



VELKOMMEN HJEM TIL **STOREFJELLEVENTYRET!**

Fritidsleiligheter på 3, 4 eller 5-rom med sydvent balkong og egen parkering. Ski- og turløyper rett utenfor døren.



INNHold

Storefjell Panorama

Velkommen til Storefjell-eventyret	7
Avstander	21
Finn roen	23
Owners club	25
Leilighetene	27
Planløsningene	53

Dokumenter

Nøkkelinfo	79
Leveransebeskrivelse	87
Økonomi	91
Festekontrakt	95
Vedtekter	103
Trivselsregler	119
Kjøpekontrakt	121
Grunnboksutskrift	133
Kommunale opplysninger	137



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.



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 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.





12 MODERNE FRITIDSLEILIGHETER

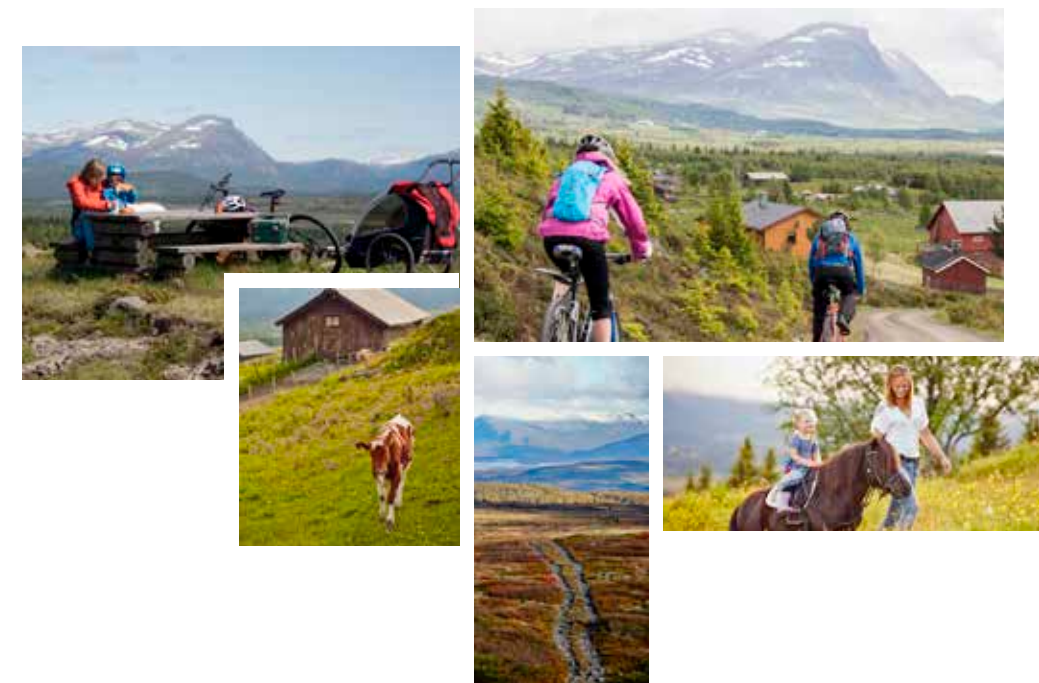
Stilrene og koselige leiligheter med direkte vestvendt plassering, stilrent kvalitetskjøkken fra Sigdal og utallige tur – og fritidsmuligheter på Golfjellets beste solside.

Fra 57 - 116 kvm.
Alle med veranda, egen parkering
og mulighet for el-billading.



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

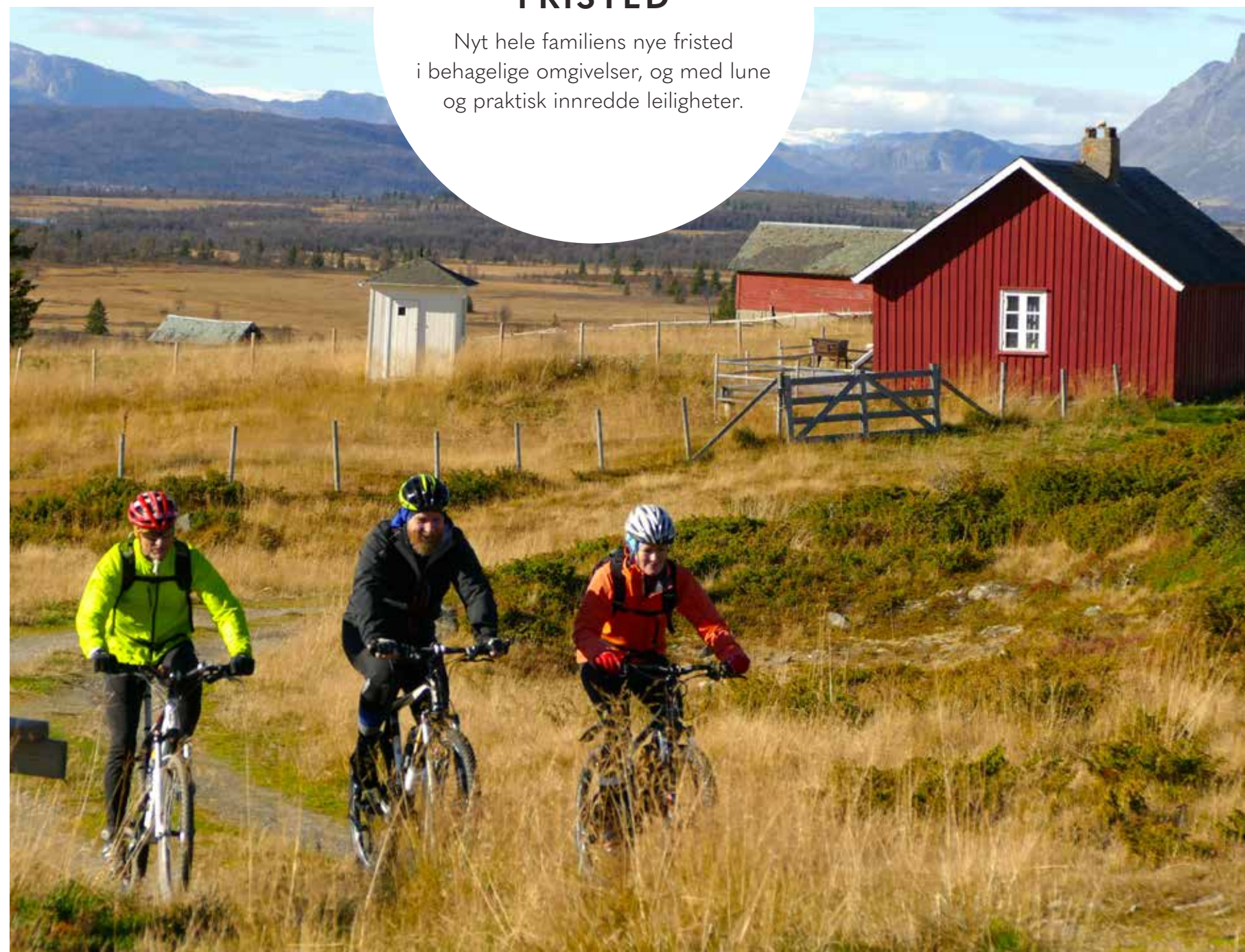
Området rundt Storefjell har aktivitetsmuligheter for store og små gjennom hele året. På vinterstid sklir dere enkelt bort til Storefjell Ake- og Skisenter like ved. Skisenteret har tre heiser og åtte nedfarter med ulik lengde og vanskelighetsgrad, eget barneområde, terrengpark med hopp og rails og kjelkebakke.

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.



FAMILIENS FRISTED

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





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.





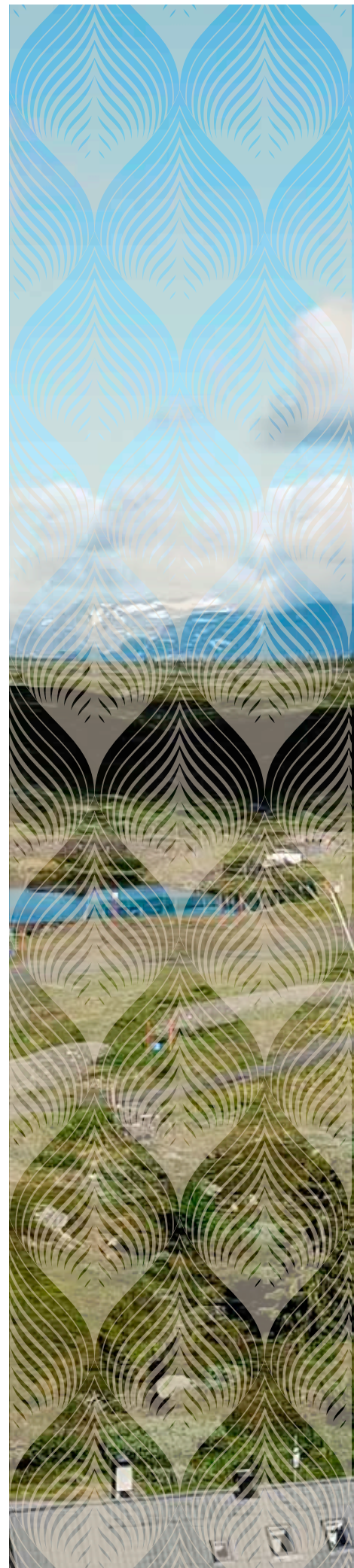
Accumsan et justo odio
Lorem ipsum dolor sit amet,
consectetur adipiscing elit



BARNEVENNLIG

Storefjell ligger plassert på Golsfjellets
beste solside, og Golsfjellet
omtales ofte som
«det familievennlige fjellet»





Byggingen er i gang!
– Første byggetrinn vil være ferdig
allerede til sommeren 2022

AVSTANDER

Til Storefjell Panorama

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





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, kultur-opplevelser og severdigheter i nærområdet.



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 velværeavdeling
- 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



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.

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.

LEILIGHETENE





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 fjelluft, 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 hyttestemningen man søker i fjellheimen.



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 og muligheter for el-billading.

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





SOVEROMMET

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





TERRASSEN

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





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.





TREKK DEG TILBAKE

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



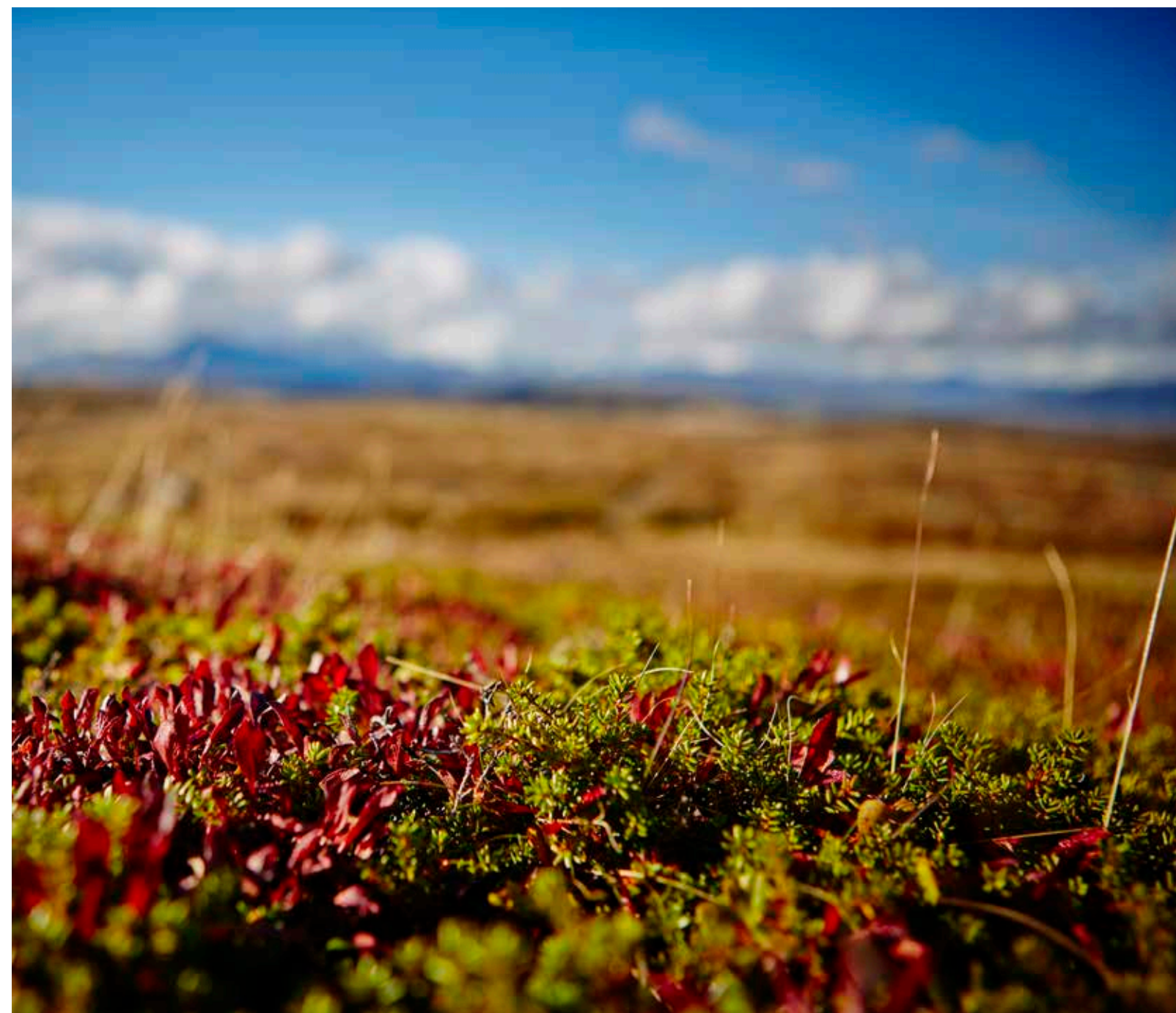


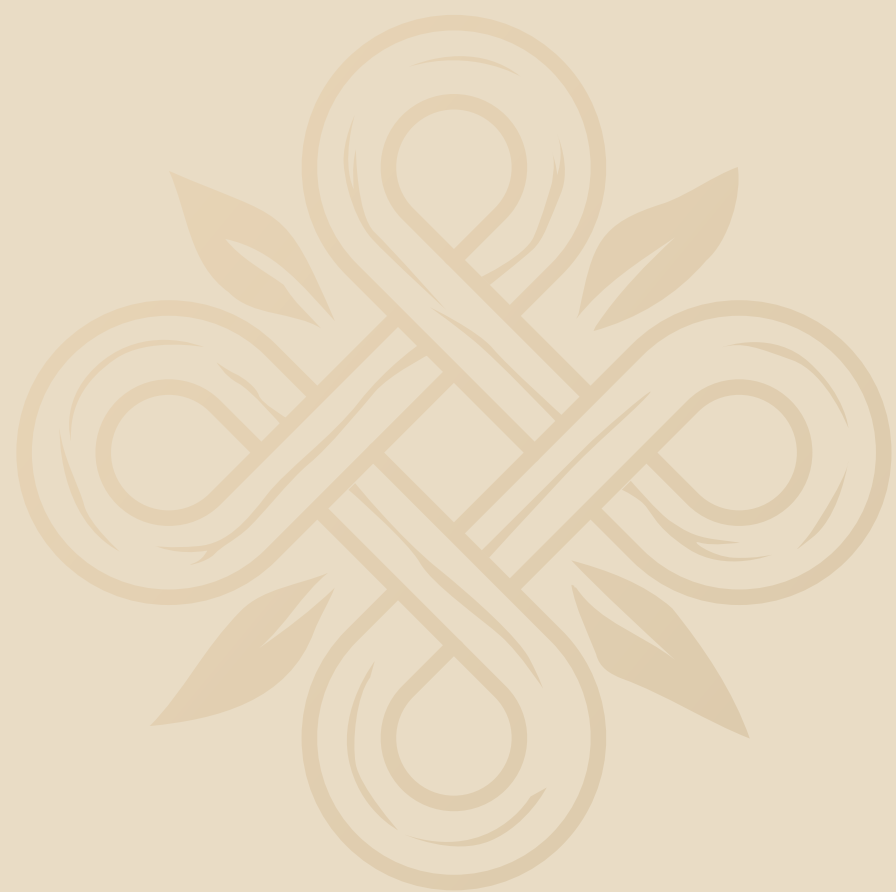
UT I NATUREN

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.





PLANLØSNINGENE



PRAKTISKE LØSNINGER

Fritidsleilighetene på Storefjell er designer 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

SOLGT

101

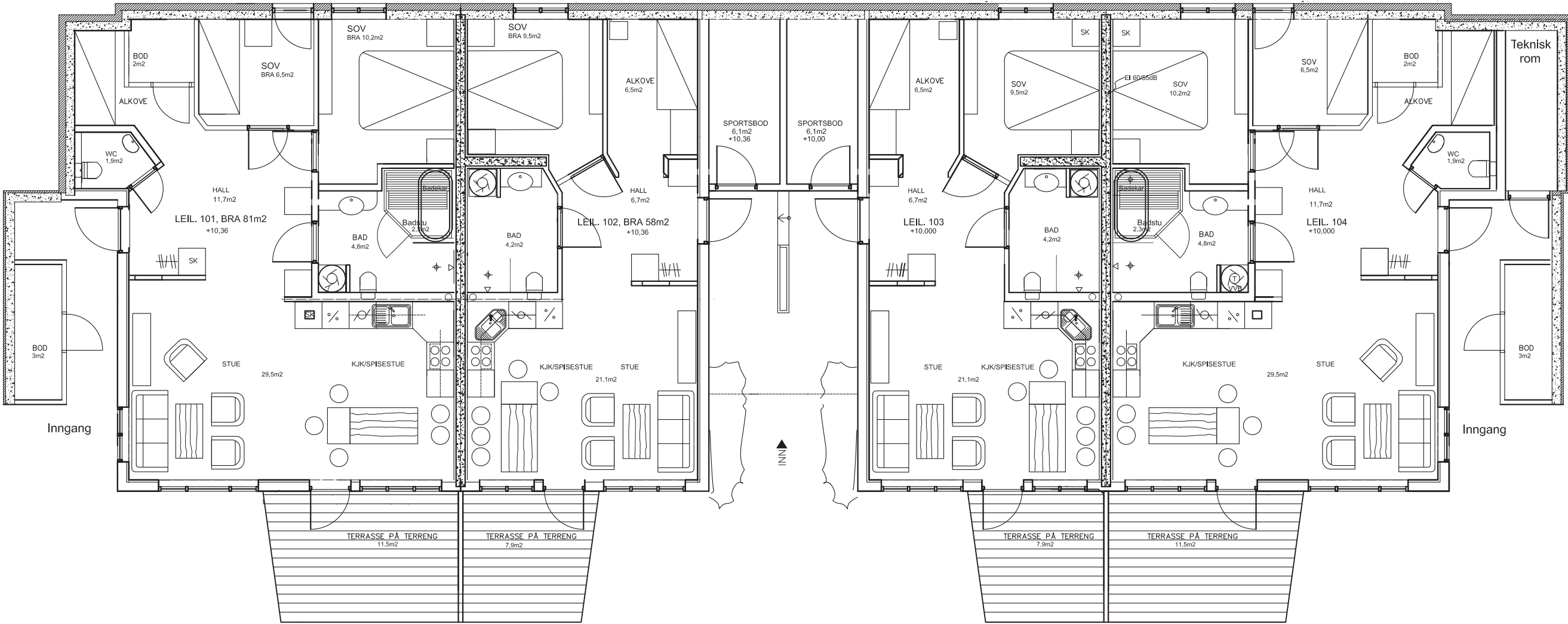
SOLGT

102

SOLGT

103

104



LEILIGHET 101 |
81 KVM BRA |
SOVEROM 2(3) |

LEILIGHET 102 |
58 KVM BRA |
SOVEROM 1(2) |

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

LEILIGHET 103 |
58 KVM BRA |
SOVEROM 1(2) |

LEILIGHET 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

SOLGT

201

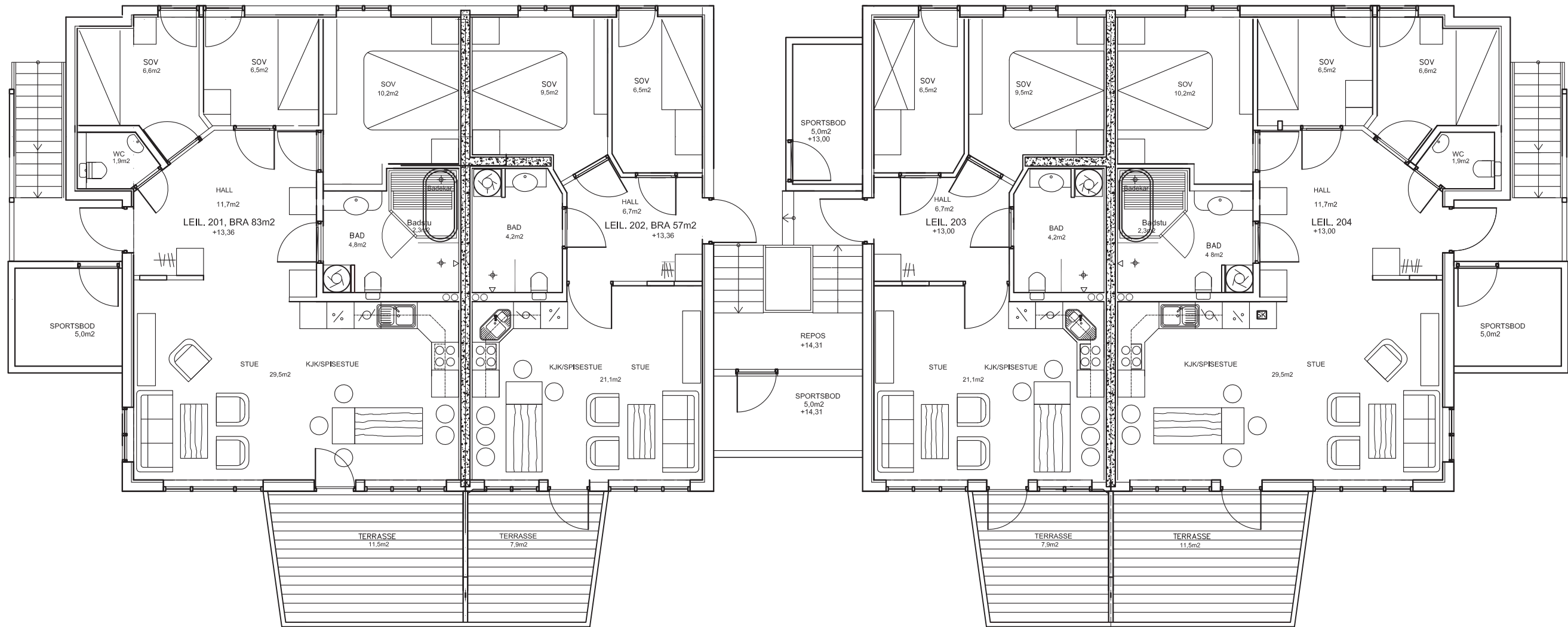
202

SOLGT

203

SOLGT

204



LEILIGHET 201 |
83 KVM BRA |
SOVEROM 3 |

LEILIGHET 202 |
57 KVM BRA |
SOVEROM 2 |

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

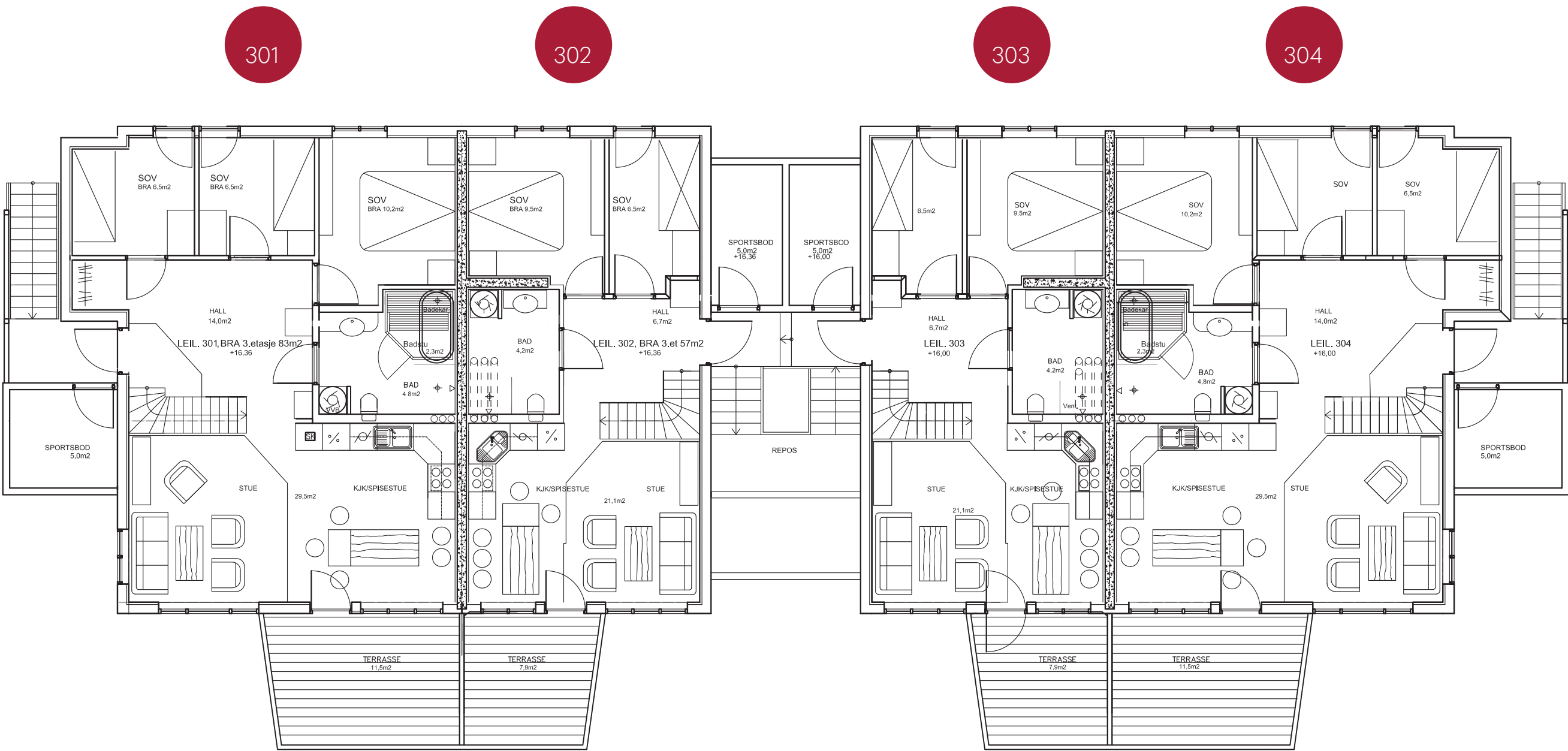
LEILIGHET 203 |
57 KVM BRA |
SOVEROM 2 |

LEILIGHET 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

SOLGT



LEILIGHET 301 |
116 KVM BRA |
SOVEROM 3(4) |

LEILIGHET 302 |
85 KVM BRA |
SOVEROM 2(3) |

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

LEILIGHET 303 |
85 KVM BRA |
SOVEROM 2(3) |

LEILIGHET 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 301 |
116 KVM BRA |
SOVEROM 3(4) |

LEILIGHET 302 |
85 KVM BRA |
SOVEROM 2(3) |

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

LEILIGHET 303 |
85 KVM BRA |
SOVEROM 2(3) |

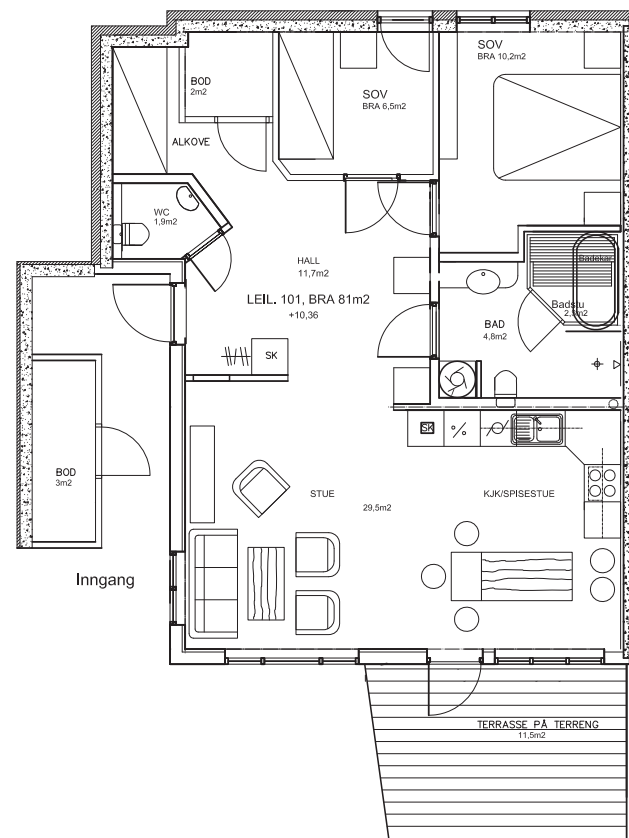
LEILIGHET 304 |
116 KVM BRA |
SOVEROM 3(4) |

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

PLANTEGNING 1. ETASJE 101

SOLGT

101



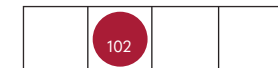
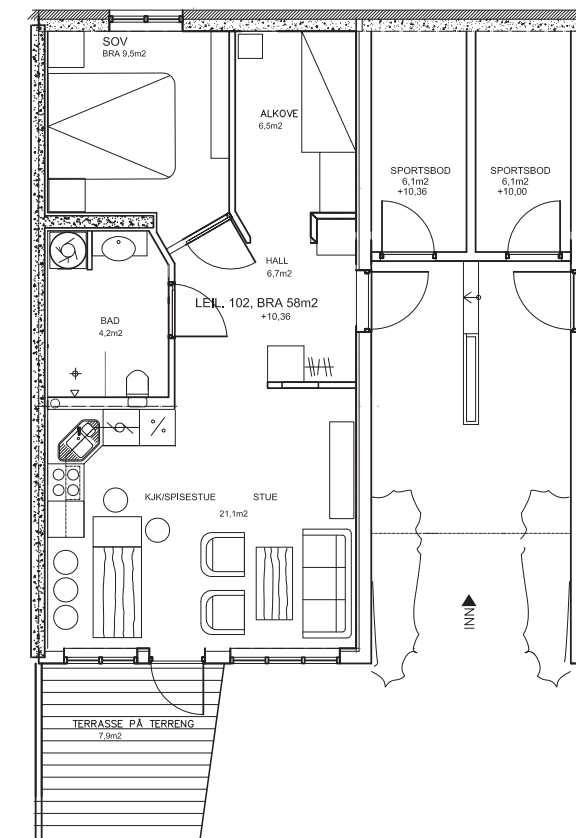
LEILIGHET 101 | 1. ETASJE | 81 KVM BRA | ANTALL SOVEROM 2(3)

3(4) roms beliggende i første etasje på byggets vestsider. 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 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 104.

PLANTEGNING 1. ETASJE 102

SOLGT

102



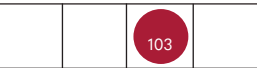
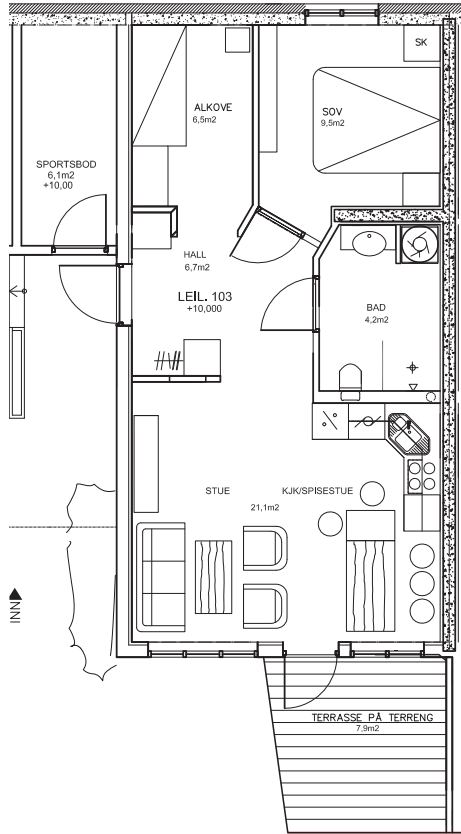
LEILIGHET 102 | 1. ETASJE | 58 KVM BRA | ANTALL SOVEROM 1(2)

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 alkoveeløsning for gjester. Plass til garderobe 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 103

SOLGT

103



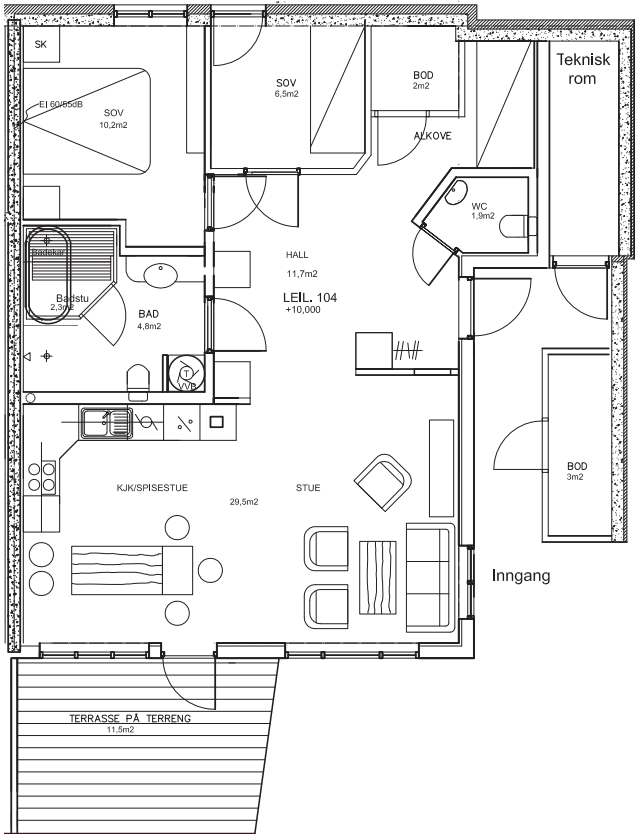
LEILIGHET 103 | 1. ETASJE | 58 KVM BRA | ANTALL SOVEROM 1(2)

Flott 2(3) roms midtleilighet med flott planløsning og markterrasse på ca 7,8 kvm. Baderom med opplegg for vaskemaskin, toalett og dusj. Soverom med garderobeplass pluss alkoveeløsning 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 102.

PLANTEGNING 1. ETASJE 104

104



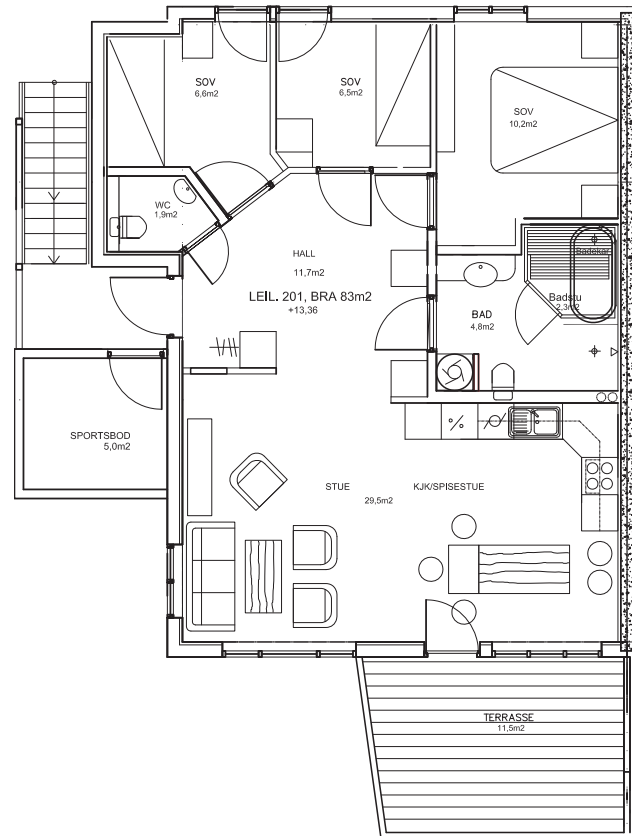
LEILIGHET 104 | 1. ETASJE | 81 KVM BRA | ANTALL SOVEROM 2(3)

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 baderom med mulighet for badekar eller badstue etter ønske (tilvalg). Separat toalett med servant i gangen. Entré med plass til garderober 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 201

SOLGT

201

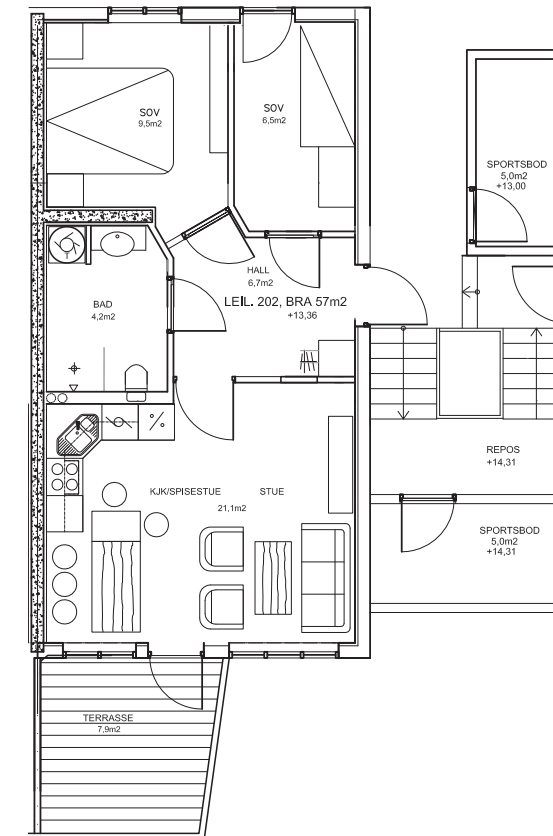


LEILIGHET 201 | 2. ETASJE | 83 KVM BRA | ANTALL SOVEROM 3

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. Badet 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 202

202



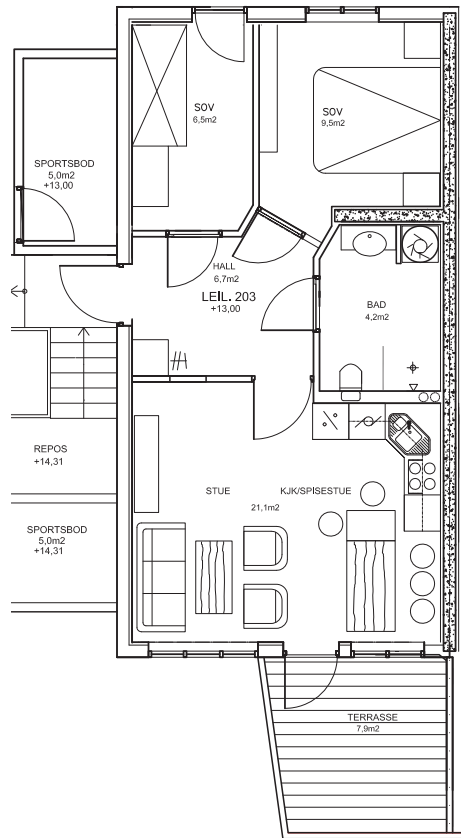
LEILIGHET 202 | 2. ETASJE | 57 KVM BRA | ANTALL SOVEROM 2

Flott 3-roms med stor solrik uteplass. Hjørnekjøkken og god plass til spisestue og sofaløsning. Romslig badet 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 203

SOLGT

203



LEILIGHET 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 bad med opplegg for vaskemaskin, servant, toalett og dusj. To gode soverom, vendt bakover med god plass til skap for oppbevaring.

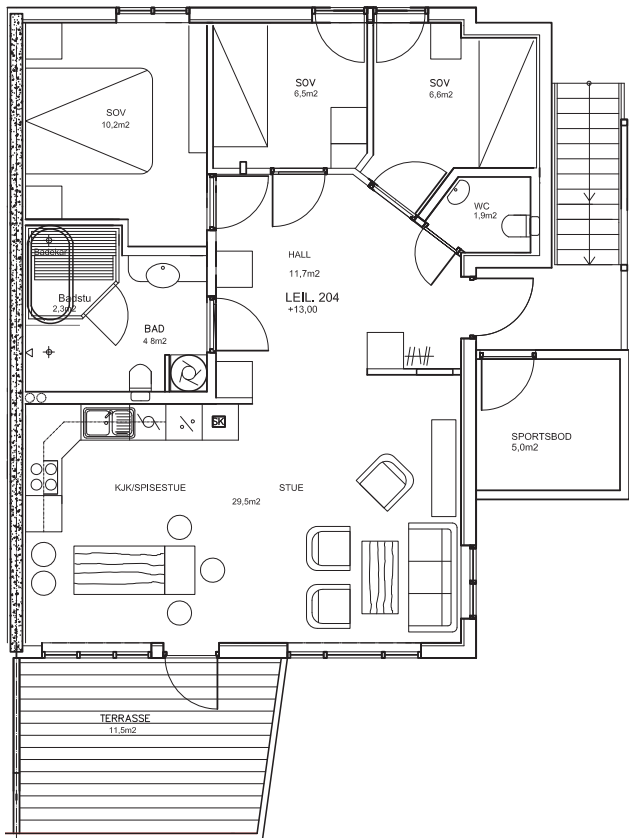
I tillegg har leiligheten en sportsbod med strømuttak ved inngangen.

Denne leiligheten finnes speilvendt, nummer 202.

PLANTEGNING 2. ETASJE 204

SOLGT

204



LEILIGHET 204 | 2. ETASJE | 83 KVM BRA | ANTALL SOVEROM 3

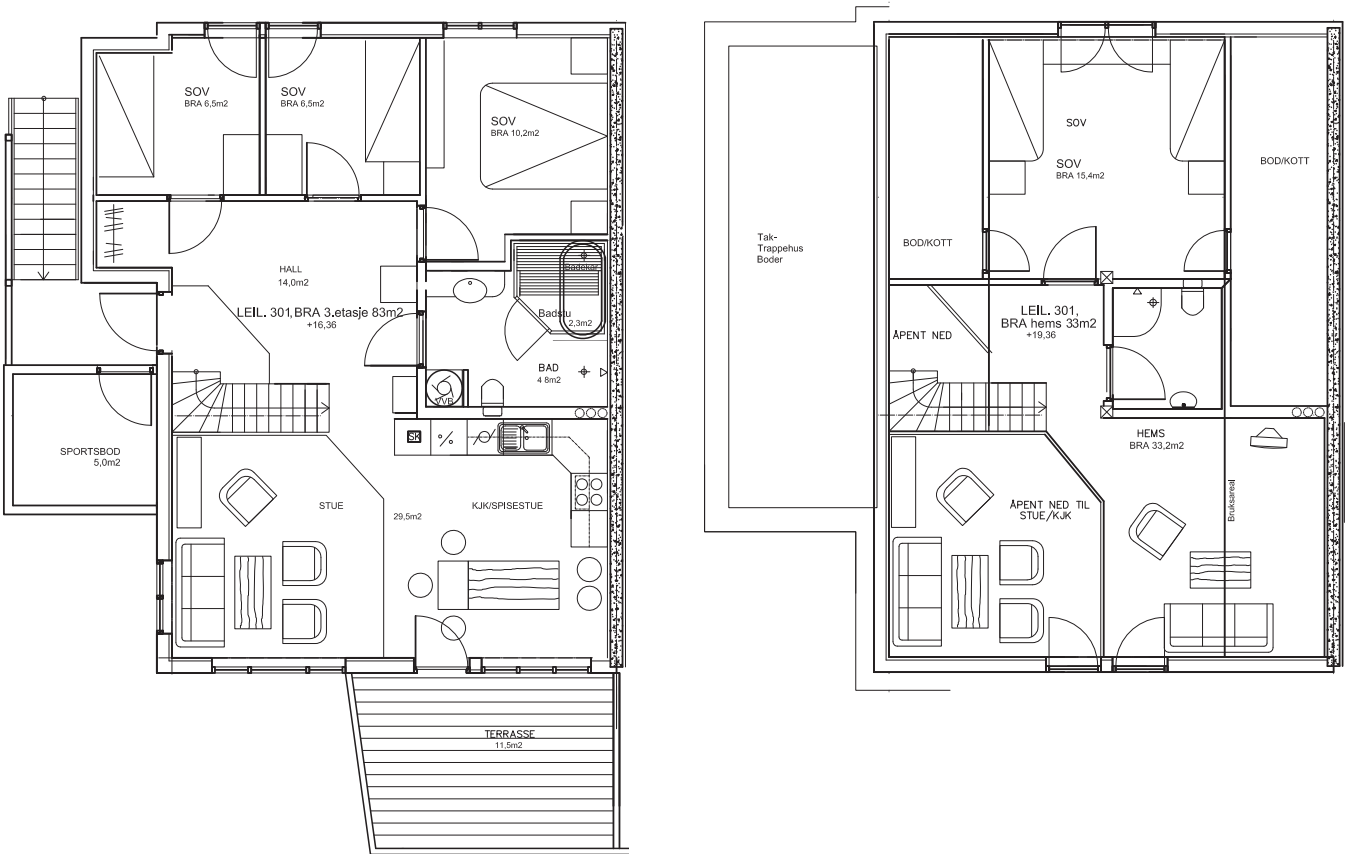
4 roms beliggende i 2. etasje med byggets østside med flott utsyn sydover og svært gode solforhold. Stor stue med hjørnekjøkken og god plass til spisestue og sofaseksjon. Bad med mulighet for badekar eller badstue etter ønske (tilvalg). 3 gode soverom i bakkant og et separat toalett med servant.

Stor sportsbod med strømuttak på utsiden av inngangsdøren.

Denne leiligheten finnes speilvendt, leilighet 201.

PLANTEGNING 3. OG 4. ETASJE 301

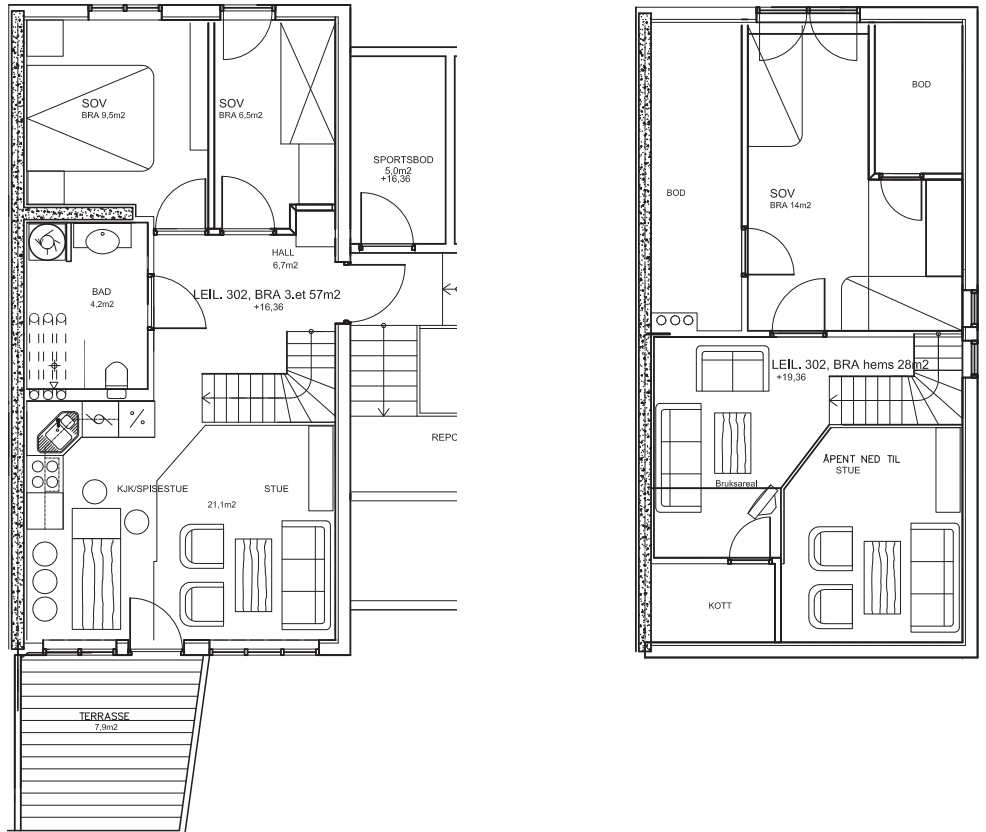
301



LEILIGHET 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 badrom 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 badrom, 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 badrom. 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 302

302

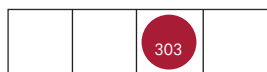
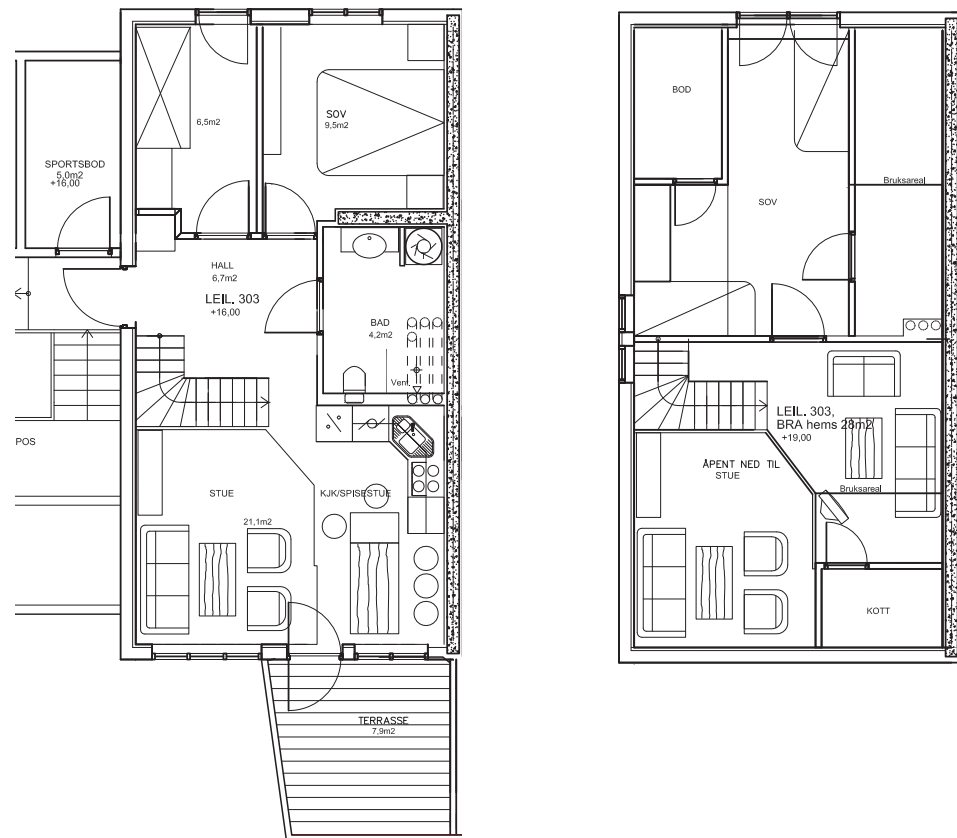


LEILIGHET 302 | 3. OG 4. ETASJE | 85 KVM BRA | ANTALL STUER 2 | ANTALL SOVEROM 3
Flott 4-roms over 3. og 4. etasje med totalt 3 soverom. Flotte, gjennomtenkte løsninger og storslagen utsikt over fjellheimen. Leiligheten har 2 soverom i 3. etasjen, samt badrom og stue med åpen kjøkkenløsning. Toppetasjen 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 303

SOLGT

303



LEILIGHET 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 badrom og stue med åpen kjøkkenløsning.

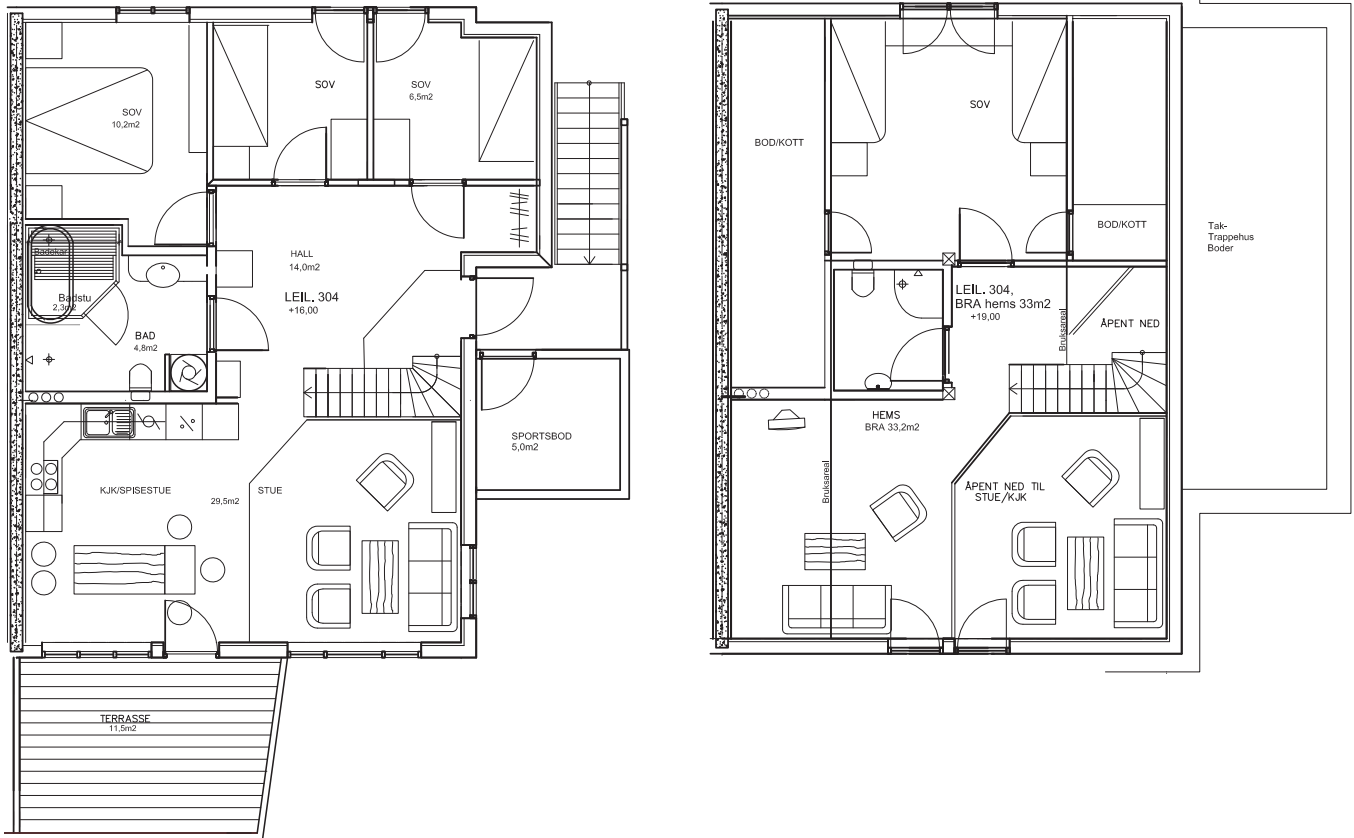
Toppetasjen byr på en loftstue og et soverom.

Leiligheten har en bod ved inngangen med strømuttak.

Denne leiligheten finnes speilvendt, leilighet 302.

PLANTEGNING 3. OG 4. ETASJE 304

304



LEILIGHET 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 badrom 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 badrom, 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 badrom. 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 424.

Meglers oppdragsnummer

3-21-9017

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

Klingenberggata Eiendomsmegling 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 148. 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 leiligheter vil få evigvarende bruksrett som følger leiligheten til en felles parkeringsplass på området foran eller bak leilighetsbygget (ca 2,5x5 meter) 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 3. kvartal 2022 for bygget Storefjell Panorama I. 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 varsle kjøper når overtagelsesperioden begynner og slutter. Endelig overtagelsesdato vil bli varslet skriftlig 14 dager på forhånd. Denne dato gjelder da som partenens 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 internettilgang (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 prislisen. 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 dekningsalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

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. Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger. Selger er forpliktet til å stille garanti etter buofl. så fort selgers forbehold er trukket og man ovenfor kjøper har varslet vedtak om byggestart.

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 de 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.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Gol kommune. Eiendoms-skatten 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 prospektet 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 24 / 25 for mer informasjon.

Reguleringsforhold

Prosjektet er nabovarslet uten innkomne klager.

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 1 200,- (Ref. Gol kommune)
Avløp ca kr 2 700,- (Ref. Gol kommune)
Golsfjellet utmarkslag (skiløyper) ca kr 1 350,-
Vann kr 4 900,-
Vei, vedlikehold og parkering kr 3 000,-
Aktivitetsavgift kr 1 000,-
2 x årskort i Storefjell Ski- og Akesenter kr 7 000,-
Veiavgift opp til Storefjell Resort Hotell kr 1 500,-
Totalt kr 22 650,-

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,- Eventuelle kommunale tilkoblingsavgifter, pris ikke fastsatt.

Servitutter / rettigheter

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift 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 fellesforpliktels-er. 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



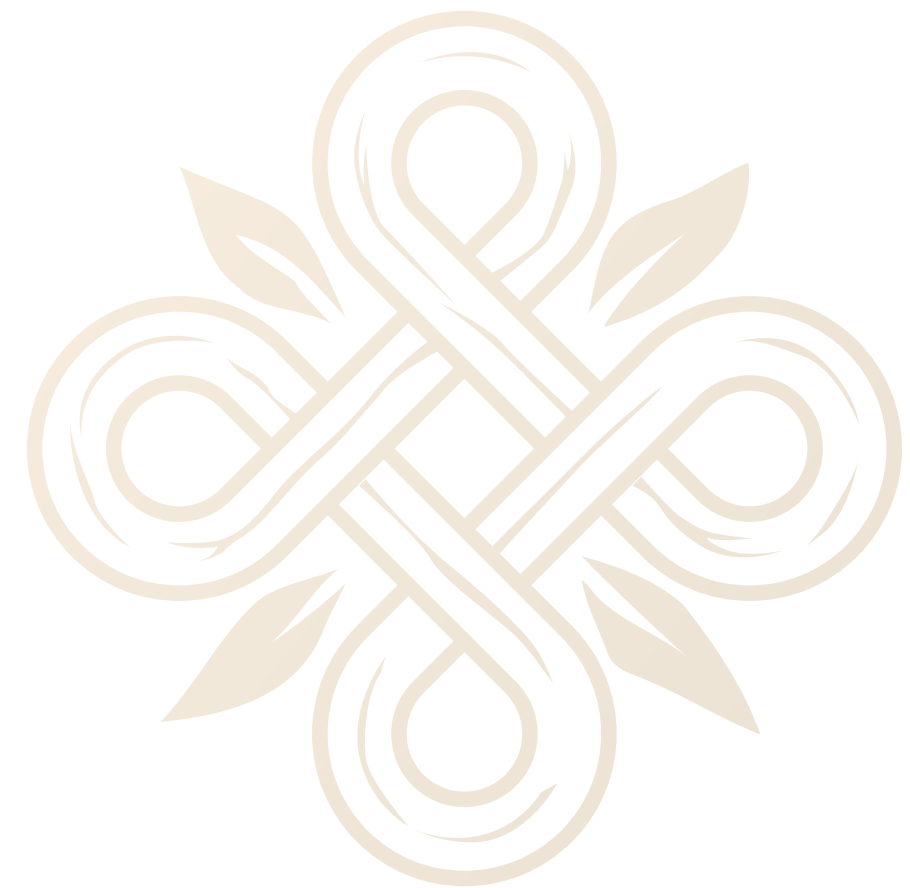
av offentlige myndig - heter som kan få betydning for prosjektets gjennomføring. Byggebeskrivelsen/ leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser 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 konstruksjons- løsninger, 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 prisjuste- ring fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over foran- nevnte 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. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsfor- sikring 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 tilfredsstille 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/ nedforinger 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 Core Cæsar 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 fra 14x145 beiset skigardsgrå i alle oppholdsrom. Og på badersvegger som ikke er flislagte.

Innvendige tak

Furu sprekkpanel fra 14x145 beiset skigardsgrå i alle tak, også på badrom. Sorte downlights på badrom og i entrè.

Innvendige dører

Slette innerdører fra Swedor. I samme fargenyanse som kjøkken.

Terrassedør

Dør m/glass fra norgesvindu. 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 Norgesvindu sortmalt S-8500.



Bad og baderomsinnredning

Alle armaturer på baderom er i sort matt utførelse. Deco dusjstang og tapwell evm026 dusjbatteri. HG bladebatteri på servant. Dusjhjørne leveres i sort utførelse fra VISION og måler 90x90cm. Hvit, vegghengt toalettskål fra UNI L med dempe-sete og trykknapp i sort utførelse. Baderomsinnredning leveres fra Sigdal med type Lilje bad palett med 16 mm slett front i fuktbestandig overflate. Det kan leveres Vikingbad sydle badekar med sort matt Tapwell EVM 026 baderomsarmatur som standard. Badstue eller badekar kan levers 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 i farge 635 klassisk hvit. Blandebatteri i sort utførelse fra Tapwell av typen RIN184 med stoppekran for vaskemaskin. Benkeplater Hvitevarer fra Elecrolux 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 hovedsoverommet.

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

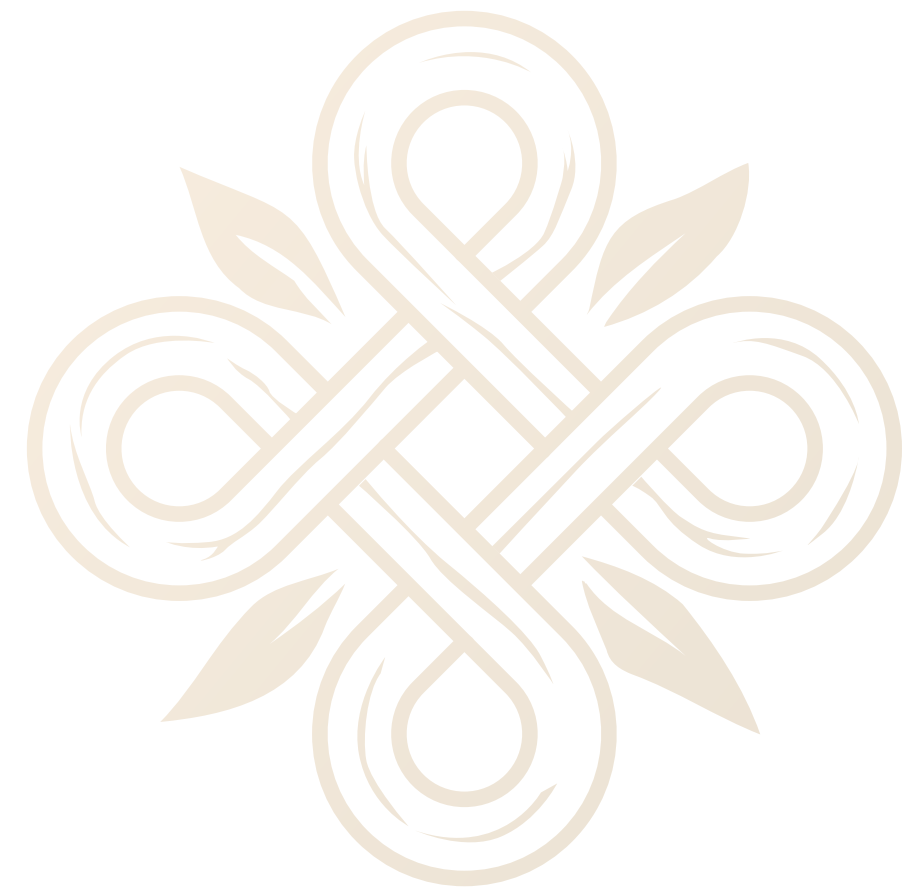
Det leveres gjennomgående sorte brytere, stikk og paneler i alle leiligheter. Det leveres sorte panelovner på soverommene. Alle downlights leveres i sort utførelse. Varmtvannsbereder av typen fra OSO Saga 150SX leveres skjult i hylle over vaskemaskin på baderom. Alt leveres ihht. NEK400.

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 1

Dato: 31.08.21

OVERSIKT OVER SEKSJONER, BRØK OG FELLESKOSTNADER
OVERSIKTEN ER ETT ESTIMAT, OG VIL KUNNE ENDRES DERSOM SELSKAPETS
DRIFTSBUDSJETT ENDRES

				Tilleggsytelser		
Seksjon	Leil	Areal BRA	Netto fellesutgifter/ sameiebrøk	Fiberaksess	Totale fellesutgifter	Innbetaling oppstartkapital
1	101	81	1 415	99	1 514	20 000
2	102	58	1 133	99	1 232	20 000
3	103	58	1 133	99	1 232	20 000
4	104	81	1 415	99	1 514	20 000
5	201	83	1 440	99	1 539	20 000
6	202	57	1 120	99	1 219	20 000
7	203	57	1 120	99	1 219	20 000
8	204	83	1 440	99	1 539	20 000
9	301	116	1 845	99	1 944	20 000
10	302	85	1 464	99	1 563	20 000
11	303	85	1 464	99	1 563	20 000
12	304	116	1 845	99	1 944	20 000

DRIFTSBUDSJETT

BUDSJETT
SAMEIET STOREFJELL PANORAMA 1

Dato: 31.08.21

Areal	960
Antall seksjoner	12

	Beskrivelse	Budsjett
INNTEKTER		
Felleskostnader	Driftskostnader	202 000
Fiberaksess	Tilleggsytelse - Fordeles per bolig	14 256
SUM INNTEKTER		216 256

	Beskrivelse / Eksempler / ikke uttømmende	Budsjett
KOSTNADER		
Forretningsførerhonorar		40 000
Vaktmestertjenester	Diverse	10 000
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.	40 000
Serviceavtaler	Ventilasjon, annet	10 000
Brannalarm		15 000
Lys og varme	Fellesanlegg	5 000
Festeavgift		24 000
Diverse adm. kostnader (styre)	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker, etc.	5 000
Andre driftsutgifter	Inventar, utstyr, kurs, årsmøte, etc.	5 000
SUM KOSTNADER		216 256

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

FINANSINNT. OG KOSTNADER	
Renteinntekter	0
Rentekostnader	0
NETTO FINANSPOSTER	0

ÅRETS RESULTAT	0
-----------------------	----------

DISPONERING	
Overført til/fra annen egenkapital	0
SUM DISPONERINGER	0

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



☐ Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

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

1. Eiendommen(e)	
------------------	--

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
3041	Gol	24	148		
Beskaffenhet ²⁾ ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd					
Tomtens areal		Tomteverdi			
Hva skal grunnen brukes til? ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ 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

4. Festeavgift pr. år
kr 24.000,-

5. Festetid ³⁾	
Antall år	Regnet fra - dato
Utidsfestet	

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift
☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:		

7. Supplerende tekst ⁵⁾
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)		
Feste-kontrakten er i samsvar med	☒ Oppmålingsforretning	Datert 21.03.2019
Regulering av festeavgift:	☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15: Festevgiften skal kunne reguleres årlig iht. tomtefesteloven § 15.	
Innløsnings rett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI. ☐ 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.	
Omkost-ninger	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 verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.	
Elektronisk kommuni-kasjon:	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefesteloven § 6a.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting-lyses)		
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.

ERKLÆRIG TIL FESTEKONTRAKT

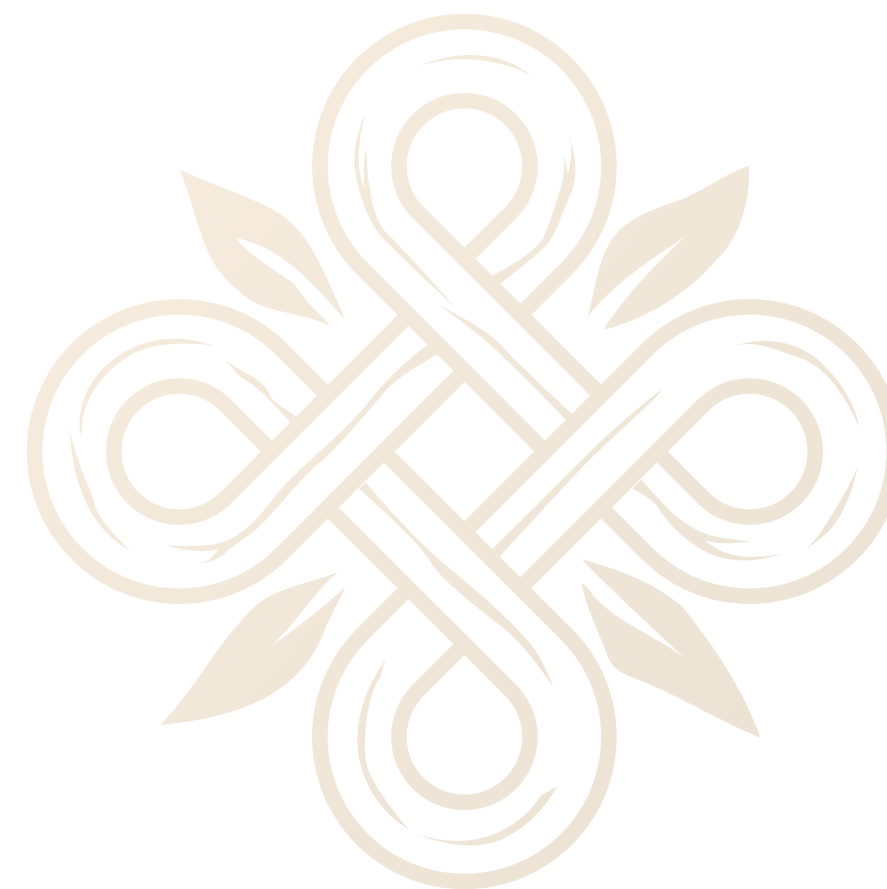
ERKLÆRING
VEDRØRENDE
FESTERETT
TIL
GNR. 24 BNR. 148 snr. I GOL KOMMUNE

Følgende erklæring vil bli tinglyst på gnr. 24 bnr. 148 snr. i Gol kommune, samt eiendommene gnr. 24 bnr. 149 i Gol kommune.

- Eier av festeretten og/eller eiere av seksjoner har rett og plikt til å benytte opparbeidet veier, parkering, vann og avløpsanlegg, strøm og fiberkabelnett(bredbånd) som er etablert i området.
- Eier av festeretten og/eller eiere av seksjoner er forpliktet til å betale sin av del av drift og vedlikeholdskostnadene for bruk av ovennevnte anlegg.
- Eier av festeretten og/eller eiere av seksjoner 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 hvert år til evig tid.
- Eier av festeretten og/eller eiere av seksjoner kan ikke motsette seg utbygging, fortetning eller utbygging av omliggende eiendommer forutsatt at det foreligger offentlig godkjente planer.
- Eier av festeretten og/eller eiere av seksjoner er kjent med at seksjonen ikke kan benyttes som helårsbolig.
- Ved utleie/fremleie er eier av festeretten og/eller eiere av seksjoner forpliktet til å benytte seg av Storefjell Høyfjellshotell AS, eller selskap som de utpeker, sitt tilbud om utleieformidling etter til enhver tid gjeldende satser.
- Eier av festeretten og/eller eiere av seksjoner 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 festeretten og/eller eiere 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 festeretten og/eller eiere av seksjoner har rett til bruk av felles parkering, meket P8a og P8b på vedlagte kart, uten merkede plasser for inntil 2-to-biler på området. Parkerte biler skal ha synlig oblat i bilen.
- Eier av festeretten og/eller 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.
- Eier av festeretten og/eller eiere av seksjoner har rett til benyttelse av felles ladestasjon for el – biler etter de til enhver tid gjeldene satser.
- Eier av festeretten og/eller eiere av seksjoner 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.
- Eier av festeretten og/eller eiere av seksjoner 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 parabolantennener eller andre typer antenner, utvendig solblending er ikke tillatt med unntak av typen sort/mørk screens.
- Eier av festeretten og/eller 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.



VEDTEKTER

UTKAST TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET STOREFJELL PANORAMA 1

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 148 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 er seksjonseier forpliktet 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 husstandsmedlemmenes

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 sameiernes 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 FORPLIKTELSE

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 karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap 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 hæverk.

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 utskiftning, 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

Ansaret 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.

Ansaret 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 ved eierseksjonsloven § 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 tvangssalgloven § 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 tvangssalgloven kapittel 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 tvangssalgloven § 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

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

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne 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 fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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 innse 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 husstands-medlemmer, 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

UTKAST KJØPEKONTRAKT

Om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring på festet tomt

Megler: Klingenberggaten Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr.
998387361MVA

Oppdragsnummer: 3-21-9017
Omsetningsnummer:

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 på festet grunn

Mellom "selger"¹

Storefjell Resort Hotell

Org nr: 916 300 751

Einarstervegen 401
3550 Gol

og "kjøper"

Navn Navnesen

Adresse
Postnummer Sted
Mob: 999 999 99 E-post: mail@mail.no

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

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.



2. Kontraktens objekt

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie.

Eiendommen ligger på Gnr. 24 bnr 148 i Gol kommune

Prosjektet / byggetrinnet omfatter 12 leiligheter fordelt på 1 bygg (endelig tomtestørrelse vil fremkomme etter kommunal oppmåling.

Selgeren overdrar til kjøperen eierseksjon på eiendommen med adresse Einarsetervegen 424 (eiendommen har ikke fått tildelt endelig adresse p.t.), bestående av bolig og eventuelle tilleggsdeler i grunn/ bygg iht. endelig seksjoneringsbegjæring, og ideell andel av sameiets fellesareal.

Selger besørger og bekoster seksjonering.

Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr **XX**

Til boligen medfølger:

- 1 parkeringsplass med evigvarende, eksklusiv bruksrett tilhørende seksjonen.
- Bruksrett til fellesareal på tomten.
- Evt. tilleggsareal
- Rettighet til bod (se plantegninger)

Hjemmelshaver til eiendommen er: Storefjell Resort Hotell

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. **XX** 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:

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

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 innbetales sammen med omkostningene for kjøpet og utbetales fra meglers klientkonto til forretningsfører når sameiet er opprettet.

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 Klingenberggaten Eiendomsmegling AS heretter kalt megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper:

Sem & Johnsen Oppgjør AS
Postboks 1613 VIKÅ
0119 Oslo
Tlf: 22 83 22 00, Epost: oppgjor@sem-johnsen.no Fax: 21 03 01 40

heretter kalt oppgjør.

Oppgjøret 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. **XXXXXXXXXXXX**, og merkes med **KID-kode XXXXXXXXXXXX**. 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.

Beregning av klientrenter

Rentene av innstående 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 innstående 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. eiendomsめglingsforskriften § 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. tvangsfullbyrdelsesloven.

6. Heftelser

Kjøperen er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen 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, festet tomt og naboforhold.

Kopi av grunnboken fås oversendt før kontraktssignering – De følgende servitutter som er tinglyst på eiendommen skal følge ved overdragelsen med mindre annet ikke opplyses om.

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 tinglysing 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 eiendomsめgler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen av hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses av eiendomsめgler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsめgler 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 eiendomsめgler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres eiendomsめgler 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, tilleggsarbeider 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 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.

9. Sameiet

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av et 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 3. kvartal 2022, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende. Illustrasjon av uteområdet og tomt er utarbeidet for å illustrere tomten og prosjektets planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt, og kan endres. Kjøper aksepterer at utomhusarealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Det skal ikke beregnes dagmulkt for en senere overlevering av utomhus- eller fellesarealer. Selger forplikter seg til å ferdigstille dette så snart det praktisk lar seg gjøre, etter at bebyggelsen er ferdig. Inntil uteområdet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker, skilt m.v.

Kjøper må forvente at det vil være byggarbeider i området rundt leilighetene i årene som kommer da Storefjell Panorama er planlagt med totalt 400 leiligheter fordelt på ca. 30 000 kvm bebygget areal.

En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtakelse, 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

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

Det tas forbehold om endringer ved eiendommens servitutter og rettigheter. Det opplyses om at det vil bli tinglyst plikter og rettigheter knyttet til vei, vann og avløp og andre forhold som generelt har med infrastrukturen og hotellets drift, fremtidige byggetrinn og praktiske gjøremål å gjøre på eiendommen og at kjøper ved signering av denne kontrakt aksepterer dette.

10.2 Førtidig overtakelse

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtale fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet.

10.3 Overtakelsesforretning

Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbeifaring 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 forhåndsbeifaringen.

Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. På overtakelsesforretningen skal selger og kjøper foreta en ferdigbeifaring hvor boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra beifaringen, 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 overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer 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 overtakelse

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 overtakelse, har kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. buofl § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som instruks før hjemmelsoverføring. 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 hjemmelsoverføring. 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. Unnlatelse 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 ferdigstillelse 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/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtagelsesprotokollen 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 ferdigstillelse av arbeidene skal også protokolleres. Ved tilbakehold gir kjøper fullmakt til styret i sameiet om å frigi beløp ved ferdigstillelse 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 sprekkdannelse 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. Kjøpers kontraktsbrudd/avbestilling

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 godkjenning av salg av kontraktsposisjon vil forutsette solidarisk forpliktelse i forhold til denne kjøpekontrakt fra ny og gammel kjøper, samt utløse et transportgebyr stort kr 40 000,- som tilfaller selger.

Salgsprospektet er ikke bindende for boligens detaljutførelse 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 befarig 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 med illustrasjoner
- Salgsoppgave med nøkkelinfo om boligprosjektet
- Foreløpig situasjonsplan over området (inntatt i prospekt)
- Plantegning av den aktuelle leiligheten (vedlegg til kontrakt)
- Leveringsbeskrivelse (inntatt i prospekt)
- Reguleringsplan og bestemmelser for området.
- Grunnbokskrift for den aktuelle tomten
- Matrikkelrapport for tomten
- Utkast til festekontrakt (skal tinglyses)
- Utkast til erklæring festerett (skal tinglyses)

18. Dato/signatur

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

Sted/dato: Sted, dato

Kjøper:

Selger:

.....

.....
Storefjell Resort Hotell v/ Arne Nibstad
og Lars Nibstad

GRUNNBOKSUTSKRIFT

3-21-9017 Einarsetervegen 424 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3041 GOL
Grunneiendom: Gnr: 24 Bnr: 148

Data uthentet: 24.08.2021 kl. 15:25
Oppdatert per: 24.08.2021 kl. 15:25

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

[2019/147709-1/200](#)
05.02.2019 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 0
KJØPER: Nibstad Arne IDEELL: 1/4
Fnr:
KJØPER: Nibstad Hans IDEELL: 1/4
Fnr:
KJØPER: Nibstad Knut IDEELL: 1/4
Fnr:
KJØPER: Nibstad Lars IDEELL: 1/4
Fnr:
Gjelder denne registerenheten med flere

HEFTELSE

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

[1968/1971-1/22](#)
28.06.1968

BESTEMMELSE OM JAKTRETT

Bestemmelse om beiterett
vedr Gol Setersameie
OVERFØRT FRA: 3041-24/65
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2006/5852-1/22](#)
07.09.2006

JORDSKIFTE

Sak: 0630-1999-0002 Rakkjeset - Einarsetvegen
OVERFØRT FRA: 3041-24/65
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2016/24325-1/200](#)
11.01.2016

JORDSKIFTE

Jordskiftesak 0630-2011-0006 Gol Grunneierlag, jaktvald 10
OVERFØRT FRA: 3041-24/65
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2021/453770-1/200](#)
20.04.2021 21:00

PANTEDOKUMENT

BELEP: NOK
PANTHAVER: DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

https://external.webmegler.no/norkarteiendomsdata/viewer/4765512?id_konsern=211... 24.08.2021



2019/339831-1/200

21.03.2019 10:47

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3041 Gnr:24 Bnr:65
Elektronisk innsendt

2020/1705881-1/200

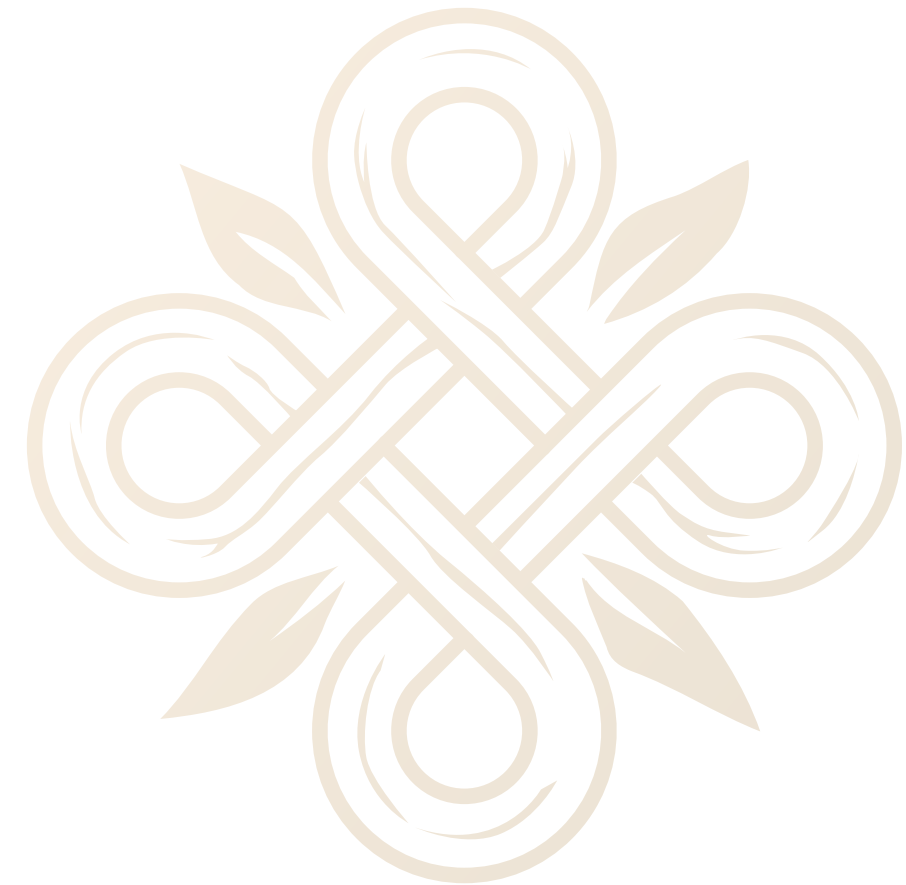
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**

Ingen rettigheter funnet.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS



KOMMUNALE OPPLYSNINGER

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

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

Matrikelopplysninger

Matrikel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Parsell 1 i felt FU3	Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.03.2019	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	613,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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 Matrikkelutskrift 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 Matrikkelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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 matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



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 ibruk (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.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm
- 31 - 200 cm

- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

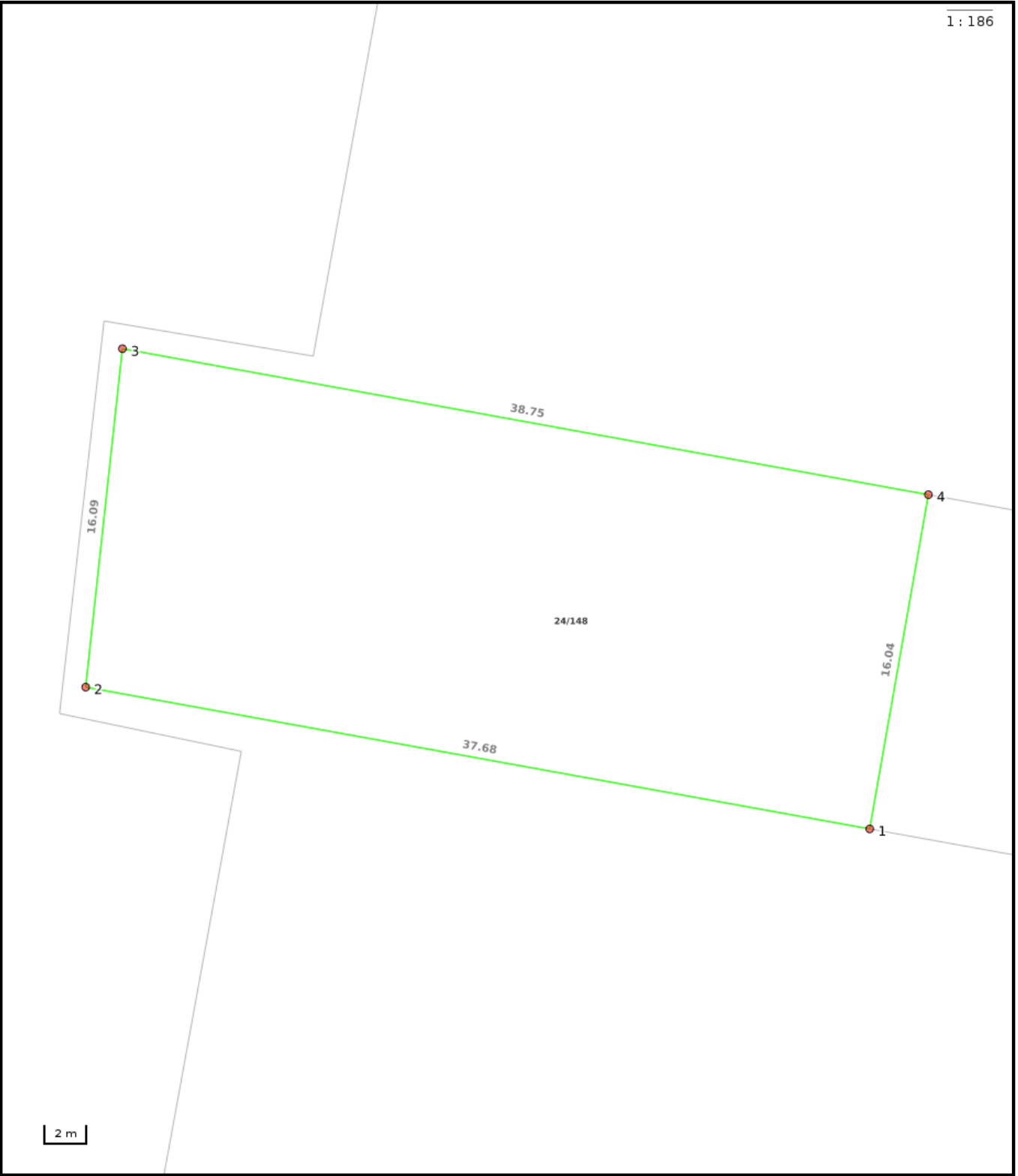
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm
- 31 - 200 cm

- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

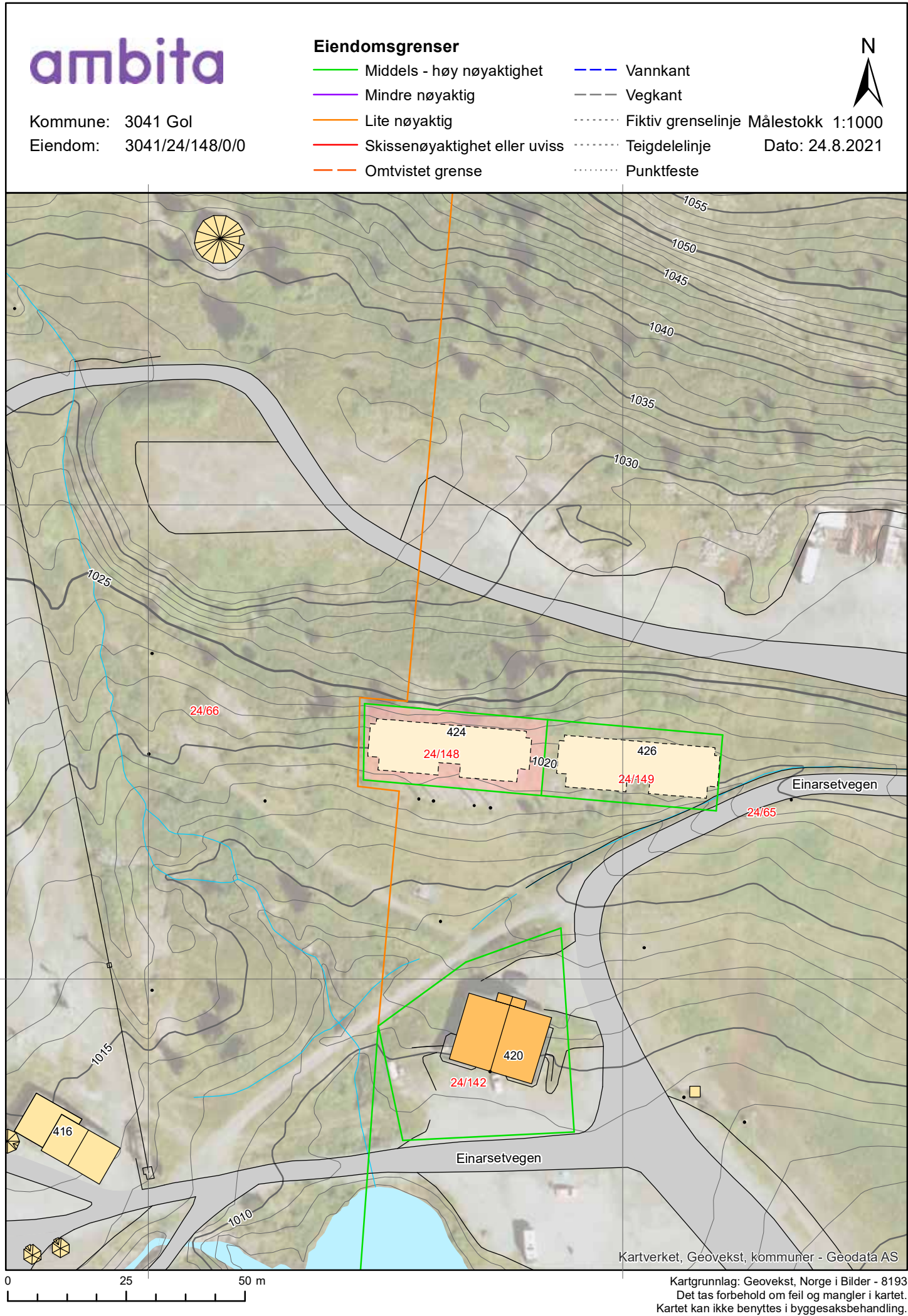
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 613,30m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 741 138,74	497 382,88	37,68m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 741 142,02	497 345,34	16,09m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 741 158,11	497 345,60	38,75m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 741 154,73	497 384,20	16,04m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

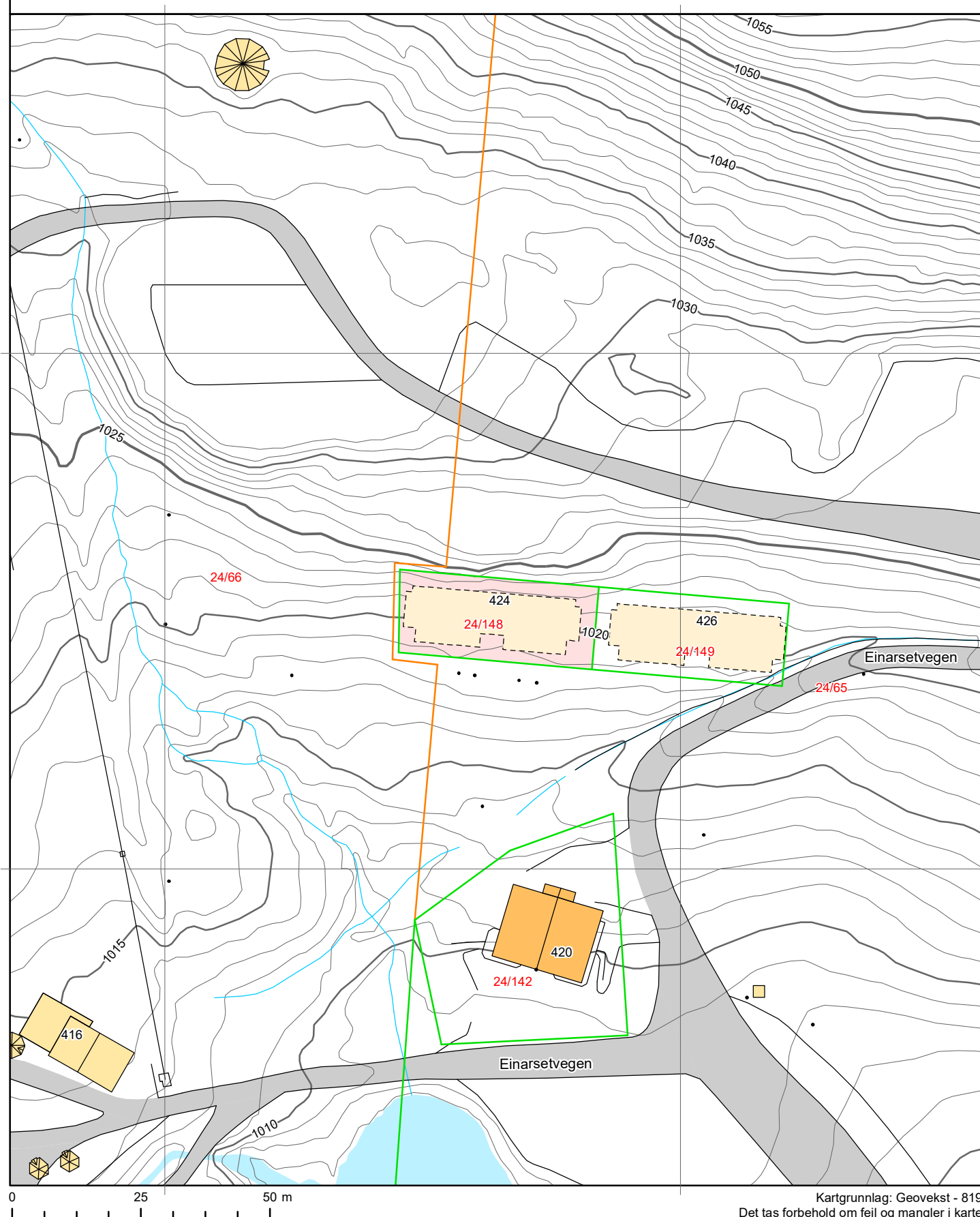


Eiendomsgrenser

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

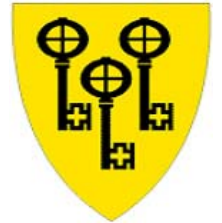


Målestokk 1:1000
Dato: 24.8.2021



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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 formålsgrensen. 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 steden og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

2.5 PARKERING.

Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:

- ♦ 1,0 p-plass pr. leilighet med ≤ 4 senger. 1,5 p-plass pr. leilighet >4 senger.
- ♦ 0.7 p-plass pr hotellrom
- ♦ 1 p-plass pr. 50 m² nytt næringsareal
- ♦ 1 p-plass pr. 300 m² 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 m² pr. tomt. BRA inkluderer også biloppstillingsplass iht. Teknisk forskrift (36 m²).

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 m² 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 m². 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 Utleiebebyggelse

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 m², maks mønehøyde 9,0 meter.

4.3 FU2:

BYA = 2863 m², maks mønehøyde 12,5 meter.

4.4 FU3:

BYA = 1330 m², maks mønehøyde 12,5 meter.

4.5 FU4:

BYA = 808 m², maks mønehøyde 12,5 meter.

4.6 FU5:

BYA = 1068 m², maks mønehøyde 12,5 meter.

4.7 FU6:

BYA = 608 m², maks mønehøyde 12,5 meter.

4.8 FU7:

BYA = 2.819 m², maks mønehøyde 9 meter.

4.9 FU8:

BYA = 1.202 m², maks mønehøyde 12,5 meter.

4.10 FU9:

BYA = 2.927 m², maks mønehøyde 12,5 meter.

4.11 FU10:
BYA = 300 m², maks mønehøyde 12,5 meter.

4.12 FU11:
BYA = 2280 m², maks mønehøyde 22,5 meter. Parkering skjer i parkeringskjeller under leilighetsbygget.

§ 5. HOTELL

H1:
Eksisterende hotell.
BYA = 13.440 m², 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 m², maks mønehøyde 12,5 meter.

§ 6. SKIANLEGG/SKILØYPER

S1
Skiheisområde generelt: BRA = 200 m², Maks mønehøyde = 6,0 m.
Innenfor området kan det ikke føres opp eller utvides bygninger el. likn. som ikke har tilknytning til områdets aktiviteter.
Området ved heishuset: BYA = 700 m² 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 m², Maks mønehøyde= 6,0 m.
Innenfor området kan det ikke føres opp eller utvides bygninger el. likn. som ikke har tilknytning til områdets 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 veger. 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:

- P1 er parkering for FU7.
- P2/P3 er parkering for FU8.
- P4/deler av P5 er parkering for FU1.
- P6-P7 og P9 er parkering for FU2 og FU4.
- Innenfor P8a og P8b skal det settes av tilstrekkelig antall p-plasser for å tilfredsstille kravene for FU3, resten skal benyttes av hotellets gjester.
- P9 er parkering for FU4.
- P5 er p-plass for gjester og aktiviteter tilknyttet område S1.
- 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



Kristian Ask

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



QR-koden

Scan kode eller besøk
storefjellpanorama.no
for prisliste og budskjema