



VEDLEGG SALGSTRINN 1

SKARSNUTEN  
905 — LODGE

# SKARSNUTEN

## 905 — LODGE

Dette vedlegget inneholder:

- Leveransebeskrivelse
- Eiendommen A-Å
- Fasadetegninger
- Plantegninger
- Situasjonsplan
- Utkast vedtekter
- Reguleringskart
- Reguleringsbestemmelser
- Grunnboksutskrift

# Leveransebeskrivelse

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Videre beskrivelse av leilighetens materialer/produkter henvises det til vedlagt materialbeskrivelse.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav.

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten å forringe den generelle standard.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

## Konstruksjon

Prosjektet vil bli levert i henhold til Teknisk forskrift av 2017 (TEK17 med gjeldende revisjoner på det tidspunktet rammetillatelsen gis.)

Byggene fundamenteres iht. forskrifter. Bærekonstruksjon for 1. etasje er utført i betong/stål/treverk, mens bærekonstruksjonen i øverste etasje er utført i treverk.

Yttervegger i bindingsverk og delevegger i betong/ bindingsverk. Utvendig fasadekledning består i hovedsak av tre-kledning som er systembehandlet før montering, sagskår, endeved og toppstrøk må behandles av sameiet i henhold til vedlikeholds-dokumenter som følger i FDV. Bæresøyler og synlige fasadekonstruksjoner i tre, stål og betong.

I tillegg til treverk vil det bli innslag av steinmateriale eller annet materiale i fasade. Endelig utforming vil gjøres i samråd med arkitekt og entreprenør.

Balkong leveres med tredekke. Underside på balkong leveres malt i byggets farger, det monteres rekkverk iht. forskrifter, tilpasset fasade og ønsket uttrykk.

Bygget skal generelt tilfredsstillende gjeldende forskrifter hva angår isolering, brann og lyd (TEK17). Det leveres røykvarsler, brannalarmanlegg og slukningsutstyr i henhold til myndighetenes krav.

Garasje (75/49-51): Det blir oppført uisolert garasje med plate på mark. Yttervegger i bindingsverk og delevegger i bindingsverk. Utvendig fasadekledning består i hovedsak av tre-kledning som er systembehandlet før montering. Sagskår, endeved og toppstrøk må behandles av sameiet iht. vedlikeholds-dokumenter som følger i FDV. Det blir levert garasjeport i mørk utførelse.

## Generelt om standard

Generelt utføres arbeidene iht. NS 3420. Innvendige vegger og himlinger i hyttene utføres iht. toleranseklasse C (3). Gulv i leiligheter utføres iht. toleranse- klasse B (2). Lydteknisk dimensjoneres bebyggelsen ut fra forskriftens «Lydkasse C». For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

Listverk leveres fabrikkmalt med synlig stift - det tas forbehold om at det ikke gis garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter. Malte flater leveres etter estetisk klasse K1 og K2



Produkter/produktangivelser og materialer kan bli endret til produkter og materialer med tilsvarende funksjon og kvalitet.

Det tas videre forbehold om plassering og størrelse på sjakter, kanaler og nedforinger da tekniske anlegget ikke er ferdig prosjektert. Det vil bli behov for enkelte inspeksjonsluker ifm. rørføringer, antall og plassering av disse vil bli tilpasset underveis i prosjektet.

Takhøyde i øvre etasje vil variere med konstruksjon på taket.

Det gjøres oppmerksom på at eventuell synlige gipsskruer, spiker, svinnsprekker i betong, oppsprekking i materialer og treverk på grunn av normal opptørking/krymp av materialer ikke kan anses som reklamasjonsberettiget.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss og sprekker ved skjøter og sammenføyninger, grunnet uttørking av materialer. Det gjøres oppmerksom på at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg, trappesjakter, hjørner og rundt vinduer ikke kan forlanges utbedret.

### **Entre**

Gulv: Fliser grå 60x60.

Vegger: Beiset limtrepanel eller tilsvarende.

Tak: Beiset limtrepanel eller tilsvarende.

Lister: Behandlet furu.

### **Bod**

Gulv: Fliser grå 60x60.

Vegger: Beiset limtrepanel eller tilsvarende.

Tak: Beiset limtrepanel eller tilsvarende.

Lister: Behandlet furu.

### **WC**

Gulv: Fliser grå 60x60.

Vegger: Beiset limtrepanel eller tilsvarende.

Tak: Beiset limtrepanel eller tilsvarende.

Lister: Behandlet furu.

### **Stue/kjøkken/tv-stue**

Gulv: 1. Stavs eikeparkett Natur.

Vegger: Beiset limtrepanel eller tilsvarende.

Tak: Beiset limtrepanel eller tilsvarende.

Lister og foringer: Behandlet furu.

### **Kjøkkeninnredning**

Innredning fra Svane kjøkken eller tilsvarende. Det gis med en verdisjekk på 150 000 kr (ink mva, påslag, levering og montering).

### **Soverom**

Gulv: 1. Stavs eikeparkett Natur.

Vegger: Beiset limtrepanel eller tilsvarende.

Tak: Beiset limtrepanel eller tilsvarende.

Lister og foringer: Behandlet furu.



## Hall

Gulv: 1. Stavs eikeparkett Natur.

Vegger: Beiset limtrepanel eller tilsvarende.

Tak: Beiset limtrepanel eller tilsvarende.

Lister og foringer: Behandlet furu.

## Baderom

Bad er bygd på tradisjonell måte med våtromsplater og fliser. Badet bygges på stedet.

Gulv: Grå fliser 60x60.

Gulv dusj: Grå fliser 60x60.

Vegger: Grå fliser 60x60.

Tak: Beiset limtrepanel eller tilsvarende.

Sluk: firkant/tile insert plasseres i nedsenket dusj .

Baderomsmøbler: Baderomsmøbler fra Svane Kjøkken eller tilsvarende.

Det legges opp for tilkobling av vaskemaskin på baderom 1.

## Sanitærutstyr

Leilighetene leveres med sanitærutstyr iht. materialbeskrivelsen. Alle blandebatterier er ettgreps, i tillegg er blandebatteri for dusj termostatstyrt. Det installeres fordelerskap for hyttens røranlegg i vegg.

## Innvendige dører og vinduer

Innvendige dører og vinduer leveres i mørk utførelse. Dørene leveres i slett utførelse, som standard.

## Utvendige dører og vinduer

Dører og vinduer leveres i mørk utførelse.

1. etasje: Inngangsdør leveres med slett, laminat overflate og 3 nøkler som standard.

Underetasje: Balkongdør med glass.

## Panel

Ferdig beiset panel, 215bredde og 15mm tykkelse, levert av Norsk limtre eller tilsvarende.

## Teknisk anlegg generelt

Tekniske anlegg vil primært gå i området bad, gang, det må også føres noen tekniske føringer gjennom soverom. I stue og kjøkken vil takhøyde være høyere enn i gang-bad.

Ventilasjonsaggregat for hytten er tenkt plassert i baderom 1. Endelig plassering av ventilasjon er ikke avklart.

## Elektriske anlegg

Stikkontakter/elektriske punkt leveres iht. forskrift.

(NEK400:2014). Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter hvit utførelse. Der hvor det er vegg i betong benyttes åpent elektrisk anlegg.

Automatsikringer i eget sikringssskap.

Det leveres downlights (LED) i himling på bad og entre, med dimmer. I øvrige rom leveres ett takpunkt. På terrasse/balkong leveres utelys med innvendig bryter og dobbel stikkontakt.

### **Tv/data**

Det fremføres fiber inn i leiligheten. Kjøper må selv bekoste tilkoblingskostnad og abonnement gjennom Bruse/ Altibox dersom de ønsker å benytte denne løsningen.

### **Oppvarming**

Vannboren oppvarming i alle rom foruten soverom.

Bygget leveres med varmpumpe, Thermia Calibra Eco 8kw eller tilsvarende, og 1 borehull.

Vannboren varme ligger i gulvet.

### **Ventilasjonsanlegg**

Det leveres balansert ventilasjon (uten kjøling) for hver enkelt hytte fra eget luftbehandlingsanlegg plassert i leiligheten. Luftbehandlingsanlegget har varmegjenvinning og elektrisk ettervarmebatteri. Tilluft og avtrekksventiler plasseres i himling eller innervegg. Inntak og avkast på vegg.

### **Balkonger**

Balkong bygd i tre og stål. Rekkverk i glass og rundt stålgelender. Det tillates ikke utvendig solskjerming.

### **Areal**

Følgende rom inngår generelt i primæreal (P-rom): Entré/gang, soverom, bad/vaskerom/wc, kjøkken og stue.

Areal er angitt som bruksareal (BRA) og primæreal (P-rom) i henhold til NS 3940. Primæreal er det areal av bruksenheter som ligger innenfor omsluttende vegger (omsluttende vegger er yttervegger, eventuelle vegger mot naboenhet eller felles del), minus innvendig bod.

Se vedlagte plantegninger og prislister for nærmere spesifisering. Det tas forbehold om mindre arealavvik da arealberegningene er gjennomført på bakgrunn av tegninger.

### **Utenomhusarealer**

Det må påregnes at utomhus-arealene ikke er ferdigstilt ved overlevering dersom denne finner sted senhøst/vinterstid/tidlig vår. I så tilfelle vil disse arealene bli ferdigstilt så snart som mulig etter overlevering. Utomhus-arealene i grensen opp mot neste byggetrinn vil først kunne ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av neste byggetrinn. Det vektlegges at opparbeidelsen av fellesarealene skal invitere til felles bruk. Arealer vil bli opparbeidet med stedlige masser.

### **FDV**

Ved overtagelse vil kjøper få utlevert forvaltning drift og vedlikehold dokumentasjon (FDV). Det presiseres at vedlikehold og bruk av produktene i boligen/leiligheten/bygget må følge dokumentasjonens krav for å opprettholde garanti.

### **Tilvalg og endringer**

Det vil være muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av hytten innenfor gitte frister og mot tillegg i prisen.

Datert: 20.11.2023



# SKARSNUTEN 905

Materialbeskrivelse





# Overflater og materialer

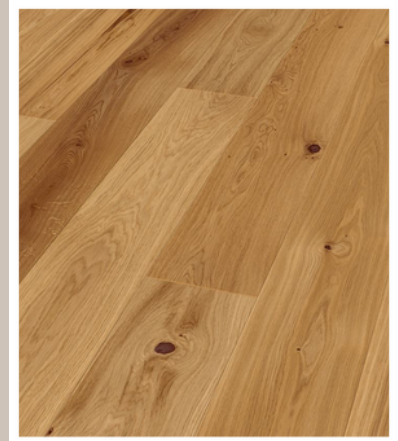
## Panel

Norsk Llimtre  
Brun



## Parkett

Parkett rustikk standard  
Saga Elegant oak rustikk



## Dører og håndtak

Dører i massiv tre med et speil i farge Dempet sort.  
Håndtak leveres i i sort,

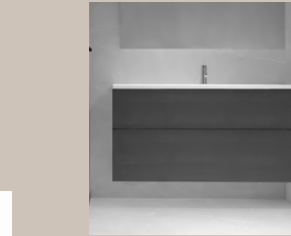




# Produkter og materialer på baderom

Som standard leveres flotte keramiske fliser i storformat (60x60) med stien-look, i en nøytral og delikat grånyanse. Blandebatterier er valgt i krom og VVS-utstyr i sort eik.

Baderomsmøbler fra Svane Kjøkken i sort eik.



Baderomsmøbler tilpasses badets størrelse. Vennligst se leveransebeskrivelsen for ytterligere informasjon.

## Fliser

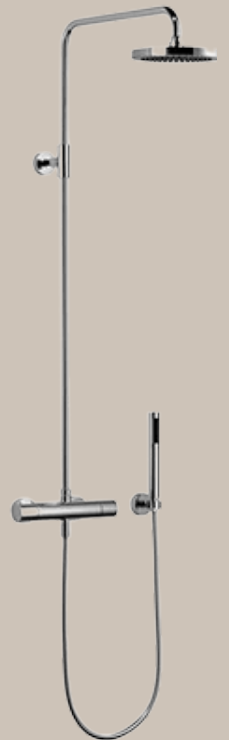
Liberty Grey 60x60  
Corloker Ceramica  
Leveres på bad, entre og WC



60X60 FLISER



Regnfallsdusj og armatur til servant fra Dornbracht



**Produktspesifikasjon  
Standardleveranse\***

Produkt	Leverandør	Produktserie/overflate
Servantskap 60-120 cm	Svane	Eik Sort
Servant 60-120 cm	Svane	Porselen
Servant til WC	Villeroy and Boch	Fritthengende porselen, Memento 2.0. Hvit alpin
Speil	Glassmester	Limt speil uten lys
Dusj med blandebatteri	Dornbracht	META Pro, Krom
Blandebatteri servant	Dornbracht	META Pro, Krom
Trykknapp	TECE	TECE loop, forkrommet
Wc skål og sete	Villeroy and Boch Veggmontert	O'novno , Hvit Alpin
Dusj fastfelt	Strømberg Bad	Walk-in
Slukrist	Purus	Tileinsert
Kjøkken armatur	Dornbracht	Tara, Single-lever mixer, Krom

*\*Vi forbeholder oss retten til å erstatte den angitte produktet med en tilsvarende vare dersom den angitte produktet ikke er tilgjengelig på bestillingstidspunktet.*



Colorker®



Alape<sup>SM</sup>

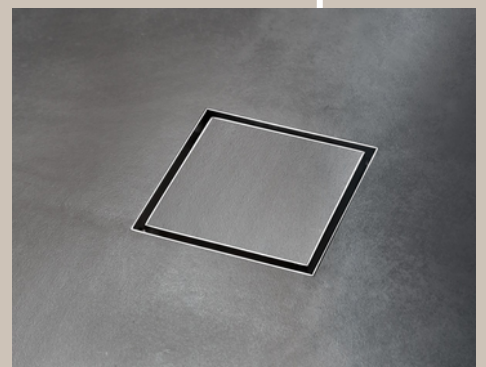
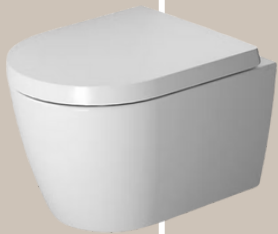
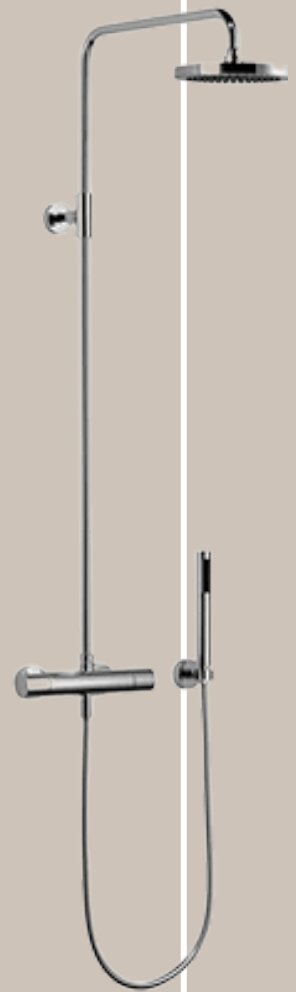
## Kjøkkenleveranse

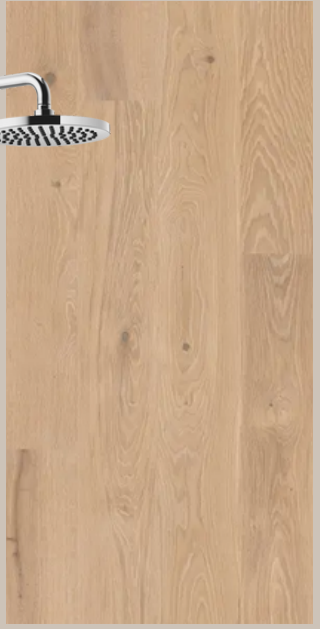
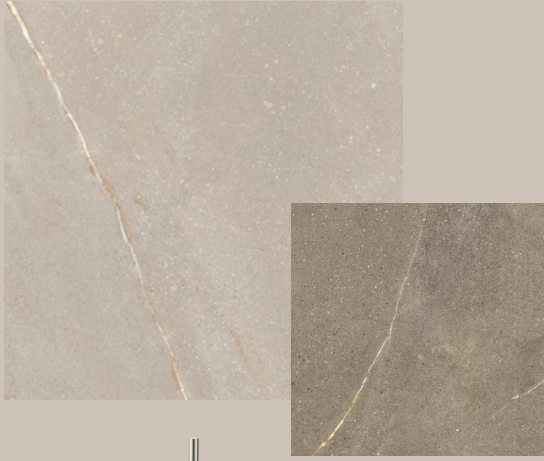
**Tilvalget for kjøkkenet utføres hos Svane Kjøkken, som også vil stå for leveransen av kjøkkenet.**

Kjøkkenarmaturet vil bli valgt fra baderomspakker og levert av Dornbracht. Kjøperen vil motta direkte kontakt fra en kjøkkenkonsulent fra Svane for videre oppfølging.



# Baderomsgarnityr





# Tilvalgsmuligheter



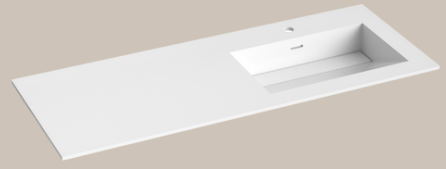
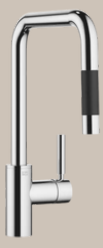
Følgende deler av leveransen vil være åpne for endringer: Parkett, kjøkken, fliser, elektro, badersinnredning, armaturer, badergarnityr, panel, osv.

Det blir utarbeidet en egen elektroplan som standard for hyttene.. Individuelle behov kan imøtekommes gjennom tilvalg. Mer informasjon om elektrotilvalg vil bli gitt i tilvalgsprosessen.

Alle kjøpere vil motta utfyllende informasjon og priser for alle produkter, samt ha muligheten til å kommunisere med tilvalgskonsulenten. Det vil også være mulig å se tilvalgsprodukter i entreprenørens showroom og bestille ekstra tid med tilvalgskonsulenten for veiledning.



Bildene viser eksempler på noen av de mange tilvalgsmulighetene!



# EIENDOMMEN A-Å

## Selger

Navn: Skarsnuten Utvikling AS  
Adresse: Sundveien 23B, 1397 Nesøya  
Org.nr: 931 173 324

## Hovedoppgjørnummer

1532235023

## Eierforhold

Selveier fritidshytter

## Entreprenør

Navn: Kreno AS  
Adresse: Østensjøveien 9, 0661 Oslo  
Org.nr: 916 314 701

## Oppgjør

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

## Stipulert overtagelse og innflytting

Byggstart forventes 2. kvartal 2024. Forventet ferdigstilling er 1/2. kvartal 2025, men dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Cirka 6 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggearbeidene er igangsatt per 2024.

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

## Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det skal innhentes ferdigattest, men overtagelse kan skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse kan godtas i de tilfeller hvor utstedelse av ferdigattest betinger ferdigstilling av andre seksjoner eller byggetrinn i prosjektet, ferdigstilling av uteområder og/eller mindre arbeider som ikke er til hinder for at leilighetene kan tas i bruk. Om midlertidig

## Eiendomsmegler

Eiendomsmegler1 Fjellmegleren AS  
3560 Hemsedal  
Org.nr: 982 082 161 M

Gjermund S. Rosendal, Eiendomsmegler  
MNEF / Daglig Leder (ansvarlig megler)  
Tlf. 90 99 22 90

Mail: gjermund@em1fjellmegleren.no

Victoria Follesø, Eiendomsmegler MNEF  
Tlf. 95 44 33 09

Mail: victoria@em1fjellmegleren.no

Henrik Erland Morud, Eiendomsmegler MNEF  
Tlf. 907 25 950

Mail: henrik@em1fjellmegleren.no

Hilde Hagen, Salgs- og prosjektkoordinator  
Irene Wachek, Salgskoordinator



brukstillatelse eller ferdigattest ikke foreligger anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

### **Priser/prosedyre**

Prisene på hyttene er fastsatt og fremgår av vedlagte prisliste. Selger kan velge å åpne for budrunde på noen eller alle hyttene, dette blir informert om i forkant av salgsstart.

Hyttene selges etter prinsippet "førstemann til mølla" og til den pris som er fastsatt. De som ønsker å kjøpe i dette prosjektet, fyller ut og leverer vedlagt tegningsskjema/kjøpsbekreftelse til meglerforetaket. Overnevnte betyr at det ikke benyttes "budrunde" fra salgsstart og frister ved kjøp av hytte i dette prosjektet. Kjøper vil få utlevert budjournal, men det gjøres oppmerksom på at registrering av budfrist vil måtte gjøres som formalia. De som ønsker å kjøpe i dette prosjektet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Ved flere kjøpsbekreftelser innen salgsstart på samme enhet, vil det bli foretatt loddtrekning.

Utbygger forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte enheter uten varsel.

### **Kjøpsomkostninger**

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

Dokumentavgift 2,5 % av andel av tomteverdi på 3 000 000,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr. 585,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 585,- pr. dokument.

Panteattest kr. 230,-

Totalt omkostninger og totalpris kommer frem av prislisten. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

### **Betalingsplan og oppgjør**

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

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

Sum tilvalg faktureres sammen med sluttoppgjør, punkt B.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti, tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper.

Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesum før selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova §12.

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

Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

### **Tinglysing av hjemmel**

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

### **Forsikring**

Utbygger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtagelse. Hver enkelt kjøper må etablere egen husforsikring og innboforsikring.

### **Organisering**

Dobbelhyttene vil ha felles selveiærtomt med ett bruksnummer. Dobbelhyttene vil bli organisert som eierseksjonssameier med to seksjoner, og hver av seksjonene/ boenhetene får sitt eget tilhørende uteareal. Forholdet mellom de to seksjonseierne i hver dobbelhytte vil reguleres av Eierseksjonsloven, og forslag til vedtekter er utarbeidet og vedlagt salgsoppgaven.

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

Sameiet står selv ansvarlig for å sette opp egne serviceavtaler for bygget og felles pumpekum.

Utbygger har resteiendomsrett i prosjekteiendommen og forbeholder seg retten til å disponere over eiendommen for å realisere planer om flere byggetrinn. Utbyggers disposisjonsrett innbefatter å oppføre flere bygninger for salg.

### **Hyttene**

Hyttene bygges i en moderne stil med spennende arkitektur og gode romløsninger. Det er store vinduer for optimalt med lys og utsikt, og som tar den flotte fjellnaturen inn. Det er planlagt 8 enheter fordelt på 4 tomter. For nærmere beskrivelse av innhold og areal, se vedlagte planskisser og beskrivelse leveransebeskrivelse.

### **Muligheter for utleie**

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

### **Offentlige/kommunale avgifter**

Kommunale avgifter vil faktureres hver enkelt enhet. Det faktureres abonnementsgebyr fra kommunen for vann og avløp direkte til hver sameier årlig. For satser og avgifter vann og avløp se: [www.hemsedal.kommune.no](http://www.hemsedal.kommune.no).

Eksempel fra Hemsedal kommune sine nettsider den 21.11.2023:

Målt forbruk - Fritidsbustad (120 m<sup>3</sup>):

Vatn: 2010 kr + (120 m<sup>3</sup> x 17,70 kr/m<sup>3</sup>) + 200 kr = 4334 kr

Avløp: 1288 kr + (120 m<sup>3</sup> x 11,83 kr/m<sup>3</sup>) = 2707,60 kr

### **Vei/vann/avløp**

Vann og avløp: Offentlig vann og avløp.

Vei: Adkomst fra felles privat veg fra Holleskardsvegen. Eier av hytte ved Skarsnuten må selv bekoste abonnement til Holleskardsvegen som bidrag til vedlikehold, brøyting av denne tilkomstvei. Per 2023 er satsene kr 1.200 per bil per år.

**Andre løpende kostnader:**

I tillegg til oppvarming, strøm, kommunale avgifter, eiendomsskatt og forsikring er det følgende årlige kostnader som må påregnes: Innvendig og utvendig vedlikehold av egen bolig, snømåking og vedlikehold av vei på egen tomt samt andel av adkomstvei, gangvei og fellesområder.

**Renovasjon/sjøppelhåndtering**

Det tilrettelegges for fellesløsning for flere bygg i området.

**Kommunal eiendomsskatt**

Hemsedal kommune har fra 2020 innført eiendomsskatt for bolig- og fritidseiendommer. Skattesatsen er for 2023 på 3 ‰ av eiendomsskattetaksten med et bunnfradrag på 1 MNOK. Skattesatsen kan årlig endres med 1 ‰ og kan ikke overstige 5 ‰. Kommunestyret skal hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen for kommende skatteår ta stilling til etter hvilke satser og regler som eventuell eiendomsskatt skal utskrives. Se kommunens nettsider eller kontakt kommunen direkte for ytterligere informasjon.

**Ligningsverdi**

Ligningsverdi fastsettes først etter ferdigstillelse. Ved formuesfastsettelsen av eiendom skilles det mellom bolig eieren bor i (primærbolig) og andre boliger som ikke defineres som fritidseiendom eller næringsseiendom (sekundærbolig) For rene fritidseiendommer skal formuesverdi fastsettes til maksimalt 30 % av markedsverdi, eventuelt til 30 % av bygge kostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. For ytterligere spørsmål om konsekvenser ved kjøp og eie, vennligst ta kontakt med Skatteetaten.

**Bebyggelse**

Nærområdet består av alpinløype, Skarsnutenheisen, veier og mindre grøntareal. Området er under utvikling og det gjøres oppmerksom på at det vil utvikles bebyggelse på tomtene rundt.

**Parkering**

Halvpart av garasje med plass for parkering av to biler i rekke inngår for hver seksjon.

**Tomt og eiendommens betegnelse**

Lodge 1A og 1B - gnr. 75, bnr. 47

Lodge 2A og 2B - gnr. 75, bnr. 49

Lodge 3A og 3B - gnr. 75, bnr. 50

Lodge 4A og 4B - gnr. 75, bnr. 51

Videre skal hvert bygg/dobbelhytte seksjoneres og hvert enkelt lodge vil få tildelt eget seksjonsnummer.

Dobbelhyttene vil ha felles selveiertomt med ett bruksnummer. Dobbelhyttene vil bli organisert som eierseksjonssameier med to seksjoner, og hver av seksjonene/ boenhetene får sitt eget tilhørende uteareal. Forholdet mellom de to seksjonseierne i hver dobbelhytte vil reguleres av Eierseksjonsloven, og forslag til vedtekter er utarbeidet og vedlagt salgsopp-gaven.

Endelige adresser foreligger ikke på salgstidspunktet, og vil bli fastsatt av kommunen på et senere tidspunkt.



### Reguleringsmessige forhold

Prosjekttomten er per i dag omfattet av reguleringsplan for Skarsnuten med plan ID: 2012014

Se plan, bestemmelser og kart på <http://www.hallingkart.no/webplan3042/> trykk søk og legg inn plan id 2012014

Reguleringsformålet for området er: FR7 er farge gul - fritid.

Området er under fortsatt utvikling og det er flere godkjente og ubebygde tomter i nærområdet og foran eiendommen. Det må kunne påregnes byggeaktivitet på disse i fremtiden. Kjøper må også akseptere at skisser av fremtidige bygg, rammer og områdene kan bli gjenstand for endringer og tilpasninger i forbindelse med videre utvikling av området.

### Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på oppgitt informasjon i salgsoppgaven, samt følgende vedlegg:

- 1) Prislister datert
- 2) Kvalitetsbeskrivelse 4)
- Eiendommen A-Å
- 5) Plantegning
- 6) Fasadetegning
- 7) Forslag til vedtekter

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

### Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud / kjøpsbekreftelse

Alle kjøpetilbud skal være skriftlig eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via faks/epost/leveres til prosjektmegler, sammen med kopi av legitimasjon. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

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

### Elektronisk kommunikasjon

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

### Konsesjon

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

### Salgsbetingelser / Lovverk

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

rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper ansees å være profesjonell/investor/gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres etter avhendingslova. Bygget inneholder flere enheter som skal seksjoneres, Eierseksjonslovens bestemmelser vil også komme til anvendelse.

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

Hyttene leveres byggrensjort.

### **Avbestilling**

Kjøpers rett til å avbestille eiendommen følger av bustadoppføringslova §§ 52-54.

For avbestilling som skjer etter vedtatt byggestart gjelder bustadoppføringslova § 53, som innebærer at selger skal erstattes for hele sitt økonomiske tap ved en avbestilling.

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

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

### **Energimerking**

Alle boliger som selges ut skal ha energiattest. Energiattest skal fremlegges kjøper innen overtagelse. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### **Overdragelse/resalg**

Transport eller overdragelse av kontrakten krever selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag og selger kan også stille betingelser for eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 150 000,- som belastes opprinnelige kjøper.

Utgifter til bruk av megler kommer i tillegg.

Påkrevde endringer av garantier ved et evt. Videre salg/transport bekostes ikke av selger/utbygger. Ved kjøp som profesjonell, eller av forbruker der kjøpet ikke er til eget bruk, og kjøper må anses som profesjonell, må kjøper være klar over at det må stilles garanti etter bustadoppføringsloven ovenfor ny kjøper.

Det er ikke mulig å tegne eierskifte-/boligkjøperforsikring ved kjøp av prosjekt/nybygg.

### **Hjemmelsforhold/ heftelser/servitutter/rettigheter/forpliktelser**

Hjemmelshaver er Skarsnuten Utvikling AS.

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner § 31.

Det er tinglyst adkomstrett for 75/43, 75/44, 75/45 og 75/46 over eiendommen 75/47.

Det tas følgende forbehold, for det tilfelle at det blir flere sameier, om etablering av avtaler om tilgang til renovasjonsanlegg, lekeplass/fellesarealer, med flere bestemmelser. Disse skal regulere adgang, bruk og drift av ovennevnte.

Det gjøres oppmerksom på at det på prosjekttomten kan bli påheftet ytterligere servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet eller omkringliggende eiendommer, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder og/eller drift og vedlikehold av energi/ nettverk m.m. Utbygger forbeholder seg retten til å inngå/tinglyse nødvendige avtaler for etablering og drift av bebyggelsen og sameiet.

På hovedbølet som prosjektets tomt blir utskilt fra kan det være tinglyst servitutter og Heftelser som ikke kan slettes. Hver seksjon selges fri for panteheftelser men kjøper må aksepterer at det kan bli liggende heftelser vedrørende tinglyste adkomstretter, parkering og annet som er vurdert til å ikke ha betydning eller begrensning for den enkelte seksjon.

Eier er avhengig av Holleskardsvegen for å ta seg frem til eiendommen. Det ligger ingen tinglyst forpliktelse om å betale avgift til veien. Men for alle praktiske formål må eiendommen betale avgift til Holleskardsvegen. Eiendommen er avhengig av privat vei fra Holleskardsvegen inn til enheten. Drift og Vedlikeholdskostnader må dekkes av samtlige brukere.

### **Lov om hvitvasking / Meglers rett til å stanse gjennomføring av en transaksjon**

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytting til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres kontrahent.

### **Tilvalg og endringer**

Det vil være muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av leiligheten innenfor gitte frister og mot tillegg i prisen.

Tilvalg avtales direkte mellom kjøper av leilighet og entreprenør. Prosjektets fremdrift styrer muligheten for tilvalg. Utbygger/entreprenør har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, mv. jfr. Bustadsoppføringslova § 44. Det tillates ikke leveranse herunder egne materialer/innredninger mv. fra kunde før etter overtagelse.

Kjøperne vil motta et informasjonsbrev fra entreprenør vedrørende tilvalg og frister for dette. Kjøper er bundet til å bruke produkter levert via hovedentreprenør.

Kjøpere har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet

til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova §44.

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

Selger vil utforme en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalg og endringer faktureres fra totalentreprenør/utbygger og innbetales til meglers klientkonto ved forfall. Etter igangsetting vil det være frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Tilvalg og endringer faktureres fra totalentreprenør/utbygger og innbetales til meglers klientkonto 5 dager før overtagelse. 15% av tilvalgs sum faktureres fra entreprenør/utbygger ved bestilling av tilvalg. Alle innbetalinger utføres til meglers klientkonto.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper må ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg og endringer som kjøper forutsetter at det skal være mulig å få utført av totalentreprenøren.

#### **Meglerns vederlag (Betales av oppdragsgiver)**

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 1,45% meglerprovisjon av salgssummen per enhet og 4.900 for oppgjør. Utlegg og andre kostnader etter avtale. I tillegg kommer de utlegg/andre kostnader megler har hatt i oppdragstiden. Alle kostnadene er eksklusiv mva.

#### **Salgsoppgave**

Salgsoppgaven er utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av utbygger til meglerforetaket. Salgsoppgaven er godkjent av utbygger.

#### **Selgers forbehold**

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse på arbeider, da dette ikke er søkt om til Hemsedal kommune per dags dato. Det må også tas forbehold om at vedlagte tegninger kan bli justert grunnet kommunale krav, og eventuelle endringer vil bli varslet.

Selger tar forbehold om at bygging av dobbelhytter ikke vil igangsettes før begge enheter er solgt.

Det må også tas forbehold om at vedlagte tegninger kan bli justert grunnet kommunale krav, og eventuelle endringer vil bli varslet.

Alle forbehold gitt i leveransebeskrivelse gjelder for kjøpet.

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940).

NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel (Takstbransjens retningslinjer). P-romareal er primærommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940).



Definisjoner og beregninger er basert på:

- NS3940: 2012
- Veileder til NS3940; "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 2012
- Eiendommen vil bli seksjonert og det tas forbehold om endelig godkjenning og justeringer.
- Det tas forbehold om åpning av byggelån og tilfredsstillende finansiering for selger. Disse forbeholdene gjelder også for utsettelse av plikt for §12 garanti.
- Selger er ikke ansvarlig for å arrangere interne avtaler mellom kjøpere i prosjektet eller leverandør av tv/internett el.
- Det gjøres oppmerksom på at endelig type kledning og retning på denne ikke bestemmes før husene er ferdig prosjektert.
- Boligene leveres uten garderobeskap og ovner.
- Utbygger leverer ikke avfallshåndtering. Dette må organiseres av sameiet via serviceavtaler.
- Det leveres enkeltservant på bad, men det er mulig å oppgradere til dobbelservant der det er plass til det.
- Det tas forbehold om at tegninger, 3D, og illustrasjoner i annonsen er kun ment som illustrasjonstegninger og vil kunne avvike fra ferdig leveranse og ikke gir uttrykk for hva Selger plikter å levere, eller hvordan endelig utforming vil bli. Omgivelsene rundt husene er manipulert.
- Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet samt nedbøying og krymp. Dette vil medføre at det kan oppstå retningsavvik, sprekke-dannelser, svinn, riss på vegg, gulv og takflater på +/- 10mm. Slike forhold kan ikke påberopes som mangler.
- Kjøper plikter å samtykke til nødvendige dokumenter for fremtidig utvikling av området herunder deling, seksjonering, adkomstrettigheter, erklæringer, servitutter mm. Kjøper er også pliktig til å videreføre denne plikten til fremtidige kjøpere.
- Dersom ikke annet er avtalt, er det leveransebeskrivelsen og dens forbehold som legges til grunn for kjøpet og ferdigstilling. Selger gjør oppmerksom på at illustrasjoner inneholder blant annet hekker, trær, planter, asfalt, belegningsstein, kantstein, støttemurer, biler, møbler, terrasser og lamper, dette medfølger ikke handelen. Stiplede ting på tegningssett leveres ikke og er kun ment som forslag og ideer.
- Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av et ferdigstilt prosjekt, og gir ikke uttrykk for hva som skal leveres. Inntegnet utstyr/inventar er ment som illustrasjoner og medfølger ikke. Videre kan det derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Det kan være avvik mellom de planskisser,

planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning utover dette. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

- Plantegninger viser ikke alle sjakter og føringer for tekniske installasjoner og annet, herunder blant annet ventilasjon, termineringsskap for vann, vannvarme og strøm. Dette vil bli plassert på egnede steder etter entreprenørens vurdering. Det kan forekomme innkassinger som ikke er merket på tegning som også kan gi arealavvik. Ventilasjonsanlegget kan plasseres i bod, vaskerom eller på kaldt loft, avhengig av konstruksjon på det enkelte hus. Plassering av ventilasjonsaggregat og evt. sentralstøvsuger gjøres i forbindelse med detaljprosjektering.

- Det tas forbehold om at ferdig terreng og utomhusareal kan avvike fra utomhusplanen, illustrasjoner og arkitekttegninger, og ikke gir uttrykk for hva Selger plikter å levere, eller hvilke innretninger som vil måtte bli plassert hvor. Selger står fritt til å fordele endelig areal og plassere tekniske innretninger etc.

- Utbygger har rett til å plassere og etablere drens- og pumpekummer og elektro- og fiberskap, samt andre installasjoner der byggherre finner det hensiktsmessig. Tilsvarende kan det bli etablert nedsenket terreng og andre tiltak ifm overvannshåndtering. Felles tekniske installasjoner vil bli koblet til fellesanlegget. Service- og driftskostnaden fordeles av sameiet.

- Detaljerte plantegninger med mål ikke blir levert ut før overlevering.

- Utbygger kan ta 20% påslag på merkostnaden ved kjøpers tilvalg/endringer for administrasjon, fortjeneste og garantiansvar på entreprenørens tilvalgs kostnader.

- Tegninger i kjøpsprospekt er nedkopierte og ikke måleriktige. Arealer på tegninger (selv om disse er angitt med desimaler) er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

- Selger har rett til å gjøre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Kjøper gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart og dette kan medføre mulige endringer for å blant annet møte offentlige krav.

- Det blir lagt tomrør inn til huset fra vei/tomtegrense, klargjort for trekking av bredbåndskabel. Røropplegg for TV og bredbånd er lagt fra fordelingspunkt i huset frem til uttak i stue. Tilkobling og kabelabonnement må bestilles hos kabeloperatør og besørges av kjøper.

- Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, pandemi, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som medfører forsinkelser og som ligger utenfor selgers kontroll, kan kjøper med grunnlag i dette ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

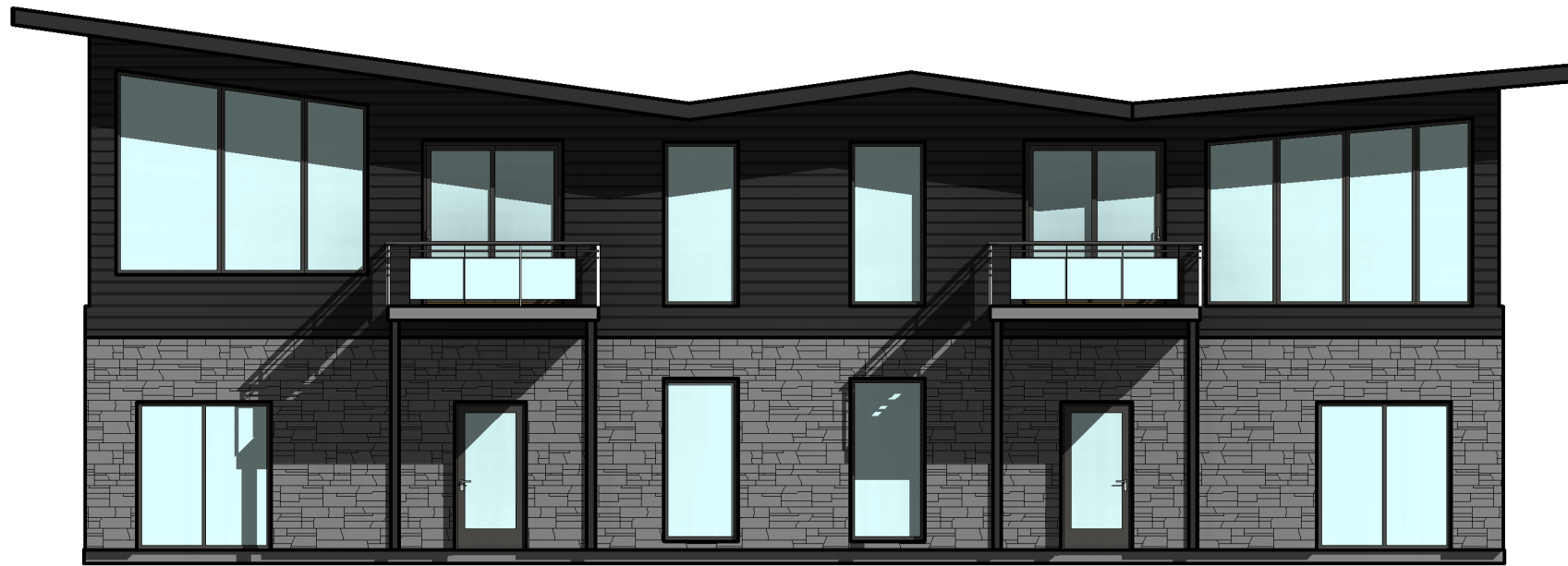
- Det tas forbehold om at tekniske punkter ikke kan flyttes ved tegning av kjøkken. I møte med kjøkkenkonsulent vil kjøper selv tegne sitt eget kjøkken med valg av fronter, benkeplate og hvitevarer. Dersom kjøkkenøy velges som tilvalg, legges det ikke parkett under denne.

- Kjøpekontrakten kan ikke transporteres uten skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Ved transport av kjøpekontrakten vil det ikke være mulig å endre tilvalg som opprinnelig kjøper har gjort. Dersom kontraktposisjonen transporteres før ferdigstilling, påløper det kr 150 000,- i transportgebyr for merarbeid for selger.
- Boligen overleveres byggrensjort etter følgende standard. Boligen ryddes for byggeavfall, gulv støvsuges og skap støvtørkes. Øvrig vask av overflater og vinduer må utføres av kjøper.
- Kjøpekontrakten som ligger vedlagt salgsoppgaven er den som ligger til grunn for handelen. Dersom kjøper ønsker endring i kjøpekontrakten må det dette medtas i innlevert budskjema som et forbehold.

#### § 14 TVISTER

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstoler ved eiendommens verneing.

Datert: 21.11.2023



Fasade mot Øst  
1 : 100



Fasade mot Nord  
1 : 100



Fasade mot Vest  
1 : 100



Fasade mot Sør  
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

**JH Bygg & Prosjektering AS**



Tlf: 90 16 65 73  
post@jonhaugen.no

Tegningsstatus  
**Byggesøknad**

Prosjektnr.:  
-

Oppdragsgiver:  
**KRENO AS**

Tegningsnavn  
**Fasader Nord, Øst, Sør og Vest**

Prosjekt  
**Gbnr. 75/50 - 2 manns bolig**

Dato:  
02.10.2023

Tegnet av:  
JH

Kontrollert av:  
KRENO

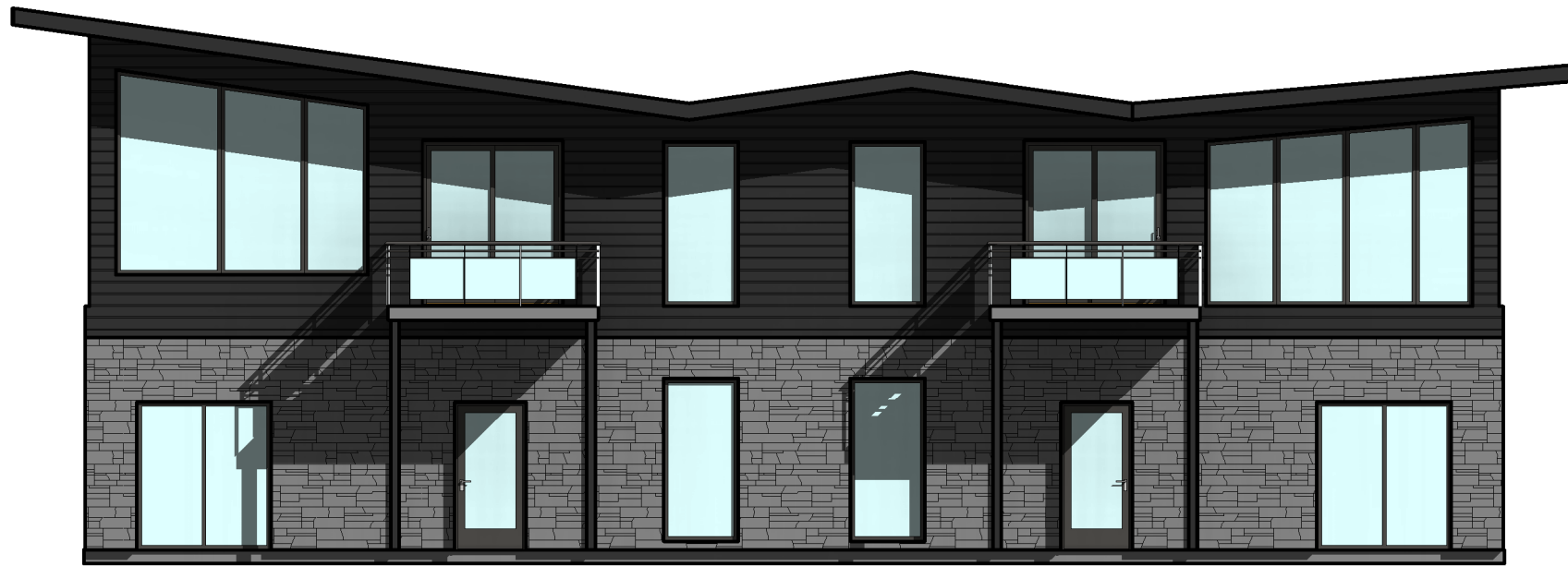
Rev. dato:

Målestokk:  
**1:100**

Tegningsnr.:  
----

Rev.:





Fasade mot Øst  
1 : 100



Fasade mot Nord  
1 : 100



Fasade mot Vest  
1 : 100



Fasade mot Sør  
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

**JH Bygg & Prosjektering AS**



Tlf: 90 16 65 73  
post@jonhaugen.no

Tegningsstatus  
**Byggesøknad**

Prosjektnr.:  
-

Oppdragsgiver:  
**KRENO AS**

Tegningsnavn  
**Fasader Nord, Øst, Sør og Vest**

Prosjekt  
**Gbnr. 75/50 - 2 manns bolig**

Dato:  
02.10.2023

Tegnet av:  
JH

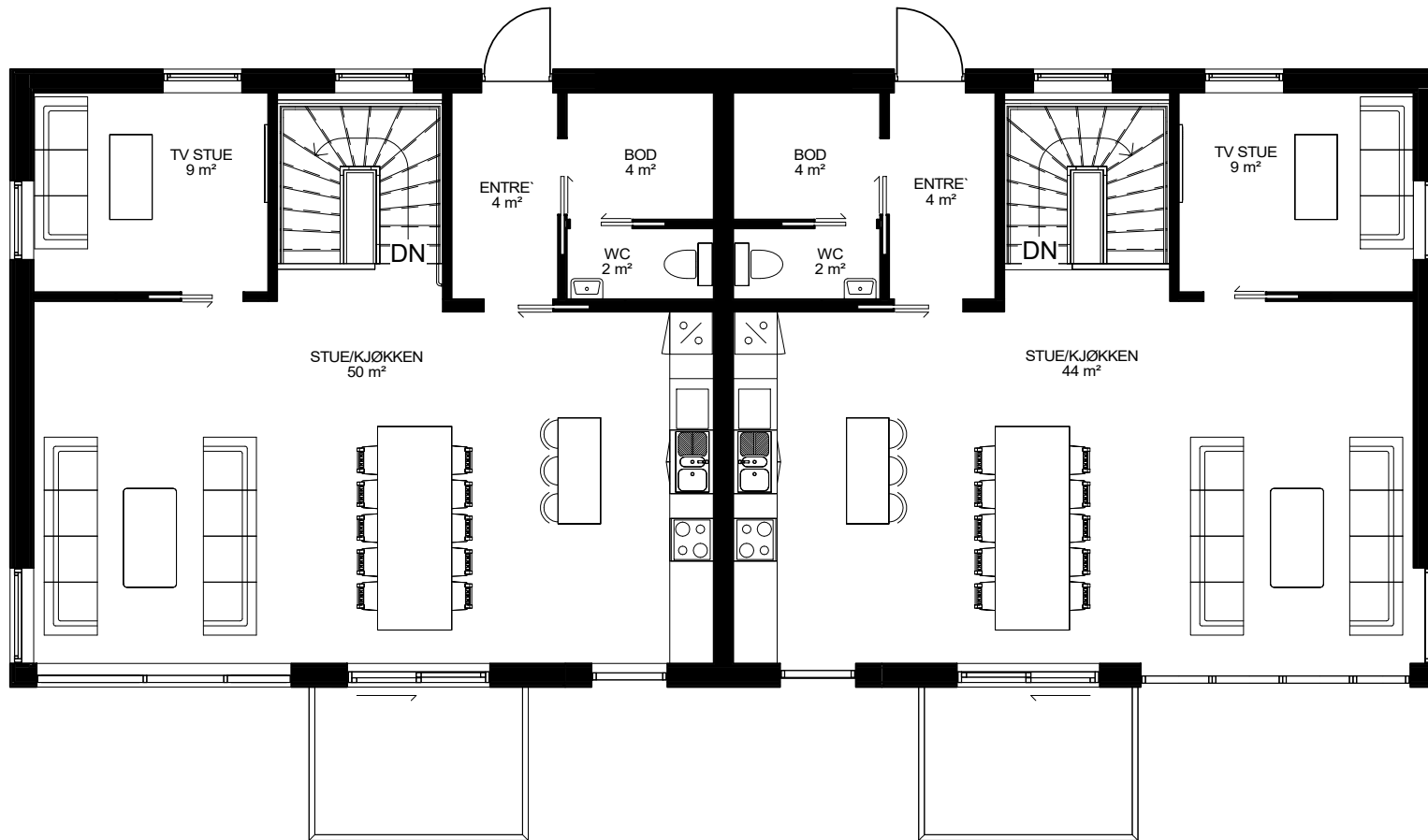
Kontrollert av:  
KRENO

Rev. dato:

Målestokk:  
**1:100**

Tegningsnr.:  
----

Rev.:



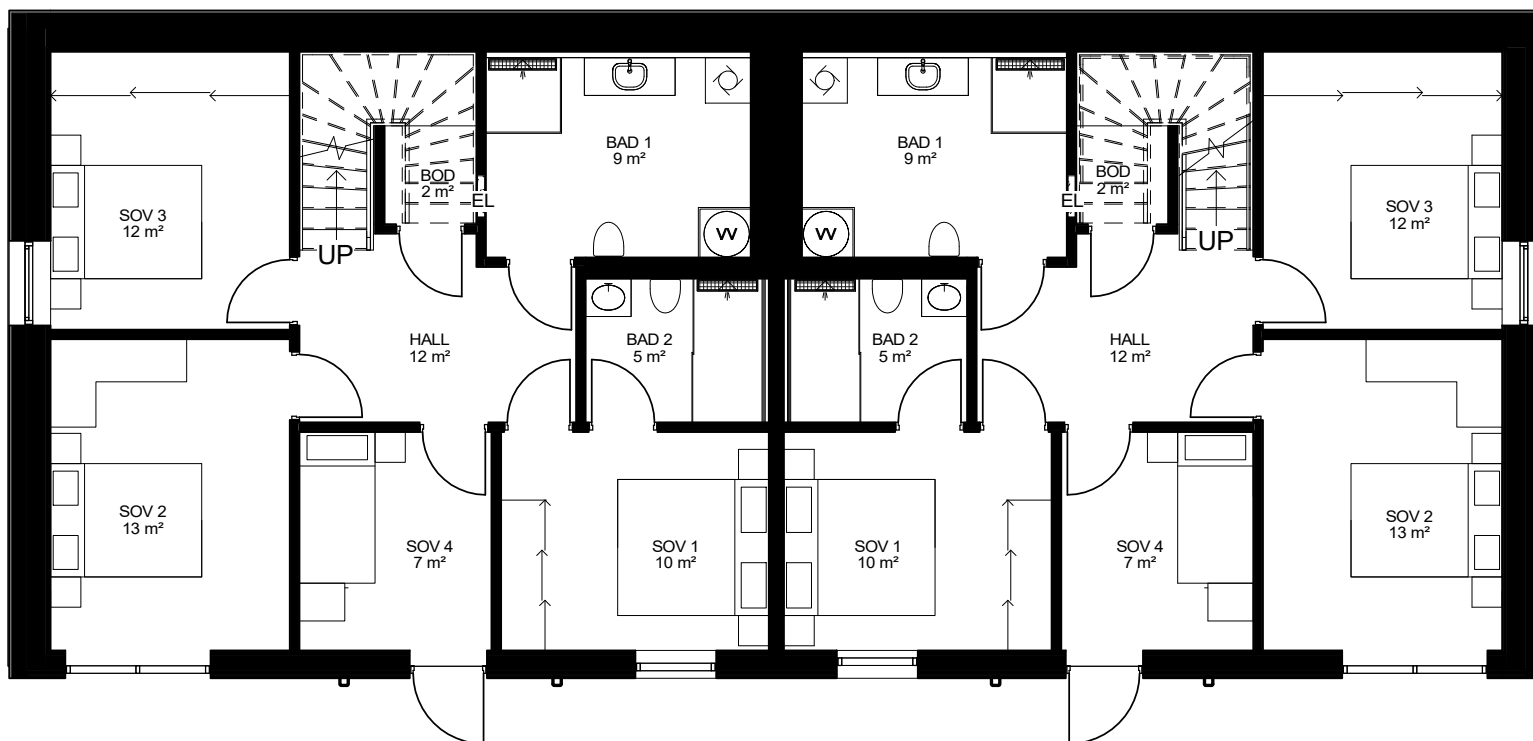
Plan 1.  
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	KRENO AS Gbnr. 75/50 - 2 manns bolig	Målestokk	Dato	20.11.2023
		1 : 100	Tegnet	JH
	Plan 1.	Arkstørrelse A4	Kontr.	KRENO
		Tegningsnr.	Prosjektnr.	-
		A20.01.010		Rev.


**JH Bygg & Prosjektering AS**

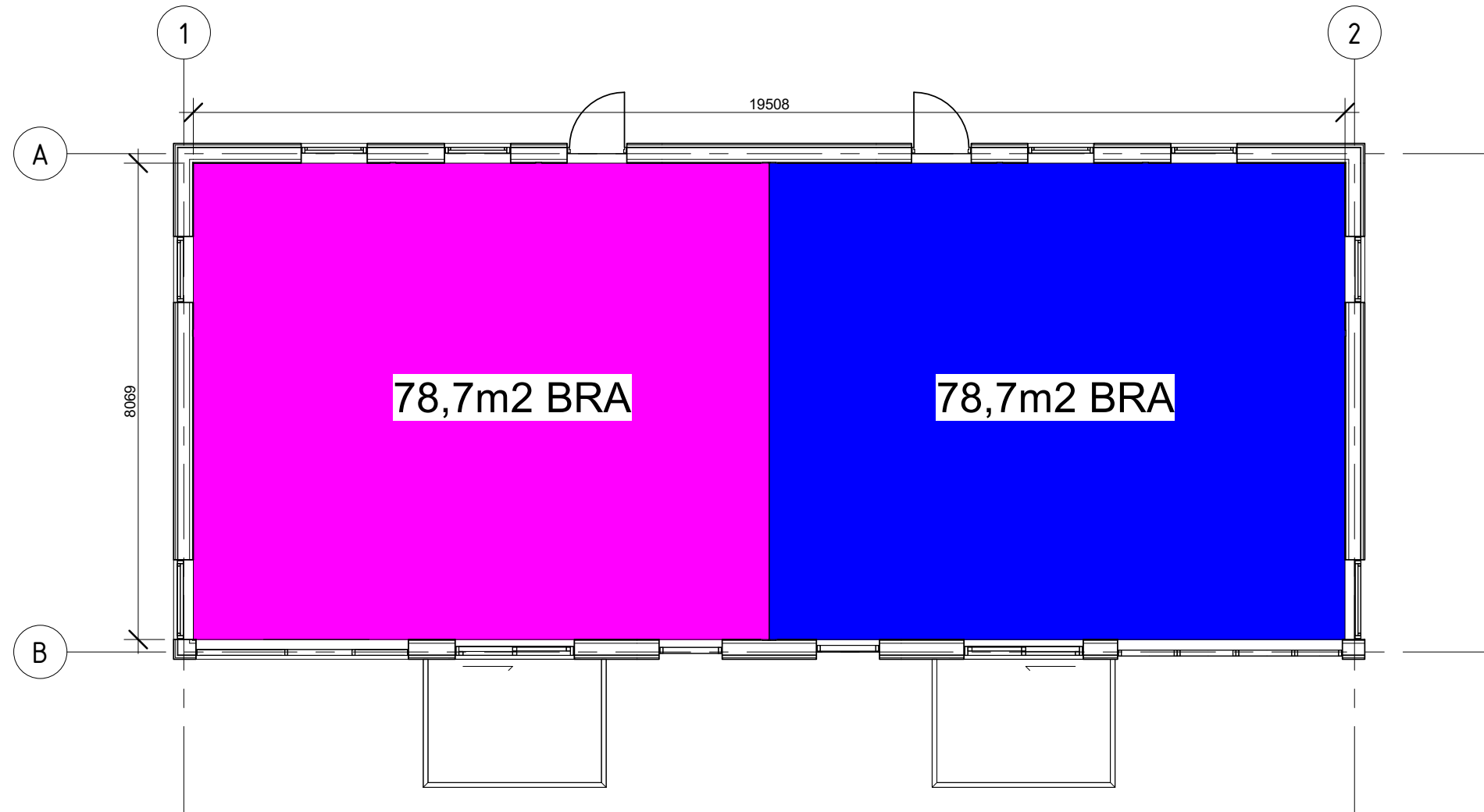


Tlf: 90 16 65 73  
post@jonhaugen.no




Plan U.  
1 : 100

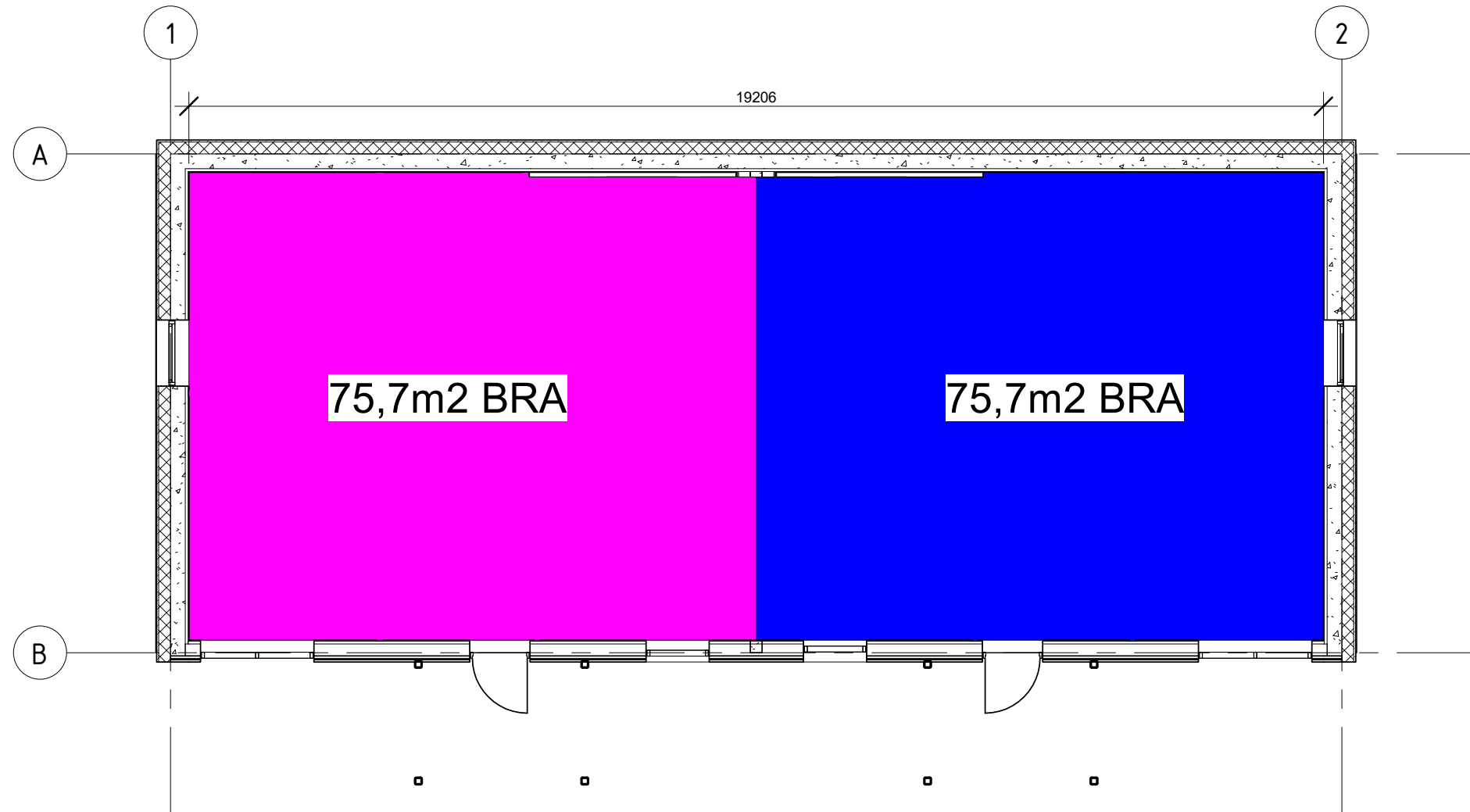
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
KRENO AS		Målestokk	Dato	20.11.2023
Gbnr. 75/50 - 2 manns bolig		1 : 100	Tegnet	JH
Plan U.		Arkstørrelse A4	Kontr.	KRENO
		Prosjektnr.	-	
		Tegningsnr.	A20.01.009	
		Rev.		
<b>JH Bygg &amp; Prosjektering AS</b>				
 Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no				



Plan 1. etasje BRA  
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.	<b>JH Bygg &amp; Prosjektering AS</b>  Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no	Oppdragsgiver: KRENO AS	Prosjekt Gbnr. 75/50 - 2 manns bolig		
						Tegningsnavn Plan 1. etasje BRA	Dato: 09.10.2023	Tegnet av: JH	Kontrollert av: OB
					Tegningsstatus	Prosjektnr.: -	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A20.01.006	Rev.:





Underetasje BRA  
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

**JH Bygg & Prosjektering AS**



Tlf: 90 16 65 73  
post@jonhaugen.no

Tegningsstatus	Prosjektnr.:
	-

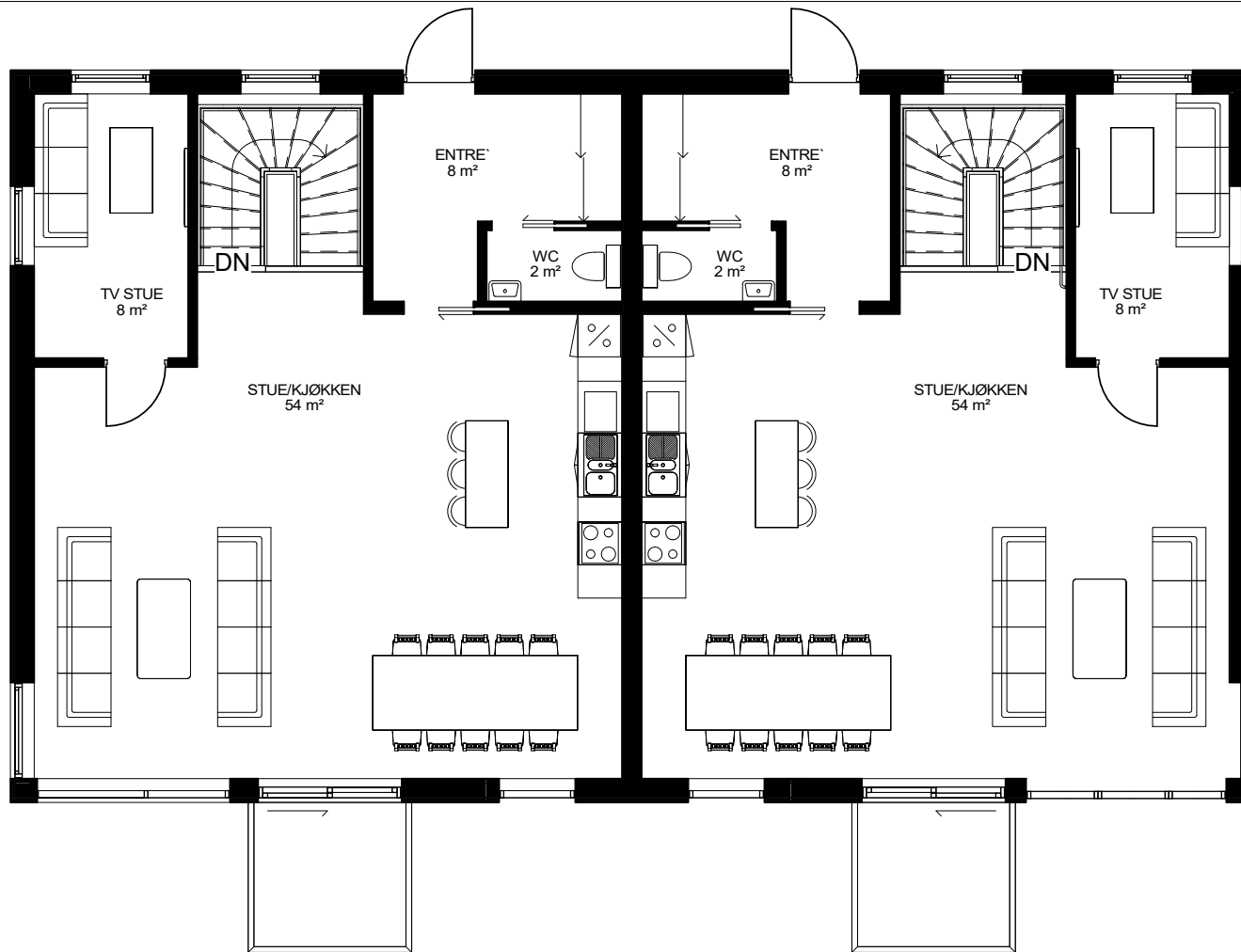
Oppdragsgiver:  
KRENO AS

Tegningsnavn  
Plan U. etasje BRA

Prosjekt  
Gbnr. 75/50 - 2 manns bolig

Dato: 09.10.2023	Tegnet av: JH	Kontrollert av: OB	Rev. dato:
---------------------	------------------	-----------------------	------------

Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A20.01.007	Rev.:
---------------------	----------------------------	-------



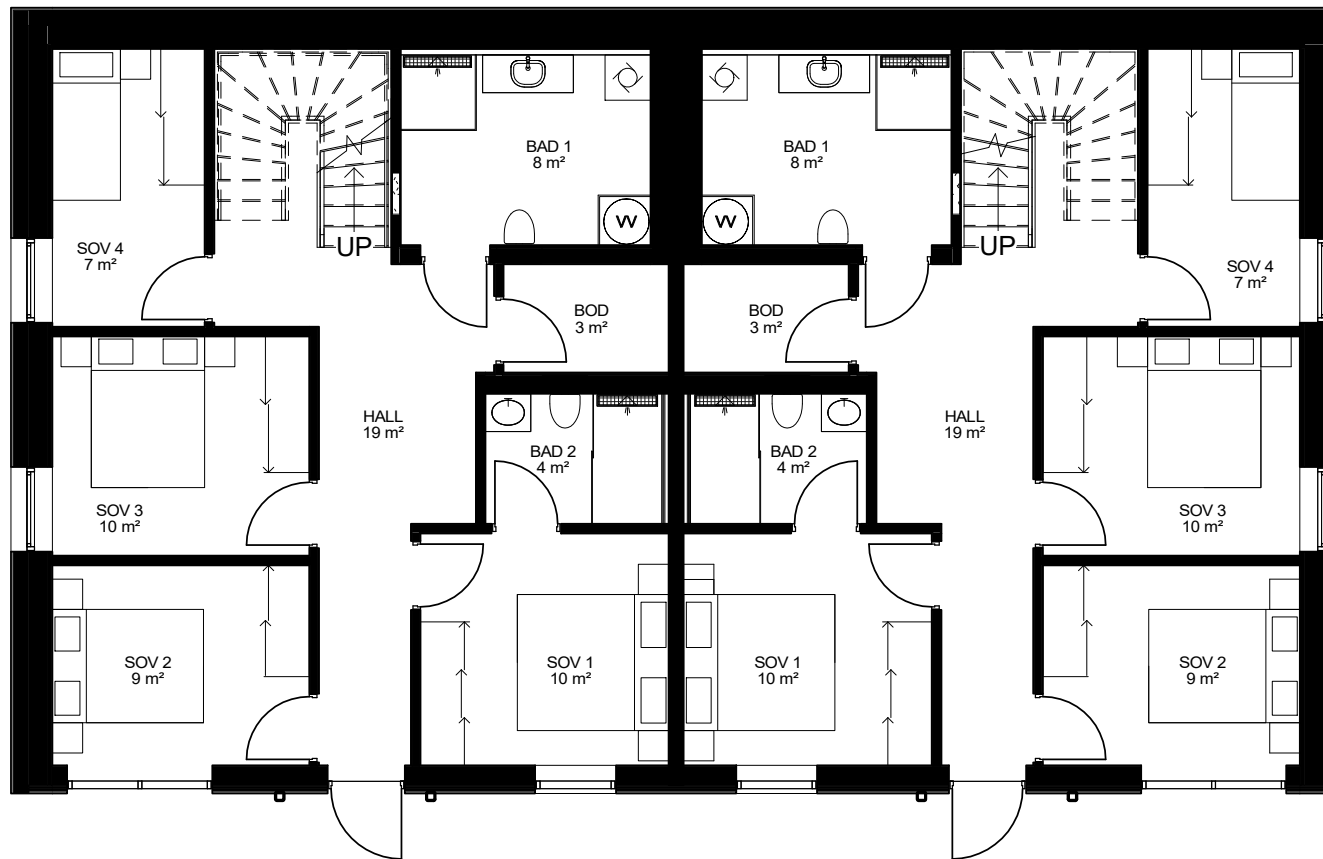
Plan 1.  
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
KRENO AS Gbnr. 75/51 - 2 manns bolig		Målestokk	Dato	20.11.2023
		1 : 100	Tegnet	JH
Plan 1.		Kontr.	KRENO	
		Arkstørrelse A4	Prosjektnr.	-
Tegningsnr. <b>A20.01.010</b>			Rev.	

**JH Bygg & Prosjektering AS**



Tlf: 90 16 65 73  
post@jonhaugen.no



Plan U.  
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
KRENO AS Gbnr. 75/51 - 2 manns bolig		Målestokk	Dato	20.11.2023
		1 : 100	Tegnet	JH
Plan U.		Kontr.	KRENO	
		Arkstørrelse A4	Prosjektnr.	-
Tegningsnr.			Rev.	
A20.01.009				

**JH Bygg & Prosjektering AS**

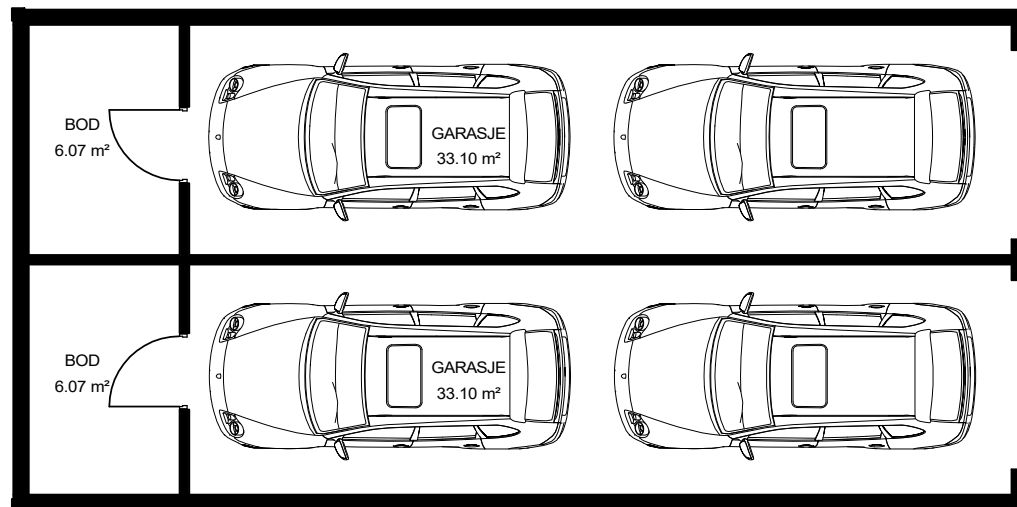


Tlf: 90 16 65 73  
post@jonhaugen.no








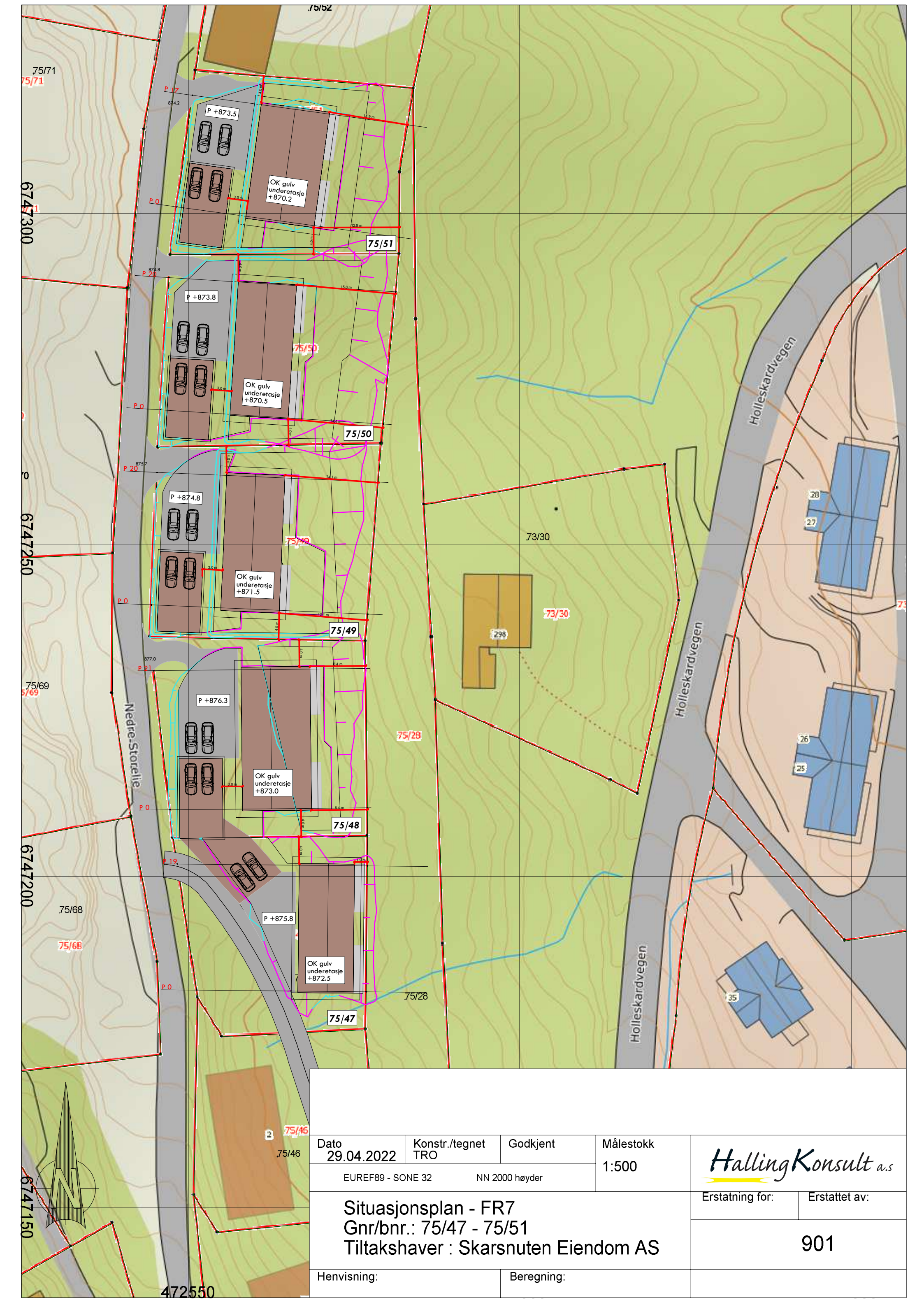


# Plantegning

1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	KRENO AS GARASJE Gbnr. 75/49, 50 og 51.	Målestokk	Dato	20.11.2023
		1 : 100	Tegnet	JH
	Plantegning	Arkstørrelse A4	Kontr.	KRENO
		Tegningsnr.	Prosjektnr.	2020.1
		A.65.00.003		Rev.
<b>JH Bygg &amp; Prosjektering AS</b>				
 Tlf: 90 16 65 73 post@jonhaugen.no				





75/71  
75/71  
6747300  
6747250  
6747200  
6747150  
472550

Dato 29.04.2022	Konstr./tegn TRO	Godkjent	Målestokk 1:500
EUREF89 - SONE 32		NN 2000 høyder	
<b>Situasjonsplan - FR7</b> <b>Gnr/bnr.: 75/47 - 75/51</b> <b>Tiltakshaver : Skarsnuten Eiendom AS</b>			
Henvisning:		Beregning:	

<i>HallingKonsult a.s</i>	
Erstatning for:	Erstattet av:
901	



# Hemsedal kommune





# Reguleringsplan for Skarsnuten

Reguleringsbestemmelser – Detaljregulering - PlanID 2012014

## 1. Reguleringsformål (pbl § 12-5)

### Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse–frittliggende
- Fritidsbebyggelse-blokk
- Fritids- og turistformål
- Kombinerte bebyggelses og anleggsformål – fritidsbebyggelse og utleiehytter
- Skianlegg
- Kontor/Tjenesteyting
- Lekeplass

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg
- Parkeringsplasser
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/traseer.
- Bru /undergang og skitrase

### Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Naturområde - grønnstruktur

## 2. Oppheving av vedtatte planer

Denne reguleringsplanen opphever følgende reguleringsplaner:

PlanID	Plannavn	I kraft
2007001	Storelia II	01.02.2007
2001021	Storelia/Sjåstadfeltet	11.10.2001
1999008	Storelia	17.06.1999

Denne reguleringsplaner opphever deler av følgende plan:

PlanID	Plannavn	I kraft
2000019	Storelia/Veslestølen	12.10.2000

## 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 3, 4, 6)

#### 3.1 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og utearealer. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.

### 3.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles jf. Kulturminneloven § 8.2.

### 3.3 Infrastruktur

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Kabler for all type strømføring skal legges i bakken.

### 3.4 Anleggsdrift

Anleggsdrift kan utføres i følgende tidsrom:

Mandag – fredag kl. 07.00-21.00

Lørdag kl. 07.00-15.00

Sterk støyende arbeid som boring, skyting og pigging av fjell skal ikke forekomme etter kl. 18.00

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

### 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Bestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-7 nr. 1, 2, 4, 7, 8 og 10)

#### 4.1.2 Krav til situasjonsplan

Byggesøknaden skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:200 for hver enkelt tomt. Planen skal vise bygningsplasseringer og planlagt terrengbehandling, tilkomst, parkering, VA-grøfter, støttemurer og material- og fargebruk og plan for hvordan overvann skal håndteres. I tillegg skal det legges ved profil som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder og det skal vises hvordan overvann skal håndteres.

#### 4.1.3 Terrengbehandling/tilpassing

Det er ikke tillatt å legge bygg eller lage skjæringer inntil foten av brattkanter med helning over 30 grader. Vegetasjon med skjermingsfunksjon skal tas vare på slik at funksjonen opprettholdes. Fyllinger/skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles og tilsåes/beplantes med stedbunden jord og vegetasjon. Ved plassering av bygg er maksimal fylling 2m og maksimal skjæring 2,5 m målt fra eksisterende terreng. Fylling/skjæring skal utførast i steinmur eller dekkes til med stadbunden vekstjord og vegetasjon. Skjæring over 2 m skal trappes og sikres.

#### 4.1.4 Utforming

Bygg skal tilpasses eksisterende terreng og omgivelser. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på gode arkitektoniske løsninger. Hoveddel av fasader/kledning på bygg skal være trepanel. Det er tillatt med innslag av betong og naturstein. Det skal benyttes mørke, avdempede farger. Tak skal tekkes med mørkt, ikke-reflekterende materiale eller torv. Hovedmøneretning skal følge terrengkotes lengderetning, med unntak av i område FR2 innenfor gnr/bnr 73/32 (område Alpelja), hvor møneretning også kan ligge på tvers av terrengkotes lengderetning. Det er ikke tillatt med oppstugu eller takoppløft. Parabolantennene skal ikke føres opp over mønehøyde. Det er ikke tillatt med gjerde. Høgde på synleg grunnmur/fundament skal ikke overstige 1m, unntatt ved underetasje. Grunnmur skal forblendes. Bygningsvolum under bakken utenfor veggliv over bakken er ikke tillatt med unntak av i område H1 og FR13. Etterbehandling langs nye atkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ledningstraséen.

#### 4.1.5 Garasje/uthus

For tomter med inntil 2 enheter kan det i tillegg til hovedenhet bygges 1 garasje og 1 uthus per enhet. Uthus skal ikke inneholde rom for varig opphold. Anneks er ikke tillatt. Garasje kan maks. være 40m<sup>2</sup>BYA og uthus maks. 20m<sup>2</sup>BYA. Garasje/uthus skal tilpasses hovedbygget i form, takform, materialbruk og farge, og plasseres i naturlig tilhørighet til dette. For tomter med flere enn 2 enheter skal parkering og uthus samles i felles bygg. Maksimal mønehøyde er 4,5m og maksimal gesimshøyde er 3,2m målt fra planert underliggende terreng.

#### 4.1.6 Parkering

Parkering inngår i grad av utnyttning med 18m<sup>2</sup> per plass. Parkeringsbehov og parkeringsløsning skal vises i søknad om tiltak. Følgende parkeringsnøkkel skal brukes:

- 1 parkeringsplass for enheter med inntil 50 m<sup>2</sup> BRA, 1, 5 plass inntil 80 m<sup>2</sup> BRA, 2 parkeringsplasser over 80 m<sup>2</sup> BRA og 3 parkeringsplasser over 220 m<sup>2</sup> BRA.
- 0,7 parkeringsplass pr rom for hotell.
- 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> BRA forretningsareal.
- 1 parkeringsplass pr. 200 m<sup>2</sup> BRA tilleggsdel i bygg (lager og liknende inkl. tekniske rom)
- 10% av parkeringsplassene til tomter med flere enn 2 enheter skal være handicap-plasser

#### 4.1.7 Grad av utnyttning, takform og antall enheter per tomt

Område	I kart	Grad av utnyttning	Maks. møne-/gesims <sup>1</sup>	Tak-Form <sup>2</sup>	Einingar
Fritids- og turistformål	H1	BYA=45%.	16m/14m	Fri	-
Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål – blokk	NF1	BYA=35%	9,5m/7,5m	Saltak	6 per bygg
Fritidsbebyggelse og fritids -og turistformål – blokk	NF2	BYA=37% 60% fritid og 40% næring. Beregnes av BRA utan parkering.	9,5m/7,5m	Saltak	10 per bygg
Fritidsbebyggelse	FR1	200m <sup>2</sup> BYA. Hovedbygg skal maks. være 160m <sup>2</sup> BYA.	8m/6,5m	Saltak	1 per tomt
Fritidsbebyggelse – blokk	FR2	BYA=37%	9,5m/7,5m	Saltak	8 per bygg
Fritidsbebyggelse	FR3	190 m <sup>2</sup> BYA. Hovedbygg skal maks. være 150m <sup>2</sup> BYA.	7m/6,5m	Saltak	1 per tomt
Fritidsbebyggelse – blokk	FR4	BYA=43%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	9m/8m, 9m gesims ved flatt tak	Fri	4 per tomt
Fritidsbebyggelse – blokk	FR5	BYA=43%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	10m/9m	Fri	8 per bygg
Fritidsbebyggelse – tomannsbolig	FR6	BYA=25%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	9m/6,5m, 9m gesims ved flatt tak	Fri	1 tomannsbolig(fritid) per tomt
Fritidsbebyggelse	FR7	190m <sup>2</sup> BYA. Hovedbygg skal maks. være 150m <sup>2</sup> BYA.	8m/6,5m	Fri	Maks 2 per tomt
Fritidsbebyggelse	FR8	190 m <sup>2</sup> BYA. Hovedbygg skal maks. være 150m <sup>2</sup> BYA.	8m/6,5m	Saltak	Maks 2 per tomt
Fritidsbebyggelse	FR9 FR10	250m <sup>2</sup> BYA. Hovedbygg skal maks. være 210m <sup>2</sup> BYA.	8m/6,5m	Saltak	1 per tomt
Fritidsbebyggelse	FR11	220m <sup>2</sup> BYA. Hovedbygg skal maks. være 180m <sup>2</sup> BYA.	8m/6,5m	Saltak	1 per tomt

<b>Fritidsbebyggelse – blokk</b>	<b>FR12</b>	BYA=45%	7,5m/6,5m	Saltak	8 per bygg, 1 bygg per tomt
<b>Fritidsbebyggelse – blokk</b>	<b>FR13</b>	BYA =37%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	10m/9m	Fri	14
<b>Fritids- og turistformål</b>	<b>FRN1</b>	BYA=37%	9,5m/6,5m	Saltak	8 per bygg
<b>Fritids- og turistformål – blokk</b>	<b>FRN2</b>	BYA=35%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	8,5m/7m	Fri	8 per bygg
<b>Fritids- og turistformål</b>	<b>FRN4</b> <b>FRN6</b>	220m <sup>2</sup> BYA. Hovedbygg skal maks. være 180m <sup>2</sup> BYA.	8m/6,5m	Saltak	<b>FRN 4:</b> 1 per tomt <b>FRN6:</b> maks 2 per tomt
<b>Kontor/ Tenesteyting</b>	<b>KT</b>	150m <sup>2</sup> BYA	9m/7m	Saltak	-
<b>Kontor/ Tenesteyting</b>	<b>KT2</b>	BYA=45%	7,5m/5,5m	Saltak	-

<sup>1</sup>Mønehøyde måles fra planert underliggende terreng rundt bygningen ihht. TEK17.

<sup>2</sup>Takvinkel på saltak skal være mellom 18-31 grader.

Tomter kan ikke deles opp ytterligere, med unntak av felt FR6.

#### 4.1.8 Skianlegg

Skiløyper og tilhørende skjæringer og fyllinger skal tilsåes før brukstillatelse gis. Fallgraden skal være 5-10%.

#### 4.1.9 Lekeplasser

Lekeplasser kan opparbeides med apparater o.l. Dersom lekeplass ligger langs vei skal den gjerdes inn slik at trafiksikkerhet ivaretas.

### 4.2 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål: fritidsbebyggelse og utleiehytter (felt NF1 og NF3)

#### 4.2.1 Fordeling næring og fritid

I område NF1 og NF2 med delt formål mellom «fritids- og turistformål» (næringsformål) og fritidsbebyggelse skal fordeling være som følger i sameige oppretta for gnr/bnr 72/101 og gnr/bnr 72/103:

Område	Næringseiningar (fritids- og turistformål) - seksjonsnr.	Fritidseiningar - seksjonsnr.
<b>NF1</b>	1, 2, 5, 6	3,4
<b>NF2</b>	1, 2, 3, 21, 22, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 104  Alle enheter i bygningsnr. 19883787 og 19883779	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 27, 28, 31, 32, 35, 36, 39, 40, 45, 49, 50, 55, 56, 51, 61, 62, 67, 68

#### 4.2.2 Fritids- og turistformål og hotell/overnatting – presisering av bruk

Einingane innafor planområdet som er regulert til næring med arealformålet «bebyggelse og anlegg», og med underformål «fritids- og turistformål» og «hotell/overnatting» er underlagt utleieplikt. Einingane må vere forsøkt leigd ut i minst ni månader i året.

Einingane må vere tilgjengelege for utleige god tid i forkant, og seinast seks månader før starten av påfølgjande halvår. Næringseiningane må innan 16. mai kvart år vere tilgjengeleg for utleige i perioden 16. november til 14. mai det påfølgjande året, og det same innan 15. november for perioden 15. mai til 14. november.

Av den maksimale perioden for eigenbruk på 3 måneder, kan maksimalt 42 dagar eigenbruk skje i vintersesongen (f.o.m. 16. november t.o.m. 14. mai) og maksimalt 42 dagar i sommarsesongen (f.o.m. 15. mai t.o.m. 15. november).

Utlegeverksmda skal skje som næringsverksmd gjennom felles drift. Utlegeverksmda kan ikkje organiserast ved individuelt utleige, for eksempel gjennom nettsider som inneber at eigaren sjølv legg ut annonser, står oppført som kontaktperson og administrer utleiga.

Eininga skal leggast ut for leige i det aktuelle markedet i relevant media.

#### **4.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)**

Byggegrense på tomter i FR7, FR8 og FR13 gjelder avstand til taubane. I byggesak kan det, ved faglig dokumentasjon, tillates å bygge innenfor grensa.

#### **4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

Alle veier innenfor planområdet er private.

##### **4.4.1 Kjøreveg (PV1), Sjøstadleine**

PV1 skal anlegges med snumuligheter dimensjonert for buss. Skjæringer og fyllinger brattere enn 1:2 inngår i veiformålet (jmf. normalprofil på reguleringskartet). Sideterreng skal tilsåes/beplantes med stedegen jord og vegetasjon, skjæringer skal utføres som tørrsteinsmur og skal sikres mot utglidning/ras før brukstillatelse gis eller som del av nytt søknadspliktig tiltak på veien.

##### **4.4.2 Kjøreveg (PV2), øvrige tilkomstveier**

Skjæringer og fyllinger brattere enn 1:2 inngår i veiformålet (jmf. normalprofil på reguleringskartet). Sideterreng skal tilsåes/beplantes med stedegen jord og vegetasjon, skjæringer skal utføres som tørrsteinsmur og skal sikres mot utglidning/ras før brukstillatelse gis eller som del av nytt søknadspliktig tiltak på veien.

##### **4.4.3 Tekniske bygg/konstruksjoner**

Nødvendig inngrep ved plassering av trafo skal tilsåes/beplantes med stedegen vekstjord og vegetasjon. Maks. mønehøyde er 2,5m.

#### **4.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

Det er tillatt med skjøtsel av vegetasjon i området. Det er tillatt å etablere tilkomstløyper. Ved hogst skal skredfarevurdering følge byggesaken.

### **5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

#### **5.1 Hensynssone for skred**

Hensynssone for skred viser sannsynlighet 1/5000. Soner for 1/1000 og 1/100 ligger i NGI Teknisk notat for Skarsnuten reguleringsområde, datert 2017-09-25 (dokumentnr. 20160332) og i NGI rapport for Skarsnuten datert 2016-09-01 (dokumentnr. 20160332-01-R). Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon ut over vanlig skjøtsel. Plan for nødvendige sikringstiltak og gjennomføring skal følge byggesak og være utført før brukstillatelse gis.

### **6. Rekkefølgebestemmelser**

---

#### **6.1 Utbyggingsrekkefølge**

**6.2.1** Tilkomst og parkering skal være ferdig opparbeidet og etablert før det kan gis brukstillatelse til bygg.

**6.2.2** Løsning for vann og avløp skal være godkjent før det blir igangsettingsløype for bygg.

**6.2.3** Parkeringsareal under bakken i H1 skal være ferdigstilt før det blir gitt bruksløype for hotellutviding.

**6.2.4** Før det blir gitt igangsettingsløype for tiltak på FR5 skal bruksløype til utviding av hotell (H1) være gitt.



**6.2.5** Parkeringsareal og tilkomst skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsetningsløyve til bygg på tomt som kan fradeles 73/27 i FR8.

### **6.2.7** Trafikk og infrastruktur

- a. Igangsetningsløyve for bygg i område H1, FR4, FR5, FR 6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6 skal ikkje gis før rundkøyring og gangveger regulert i områdeplan for Holdebakken (2010003) og Hemsedal Fjellandsby 2 (planID 2016004) er opparbeida eller sikra opparbeida.
- b. Nytt 10 m høgresvingsfelt ut mot rv. 52 frå Skiheisbrua (Holde bru) og nytt høgresvingsfelt og 60m avkjøringsfelt på rv. 52 (rv. 52 avkjøring Hemsedal Skisenter, nytt kryss v/Holdebrua, plan ID 2009003) skal vere opparbeida eller sikra opparbeida innan bruksløyve på bygg kan gis til H1, FR4, FR5, FR6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6.
- c. Bru, tilkomst og opparbeiding av områda FR8 og P1 , (som regulert i planen Totteskogen og ny nedfart til Trøim (2009004) og Trøim, Hemsedal sentrum (1973001)) må vere på plass innan 85% av kapasiteten på Skiheisbrua er nådd. Det skal dokumenterast i byggjesak for områda H1, FR4, FR5, FR6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6 at trafikkmengda omsøkte utbygging medfører ikkje gjær at kapasiteten overstig 85% (jf. grunnlagstala i trafikknnotat av 21. november 2017) med mindre ny bru er ferdig opparbeida. Dokumentasjon må ha grunnlag i relevant trafikkteiling og frå kompetent fagmi ljø.
- d. Nytt rekkjefølgjekrav om felles parkering, og gangbru i Trøym sentrum (plan for Totteskogen og ny nedfart til Trøim (2009004) og Trøim, Hemsedal sentrum (1973001)), må vere sikra opparbeida før bruksløyve på bygg H1, FR4, FR5, FR6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6.
- e. Før bruksløyve på bygg blir gitt til område H1, FR4, FR5, FR6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6 skal følgjande tiltak vere sikra opparbeida:
  - Utviding av Holdebakken HB<sup>1</sup>
  - Nytt vannverk Krikken inkl. reservevannforsyning<sup>2</sup>
  - Ledning mellom Rådyrlia og Holdebakken HB<sup>3</sup>

## **Jordlov**

---

Jf. vedtak av planen, sak 26/18, skal jordlova gjelde for

- Tomt 3 FRN4 i vest vert næring med jordlov
- Tomt 6 FR1 vert næring med jordlov
- Tomt 15 FRN6 vert næring med jordlov
- Tomt 10 FRN4 vert næring med jordlov

## **Vedlegg**

---

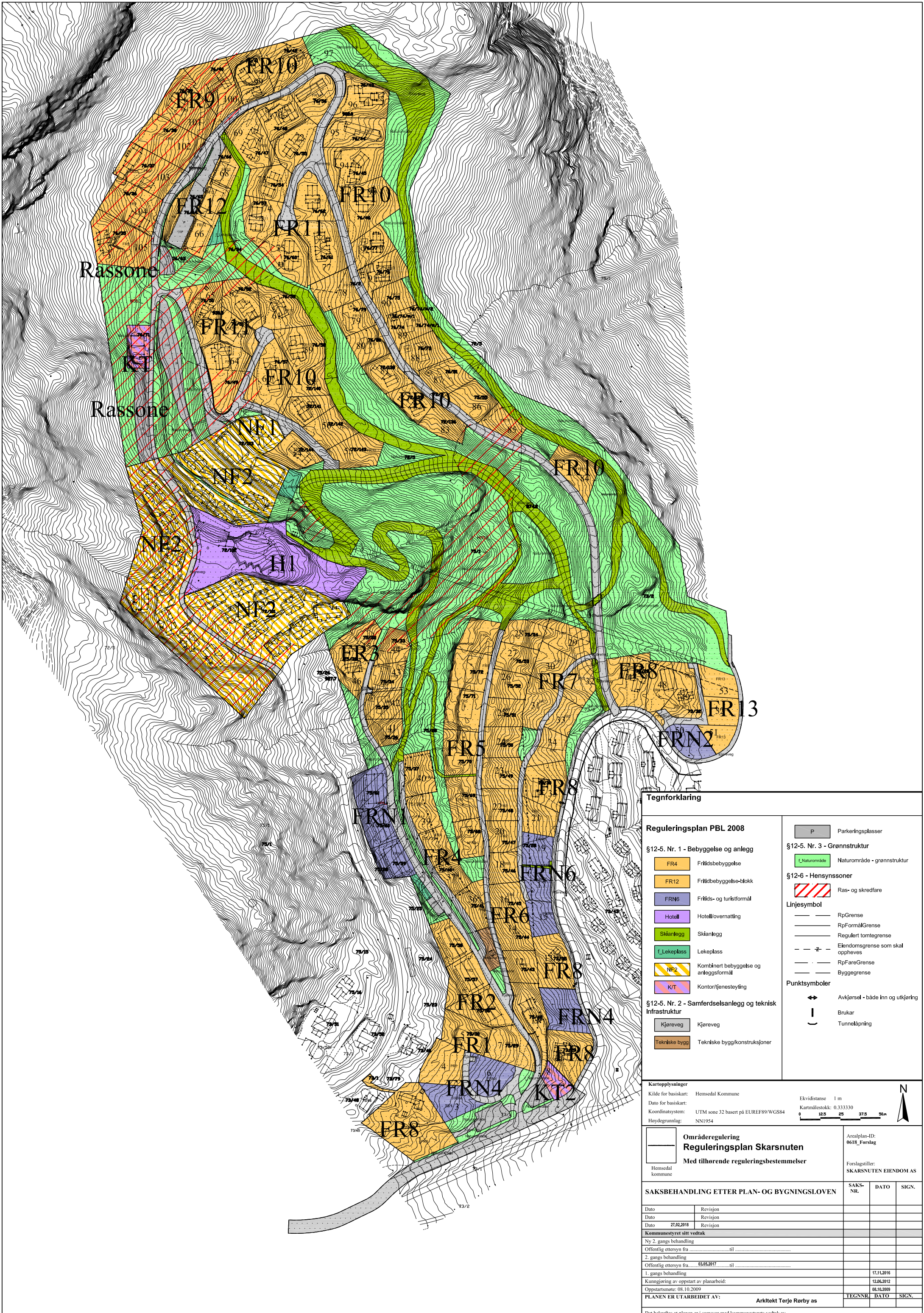
### *Skredrapport*

NGI rapport for Skarsnuten datert 2016-09-01 (dokumentnr. 20160332-01-R).

NGI Teknisk notat for Skarsnuten reguleringsområde, datert 2017-09-25 (dokumentnr. 20160332)

Trafikknotat, Asplan Viak, datert 21.11.2017





Tegnforklaring	
<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
FR4	Fritidsbebyggelse
FR12	Fritidsbebyggelse-blokk
FRN6	Fritids- og turistformål
Hotell	Hotell/overnatting
Skianlegg	Skianlegg
Lekeplass	Lekeplass
NF2	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
KT	Kontor/tjenesteyting
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	Kjøreveg
Tekniske bygg	Tekniske bygg/konstruksjoner
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
Naturområde	Naturområde - grønnstruktur
§12-6 - Hensynssoner	
Ras- og skredfare	Ras- og skredfare
<b>Linjesymbol</b>	
RpGrense	RpGrense
RpFormalGrense	RpFormalGrense
Regulert tomtegrense	Regulert tomtegrense
Eiendomsgrænse som skal oppheves	Eiendomsgrænse som skal oppheves
RpFareGrense	RpFareGrense
Byggegrense	Byggegrense
<b>Punktsymboler</b>	
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Brukar	Brukar
Tunnelåpning	Tunnelåpning

Kartopplysninger  
 Kilde for basiskart: Hemsedal Kommune  
 Dato for basiskart:  
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84  
 Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse 1 m  
 Kartmålestokk: 0.333330  
 0 12.5 25 37.5 50 m

<b>Områderegulering</b> <b>Reguleringsplan Skarsnuten</b> Med tilhørende reguleringsbestemmelser		Arealplan-ID: 0618_Forslag
Hemsedal kommune		Forslagstiller: SKARSNUTEN EIENDOM AS
<b>SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>		
Dato	Revisjon	
Dato	Revisjon	
Dato	Revisjon	
<b>Kommunestyret sitt vedtak</b>		
Ny 2. gangs behandling		
Offentlig ettersyn fra ..... til .....		
2. gangs behandling		
Offentlig ettersyn fra ..... til .....		
1. gangs behandling		
Kunngjøring av oppstart av planarbeid:		17.11.2016
Oppstartsmøte: 08.10.2009		12.06.2012
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	Arkitekt Terje Rorby as	08.10.2009
	TEGNNR.	DATO
		SIGN.
Det bekrefteas at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av .....		



## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 75, Bruksnummer 47 i 3042 HEMSEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

15.11.2023 kl. 13.14

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

15.11.2023 kl. 13.13

### Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/386800-1/200 14.05.2008 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 7 000 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**SKARSNUTEN EIENDOM AS**  
ORG.NR: 980 894 002  
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.

#### Heftelser i eiendomsrett:

2008/386810-1/200 14.05.2008 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 100 000 000  
Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES  
ORG.NR: 937 889 631  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 28

2008/735998-1/200 11.09.2008 **UTBYGGINGSAVTALE**  
Rettighetshaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS  
ORG.NR: 992 594 357  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 28

2010/546672-1/200 21.07.2010 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Rettighetshaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS  
ORG.NR: 992 594 357  
Bestemmelse om økonomiske bidrag i forbindelse med utbygging på eiendommen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/547471-1/200 21.07.2010 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 200 000

Panthaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS  
ORG.NR: 992 594 357

2022/1388744-1/200 06.12.2022 **BESTEMMELSE OM VEG**  
21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 43  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 44  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 45 FNR: 0  
SNR: 1  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 45 FNR: 0  
SNR: 2  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 45 FNR: 0  
SNR: 3  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 45 FNR: 0  
SNR: 4  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0  
SNR: 1  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0  
SNR: 2  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0  
SNR: 3  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0  
SNR: 4

2022/1388744-2/200 06.12.2022 **BESTEMMELSE OM PARKERING**  
21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0  
SNR: 1  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0  
SNR: 2  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0  
SNR: 3  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0  
SNR: 4

## GRUNNDATA

2010/56725-1/200 25.01.2010 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3042 GNR: 75  
BNR: 28

2020/453734-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 0618 GNR: 75 BNR: 47

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

### Servitutter:

2022/1388739-1/200 06.12.2022 **BESTEMMELSE OM VEG**  
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0  
SNR: 1  
Rettighet hefter i: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0  
SNR: 2  
Rettighet hefter i: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0  
SNR: 3  
Rettighet hefter i: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 46 FNR: 0  
SNR: 4  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 75, Bruksnummer 49 i 3042 HEMSEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

15.11.2023 kl. 13.22

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

15.11.2023 kl. 13.21

### Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/386800-1/200 14.05.2008 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 7 000 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**SKARSNUTEN EIENDOM AS**  
ORG.NR: 980 894 002  
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.

#### Heftelser i eiendomsrett:

2008/386810-1/200 14.05.2008 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 100 000 000  
Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES  
ORG.NR: 937 889 631  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 28

2008/735998-1/200 11.09.2008 **UTBYGGINGSAVTALE**  
Rettighetshaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS  
ORG.NR: 992 594 357  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 28

2010/546672-1/200 21.07.2010 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Rettighetshaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS  
ORG.NR: 992 594 357  
Bestemmelse om økonomiske bidrag i forbindelse med utbygging på eiendommen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/547516-1/200 21.07.2010 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 200 000



Panthaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS  
ORG.NR: 992 594 357

## GRUNNDATA

2010/56766-1/200 25.01.2010 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3042 GNR: 75  
BNR: 28

2020/221521-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0618 GNR: 75 BNR: 49

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 75, Bruksnummer 50 i 3042 HEMSEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

15.11.2023 kl. 13.14

Oppdatert per

15.11.2023 kl. 13.13

### Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/733325-1/200 07.07.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 12 000 000

Omsetningstype: Fritt salg

**SKARSNUTEN UTVIKLING AS**

ORG.NR: 931 173 324

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.

#### Heftelser i eiendomsrett:

2008/735998-1/200 11.09.2008 **UTBYGGINGSAVTALE**

Rettighetshaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS

ORG.NR: 992 594 357

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 28

2010/546672-1/200 21.07.2010 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS

ORG.NR: 992 594 357

Bestemmelse om økonomiske bidrag i forbindelse med utbygging på eiendommen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/547537-1/200 21.07.2010 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 200 000

Panthaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS

ORG.NR: 992 594 357

2023/733325-2/200 07.07.2023 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

21:00

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/733396-1/200 07.07.2023 **PANTEDOKUMENT**  
21:00

Beløp: NOK 40 000 000  
Pantlaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES  
ORG.NR: 937 889 631  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## **GRUNNDATA**

2010/56771-1/200 25.01.2010 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3042 GNR: 75  
BNR: 28

2020/152654-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 0618 GNR: 75 BNR: 50

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

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

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 75, Bruksnummer 51 i 3042 HEMSEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

15.11.2023 kl. 13.15

Oppdatert per

15.11.2023 kl. 13.13

### Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/733325-1/200 07.07.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 12 000 000

Omsetningstype: Fritt salg

**SKARSNUTEN UTVIKLING AS**

ORG.NR: 931 173 324

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.

#### Heftelser i eiendomsrett:

2008/735998-1/200 11.09.2008 **UTBYGGINGSAVTALE**

Rettighetshaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS

ORG.NR: 992 594 357

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3042 GNR: 75 BNR: 28

2010/546672-1/200 21.07.2010 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS

ORG.NR: 992 594 357

Bestemmelse om økonomiske bidrag i forbindelse med utbygging på eiendommen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/547558-1/200 21.07.2010 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 200 000

Panthaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS

ORG.NR: 992 594 357

2023/733325-2/200 07.07.2023 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

21:00

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/733396-1/200 07.07.2023 **PANTEDOKUMENT**  
21:00

Beløp: NOK 40 000 000  
Pantøver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES  
ORG.NR: 937 889 631  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

2010/56777-1/200 25.01.2010 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3042 GNR: 75  
BNR: 28

2020/664055-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 0618 GNR: 75 BNR: 51

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

# UTKAST VEDTEKTER FOR

## SKARSNUTEN 905 – LODGE 1 EIERSEKSJONSSAMEIE

### §1 NAVN FORETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Skarsnuten 905 – Lodge 1 har forretningskontor i xx i Norge. Sameiet består av 2 boligseksjoner fordelt over 1 bygning i henhold til oppdelingsbegjæring hvor brøken for fordeling av felleskostander er 2. Denne legges til grunn for fordeling av sameiets felleskostnader. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 75. bnr. 47 i Hemsedal kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### §2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten innenfor de begrensninger som er gitt ved byggetillatelse av seksjonen av Hemsedal Kommune. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, evt. Avtaler som er inngått ved kjøp av seksjonen for å oppfylle Hemsedal kommune betingelser for bygging av seksjonen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### §3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, som er basert på seksjonens bruttoareal, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har ved lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekrav kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Styret fastsetter å konto beløp som forfaller forskuddsvis minimum fire ganger årlig. Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

### §4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører, vinduer og ytterkledning er sameiets ansvar.

### §5 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning endring av utvendige farger etc. kan skje etter en forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan



sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlige betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

#### **§6 VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves gjennomfellesutgiftene.

#### **§7 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverv av seksjon må meldes til styret for registrering.

#### **§8 STYRET**

Sameiet skal ha et styre der flertallet alltid skal bestå av sameiere. Antall styre- og varamedlemmer fastsettes av sameiermøte ut fra hva som anses hensiktsmessig til enhver tid.

Styret skal ha 3 medlemmer.

#### **§9 STYRETS KOMPETANSE**

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

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

#### **§10 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må allikevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede og det ikke er valgt noen nestleder skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

#### **§11 SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel minst 8 dager og høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. Styret skal minst 1 måned før sameiermøte varsle sameiere om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Blir sameiermøte som skal holdes etter loven vedtekter eller vedtak på sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

#### **§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

Konstituering.

Styrets årsberetning.

Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.

Valg av styremedlemmer.

Andre saker nevnt i innkallingen.

### **§13 MØTELEDELSE OG INNKALLING**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.

Omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.

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

Endring av vedtekter

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Dette inkl. omgjøring av avtaler med omliggende grunneiere mv om bruksrett til veier i, til og fra fellesanlegget.

### **§14 OM SAMEIERMØTET**

I sameier har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes i av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### **§ 15 REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiet beslutter at det skal velges intern revisor som gjennomgår alle bilag.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

## **§16 FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks til dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

## **§ 17 MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter eller bryter sameiets ordensregler, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **§ 18 FRAVIKELSE**

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

## **§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, se dog § 21.

## **§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende ha en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

## **§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJON**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

SKARSNUTEN  
905 — LODGE

[skarsnuteng05.no](https://skarsnuteng05.no)