOREFJELL**

**12 MODERNE  
FRITIDSLEILIGHETER**

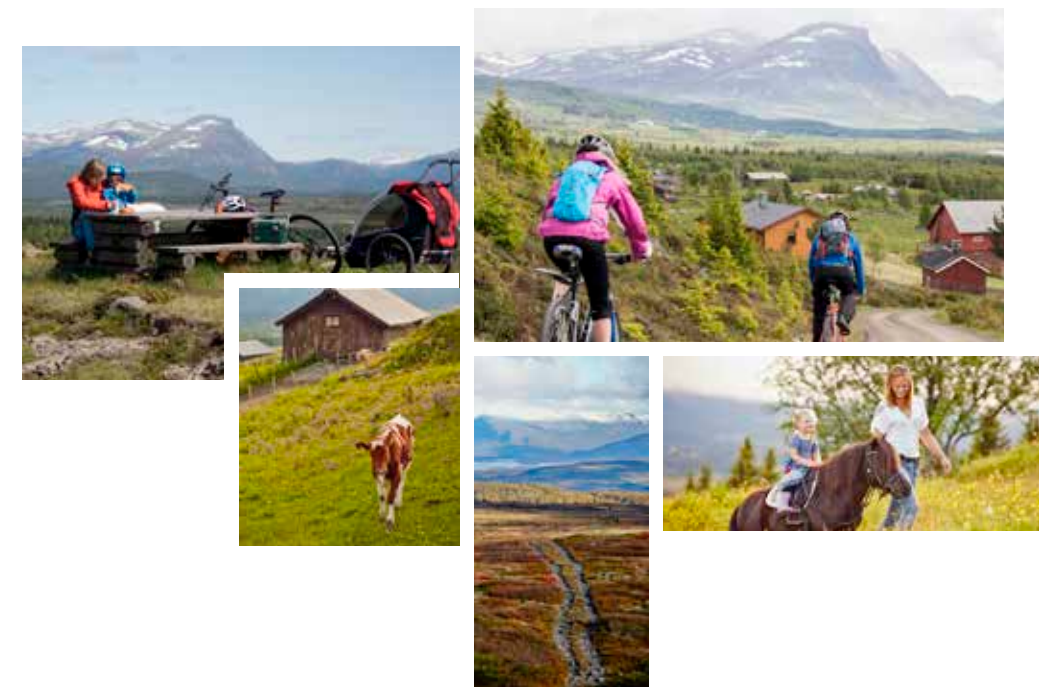
Stilrene og koselige leiligheter  
med direkte vestvendt plassering, stilrent  
kvalitetskjøkken fra Sigdal og utallige tur  
- og fritidsmuligheter på Golfjellets  
beste solside.





## FJELLET SOM HAR ALT

Fritidsleilighetene på Storefjell har en unik beliggenhet på Golfjellets beste solside. Uansett om du søker roen i den norske fjellheimen, eller aktiviteter, fart og spenning, er dette stedet å være. Utallige turløyper venter på deg rett utenfor døra året rundt, og om vinteren ligger 20 min med preparerte skiløyper klar for familien med ski «in/out».



## AKTIVITETER FOR ALLE - ALLTID

Området rundt Storefjell har aktivitetsmuligheter for store og små gjennom hele året. På vinterstid sklir dere enkelt bort til Storefjell Ake- og Skisenter like ved. Skisenteret har tre heiser og åtte nedfarer med ulik lengde og vanskelighetsgrad, eget barneområde, terrengpark med hopp og rails og kjelkebakke.

Om sommeren finner man utallige turmuligheter med god oppmerking og tilrettelegging i det lette tilgjengelige viddeterrenget godt egnet for både liten og stor. I tillegg til fantastiske sykkelmuligheter i fjellet, flotte forhold for fiske, båt og fjellridning.





**STOREFJELL**

## FAMILIENS FRISTED

Nyt hele familiens nye fristed  
i behagelige omgivelser, og med lune  
og praktisk innredde leiligheter.







**STOREFJELL**

**SÅ LANGT  
ØYET KAN SE**

- Alle fritidsleilighetene blir bygget med direkte sørvendt plassering og nydelig utsikt i alle byggetrinn.





## HELÅRSFJELLET

Storefjellområdet har aktiviteter for store og små, hele året rundt.

Storefjell er et ypperlig sted for deg som liker terrengsykling. Storefjell er nemlig endestopp på den velkjente sykkelruta Mjølkevegen, som går fra Vinstra i Gudbrandsdalen, gjennom Valdres, og til Storefjell i Hallingdal.







**STOREFJELL**

## BARNEVENNLIG

Golsfjellet omtales ofte som  
«det familievennlige fjellet»







**STOREFJELL**

## BYGGETRINN 2

Her begynner husene å ta form i Storefjell Panorama. Forventes ferdigstilt 1. kvartal 2024.

### TIL STOREFJELL PANORAMA

Fra	Km		
Hønefoss	135	Skien	250
Drammen	187	Tønsberg	249
Kongsberg	168	Lillestrøm	210
Sandvika	174	Lillehammer	136
Oslo	189		





## FINN ROEN

Like ved leilighetene på Storefjell Panorama ligger Storefjell Resort hotel - et av Norges største og mest veldrevne fullservice fjellhotell. Her kan du og familien trekke dere tilbake etter en aktiv dag i alpinbakken, etter en fjellvandring, eller etter å ha gått en av topp 11-turene på Golsfjellet. Senk skuldrene med en behagelig massasje i hotellets velværeavdeling, eller nyt en deilig middag i hotellets restaurant. I tillegg tilbyr hotellet på sommerstid aktiviteter som minigolf, leie av tråbåter, ridesenter og sykkelutleie.

I området rundt Storefjell og Golsfjellet ligger blant annet Valdres, Hemsedal og resten av Hallingdal, et godt utgangspunkt for dagsturer til fine butikker og hyggelige bygdesentrum. Med Storefjell som startpunkt er veien kort til en rekke andre tur, kulturopplevelser og severdigheter i nærområdet.



LEILIGHETENE

**STOREFJELL**



1001 moh

PANORAMA



**STOREFJELL**

## STILRENT INTERIØR

Alle leilighetene har et behagelig,  
rustikt preg og et moderne  
kjøkken fra Sigdal.





# STOREFJELL PANORAMA

-HJEMME I FJELLHEIMEN

Storefjell ligger plassert på Golsfjellets beste solside, og Golsfjellet omtales ofte som «det familievennlige fjellet». Denne omtalen ligger tett til Storefjell, og familiehygge og trivsel er gjennomgående for hele Storefjell og leilighetene. Siden Storefjell er den perfekte helårsdestinasjonen, vil du også oppleve at fritidsleilighetene på Storefjell Panorama er tilrettelagt til dette. Med smarte boløsninger, slitesterke materialer, godt med parkeringsmuligheter og innvendig bodplass er det lett å tilrettelegge for familien året rundt.

## Natur og moderne kvalitetsdesign hånd i hånd

Når du investerer i en fritidsleilighet på Storefjell får du et bosted som er skapt for å brukes og trives i 365 dager i året. Et moderne, stilrent og slitesterkt kvalitetskjøkken fra Sigdal med fronter i lys Scala vil legge det perfekte grunnlaget for utallige hyggelige familie- og vennemiddager mens dere kan nye utsikten over

Storefjell som ligger rett utenfor vinduet.

En åpen løsning mellom stuen og kjøkkenet er med på å gi leilighetene en ekstra luftig følelse som inviterer til sosiale sammenkomster mellom den som står for kveldens middag, og gjestene som sitter tålmodig og venter.

Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet, og gir deg muligheten til å hente ut siste rest av kveldens friske fjellluft, eller nyte sola på en skyfri dag sommer som vinter.

Siden man kan benytte seg av utleie-tilbudet til Storefjell Resort Hotel, er alt av materiale i leilighetene nøye utvalgt for å vare lenge og tåle mye. Om man benytter seg av utleie-ordningen vil man også få med særlig slitesterke møbler i moderne og tidsriktig stil, som går i perfekt harmoni med leilighetens størrelse og design.



SPA-følelsen – Noen av leilighetene har muligheten til å legge inn badekar eller badstue. Alle bad leveres med lekker innredning fra Sigdal.

Kvaliteten i leilighetene er av gjennomgående høy standard i alle rom, fra gulv til tak. De innvendige veggene er av furu spekkpanel i stilig beiser skigardsgrå, og taket har likt uttrykk. I oppholdsrommene blir gulvene lagt med Pergo hvitpigmentert enstavs eikeparkett, med innlagte varmekabler i oppholdsrom

og entré. På badet finner du en stilig sort matt armatur og sort dusjhjørne. Baderomsinnredningen leveres av Sigdal. Denne fargepaletten, og det naturistiske stiluttrykket er med på å gi fritidsleiligheten den lune og koselige hyttstemningen man søker i fjellheimen.





**STOREFJELL**

## **SMARTE LØSNINGER**

Fritidsleilighetene er praktisk innredet for å gi en luftig romfølelse med smart plantegning. Alle har god lagringsplass i bod, balkong i direkte sørvendt retning. Storefjell har el-billadere på felles parkeringsplass.



Luftig romfølelse - Store vindusflater og åpen stue- kjøkkenløsning gir en deilig luftig romfølelse.







**STOREFJELL**

## SOVEROMMET

Senk skuldrene etter en aktiv dag i tur og mark og nyt en god natts søvn mens fjellufta kommer inn gjennom soveromsvinduet.



**STOREFJELL**

## TERRASSEN

Nyt en stille stund ute på terrassen  
og betrakt den vakre fjellheimen  
i ro og mak.

Illustrasjon er hentet fra utsikt  
i leilighet 301 i Byggetrinn 1.



**STOREFJELL**

## LUN LOFTSTUE

Hos de øverste leilighetene finner du en koselig ekstra loftstue hvor barn og ungdom kan trekke seg litt tilbake for å se en film eller spille spill med venner.





Kvalitetskjøkken – Med et moderne  
kvalitetskjøkken fra Sigdal er det lett å diske  
opp de herligste retter.





Romslig stue – Finn frem  
brettspillene og nyt fridagene med  
familien på Storefjell.







## STOREFJELL

### TREKK DEG TILBAKE

Bare noen steinkast unna fritidsleilighetene finner du Storefjell Resort Hotel. Her kan barna leke seg i svømmeanlegget, eller dere kan nyte en romantisk dag i deres velværeavdeling.





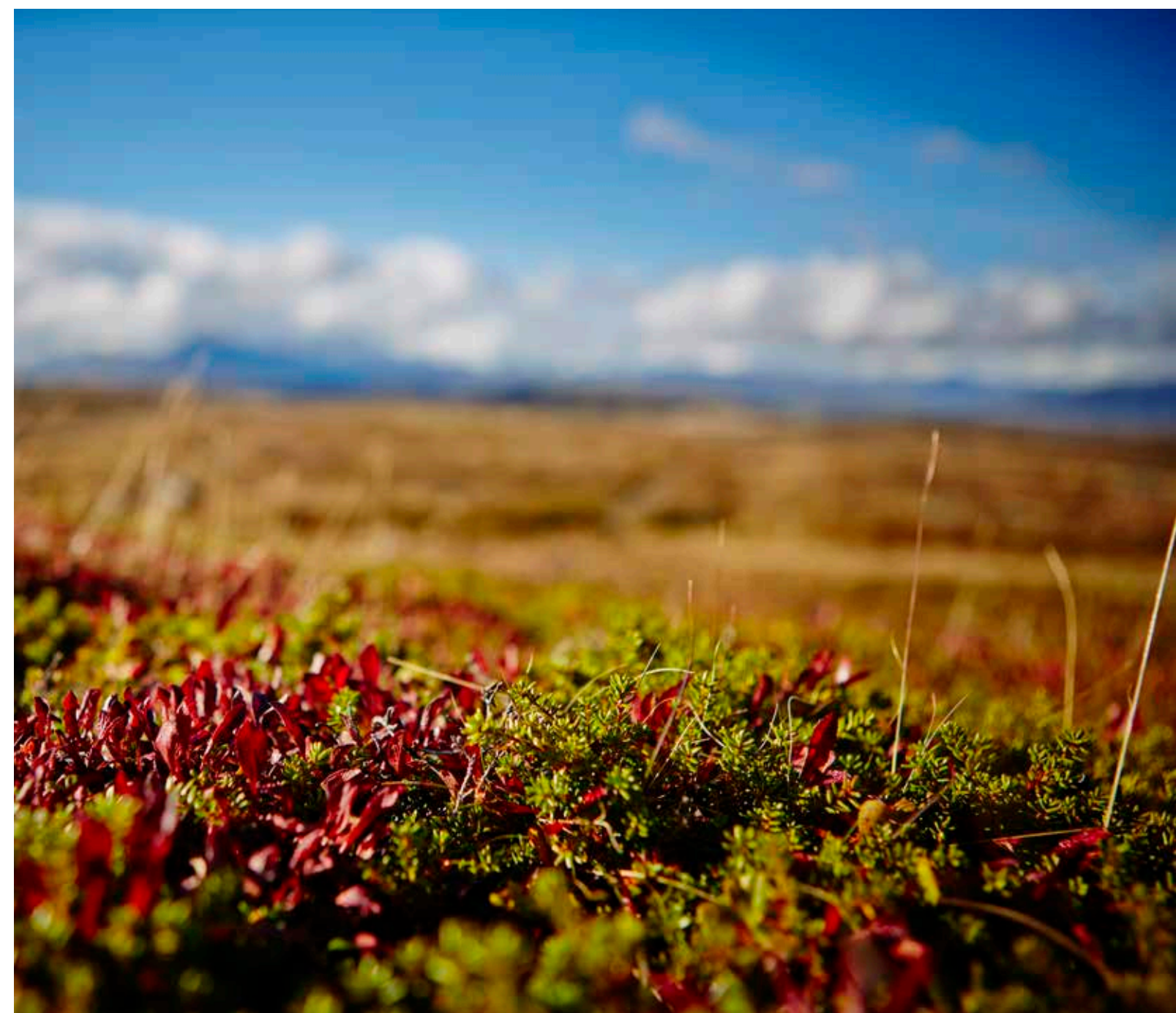


## UT I NATUREN

I tillegg til alpint-og turløyper er det også gode forhold for jakt, fiske, kano, hesteridning og flere andre sommeraktiviteter.

På vinteren finner du 20 mil med preparerte løyper rett utenfor husveggen, og like ved finner du Storefjell Ake- og skisenter med flere nedfarter av ulik lengde og vanskelighetsgrad, eget barneområde og mye mer.

Det foreligger planer om utvidelse og sammenbinding mellom skisentre på Golsfjellet. Dette blir med forbehold realisert i løpet av 2021/2022 med 3 nye heiser inkludert 1 stolheis. Om dette ikke skulle være nok for den skiglade familien, er mer alpint tilgjengelig på Hemsedal kun 30 minutter unna.







**STOREFJELL**



1001 moh

**PANORAMA**



PLANLØSNINGENE





## PRAKTISKE LØSNINGER

---

Fritidsleilighetene på Storefjell er designet for å passe til dine behov. Du er garantert å få en svært plass-effektiv leilighet uansett hvilken størrelse du velger, og alle har smarte romløsninger for maksimal utnyttelse av areal.

Med utvendige parkeringsplasser og opplegg til el-billading er det enkelt å kjøre helt opp til leilighetene, og lett å ta imot ekstra besøk. Flere av leilighetene har også mulighet for ekstra soveplass i form av sovealkove slik at gjestene kan trekke seg litt tilbake på kvelden.

Nyt en deilig kopp kaffe på balkongen og følg sola i det den titter opp om morgenen, eller ett glass rødvin om kvelden mens sola går ned bak fjellene. Siden leilighetene er bygd direkte vestvendt, har du nemlig luksusen av å kunne nyte solen hele dagen på Storefjell.





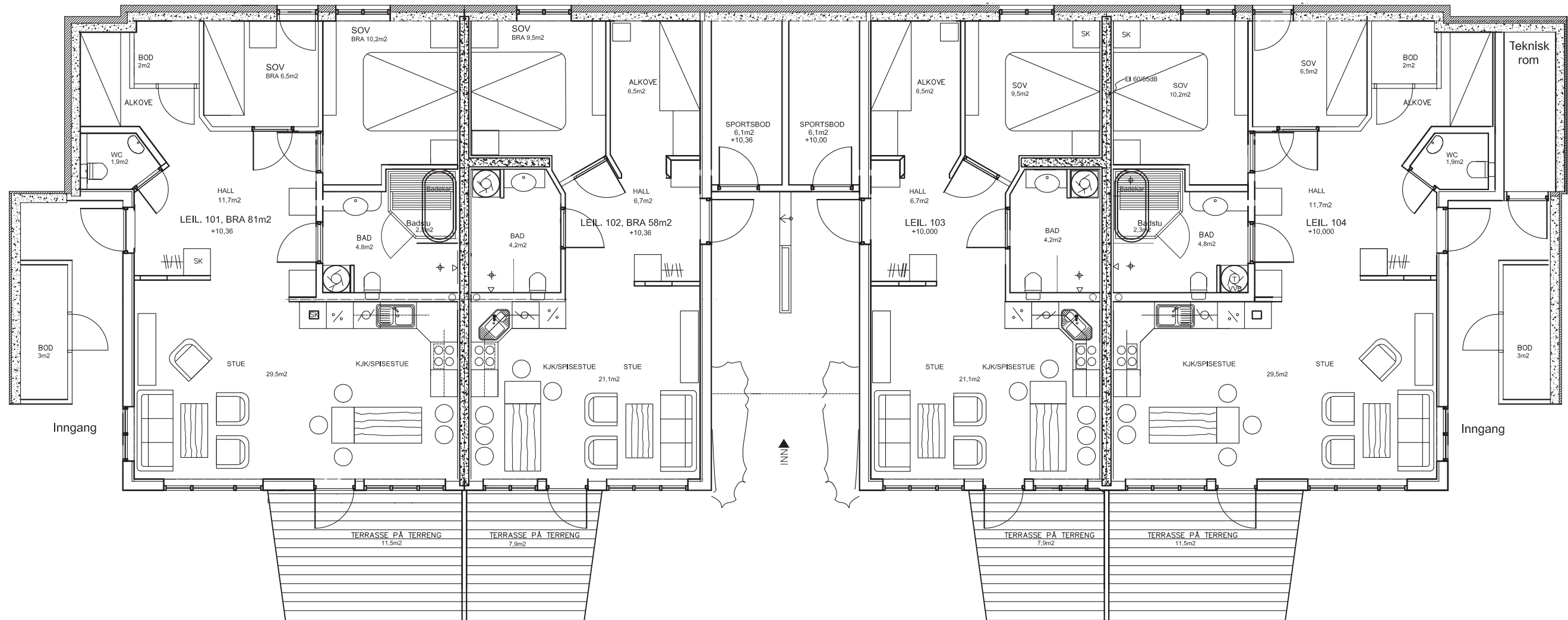
# PLANTEGNINGER 1. ETASJE

B  
101

B  
102

B  
103

B  
104



**LEILIGHET B 101**  
81 KVM BRA  
SOVEROM 2(3)

**LEILIGHET B 102**  
58 KVM BRA  
SOVEROM 1(2)

Mer utfyllende beskrivelse av hver leilighet finner du lenger bak i prospektet hvor hver leilighet presenteres.

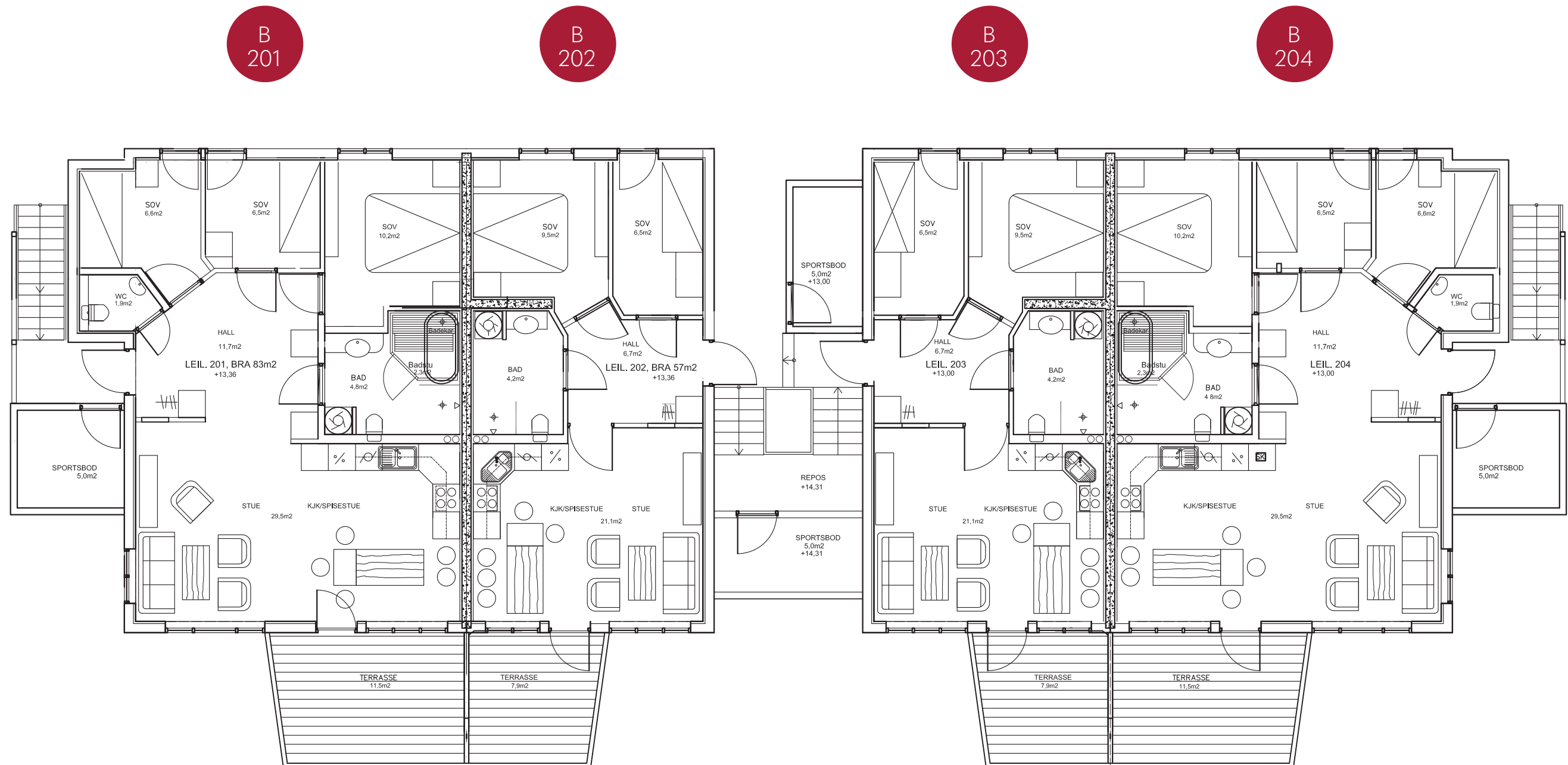
**LEILIGHET B 103**  
58 KVM BRA  
SOVEROM 1(2)

**LEILIGHET B 104**  
81 KVM BRA  
SOVEROM 2(3)

Mer utfyllende beskrivelse av hver leilighet finner du lenger bak i prospektet hvor hver leilighet presenteres.



## PLANTEGNINGER 2. ETASJE



**LEILIGHET B 201**  
**83 KVM BRA**  
**SOVEROM 3**

**LEILIGHET B 202**  
**57 KVM BRA**  
**SOVEROM 2**

Mer utfyllende beskrivelse av hver leilighet finner du lenger bak i prospektet hvor hver leilighet presenteres.

**LEILIGHET B 203**  
**57 KVM BRA**  
**SOVEROM 2**

**LEILIGHET B 204**  
**83 KVM BRA**  
**SOVEROM 3**

Mer utfyllende beskrivelse av hver leilighet finner du lenger bak i prospektet hvor hver leilighet presenteres.



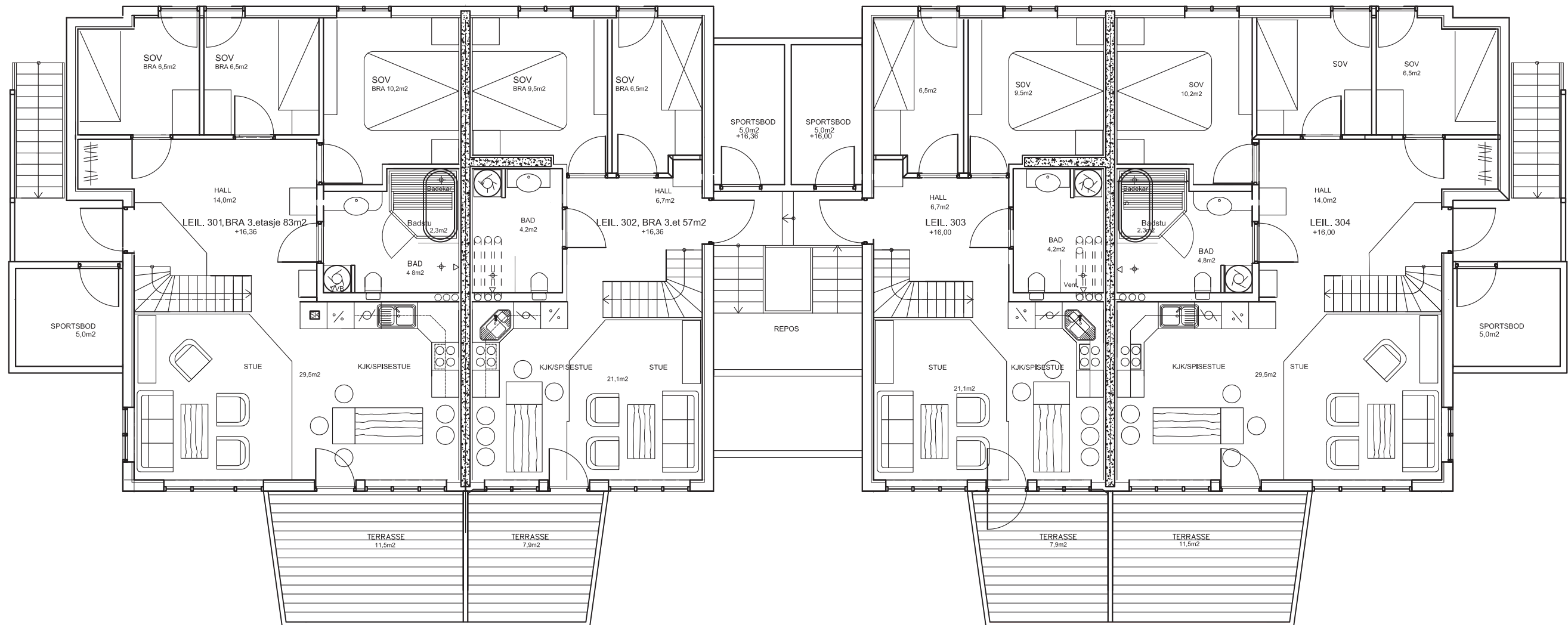
# PLANTEGNINGER 3. ETASJE

B  
301

B  
302

B  
303

B  
304



**LEILIGHET B 301**  
116 KVM BRA  
SOVEROM 3(4)

**LEILIGHET B 302**  
85 KVM BRA  
SOVEROM 2(3)

Mer utfyllende beskrivelse av hver leilighet finner du lenger bak i prospektet hvor hver leilighet presenteres.

**LEILIGHET B 303**  
85 KVM BRA  
SOVEROM 2(3)

**LEILIGHET B 304**  
116 KVM BRA  
SOVEROM 3(4)

Mer utfyllende beskrivelse av hver leilighet finner du lenger bak i prospektet hvor hver leilighet presenteres.



## PLANTEGNINGER 4. ETASJE HEMS



**LEILIGHET B 301**  
116 KVM BRA  
SOVEROM 3(4)

**LEILIGHET B 302**  
85 KVM BRA  
SOVEROM 2(3)

Mer utfyllende beskrivelse av hver leilighet finner du lenger bak i prospektet hvor hver leilighet presenteres.

**LEILIGHET B 303**  
85 KVM BRA  
SOVEROM 2(3)

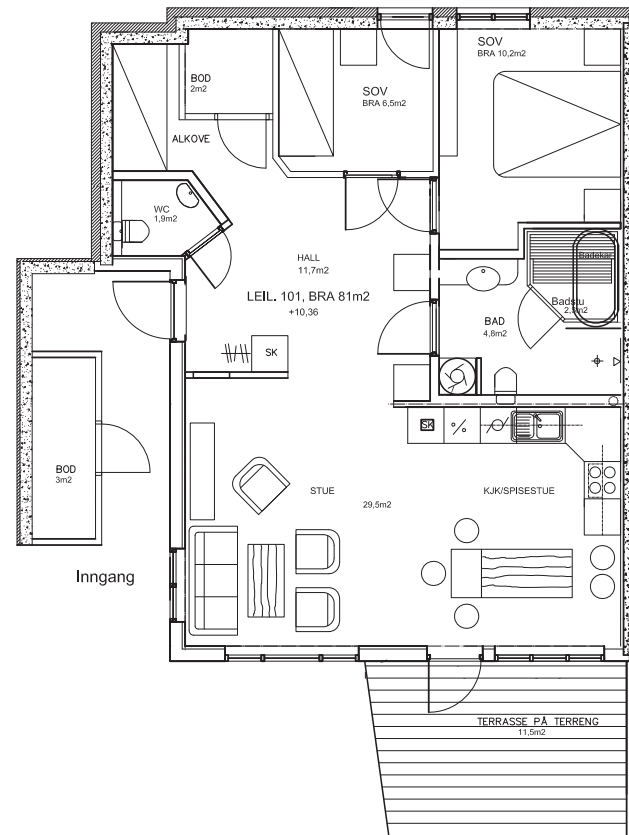
**LEILIGHET B 304**  
116 KVM BRA  
SOVEROM 3(4)

Mer utfyllende beskrivelse av hver leilighet finner du lenger bak i prospektet hvor hver leilighet presenteres.



## PLANTEGNING 1. ETASJE B 101

B  
101

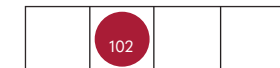
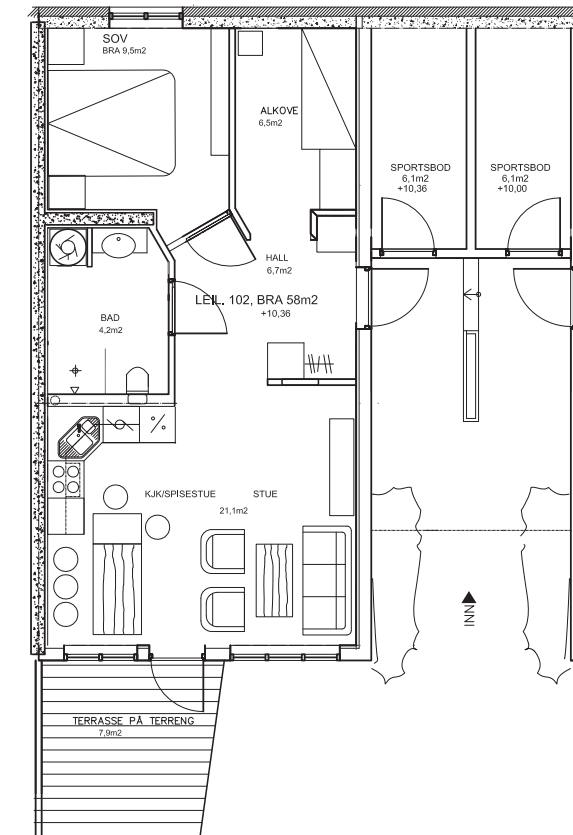


### LEILIGHET B 101 - 1. ETASJE - 81 KVM BRA - ANTALL SOVEROM 2(3)

3(4) roms beliggende i første etasje på byggets vestsida. Leiligheten har en stor markterrasse på ca 11,5 kvm og stor stue, spisestue. Flott hjørnekjøkken og god plass til spisestue. Vinduer mot sydvest som sikrer godt utsyn over fjellheimen. Stort bad med mulighet for badekar eller badstue etter ønske (tilvalg). Separat toalett med servant i gangen. Entré med plass til gaderober og klesavheng. To flotte soverom i bakkant, pluss en sovealkove. I tillegg til dette har leiligheten en bod med strømuttak ved inngangen. Denne leiligheten finnes speilvendt, leilighet 104.

## PLANTEGNING 1. ETASJE B 102

B  
102

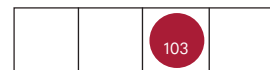
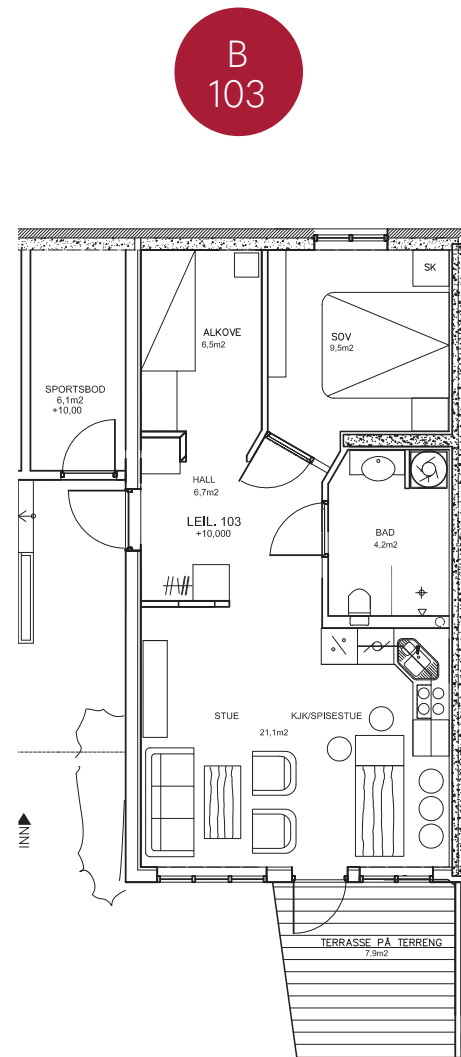


### LEILIGHET B 102 - 1. ETASJE - 58 KVM BRA | - ANTALL SOVEROM 1(2)

Flott 2(3) roms midtleilighet med flott planløsning og markterrasse på ca 7,8 kvm. Bad med opplegg for vaskemaskin, toalett og dusj. Soverom med garderobeplass pluss alkove for gjester. Plass til garderober og klesavheng i entréen. Romslig stue med flott hjørnekjøkken. I tillegg har leiligheten en romslig bod med strømuttak utenfor inngangsdøren. Denne leiligheten finnes speilvendt, leilighet 103.



## PLANTEGNING 1. ETASJE B 103

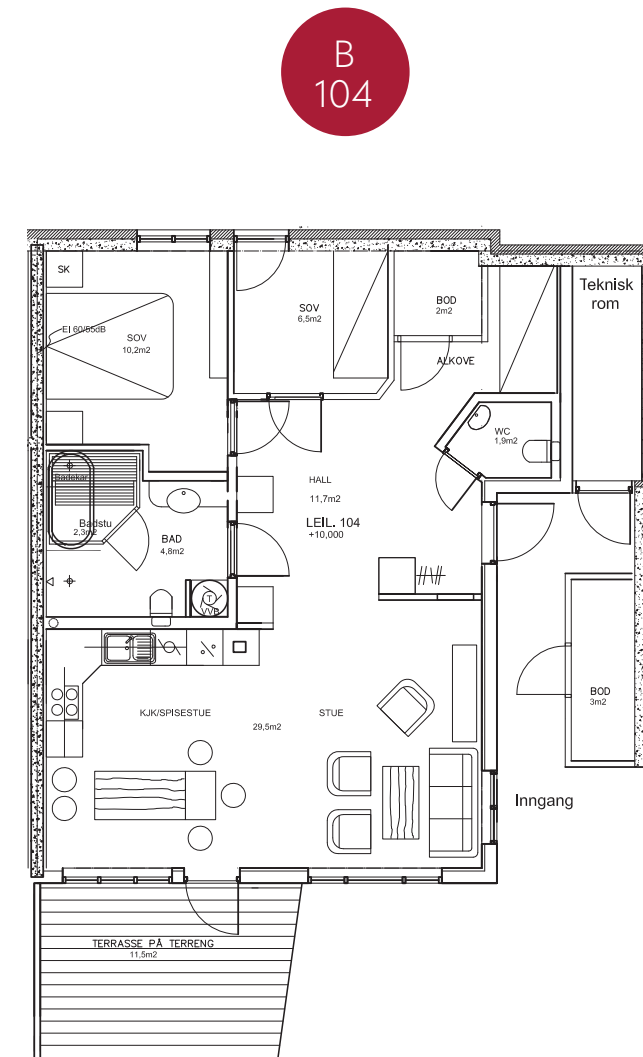


### LEILIGHET B 103 - 1. ETASJE - 58 KVM BRA - ANTALL SOVEROM 1(2)

Flott 2(3) roms midtleilighet med flott planløsning og markterrasse på ca 7,8 kvm. Badet med opplegg for vaskemaskin, toalett og dusj. Soverom med garderobeplass pluss alkoveeløsning for gjester. Plass til garderobe og klesavheng i entrèen. Romslig stue med flott hjørnekjøkken. I tillegg har leiligheten en romslig bod med strømuttak utenfor inngangsdøren.

Denne leiligheten finnes speilvendt, leilighet 102.

## PLANTEGNING 1. ETASJE B 104



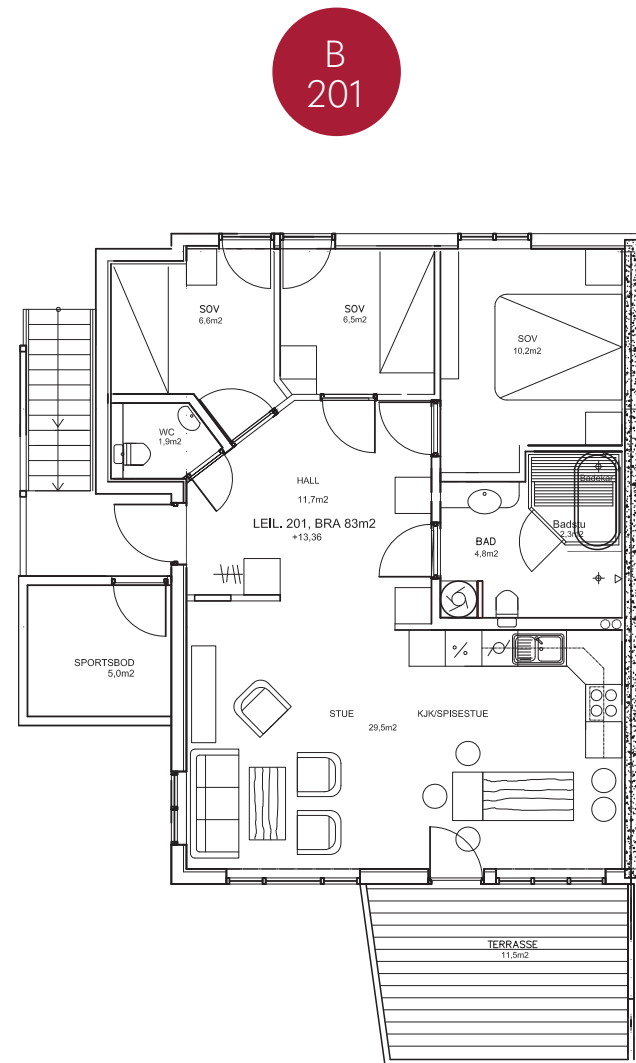
### LEILIGHET B 104 - 1. ETASJE - 81 KVM BRA - ANTALL SOVEROM 2(3)

3(4) roms beliggende i første etasje på byggets østside. Leiligheten har en stor markterrasse på ca 11,5 kvm og stor stue, spisestue. Flott hjørnekjøkken og god plass til spisestue. Vinduer mot sydøst og sikrer godt utsyn over fjellheimen og nedover mot hotellet. Stort badet med mulighet for badekar eller badstue etter ønske (tilvalg). Separat toalett med servant i gangen. Entrè med plass til garderobe og klesavheng. To flotte soverom i bakkant, pluss en sovealkove.

I tillegg til dette har leiligheten en bod med strømuttak ved inngangen. Denne leiligheten finnes speilvendt, leilighet 101.



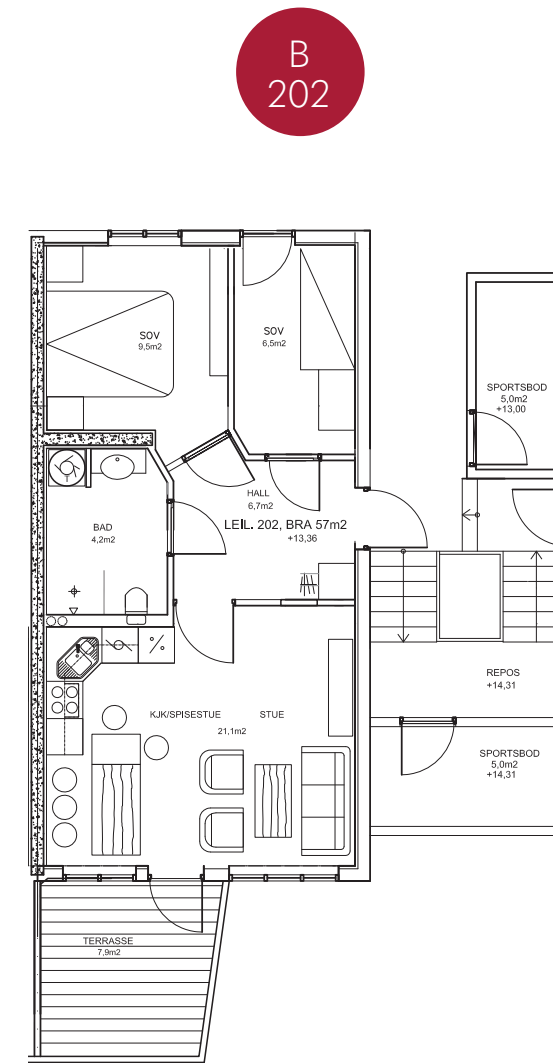
## PLANTEGNING 2. ETASJE B 201



### LEILIGHET B 201 - 2. ETASJE - 83 KVM BRA - ANTALL SOVEROM 3

4 roms beliggende i 2. etasje ved byggets vestsida med flott utsyn mot skibakken mot vest og området fremover mot syd. Stor stue med hjørnekjøkken og god plass til spisestue og sofaseksjon. Badetrom med mulighet for badekar eller badstue etter ønske (tilvalg). 3 gode soverom i bakkant og et separat toalett med servant. Stor sportsbod med strømuttak på utsiden av inngangsdøren. Denne leiligheten finnes speilvendt, leilighet 204.

## PLANTEGNING 2. ETASJE B 202

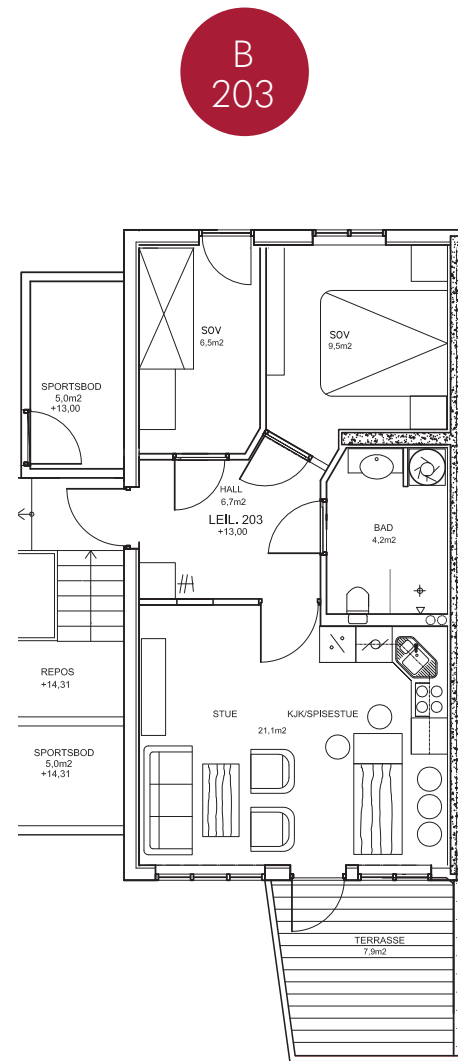


### LEILIGHET B 202 - 2. ETASJE - 57 KVM BRA - ANTALL SOVEROM 2

Flott 3-roms med stor solrik uteplass. Hjørnekjøkken og god plass til spisestue og sofaløsning. Romslig badetrom med opplegg for vaskemaskin, servant, toalett og dusj. To gode soverom, vendt bakover med god plass til skap for oppbevaring. I tillegg har leiligheten en sportsbod med strømuttak ved inngangen. Denne leiligheten finnes speilvendt, nummer 203.



## PLANTEGNING 2. ETASJE B 203



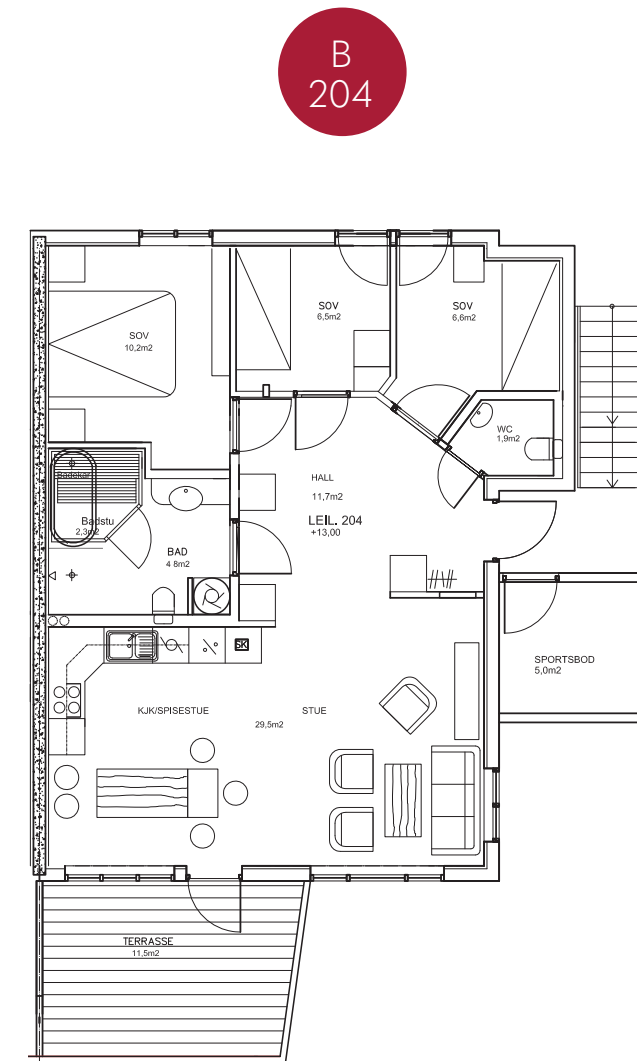
### LEILIGHET B 203 - 2. ETASJE - 57 KVM BRA - ANTALL SOVEROM 2

Flott 3-roms med stor, solrik uteplass. Hjørnekjøkken og god plass til spisestue og sofaløsning. Romslig baderom med opplegg for vaskemaskin, servant, toalett og dusj. To gode soverom, vendt bakover med god plass til skap for oppbevaring.

I tillegg har leiligheten en sportsbod med strømuttak ved inngangen.

Denne leiligheten finnes speilvendt, nummer 202.

## PLANTEGNING 2. ETASJE B 204



### LEILIGHET B 204 - 2. ETASJE - 83 KVM BRA - ANTALL SOVEROM 3

4 roms beliggende i 2. etasje med byggets østside med flott utsyn sydover og svært gode solforhold. Stor stue med hjørnekjøkken og god plass til spisestue og sofaseksjon. Baderom med mulighet for badekar eller badstue etter ønske (tilvalg). 3 gode soverom i bakkant og et separat toalett med servant.

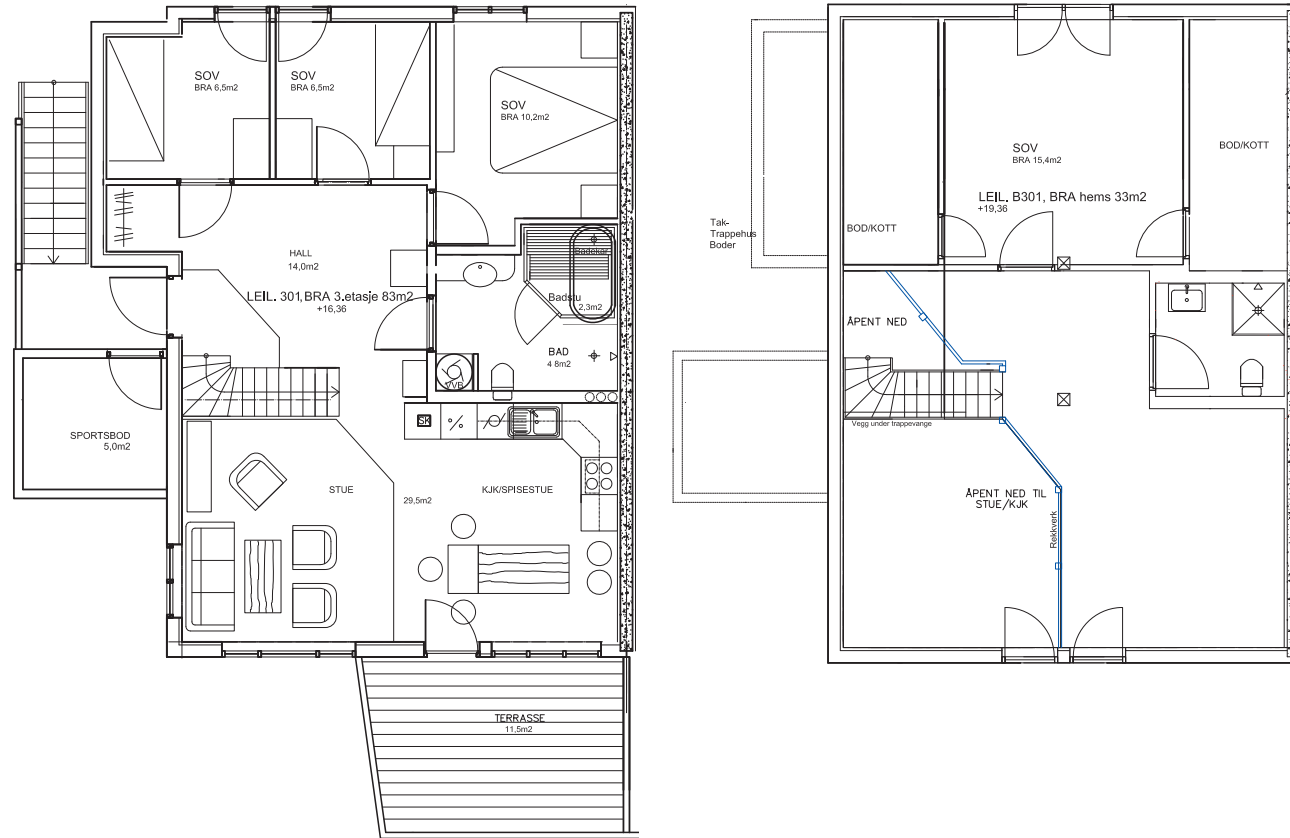
Stor sportsbod med strømuttak på utsiden av inngangsdøren.

Denne leiligheten finnes speilvendt, leilighet 201.



## PLANTEGNING 3. OG 4. ETASJE B 301

B  
301

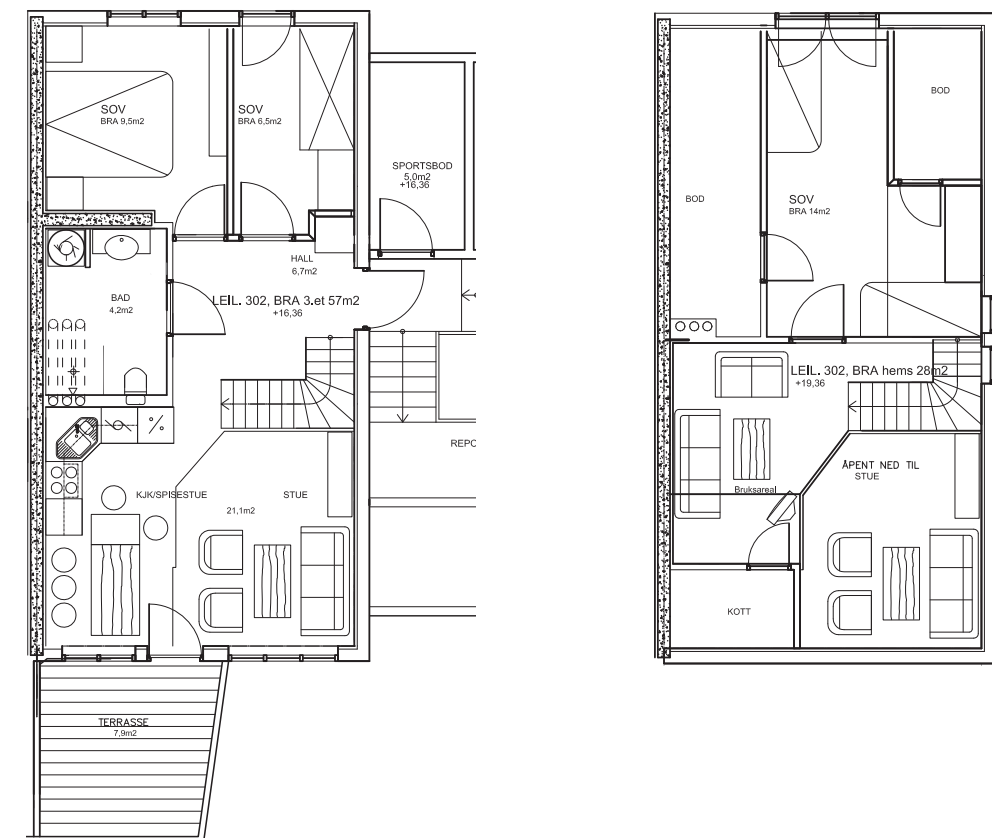


### LEILIGHET B 301 - 3. OG 4. ETASJE - 116 KVM BRA - ANTALL STUER 2 - ANTALL SOVEROM 4

Prosjektets største og flotteste leilighet. Nydelig beliggende på toppen, over 3. og 4. etasje med to stuer, to bad, og totalt 4 soverom. Leiligheten måler ca 85 kvm i 3. etasje og 31 kvm i toppetasjen. Leiligheten har en meget god planløsning og fordeler seg på følgende måte. 3. etasje med bad, 2 store soverom, åpent stue og kjøkken. Utgang til terrasse fra kjøkken med storslagen utsikt over fjellheimen. Vinduer også mot vest som byr på fantastisk utsikt. 4. etasjen består av en loftstue, et romslig soverom, bod og et bad. Denne leiligheten har i likhet med de andre en romslig sportsbod med strømuttak ved inngangen. Denne leiligheten finnes speilvendt, leilighet 304.

## PLANTEGNING 3. OG 4. ETASJE B 302

B  
302



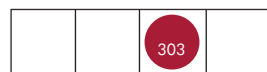
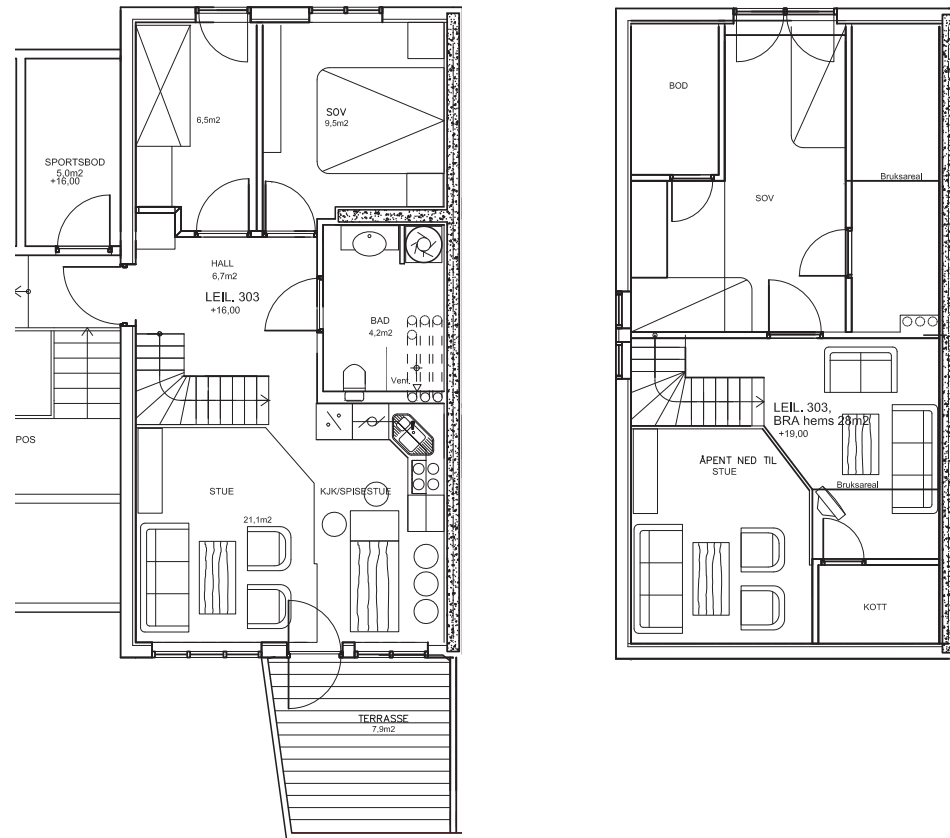
### LEILIGHET B 302 - 3. OG 4. ETASJE - 85 KVM BRA - ANTALL STUER 2 - ANTALL SOVEROM 3

Flott 4-roms over 3. og 4. etasje med totalt 3 soverom. Flotte, gjennomtenkte løsninger og storslagen utsikt over fjellheimen. Leiligheten har 2 soverom i 3. etasjen, samt bad og stue med åpen kjøkkenløsning. Toppetasjen byr på en loftstue og et soverom. Leiligheten har en bod ved inngangen med strømuttak. Denne leiligheten finnes speilvendt, leilighet 303.



## PLANTEGNING 3. OG 4. ETASJE B 303

B  
303



### LEILIGHET B 303 - 3. OG 4. ETASJE - 85 KVM BRA - ANTALL STUER 2 - ANTALL SOVEROM 3

Flott 4-roms over 3. og 4. etasje med totalt 3 soverom. Flotte, gjennomtenkte løsninger og storslagen utsikt over fjellheimen. Leiligheten har 2 soverom i 3. etasjen, samt bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

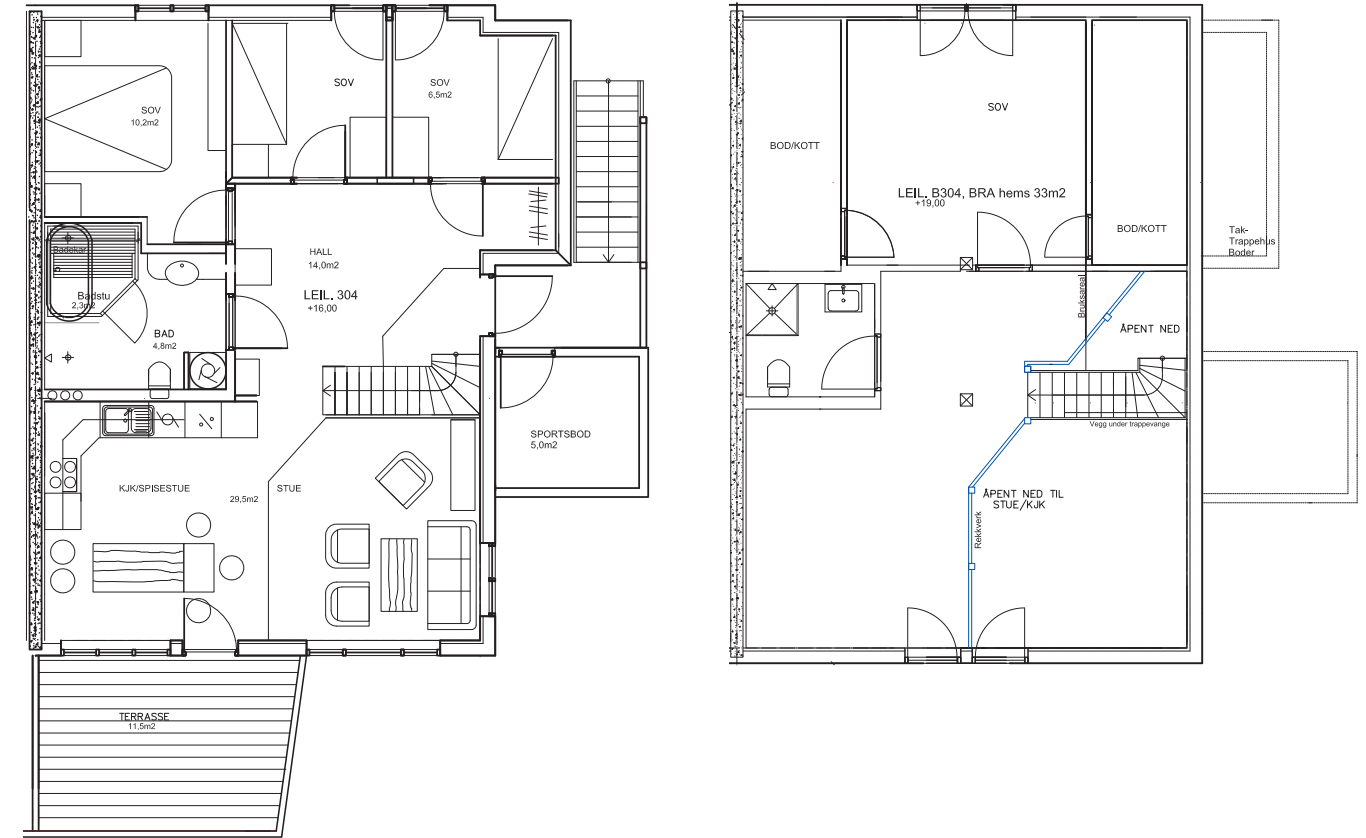
Toppetasjen byr på en loftstue og et soverom.

Leiligheten har en bod ved inngangen med strømuttak.

Denne leiligheten finnes speilvendt, leilighet 302.

## PLANTEGNING 3. OG 4. ETASJE B 304

B  
304



### LEILIGHET B 304 - 3. OG 4. ETASJE - 116 KVM BRA - ANTALL STUER 2 - ANTALL SOVEROM 4

Nydelig leilighet beliggende på toppen, over 3. og 4. etasje med to stuer, to bad og totalt 4 soverom. Leiligheten måler ca 85 kvm i 3. etasje og 31 kvm i toppetasjen. Leiligheten har en meget god planløsning og fordeler seg på følgende måte.

3. etasje med bad, 2 store soverom, åpent stue og kjøkken. Utgang til terrasse fra kjøkken med storslagen utsikt over fjellheimen.

4. etasjen består av en loftstue, et romslig soverom, bod for oppbevaring og et bad. Denne leiligheten har i likhet med de andre en romslig sportsbod med strømuttak ved inngangen. Denne leiligheten finnes speilvendt, leilighet 301.



## DOKUMENTER





## NØKKELINFO

## NØKKELINFO

### Adresse

Adressen er Einarsetervegen 426.

### Meglers oppdragsnummer

20-23-5014

### Eiendom

Kommunen vil fastsette endelig adresse og nummering. Salgstrinn I er planlagt med 12 leiligheter. Det er planlagt fler byggetrinn i området i årene som kommer. Se prospektets vedlagte situasjonskart. Selger tar forbehold om endringer i prosjektet. Utbygger forbeholder seg også retten til å omprosjekttere usolgte leiligheter om ønskelig.

### Selger

Storefjell Resort Hotell Org nr: 916 300 751, Einarsetervegen 401, 3550 Gol.

### Megler

Sem & Johnsen Boliger AS  
v/ Kristian Ask.

### Eierform

Eierseksjon / Eierseksjonssameie / Festet tomt.

### Bebyggelse

Området rundt består av Storefjell Resort Hotel, gårdsdrift og øvrig spredt fritidsbebyggelse. I fremtiden vil området bestå av hotellet og tettere leilighetsbebyggelse.

### Tomt

Tomten er på 613,3 kvm og leveres planert og ferdig tilsådd. P plasser og interne veier leveres gruset. Tomten skal ikke beplantes, men bare tilsås med fjellgress slik at tomten harmonerer med det omkringliggende miljøet.

### Vilkår angående tomtefeste

Sameiets bygg står på festet tomt, gnr 24 bnr 149. Tomten er utskilt fra hotellets tomt som ligger på Gnr 24 Bnr 50. Storefjell Resort Hotell er eier av både hotellet og den utskilte tomten bortfestes til sameiet for kr 24 000,- pr år.

### Arealet og fordeling pr etasje

Prosjektet består av 12 leiligheter, over 4 etasjer inkludert kjeller (første etasje) og toppetasje som er

loft. Alle arealer / størrelser oppgitt på tegninger og i prislister er ca. arealer. Selger tar forbehold om at mindre avvik kan forekomme.

### Parkering og boder

Alle leilighetene har en parkeringsplass til disposisjon utenfor leilighetsbygget (plassene er ikke faste), men det skal alltid være en tilgjengelig plass pr leilighet i boligbygget. I tillegg til bod tilknyttet sin egen leilighet, bodene leveres isolert med stikkontakt. Det blir mulighet for å lade el-bil på lader på egen reservert parkeringsplass. Det er i tillegg flere ladere på området rundt hotellet. Alle leilighetene får tildelt to parkeringsplasser.

### Entreprenør

Fritidsboligprosjektet vil bli oppført i totalentreprise fra Valdresbygg AS Org nr: 955 040 163.

### Byggestart og overtagelse

Forventet ferdigstillelse/inn - flytting vil være 1. kvartal 2024 for bygget Storefjell Panorama II. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Ved senere byggestart endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggarbeidene faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggarbeid. Selger vil fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal vare lenger enn 3 måneder, og skriftlig varsel kjøper når overtakelsesperioden begynner og slutter. Endelig overtagelsesdato vil bli varslet skriftlig 14 dager på forhånd. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato, og det beregnes evt. dagmulkt fra dette overtagelsestidspunktet. Dersom oppstart endres, forskyves planlagt overtagelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette utløser noen krav på dagmulkt eller annen erstatning, se for øvrig bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18. Selgeren har rett til tilleggs - frist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider som påvirker byggetiden, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt. Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulike byggene/leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggarbeider på eiendommene, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealene, tekniske installasjoner og 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 tomtene, sammen med visnings- og byggeskilt frem til siste bolig er ferdig. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysning av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtagelsesdagen. Kjøpesummen vil i slike tilfeller bli stående på meglers klientkonto inntil kjøper er sikret hjemmel. Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt en FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold.

#### **Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge innen overtagelse av boligene. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest og midlertidig brukstillatelse på boligene. Det er ulovlig å ta boligen i bruk før 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 og overta stopper eventuelle krav om dagbøter. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av uteareal. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtakelsen.

#### **Fellesutgifter**

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil blant annet avhenge av hvilke ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Vedlagt følger budsjett og skjema med stipulerte felleskostnader utarbeidet av selger. Fellesutgiftene skal bla. dekke felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, felles strøm, brøyting på sameiets grunn, drift samt langsiktig og kortsiktig vedlikehold. Endelige fellesutgifter fastsettes av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konsti-

tuerende sameiermøte. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter iht. til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Beløpet innbetales månedlig som en forskuddsvis, a-konto innbetaling. Seksjonseier må i tillegg dekke eget strømabonnement, kommunale avgifter, vann, kloakk, renovasjon, eiendomsskatt, feie-tilsynsavgift, innboforsikring, abonnement for internetttilgang (om dette ikke tegnes for alle seksjoner samlet), eiendomsskatt og alle øvrige kostnader relatert til egen seksjon. I tillegg vil det kreves inn kr 20 000,- pr leilighet i oppstartskapital for sameiet. Dette beløpet kreves inn sammen med kjøpesummen for eiendommen.

#### **Priser**

Salgsprisene fremgår av prislisten. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på boliger som ikke er solgt.

#### **Kjøpsomkostninger**

Dokumentavgift til Staten som utgjør 2,5% av andel tomtegrunnlag for den gitte leilighet, avgiftsgrunnlaget utgjør 25 år av festeavgiften som i dette tilfellet blir kr 600 000,- for hele sameiet. Dokumentavgift pr leilighet i prosjektet er kr 1250,-. Gebyr for tinglysning av skjøte: kr 585,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån: kr 757,- pr. obligasjon inkl. attest. Totale kjøpsomkostninger for hver enkelt bolig beløper seg til kr 2 592,- Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

#### **Betalingsplan**

Etter kontraktsignering skal det innbetales 10% av kjøpesummen (for selskaper eller juridiske personer vil forskudd være 20 %), med 14 dagers frist. Det er ikke krav til § 12 garanti for innbetaling av forskudd iht. buofl. – men forskuddet kan ikke utbetales til disposisjon for selger før forbehold er fjernet og § 47 garanti er stilt. Innbetalingen må være fri egenkapital (beløpet må evt. ha sikkerhet i annen eiendom). 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 bolig for

delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og ved vesentlig forsinkelse for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta deknings salg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

#### **Garantier**

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. Garantien 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.

#### **Avtalemessige forhold**

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 for sameiet er utarbeidet og ligger som et vedlegg til dette prospekt. Det forutsettes at vedtektene 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. 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.

#### **Budgivning**

Det er faste priser i prosjektet. Dersom det foreligger flere bud enn et på en bolig på salgsstart vil det avgjøres med budgivning. Etter salgsstart gjelder førstemann til mølla prinsippet.

#### **Lovanvendelse**

Boligene 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 for eierseksjonssameiet og driften av dette.

#### **Avbestilling / Videresalg**

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse er funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslovas kapittel VI til anvendelse. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr som, om det aksepteres av kjøper, vil utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i de enkelte tilfelle. Salg av kontraktsposisjon er kun tillatt etter godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning og overskjøte eiendommen til opprinnelig kjøper. Om slikt samtykke gis, vil segler fastsette et transportgebyr. Transportgebyret vil normalt utgjøre kr 30 000,-. Selger står fritt til å fastsette dette i det enkelte tilfellet. Salg av kontraktsposisjon vil normalt uansett ikke skje tett opp mot ferdigstillelse.

#### **Arealangivelser**

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA). BRA er boligens mål innvendig, innbefattet



innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. 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. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealene skulle bli 5% mindre eller større enn det markedsførte. 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.

### Energimerking

Energimerking vil bli gjort av selger før overtagelse.

### Kjøpers tilvalg og endringer

Det kan gjøres tilvalg på hvitevarepakker som er beskrevet i prospektet for alle leiligheter.

Det kan også gjøres tilvalg i bolig 101, 104, 201, 204, 301 og 304 mellom badekar eller badstue på hovedbad.

Øvrige tilvalg må avklares med selger før budaksept.

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg («Endringer») til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Selgeren er uansett ikke forpliktet til å utføre tilleggs eller endringsarbeider som:

- overstiger 15 % av kjøpesummen,
- ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- vil føre til ulempe for selgeren som ikke står i forhold til kjøperens interesse i å kreve arbeidet utført.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene:

Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 2, med vedlegg, justeres i henhold til de avtale endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelser til å stille garantier etter denne kontrakten og buofl § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

### Formuesverdi

I Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse med første ligningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Formues - verdi for primærboliger (der boligeier er folkeregisteret bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 90%. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser. For nærmere informasjon se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

### Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Gol kommune. Eiendomsskatten beregnes ut fra verdien på eiendommen.

### Forretningsførsel

Forretningsfører vil være Ringbo.

### Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo og løsøreforsikring.

### Byggforskrifter

Leilighetene i prosjektet leveres etter kavene i TEK17.

### Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Men dersom leiligheten skal leies ut skal det gjøres via Storefjell Owners Club. Se prospektets side 18 / 19 for mer informasjon.

### Reguleringsforhold

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Storefjell, vedtatt i kommunestyret 0037/13, den 08.10.2013. Reguleringsbestemmelsene er vedlagt salgsoppgaven.

### Radonmåling

Utbygger er forpliktet iht til reguleringsplan for området å legge ved dokumentasjon på nødvendige tiltak mot radon jamfør gjeldende tekniske forskrift.

### Faste, løpende kostnader

Renovasjon kr 2 168,- (Ref. Gol kommune)  
Avløp ca kr 2 700,- (Ref. Gol kommune)  
Golsfjellet utmarkslag (skiløyper) ca kr 1 500,-  
Vann kr 5 177,-  
Vei, vedlikehold og parkering kr 3 170,-  
Aktivitetsavgift kr 1 057,-  
2 x årskort i Storefjell Ski- og Akesenter kr 7 396,-  
Veiavgift opp til Storefjell Resort Hotell kr 1 585,-  
Totalt kr 24 753,-

Alle priser er regulerbare, og det er til enhver tid gjeldende priser som gjelder.

### Engangsbidrag

Anleggsbidrag til Storefjell internveinett og parkering kr 5 000,- Anleggsbidrag til veiene opp til Storefjell (Veglaget Fjellheim – Oset Fjellkirke og Sameiet Rakkjeset – Einarsetervegen) Kr 10 000,- Evt. kommunale tilkoblingsavgifter, pris ikke fastsatt.

Alle priser er regulerbare, og det er til enhver tid gjeldende priser som gjelder.

### Servitutter / rettigheter

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnbokutskrift følger som vedlegg til kontrakten, kopi kan fås på forhånd ved henvendelse til megler. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelse. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet.

Det vil bli tinglyst en heftelser vedr. veiretter i fremtiden på denne eiendommen for å sikre tilkomst til fremtidige prosjekter.

### Rammetillatelse

Rammetillatelse er godkjent og gitt av Gol kommune og er datert 21.06.2018.

### Forbehold / salgsbetingelser

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

- Byggeprosessen i dette prosjektet er i gang og selger tar ingen forbehold rundt antall salg før ferdigstillelse av disse leilighetene.
- Fordi at det er fremtidige byggeprosjekter i området, må eiere forvente tidvis at parkeringsplasser blir omdisponert. Storefjell Resort Hotell AS vil alltid besørge at leilighetseierne har tilgang på 2 plasser til enhver tid.
- Det tas forbehold om at alle tegninger er illustrative og at avvik vil forekomme.
- Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst servitutter på denne tomten. En komplett oversikt over disse servituttene ligger i prospektet (Erklæring til festekontrakt)

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. Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer av omkringliggende bebyggelse og utomhusarealer i forhold til det som er presentert for kjøper. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internett-side og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og prospektet for øvrig. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførelse med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold.



Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal eller liknende. Selger tar forbehold om endringer pålagt

av offentlige myndig - heter som kan få betydning for prosjektets gjennomføring. 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 bygnings - lovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nød-

vendige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens egenskap/ 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.

#### **Meglerprovisjon**

Megler har krav på et vederlag stort kr 50 000,- inkl. mva. pr. enhet. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Vederlag og utlegg betales av selger.

#### **Sikkerhetsstillelse**

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.





## LEVERANSEBESKRIVELSE

## LEVERANSEBESKRIVELSE

### Adresse

Einarsetervegen 424

### Dato

30.08.2021

### Leveransebeskrivelse

Byggebeskrivelsen / leveranse - beskrivelsen 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 løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

### Generell beskrivelse av standard

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelsen og leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Utbygger har rett til å foreta endringer basert på offentlige krav som blir pålagt utbygger. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobe -løsninger, fargevalg, tapet, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesareal, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, lekeutstyr etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning. Sjakter, kanalføringer, innkassinger og vvs-føringer er ikke inntegnet. Det tas forbehold om måltaking av vegger i prospektets planer, da det er de ferdig prosjekterte detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget og av bygningsmessige årsaker.

### Konstruksjon

Bygget oppføres i stål / betong. Yttervegger i bindingsverk, mineralull.

### Tak

Isolert sperretak av tre.

### Tekniske installasjoner

Det kan forekomme endringer i plassering av tekniske installasjoner, herunder føringsveier/ kanalplassering/ nedføringer som følge av videre prosjektering.

### Gulv

I oppholdsrom leveres Pergo hvitpigmentert enstavs eikeparkett i typen Falster, Eik Nordlys med støpte varmekabler i sparkelen i oppholdsrom og entrè.

### Fliser

Grå 60x60 cm keramiske fliser av merket La Fenice Core på badrom.

Grå 5x5 fliser fra samme leverandør i dusjsone (nedsenket dusjnisje).

Grå 60x60 fliser fra samme leverandør i felt i entrè med varme under.

### Innvendige vegger

Furu sprekkpanel 13x120 beiset skigardsgrå i alle oppholdsrom. Og på badromsvegger som ikke er flislagte.

### Innvendige tak

Furu sprekkpanel 13x120 beiset skigardsgrå i alle tak, også på badrom. Sorte downlights på badrom, kjøkken og i entrè.

### Innvendige dører

Slette innerdører fra Swedoor. I samme farge-nyanse som kjøkken.

### Terrassedør

Dør m/glass. Tilsvarende farge som vindu S-8500.

### Inngangsdør

Inngangsdør B30/35 db i samme farge som vinduer S-8500.

### Listverk

Det leveres furuliser i samme utførelse som vegger og tak.

### Vinduer

Det leveres 3-lags isolerglassvinduer fra Uldal sortmalt S-8500.





### Bad og baderomsinnredning

Alle armaturer på badetrom er i sort matt utførelse. Deco dusjstang og tapwell EVM168 dusjbatteri. HG bladebatteri på servant. Dusjhjørne leveres i sort utførelse fra Vikingbad Liam og måler 90x90cm. Hvit, vegghengt toalettstål fra UNI L med dempesete og trykknapp i sort utførelse. Baderomsinnredning leveres fra Sigdal med type Lilje bad palett med 16 mm slett front i fuktbestandig overflate.

Badekar av typen Strømberg Genoa med sort matt Tapwell EVM 026 badekarbatteri eller badstue av typen Tylø i1515 kan leveres som tilvalg på alle endeleiligheter.

### Kjøkkeninnredning

Kjøkken leveres fra Sigdal med fronter i lys Scala tegnet i fargekode S 8000-N. 30mm **hvit** laminert benkeplate mørk farge. Blandebatteri i sort utførelse fra Tapwell av typen RIN184 med stoppekran for vaskemaskin. Hvitevarer fra Electrolux bestående av stekeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp og kombiskap. Håndtak på kjøkkenet er Hekken 256mm stål. Alle skuffer og skap leveres som standard med demping.

### Garderobe

Det leveres garderobeløsninger på hovedsoverrommet.

### Terrasse / balkonger

Tredekke på gulv.

### Varme og ventilasjon

Boligene leveres med gulvvarme i bad/vaskerom og flislagt del av gang, samt gulvvarme i oppholdsrom – Panelovner i sort utførelse leveres på soverom. Hver leilighet har eget ventilasjonsanlegg.

### Strøm, lys og varme-elementer

Det leveres gjennomgående sorte brytere, stikk og paneler i alle leiligheter. Det leveres sorte panelovner på soverommene. Alle downlights leveres i sort utførelse. Varmtvannsbereider av typen fra OSO Saga 150SX leveres skjult i hylle over vaskemaskin på badetrom. Alt leveres ihht. NEK400.

### Internett og TV

Utbygger vil fremforhandle avtale med anerkjent leverandør, om opplegg for leveranse av Internett/bredbånd. Det legges opp til at TV-signaler strømmes.

### Utomhus

tomten leveres tilsådd med fjellgress, samt grusede internveier.





## SAMEIET STOREFJELL PANORAMA 2

Dato: 5.09.23

## OVERSIKT OVER SEKSJONER, BRØK OG FELLESKOSTNADER

OVERSIKTEN ER ETT ESTIMAT, OG VIL KUNNE ENDRES DERSOM SELSKAPETS  
DRIFTSBUDSJETT ENDRES

Seksjon	Leil	Areal Sameiebrøk	Fellesutgifter 30/70 fordeling	Tilleggsytelser		Innbetaling oppstartkapital
				Fiberaksess	Totale fellesutgifter	
1	101	81	1 527	99	1 626	20 000
2	102	58	1 222	99	1 321	20 000
3	103	58	1 222	99	1 321	20 000
4	104	81	1 527	99	1 626	20 000
5	201	83	1 554	99	1 653	20 000
6	202	57	1 209	99	1 308	20 000
7	203	57	1 209	99	1 308	20 000
8	204	83	1 554	99	1 653	20 000
9	301	116	1 991	99	2 090	20 000
10	302	85	1 580	99	1 679	20 000
11	303	85	1 580	99	1 679	20 000
12	304	116	1 991	99	2 090	20 000





## DRIFTSBUDSJETT

### BUDSJETT SAMEIET STOREFJELL PANORAMA 2

Dato: 5.09.23

Areal	960
Antall seksjoner	12

	Beskrivelse	Budsjett
<b>INNETEKTER</b>		
Felleskostnader	Driftskostnader	218 000
Fiberaksess	Tilleggsytelse - Fordeles per bolig	14 256
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>232 256</b>

	Beskrivelse / Eksempler / ikke uttømmende	Budsjett
<b>KOSTNADER</b>		
Forretningsførerhonorar		45 000
Vaktmestertjenester	Diverse	15 000
Løpende vedlikehold	Kr. 2 000,- per seksjon per år	24 000
Langsiktig vedlikehold	Kr. 2 000,- per seksjon per år	24 000
Fiberaksess	Tilleggsytelse - Fordeles per bolig	14 256
Forsikringer	Bygningsforsikring etc.	30 000
Serviceavtaler	Ventilasjon, annet	15 000
Brannalarm		15 000
Lys og varme	Fellesanlegg	6 000
Festeavgift		27 000
Diverse adm. kostnader (styre)	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker, etc.	7 000
Andre driftsutgifter	Inventar, utstyr, kurs, årsmøte, etc.	10 000
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>232 256</b>

**DRIFTSRESULTAT** 0

#### FINANSINNT. OG KOSTNADER

Renteinntekter	0
Rentekostnader	0
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>	<b>0</b>

**ÅRETS RESULTAT** 0

#### DISPONERING

Overført til/fra annen egenkapital	0
<b>SUM DISPONERINGER</b>	<b>0</b>

#### DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler pr 01.01	0
Årets resultat	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	0
Årets endring disponible midler	0
Disponible midler pr 31.12	0





# FESTEKONTRAKT

## Festekontrakt

Kontrakten gjelder framfeste <sup>1)</sup>

Innsenderens navn (rekvirent)	Plass for tinglysingstempel
Adresse	
Postnummer   Poststed	
Fødselsnr./Org.nr. (må fylles ut)   Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.   Underfestenr.
3041	Gol	24	148	

Beskaffenhet <sup>2)</sup>	Tomtens areal	Tomteverdi
<input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd		

Hva skal grunnen brukes til?

<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> F Fritids- eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/ kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input type="checkbox"/> A Annet
--	--	---	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
916300751	Storefjell Høyfjellshotell AS	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
916300751	Stiorefjell Høyfjellshotell AS	1/1

<b>4. Festeavgift pr. år</b>
kr 24.000,-

<b>5. Festetid <sup>3)</sup></b>
Antall år   Regnet fra - dato
Utidsfestet

<b>6. Panterett for festeavgiften <sup>4)</sup></b>
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

<b>7. Supplerende tekst <sup>5)</sup></b>
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt eventuelt vedlegg.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
------	-------------------------	---------------------





8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)		
Festekontrakten er i samsvar med	<input checked="" type="checkbox"/> Oppmålingsforretning	Datert 21.03.2019
Regulering av festeavgift:	<input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15:  Festevgiften skal kunne reguleres årlig iht. tomtefesteloven § 15.	
Innløsningsrett	<input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI. <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:	
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.	
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.	
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:  (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).	
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.	
Elektronisk kommunikasjon:	<input checked="" type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefesteloven § 6a.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)		
Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Sted, dato	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Sted, dato	
Grunneiers samtykke	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Noter:

- 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
- 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
- 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgifts iht. tomtefesteloven § 14.
- 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.



## ERKLÆRING TIL FESTECONTRAKT

VEDLEGG TIL PUNKT. 6 i Skjøte

TIL

GNR. 24 BNR. 149 snr. i GOL KOMMUNE

- Eiere av seksjonen har rett og plikt til å benytte opparbeidet veier, parkering, vann og avløpsanlegg, strøm og fiberkabelnett(bredbånd) som er etablert i området.
- Eier av seksjonen er forpliktet til å betale sin andel av drift og vedlikeholdskostnadene for bruk av ovennevnte anlegg.
- Eier av seksjonen er forpliktet til å betale årlige avgifter i forbindelse med renovasjon, veier herunder avgifter, brøyting, vedlikehold etc., parkering, vann og avløp, strøm, fiberkabelnett, eventuelle andre service funksjoner samt aktivitetsbidrag til andre felles tiltak som f.eks. avgift til skiløypenett, ski- og aktivitetsanlegg på eller i området Storefjell/Golsfjellet, herunder 2-to-sesongkort for voksne(personuavhengig), aktivitetsbidrag til fellesaktiviteter på Storefjells utendørsområde, løypebidrag til Golsfjellet Utmarkslag, org. nr. 979130775 hvert år til evig tid.
- Eier av seksjoner kan ikke motsette seg utbygging, fortetning eller utbygging av omliggende eiendommer forutsatt at det foreligger offentlig godkjente planer.
- Eier av seksjoner er kjent med at seksjonen ikke kan benyttes som helårsbolig.
- Ved utleie/fremleie er eiere av seksjonen forpliktet til å benytte seg av Storefjell Høyfjellshotell AS, org. nr. 916300751 eller selskap som de utpeker, sitt tilbud om utleieformidling etter til enhver tid gjeldende satser.
- Eier av seksjonen er kjent med at det på naboeiendommene drives turistvirksomhet og kan ikke motsette seg arrangementer i regi av hotellet eller samarbeidspartnere. Det kan forekomme at uteområdene og skianlegget kan være stengt i forbindelse med vedlikehold og arrangementer. Eier av festeretten skal så langt som mulig bli varslet ved slike hendelser.
- Eier av seksjoner er kjent med at hotellet og skianlegget har aktiv anleggsvirksomhet som i perioder kan medføre i ugunstig tidsrom. Dette gjelder også preparering av langrennsløyper og brøyting.
- Eier av seksjoner har rett til bruk av felles parkering på gnr. 24 brn.65 i Gol kommune, merket P8a og P8b på vedlagte kart, uten merkede plasser for inntil 1-en-biler på området. Parkerte biler skal ha synlig oblat i bilen.





- Eiere av seksjoner er kjent med at tilgang på parkering og adkomst i kortere eller lengre perioder, kan bli begrenset som følge av utbygging eller vedlikehold. Grunneier/utbygger må varsle i god tid og tilby alternativ parkering.

- Eiere av seksjoner har rett til benyttelse av felles ladestasjon for el – biler etter de til enhver tid gjeldende satser.

- Eiere av seksjonen aksepterer at teknisk rom på eiendommen også skal betjene tiliggende eiendommer og disse gis rett til å vedlikeholde og skifte ut tekniske installasjoner ved behov.

- Eiere av seksjonen er kjent med og kan ikke gjøre endringer eller sette opp innretninger som påvirker bygningens fasade. Gjelder også farge på kledning/ vinduer/ tak , montering av parabolantenner eller andre typer antenner, utvendig solblending er ikke tillatt med unntak av typen sort/mørk screens.

- Eiere av seksjoner er kjent med at alle kostnader/bidrag/avgifter og betaling for fellestjenester, som er inntatt i denne erklæringen ,skal betales etter gjeldende satser og vil bli gjenstand for regulering.

Dato / sted

Som fester:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Hjemmelshaver til gnr. 24 brn. 65 i Gol kommune

\_\_\_\_\_

Arne Nibstad, 03025935739

\_\_\_\_\_

Hans Nibstad, 26075735110

\_\_\_\_\_

Knut Nibstad, 11035438965

\_\_\_\_\_

Lars Nibstad, 13086848796

**SKAL DETTE MED SLIK ?**

Vedlegg til punkt 6 til skjøte avtallet til gnr. 24 brn. 65 i Gol kommune.

Arne Nibstad  
Knut Nibstad  
Hans Nibstad  
Lars Nibstad

Storefell, FUS  
Forslag til plassering av reserverte parkeringsplasser, og utleiplasser for el bil, 28.02.22  
Ratto Byggeselskap, Mai 1, 2022

Alle utleide parkeringsplasser:  
Lett med 1,0 plass. Dette vil gjelde for 1 og 2 rader  
Lett med 1,5 plass. Dette vil gjelde for 3 rader



### UTKAST TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET STOREFJELL PANORAMA 2

Vedtatt i årsmøte  
den.....  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

#### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Storefjell Panorama 1, og har festerett til gårdsnummer 24 og bruksnummer 149 i Gol kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst **XX.XX.XXXX**.

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak.

Sameiets seksjoner er fritidsboliger.

#### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

##### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

##### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

##### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt





selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Ved utleie skal seksjonseier forplkttet til å benytte seg av Storefjell Høyfjellshotell AS eller selskap som de utpeker sitt tilbud om utleieformidling til enhver tid gjeldende satser. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser..

Seksjonen skal kun benyttes til fritidsbolig og ikke til helårsbolig.

#### **2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

På sameiet fellesareal er det ett teknisk rom som betjener denne og tilleggende eiendommer. Sameierne kan ikke kreve at denne bruken opphører.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

#### **2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

#### **2.6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne dels etter sameiebrøken og dels etter enheter.

Styret fastsetter i samarbeid med forretningsfører en oversikt over denne fordeling slik at utgifter som naturlig skal belastes pr. enhet blir fordelt der etter og at utgifter som naturlig skal fordeles etter brøk bli fordelt i forhold til dette.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

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

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameierens felles forpliktelser.



En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

##### 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.



### 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

- Det er ikke tillat å sette opp parabolantenner.
- Det er ikke tillat å sette opp markiser e.l. med unntak av sorte screens.
- Det er ikke tillat å gjøre endringer eller sette opp innretninger som påvirker bygningens fasade eller endre farge på kledning, vinduer og tak.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### 5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

### 5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke

erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

### 5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

### 5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.



## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalg § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalg § 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

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



#### 7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

#### 7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### 7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### 7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

#### 7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

#### 7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

#### 7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som



utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

### 8.3. Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### 8.4. Styrets oppgaver

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

### 8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

### 8.6. Inhabilitet

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

### 8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. Sameiet tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER



### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### 9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### 9.3. Inhabilitet

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

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### 10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



## TRIVSELSREGLER

## TRIVSELSREGLER

Foreløpige regler pr 30.08.2021 som kan bli endret. Sist endret ved \_\_\_\_\_

### 1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt miljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av Trivselsreglene. Dette gjelder blant annet regler for bruk av fellesarealer som styret er ansvarlig for å utarbeide.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Seksjonseier oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant.

På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende fritidsboliger i god tid.

### 3. Bruk av leiligheten og evt tilknyttede arealer Seksjonseier skal sørge for:

- at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i leiligheten.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Bruk av fyrverkeri skal ikke skytes opp på sameiets eiendom uten avtale med styret.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra

balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.  
- at terrasse/balkong ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

### 4. Fellesarealer

Eierne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Søppel skal ikke etterlates på sameiets eiendom. Søppel skal fraktes til kommunal plass i området. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til leilighetene. Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

### 5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

### 6. Dyrehold Det er tillatt med dyr i sameiet

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

### 7. Andre bestemmelser

**Parkering/garasjer** - Garasjeplassene skal kun benyttes til parkering av bil. Det er ikke anledning til å lagre dekk eller annet på plassen.

**Grilling** - er tillatt med elektrisk grill på balkonger/terrasser. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

**Dugnad** - Vår/forsommer og høst skal styre arrangere dugnad. Dette for å få utført ønskede oppgaver, men i like stor grad være et tiltak for at eierne skal bli bedre kjent med hverandre.

### 8. Brudd på Trivselsreglene

Brudd på Trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.





## KJØPEKONTRAKT

**Megler:** Sem & Johnsen Boliger AS Foretaksregisteret orgnr. 998387361

**Type Oppdrag:** Prosjektsalg

**Eieform:** Sameie / eiertomt

**Oppdragsnr:** 20-23-5014

**Omsetningsnr:** xx-xx-xxxx

### KJØPEKONTRAKT FOR RETT TIL FRITIDSBOLIG UNDER OPPFØRING MED TOMT

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

#### *Mellom*

Storefjell Høyfjellshotell AS Org.nr. 916 300 751

Golsfjellet, 3550 Gol

Mob: 906 52 889, E-post: andreas@storefjell.no

Heretter kalt **selgeren**, og

Navn Navnesen Fnr: xxxxxx-xxxxx

Adresse, postnr, sted

Mobil: xx xx xx xx E-post: mail@mail.no

Heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt.

#### § 1

##### BAKGRUNN

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kontrakt med bilag og salgsprospekt. Selgeren har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr 43 ("buofl.").

Kjøperen har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, alternativer, muligheter mv. vedrørende seksjonen som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten. Kjøpekontrakten kan kun endres skriftlig ved skriftlig avtale undertegnet av begge parter.





### § 3 KONTRAKTENS OBJEKT

Kontrakten gjelder kjøp av fritidsbolig i eierseksjonssameie.

Eiendommen ligger på kommune 3041, gnr 24, bnr 149, seksjonsnummer 1-12  
Prosjektet omfatter 12 leiligheter fordelt på 1 bygg  
Eiendommen har et areal på ca. 593,4 kvm.

Selgeren overdrar til kjøperen eierseksjon på eiendommen med adresse Einarsetervegen 426 bestående av bolig og eventuelle tilleggsdeler i grunn/ bygg iht. endelig seksjoneringsbegjæring, og ideell andel av sameiets fellesareal.

Selger har seksjonert eiendommen.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr XX

Til boligen medfølger:

- Evigvarende bruksrett til 1 parkeringsplass utenfor leilighetsbygget.
- Rettighet til bod
- Bruksrett til fellesareal

Hjemmelshaver til eiendommen er:

Hans Nibstad, Lars Nibstad, Arne Nibstad og Knut Nibstad.

Prosjektet vil bestå av ett eller flere sameier. Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameiet og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser, herunder blant annet et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. X XXX,- pr/mnd. for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Selgeren forbeholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder og utearealer på den måte som anses hensiktsmessig, f.eks. som realsameie/del av sameiets fellesareal, som tilleggsdel til seksjonene, bruksrett eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom.

Selgeren forbeholder seg retten til å gjennomføre de sammenføyninger og fradelinger av eiendommen som selger finner hensiktsmessige.

Kjøperen har fått seg forelagt leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet og overtar boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom selgeren, eller den selgeren har utnevnt, og kjøperen.

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

Selgeren har videre rett til, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringer prosjektets kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt utvendige fellesarealer, uten at kjøperen kan kreve endringer i pris.

### § 3 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for boligen utgjør kr. X XXX XXX,- + omkostninger.

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

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

<b>10% forskudd, betales 14 dager etter signert kontrakt</b>	<b>Kr</b>	<b>xxx xxx,-</b>
<b>Resterende kjøpesum som skal innbetales ved overtagelse</b>	<b>Kr</b>	<b>x xxx xxx,-</b>
<b>Dokumentavgift av tomtegrunnlag (ideell andel (1/12) av kr 600 000,-)</b>	<b>Kr</b>	<b>1 250,-</b>
<b>Etableringskostnad / startkapital sameie</b>	<b>Kr</b>	<b>20 000,-</b>
<b>Engangsavgift etablering infrastruktur</b>	<b>Kr</b>	<b>15 000,-</b>
<b>Tinglysningsgebyr pantedokument</b>	<b>Kr</b>	<b>585,-</b>
<b>Tinglysningsebyr skjøte</b>	<b>Kr</b>	<b>585,-</b>
<b>Pantattest</b>	<b>Kr</b>	<b>172,-</b>
<b>Totalt kr.</b>		<b>37 592,-</b>

Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponibel på klientkonto to virkedager før overtagelsen finner sted.

Det er avtalt at det skal forskuddsinnbetales kr 20 000,- i fellesutgifter til forretningsfører ved overtagelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet. Dette faktureres kjøper direkte fra forretningsfører.

Dersom kjøper skal ha pantedokumenter tinglyst på eiendommen i forbindelse med sluttoppgjøret/overtagelsen, skal disse leveres megler i signert og bevitnet stand senest en uke før overtagelsen skal finne sted.

Meglerprovisjon betales av selgeren.



#### § 4 SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter buofl. § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

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

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

Dersom selger ønsker å få utbetalt innbetalt forskudd skal, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47. Forskuddet vil da utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører.

#### § 5 OPPGJØR

Eiendommen er formidlet gjennom Sem & Johnsen Boliger AS heretter kalt megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS Org.nr: 999638996  
PB 1613 Vika 0119 Oslo  
Tlf 22 83 22 00 Epost: oppgjor@sem-johnsen.no

heretter kalt oppgjør.

Opgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir Sem & Johnsen Oppgjør AS ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Alle innbetalinger skal skje til megleren Sem & Johnsen Oppgjør AS, org.nr. 999638996, tlf 22 83 22 00, e-post: oppgjor@sem-johnsen.no, faks 21 03 01 40, til klientkonto nr.9380 08 86781, og merkes med 2023501428. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er godskrevet (valutert) meglerens klientkonto. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til seksjonen.

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med buofl. § 12. Retten til å

holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. buofl. § 12, andre ledd, første setning.

Kjøperen må innbetale sluttoppgjøret fullt ut før kjøperen kan få tilgang til bygget eller nøkler blir overlevert. Kjøpesum og omkostninger kan kun innbetales fra bankkonto hvor kjøperen er kontoinnehaver, i tillegg kan også finansinstitusjoner/banker som er långiver for kjøperen innbetale.

#### Beregning av klientrenter

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

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

#### Forsinket innbetaling fra Kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megleren i rett tid, betaler kjøperen forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selgeren. Denne bestemmelse gir dog ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selgeren også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen tre uker etter forfall, regnes dette som et vesentlig mislighold som gir selgeren rett til å heve kontrakten med en ukes skriftlig varsel.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag, jf. tvangsfullbyrdsloven.

#### § 6 HEFTELSE

Kjøperen er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert Mangler data. og har gjort seg kjent med denne.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter). I tillegg har selger rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, samt erklæringer vedrørende sameiet og naboforhold.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen, og skal følge ved overdragelsen.

#### Kopi av grunnboken for eiendommen:

2022/917213-2/200  
19.08.2022 21.00

**FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 24 000  
GJELDER FRA DATO: 07.07.2022  
TOMTEVERDI: 600 000  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE



Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. lov om eierseksjoner § 31.

For øvrig overdras boligen fri for andre pengeheftelser enn de kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen. Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det grunnboken viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Megleren skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på eiendommen. Selgeren gir ved denne kontrakts underskrift megleren ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøperen ikke skal overta.

## § 7 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

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

Selgeren utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megleren inntil tinglysing finner sted. Tinglysning vil først finne sted når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle renter og overtatt boligen.

In-blanco skjøte (åpent skjøte) aksepteres ikke av selger. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Dersom seksjonsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å innsette matrikelnummer i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling/sammenføring av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må garanti iht. buofl. § 47 stilles, jf. pkt. 4.

## § 8 ENDRINGSARBEIDER, TILLEGG SARBEIDER OG TILVALG

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg («Endringer») til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Selgeren er uansett ikke forpliktet til å utføre tilleggs eller endringsarbeider som:

- overstiger 15 % av kjøpesummen,
- ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- vil føre til ulempe for selgeren som ikke står i forhold til kjøperens interesse i å kreve arbeidet utført.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene:

Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i § 2, med vedlegg, justeres i henhold til de avtale endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelser til å stille garantier etter denne kontrakten og buofl. § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

## § 9 SAMEIET

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av Boligsameiet. Boligsameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesarealer.

Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, samt fra overtakelse betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Boligsameiet i konstituerende møte. Regler for styring og drift av Boligsameiet følger av eierseksjonsloven.

Kjøperen er kjent med at sameiets fellesutgifter først vil bli endelig fastsatt etter stiftelsen av sameiet, og etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet og for sameiets regning.



## § 10 OVERTAGELSE OG FERDIGBEFARING / SELGERS FORBEHOLD

Forventet ferdigstillelse er 01. kvartal 2024, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

### § 10.1 SELGERS FORBEHOLD

- Byggeprosessen i dette prosjektet er igangsatt. Selger tar derfor ingen forbehold rundt antall salg eller byggelån, ei heller ferdigstillelse av disse leilighetene.
- Det tas forbehold om at alle tegninger er illustrative og at avvik vil forekomme

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

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

Fordi det er fremtidige byggeprosjekter i området må eierne forvente tidvis at parkeringsplasser blir omdisponert i perioder. Storefjell Resort hotell AS vil alltid besørge at leilighetseierne vil ha tilgang på 2 plasser til enhver tid.

Det gjøres videre oppmerksom på at det vil bli tinglyst servitutter på eiendommen / tomten. En komplett oversikt over disse servituttene ligger i prospektet (Erklæring til festekontrakt).

### § 10.2 FØRTIDIG OVERTAGELSE

Selger kan kreve overtagelse inntil 4 måneder tidligere enn forventet. Selger skal varsle om minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelses-tidspunktet jf. buofl § 18.

Alternativt:

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtale fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye

overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

### § 10.3 OVERTAKELSESFORRETNING

Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbeføring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor boligen besiktiges av kjøper og selger (eller den selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbeføringen.

Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00.

På overtakelsesforretningen skal selger og kjøper foreta en ferdigbefaring hvor boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra beføringen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megleren pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megleren foretar oppgjør til selgeren på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Boligen overtas i byggerengjort stand.

Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjenstående arbeid skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.

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

### § 10.4 MANGLER VED OVERTAGELSE

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av kjøperen etter overtakelsen. Selgeren plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selgeren har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til buofl. §§ 10 og 11.

Dersom kjøperen ønsker å påberope seg mangler ved overtagelse, har kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. buofl § 31. Dette må protokolleres i overtakelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som instruks før hjemmeloverføring. Med mindre annet er avtalt, vil rentene på et eventuelt tilbakeholdt beløp tilfalle den av partene som får utbetalt beløpet. Megleren skal kunne foreta utbetalinger fra kontoen i samsvar med avtale mellom partene, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har deponeringsrett for omtvistet beløp, jf. buofl. § 49, og kan iht. 1.ledd likevel kreve overtagelse og hjemmeloverføring. Deponering skal skje til godkjent finansinstitusjon. Selger har krav på forsinkelsesrente for beløp som er uberettiget deponert.



Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk. Dersom en av partene unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

#### **§ 10.5 FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på boligen senest på overtakelsesdagen.

Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi arbeider på utomhus fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre ferdigstilling av gjenstående arbeid har kjøper rett til å deponere en tilpasset andel av kjøpesummen på meglers klientkonto inntil ferdigattest foreligger.

Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt.

Risikoen for boligen går over på kjøper ved overtakelse. Overtar ikke kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt boligen.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for. Overtar ikke kjøperen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.

Dersom arbeider forsinkes av forhold kjøper svarer for, har selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. buofl. §§ 11, 43.

Alle utgifter vedrørende boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av kjøper fra og med overtakelsesdagen.

#### **§ 10.6 OVERTAKELSE AV FELLESAREALENE**

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

Sameiets fellesarealer befares av sameiets styre eller personer utpekt av disse. Selger varsler styret når fellesarealene er ferdigstilt. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av arbeidene skal også protokolleres. Ved tilbakehold gir kjøper fullmakt til styret i sameiet om å frigi beløp ved ferdigstilling og ferdigattest.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

#### **§ 11 FORSIKRING**

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Deretter må Boligsameiet selv sørge for forsikring.

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

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

#### **§ 12 SELGERS MANGELSANSVAR / KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT**

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

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

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med buofl. § 30.

Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Aksepterte mangler som er påberopt i rett tid, vil selger utbedre vederlagsfritt for kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.

Cirka 1 år etter overtakelsen skal selger innkalle til en kontrollbefaring av boligen, jf. buofl. § 16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av kjøper og selger.

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

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



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

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

For utbedring av eventuelle mangler er kjøper forpliktet til å gi selger og dennes representanter adgang til boligen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager og i normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom selger etter 3 ukers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid miste kjøper retten til utbedring.

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

### **§ 13 SELGERS KONTRAKTSBRUDD**

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med buofl. § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i buofl. §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

### **§ 14 SELGERS KONTRAKTSBRUDD**

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

Ved avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Kjøper er gjort særlig oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling - kan bli betydelig, bla. avhengig av markedsutvikling etter inngåelse av kjøpekontrakten.

Selgeren tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt forbrukeren, jf. buofl. § 57 andre ledd. Selgeren har ved vesentlig mislighold fra kjøper, som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg.

Dersom kjøperen har overtatt og/eller flyttet inn i boligen og kjøperen misligholder betaling av kjøpesummen som nevnt, vedtar kjøperen direkte tvangsfravikelse fra boligen, idet han da ikke har rett til å besitte boligen og misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

### **§ 15 SÆRSKILTE BESTEMMELSER**

Kjøperen har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten etter samtykke fra selgeren. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. En eventuell godkjennelse av salg av kontraktsposisjon vil forutsette solidarisk forpliktelse i forhold til denne kjøpekontrakt fra ny og gammel kjøper, samt utløse et transportgebyr stort kr 30 000,- som tilfaller selger.

Salgsprospektet er ikke bindende for boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha vesentlig innvirkning på forutsatt standard.

I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befarings vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.

Kjøper godtar at selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

### **§ 16 TVISTER**

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved eiendommens vernetting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.



**§ 17**  
**VEDLEGG**

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest prospekt, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse. Dette utgjør grunnlaget for leveransen av boligen med tillegg av følgende vedlegg:

- Prospekt
- Salgsoppgave
- Foreløpig situasjonsplan (Ligger i prospekt)
- Plan over den aktuelle leiligheten (Ligger i prospekt)
- Leveringsbeskrivelse (inntatt i prospekt)
- Reguleringsplan og bestemmelser (vedlegg i prospekt)
- Grunnboksutskrift (Oversendes sammen med akseptbrev)
- Grunnboksutskrift for fellesarealer (Oversendes sammen med akseptbrev)
- Utskrift av tinglyste erklæringer (ligger vedlagt i prospekt)
- Opplysninger fra kommunen (Oversendes sammen med prospekt)
- Målebrev/arealbekreftelse (Ligger i prospekt)

**§ 17**  
**DATO/SIGNATUR**

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

Oslo / Gol den xx.xx.xxxx

\_\_\_\_\_

Selger

\_\_\_\_\_

Kjøper



## GRUNNBOKSUTSKRIFT

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 31.08.2023 kl. 11.19  
Oppdatert per: 31.08.2023 kl. 11.19  
Kommune: 3041 GOL  
Gnr: 24 Bnr: 149

### Grunnboksinformasjon

#### HJEMMELSOPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

<b>2019/147709-1/200</b> 05.02.2019 21.00	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 0 NIBSTAD ARNE F.NR: 030259 NIBSTAD HANS F.NR: 260757 NIBSTAD KNUT F.NR: 110354 NIBSTAD LARS F.NR: 130868 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 1/4 IDEELL: 1/4 IDEELL: 1/4 IDEELL: 1/4
--	---	--

#### HEFTELSE

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

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.

<b>1968/1971-1/22</b> 28.06.1968	<b>BESTEMMELSE OM JAKTRETT</b> Bestemmelse om beiterett vedr Gol Setersameie OVERFØRT FRA: KNR:3041 GNR:24 BNR:65 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>2006/5852-1/22</b> 07.09.2006	<b>JORDSKIFTE</b> Sak:0630-1999-0002 Rekkjeset - Einarsetvegen OVERFØRT FRA: KNR:3041 GNR:24 BNR:65 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>2016/24325-1/200</b> 11.01.2016	<b>JORDSKIFTE</b> Jordskiftesak 0630-2011-0006 Gol Grunneierlag, jaktvald 10 OVERFØRT FRA: KNR:3041 GNR:24 BNR:65 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>2021/453770-1/200</b> 20.04.2021 21.00	<b>PANTEDOKUMENT</b> BELØP: NOK 40 000 000 PANTHAVER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>2022/917213-2/200</b> 19.08.2022 21.00	<b>FESTEKONTRAKT - VILKÅR</b> ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 24 000 GJELDER FRA DATO: 07.07.2022 TOMTEVERDI: 600 000 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>GRUNNDATA</b>	
<b>2019/339846-1/200</b> 21.03.2019 10.48	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3041 GNR:24 BNR:65 ELEKTRONISK INNSENDT





Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 31.08.2023 kl. 11.19  
Oppdatert per: 31.08.2023 kl. 11.19

Kommune: 3041 GOL  
Gnr: 24 Bnr: 149

**2020/749725-1/200**  
01.01.2020 00.00

**OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING**  
TIDLIGERE: KNR:0617 GNR:24 BNR:149

**2022/1338593-1/200**  
24.11.2022 21.00

**SEKSJONERING**  
OPPRETTET SEKSJONER:  
SNR: 1  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 81/960  
SNR: 2  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 58/960  
SNR: 3  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 58/960  
SNR: 4  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 81/960  
SNR: 5  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 83/960  
SNR: 6  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 57/960  
SNR: 7  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 57/960  
SNR: 8  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 83/960  
SNR: 9  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 116/960  
SNR: 10  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 85/960  
SNR: 11  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 85/960  
SNR: 12  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 116/960

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.

## KOMMUNALE OPPLYSNINGER

### Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

#### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 24, Bruksnr 148	<b>Kommune:</b>	3041 Gol
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	103 Åsgardane
Veiadresse:	Einarsetvegen 424, gatenr 2715 3550 Gol	<b>Valgkrets:</b>	4 Golreppen
Oppdatert:	02.02.2021	<b>Kirkesogn:</b>	4080304 Gol og Herad

#### Matrikelopplysninger

##### Matrikel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Landbruk:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Parsell 1 i felt FU3	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	21.03.2019	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	613,3 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

##### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikelutskriften.

##### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikelenheten.

##### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

##### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensing som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

##### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikelenheten.





**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3041/24/148	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.02.2019	Avgiver	3041/24/65	-593,4
	Matrikkelført:	27.02.2019	Berørt	3041/24/148	0,0
			Mottaker	3041/24/149	593,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.02.2019	Avgiver	3041/24/65	-613,3
	Matrikkelført:	27.02.2019	Mottaker	3041/24/148	613,3

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Einarsetvegen 424	H0101	Fritidsbolig	81,0	Kjøkken	3	2	2
Einarsetvegen 424	H0102	Fritidsbolig	58,0	Kjøkken	3	1	1
Einarsetvegen 424	H0103	Fritidsbolig	58,0	Kjøkken	3	1	1
Einarsetvegen 424	H0104	Fritidsbolig	81,0	Kjøkken	3	2	2
Einarsetvegen 424	H0201	Fritidsbolig	83,0	Kjøkken	4	2	2
Einarsetvegen 424	H0202	Fritidsbolig	57,0	Kjøkken	3	1	1
Einarsetvegen 424	H0203	Fritidsbolig	57,0	Kjøkken	3	1	1
Einarsetvegen 424	H0204	Fritidsbolig	83,0	Kjøkken	4	2	2
Einarsetvegen 424	H0301	Fritidsbolig	116,0	Kjøkken	6	3	3
Einarsetvegen 424	H0302	Fritidsbolig	85,0	Kjøkken	5	1	1
Einarsetvegen 424	H0303	Fritidsbolig	85,0	Kjøkken	5	1	1
Einarsetvegen 424	H0304	Fritidsbolig	116,0	Kjøkken	6	3	3

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	400,0	Rammetillatelse:	12.02.2021
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.06.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	992,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	992,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	12
Bygningsnr:	300851830			Antall etasjer:	4

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				296,0	296,0			310,0	310,0
H02				287,0	287,0			295,0	295,0
H03				287,0	287,0			295,0	295,0
H04				122,0	122,0			125,0	125,0

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Storefjell Høyfjellshotel

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Matrikelkart  
Oversiktskart

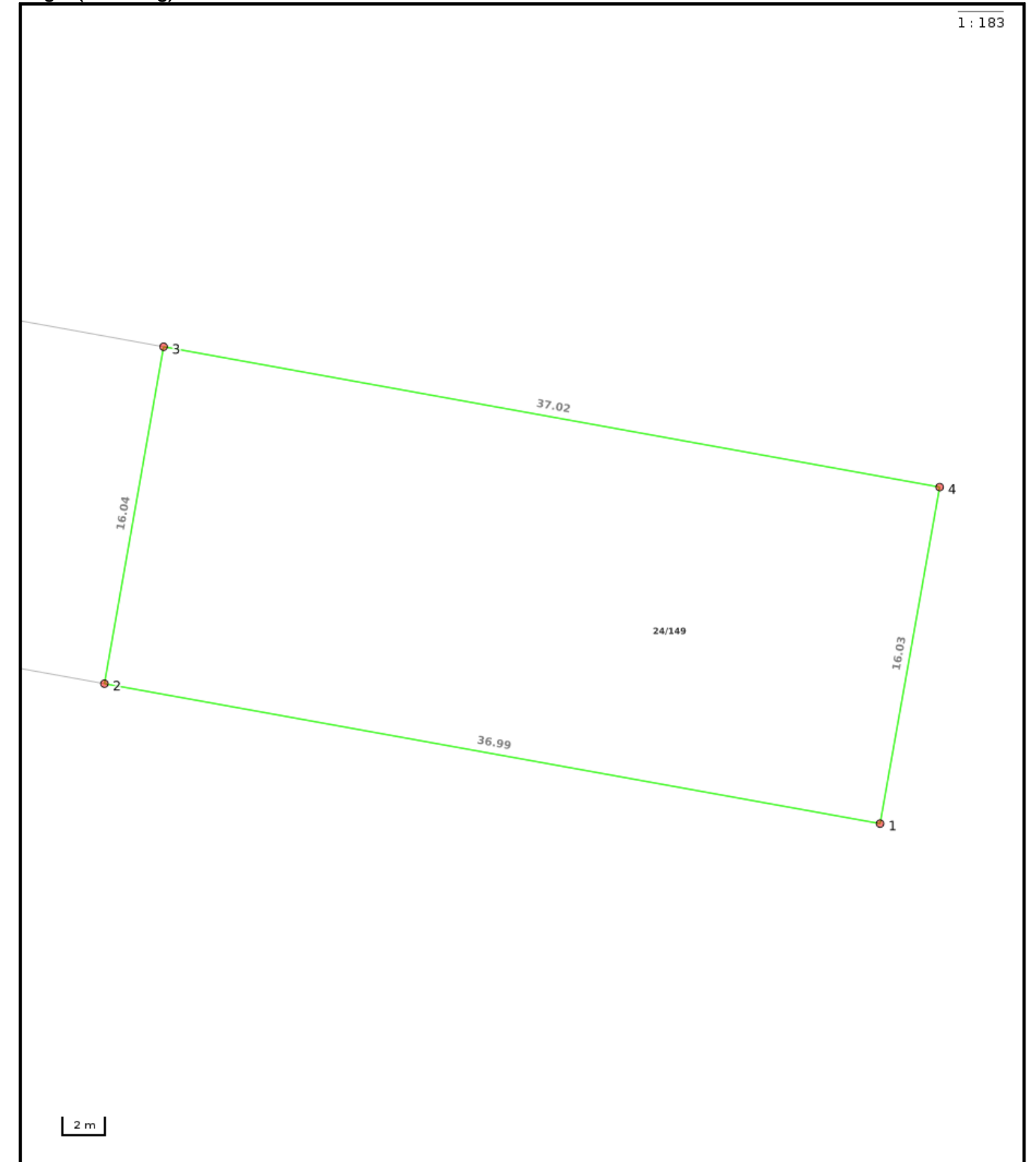
Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
Gol 3041 - 24 / 149 / 0 / 0



- |                             |              |              |                          |  |  |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|--|--|
| Nøyaktighet (standardavvik) |              | Hjelpelinjer |                          | Symboler   |  |
| 10 cm eller mindre          | 201 - 500 cm | --- Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler | ○ Bygningspunkt  |  |
| 11 - 30 cm                  | Over 500 cm  | -- Veikant   | ..... Punktfeste         | △ Sefrak kulturminne                                     |  |
| 31 - 200 cm                 | Ikke angitt  |              |                          | <small>se ambita.com/sefrak for targetforklaring</small> |  |

Gårdsnummer 24, Bruksnummer 149 i 3041 GOL kommune

Teig 1 (Hovedteig)



- |                             |              |              |                          |  |  |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|--|--|
| Nøyaktighet (standardavvik) |              | Hjelpelinjer |                          | Symboler   |  |
| 10 cm eller mindre          | 201 - 500 cm | --- Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler | ○ Bygningspunkt  |  |
| 11 - 30 cm                  | Over 500 cm  | -- Veikant   | ..... Punktfeste         | △ Sefrak kulturminne                                     |  |
| 31 - 200 cm                 | Ikke angitt  |              |                          | <small>se ambita.com/sefrak for targetforklaring</small> |  |



### Areal og koordinater

**Areal:** 593,40m<sup>2</sup> **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 741 135,53	497 419,73	36,99m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 741 138,74	497 382,88	16,04m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 741 154,73	497 384,20	37,02m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 741 151,50	497 421,08	16,03m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

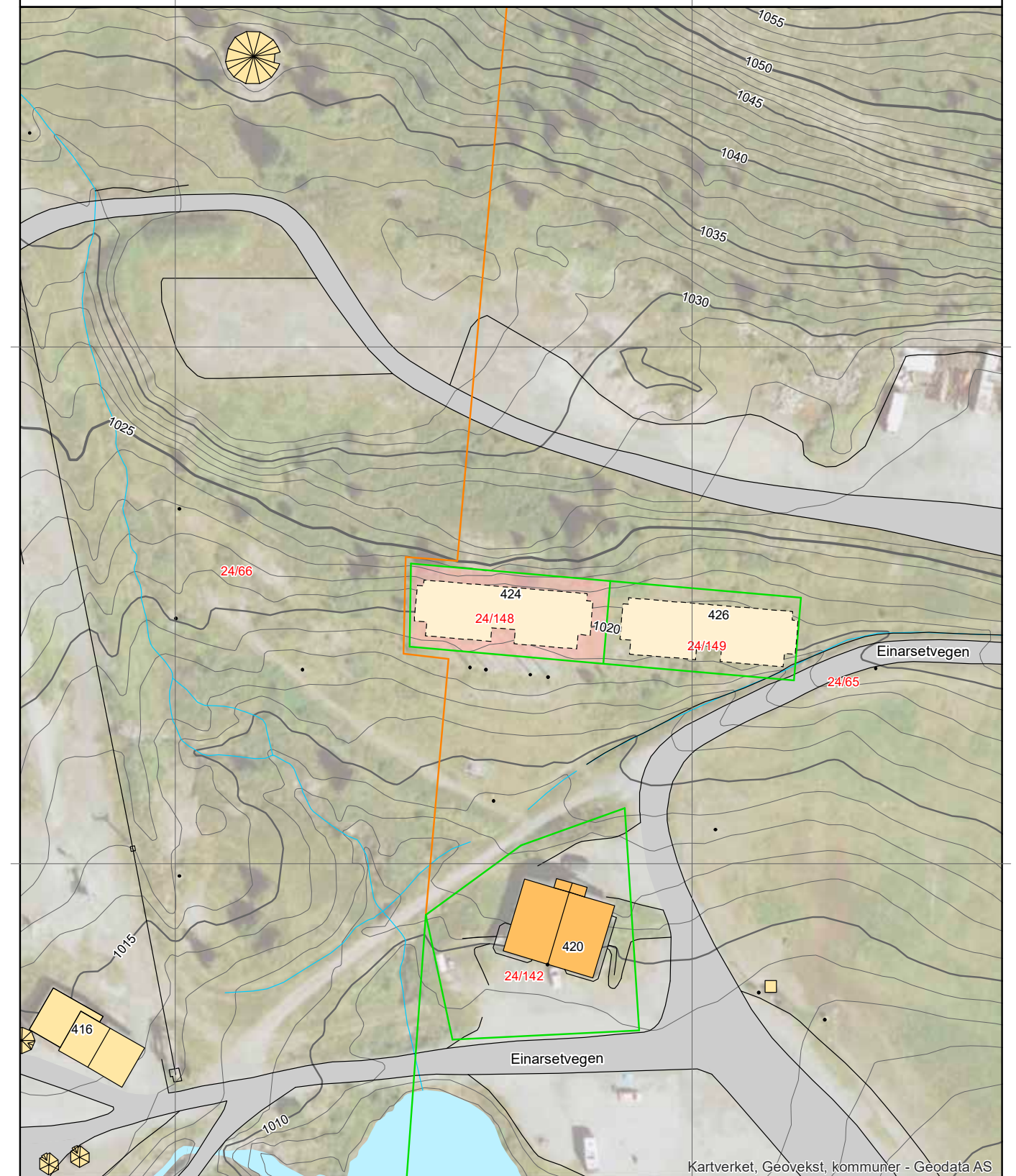
**ambita**

Kommune: 3041 Gol  
 Eiendom: 3041/24/148/0/0











### Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste

Målestokk 1:1000  
 Dato: 24.8.2021

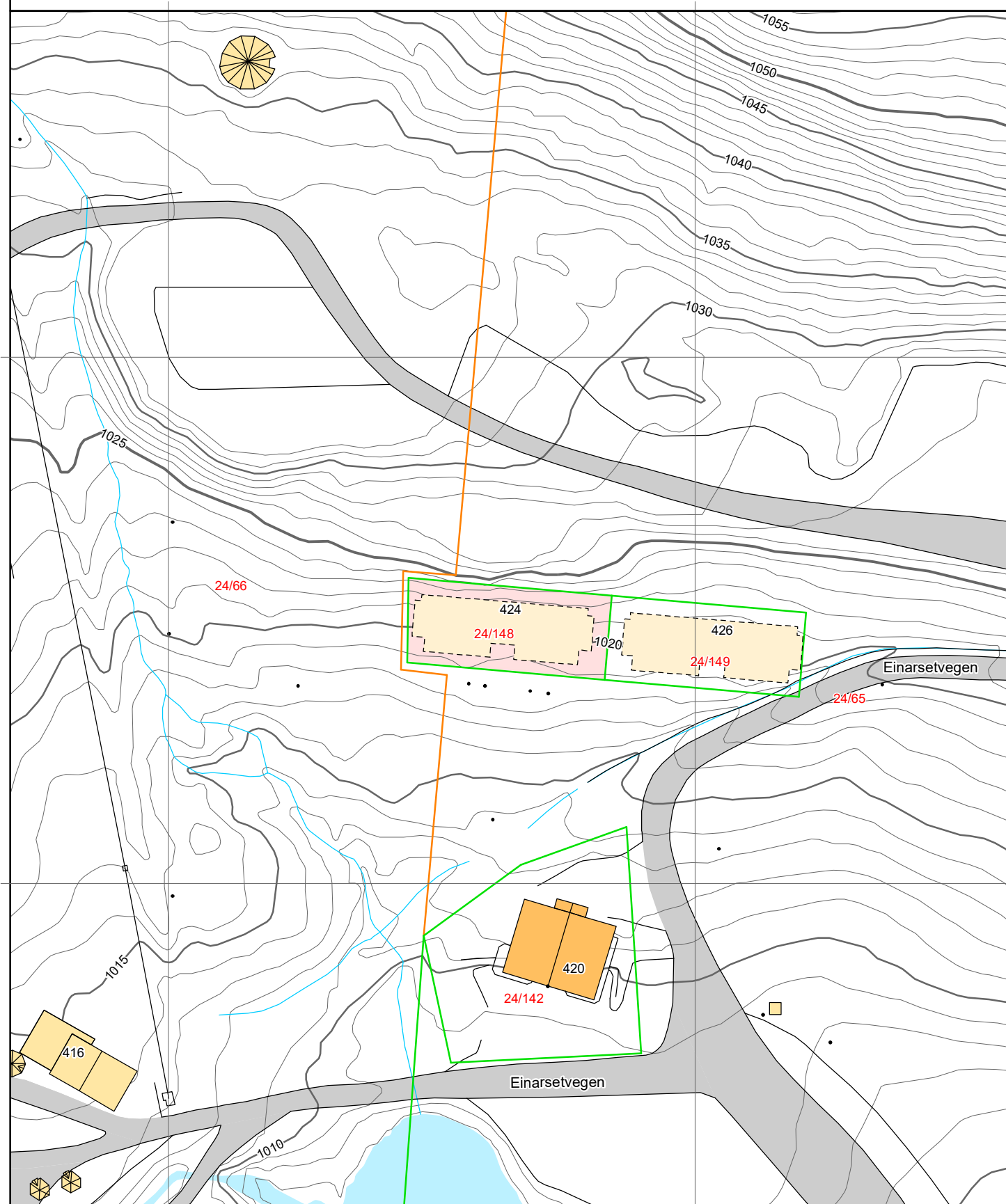


**Eiendomsgrenser**

 Middels - høy nøyaktighet	 Vannkant
 Mindre nøyaktig	 Vegkant
 Lite nøyaktig	 Fiktiv grenselinje
 Skissenøyaktighet eller uviss	 Teigdelelinje
 Omtvistet grense	 Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 24.8.2021



## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR STOREFJELL



Justert i samsvar med vedtak Gol Kommunestyre sak 0037/13, den 08.10.13.

Dato for siste revisjon av føresegnene: 10.04.18.

### § 1. GENERELT.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål:

#### **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1)**

Fritidsbebyggelse - spredt (F1)  
Kombinert fritidsbebyggelse og utleiebebyggelse (FU1-FU11)  
Hotell (H1-H3)  
Skianlegg (S1-S3)  
Vannforsyningsanlegg (B1-B3)

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)**

Veg (V1-V4)  
Parkering (P1-P11)  
Helikopterlandingsplass (HL1)

#### **Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 2)**

Grønnstruktur (G1-G6)

### § 2. FELLES BESTEMMELSER

#### **2.1 BYGNINGERS PLASSERING.**

Byggegrenser er vist på plankartet. Der byggegrenser ikke er vist kan det bygges i formåls grensen. Boder og garasjer kan bygges utenfor byggegrensen. Bebyggelsesplanen viser omriss av planlagte bygninger. De viste nybygg skal være retningsgivende, men ikke bindende for endelig utforming og plassering.

#### **2.2 BYGNINGERS UTFORMING.**

Bygninger skal ha saltak eller annet skråtak med takvinkel mellom 20° og 35°. Ny bebyggelse i området skal ha en arkitektur som tilpasser seg terrenget, og gjenspeiler den tidsepoke det bygges i. Utvendige hovedfarger skal være mørke, jordnære farger.



### 2.3 BYGGESØKNAD.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan som også viser plassering av framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Det skal også foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

### 2.4 UBEBYGD AREAL.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås. Ved tilsåing/beplantning skal stedegegn og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

### 2.5 PARKERING.

Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:

- ♦ 1,0 p-plass pr. leilighet med  $\leq 4$  senger. 1,5 p-plass pr. leilighet  $>4$  senger.
- ♦ 0,7 p-plass pr hotellrom
- ♦ 1 p-plass pr. 50 m<sup>2</sup> nytt næringsareal
- ♦ 1 p-plass pr. 300 m<sup>2</sup> tilleggsdel i bygg (tekn. rom, lager, el. lignende).

### 2.6 STRØM/VANN/AVLØP.

Ny bebyggelse i områdene skal tilknyttes offentlig avløpsanlegg og privat felles vann. Alle typer kabler skal legges i bakken.

### 2.7 RENOVASJON/VEDLIKEHOLD.

Boder til avfall og kildesortering skal innlemmes i det enkelt bygg. Det må være tilstrekkelig ventilasjon der hvor avfall mellomlagres. Serviceramper/lasteramper i tilknytning til bygninger skal ikke være til hinder for allmenn trafikk.

### 2.8 KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeid eller anna virksomhet skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

## § 3.

### FRITIDSBEBYGGELSE - SPREDT

#### F1:

Det kan bygges en frittliggende fritidsbolig med et tilhørende annekset og /eller uthus. BRA skal ikke overstige 210 m<sup>2</sup> pr. tomt. BRA inkluderer også biloppstillingsplass iht. Teknisk forskrift (36 m<sup>2</sup>).

Maks størrelse for "oppstugu" er 40 % av hyttas grunnflate.

Mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen og skal ikke overstige 6,5 meter. Den synlige delen av grunnmuren skal ikke overstige 0,7 meter.

Med anneksets menes bygning med BRA inntil 30 m<sup>2</sup> som funksjonelt fungerer sammen med fritidsboligen (hovedbygget) og tillates brukt til varig opphold. Vilåret er at

fritidsboligen (hovedbygget) og annekset utgjør en hytteenhet. Mønehøyden skal være maksimum 4,5 meter. Avstanden til fritidsboligen (hovedhuset) kan ikke overstige 4 meter.

Med uthus menes bygning som ikke skal brukes til varig opphold. Bygningen kan maksimalt ha et bruksareal (NS3940) på inntil 25 m<sup>2</sup>. Mønehøyden skal være maksimum 4,5 meter.

Uthus og annekset eller andre mindre bygninger skal ha tilnærmet samme takvinkel som fritidsboligen.

Maksimal tillatt fylling i skrått terreng er 1,5 m fra opprinnelig terreng.

## § 4.

### KOMBINERT FRITIDSBEBYGGELSE OG UMLEIEBEBYGGELSE

#### 4.1 Generelt

I områdene FU skal det bygges leilighetsbygg. Fordelingen mellom salg og utleie skal være minst 30 % for utleie. Som utleie regnes leiligheter som står til disposisjon for Storefjell Høyfjellshotell minst 270 dager i året, eller leiligheter som står til intern disposisjon som firmaleilighet tilsvarende.

#### 4.2 FU1:

BYA = 2.063 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde 9,0 meter.

#### 4.3 FU2:

BYA = 2863 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde 12,5 meter.

#### 4.4 FU3:

BYA = 1330 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde 12,5 meter.

#### 4.5 FU4:

BYA = 808 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde 12,5 meter.

#### 4.6 FU5:

BYA = 1068 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde 12,5 meter.

#### 4.7 FU6:

BYA = 608 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde 12,5 meter.

#### 4.8 FU7:

BYA = 2.819 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde 9 meter.

#### 4.9 FU8:

BYA = 1.202 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde 12,5 meter.

#### 4.10 FU9:

BYA = 2.927 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde 12,5 meter.

#### 4.11 FU10:

BYA = 300 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde 12,5 meter.

#### 4.12 FU11:

BYA = 2280 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde 22,5 meter. Parkering skjer i parkeringskjeller under leilighetsbygget.

### **§ 5. HOTELL**

#### H1:

Eksisterende hotell.

BYA = 13.440 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde er 12,5 meter.

Eksisterende hotell skal ha samme høyde som i dag.

#### H2-H3:

I området skal det bygges ferieleiligheter for utleie. BYA = 350 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde 12,5 meter.

### **§ 6. SKIANLEGG/SKILØYPER**

#### S1

Skiheisområde generelt: BRA = 200 m<sup>2</sup>, Maks mønehøyde = 6,0 m.

Innenfor området kan det ikke føres opp eller utvides bygninger el. likn. som ikke har tilknytning til området aktiviteter.

Området ved heishuset: BYA = 700 m<sup>2</sup> maks mønehøyde 12,5 meter. Her kan bygges heishus med tilhørende anlegg for drift av skiheis. Det kan også bygges utleieleiligheter, kontor, mindre kafe/kiosk.

#### S2-S3

BRA = 100 m<sup>2</sup>, Maks mønehøyde= 6,0 m.

Innenfor området kan det ikke føres opp eller utvides bygninger el. likn. som ikke har tilknytning til området aktiviteter. Skiløype er innregulert med 10m bredde.

Når S3 tas i bruk skal det ved passering av bekk etableres en trygg overgang som f.eks en enkel bro "klopp".

### **§ 7. VANNFORSYNINGSANLEGG**

I områdene kan det kun oppføres bygninger og lignende som har tilknytning til områdenes formål.

### **§ 8. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Side 4 av 5

Vegene innenfor planområdet skal betjene gjester og tilreisende til turistanleggene i området. Veg V4 er også adkomst for eiendommen gnr 24 bnr 93 og landbrukseiendommen gnr 14 bnr 89. Gnr 24 bnr 48 har adkomst via S9.

#### **8.1: Veg:**

V1: Hovedveg inn i området. Forutsettes at blir kommunal veg i samsvar med tidligere vedtak.

V2 – V4: Private veier. Vegbredde er 3 meter + 1,5 meter til grøfter og snøopplag på hver side.

V3 kan ha midlertidig tilknytning til P5 under anleggsperioder.

#### **8.2: Parkering**

Felles parkering for bebyggelsen i planområdet

Områdene er felles for:

- a. P1 er parkering for FU7.
- b. P2/P3 er parkering for FU8.
- c. P4/deler av P5 er parkering for FU1.
- d. P6-P7 og P9 er parkering for FU2 og FU4.
- e. Innenfor P8a og P8b skal det settes av tilstrekkelig antall p-plasser for å tilfredsstille kravene for FU3, resten skal benyttes av hotellets gjester.
- f. P9 er parkering for FU4.
- g. P5 er p-plass for gjester og aktiviteter tilknyttet område S1.
- h. Område FU9, FU4, FU5 og FU11 har parkering under bakken.

#### **8.3: Helikopterlandingsplass**

Området kan benyttes som landingsplass for helikopter til ikke allment bruk, og for øvrig i samsvar med de til enhver tid gjeldende bestemmelser gitt i henhold til lov om luftfart m.m.

### **§ 9. GRØNNSTRUKTUR**

Område for aktiviteter. Det kan ikke gjøres tiltak som hindrer framkommelighet. Det kan bygges mindre anlegg som barnetrek, gapahuker m.m.

Side 5 av 5





SEM & JOHNSEN

# STOREFJELL



1001 moh

## PANORAMA



### Kristian Ask

Eiendomsmegler MNEF  
Sem & Johnsen Eiendomsmegling  
Mobil: 92 44 11 35  
E-post [ask@sem-johnsen.no](mailto:ask@sem-johnsen.no)



### QR-koden

Scan kode eller besøk  
[storefjellpanorama.no](https://storefjellpanorama.no)  
for prisliste og budskjema