

FJELLNEST

ALL IN



**Den moderne fjellferien
i Hemsedal!**

Fjellnest.no



Innhold.

All-In	6
Løypekart og området	10
Tre ildsjelers bekjennelser	17
Prosjektet og beliggenheten	31
Kvalitetene inne i leilighetene	53
Plantegninger og etasjeplaner	81
Utomhusplan	121
Leveransebeskrivelse og nøkkelinformasjon.....	125
Driftsbudsjett og vedtekter	134



Der østland møter vestland,
fjellene blir spissere og brattere,
- ligger Hemsedal.

Velkommen til en oppgradert ferie – det er All-In det!

Ikke alle prosjekter er like, men de fleste er faktisk det
– utenom Fjellnest All-In.

På Fjellnest All-In har vi virkelig lagt hodet på blokka for å skape en ferieopplevelse du sjeldent vil glemme. Etter vår mening får du en fritidsbolig uten behov for tilvalg og endringer. Vi har lagt lista såpass høyt at vi er sikre på at du vil like standarden som møter deg i det du kommer inn døra. Les mer om dette i avsnittet om standard og leveranser.

Når du først har kommet inn og fått av deg skoene, møtes du av behagelig oppvarmede gulv med vannbåren varme. For å hensynta miljøet og naturen mest mulig der du skal feriere, er varmekilden på Fjellnest All-In fornybar pelletsbasert fjernvarme. Litt ekstra kos får du fra gasspeisen vi leverer som standard.

På Fjellnest All-In følger det parkeringsplass med Elbil-lader til alle leilighetene så du kan parkere bilen for resten av oppholdet. Skal du noe mens du er på ferie, går Skibussen like utenfor til Hemsedal, Skarsnuten eller Skigaarden (vintersesong) hver halvtime mellom 08.20 og 17.25. Den er selvsagt gratis.

Her ligger alt som kan oppleves i Hemsedal, rett utenfor døra, enten du skal stå i bakken, gå i fjellet, sykle eller klatre.
Vinter som sommer.

**Vi er allerede All-In
– og vet at du snart følger etter!**



Vi kaller det All-In fordi du har alt utenfor døren din.

 <p>Buss Stopper rett visavis Fjellnest</p>	 <p>El-bil lading El-bil adere for alle fritidsboligene</p>	 <p>Bespising Korteiste spisesteder i umiddelbar nærhet</p>	 <p>Handel Du får alt du trenger i hverdagen like ved</p>
 <p>Skiheis Trekket går like utenfor Fjellnest</p>	 <p>Skibakke 49 km og 10 nedfarter ligger og venter</p>	 <p>Langrenn Smør, glide eller rull skiene, løypa starter her</p>	 <p>Sykling Stisykling og sykkelpark i Tottelia</p>
 <p>Via Ferrata Opplev naturen med skjerpede sanser</p>	 <p>Hiking Milevis med natur å utforske</p>	 <p>Fiske Selvfisket middag, blir ikke mer kortreist</p>	 <p>Vidstrakt utsikt Fantastisk beliggenhet. Naturen rett inn i stua.</p>

FJELLNEST

ALL IN



Et variert og spennende reisemål. Alltid, hver dag, hele året.

KVALITET

Når man presenterer kvalitetene og tankene bak et prosjekt på den måten Fjellnest All-In ble presentert for oss, er det liten tvil om at man har med en miljøbevisst utvikler å gjøre. Her er det meste oppgradert til noen hakk over "god standard"! Det er benyttet Tapwell Matt sorte armaturer rund baut på kjøkken og bad, og gasspeis er selvsagt inkludert. Behagelig og miljøvennlig vannbåren gulvvarme gjør det behagelig å labbe rundt barbeint inne etter en runde på Stavkroa.

BELIGGENHET

Først og fremst ligger prosjektet svært godt til for offentlig transport så man ikke er avhengig av egen bil for å komme seg til fritidsboligen sin. Velger man allikevel å kjøre, blir valget om å kjøre El-bil enkelt... det følger med en Elbil-lader til hver fritidsbolig.

Når du endelig har ankommet din ferieidyll og parkert bilen, trenger du ikke den igjen før du skal hjem. Skal du i bakken, ut i sporet, ut å spise eller handle går du eller tar Skibussen dit du skal - her er du helt uavhengig av bilen!

Vel hjemme nyter du også godt av beliggenheten på Fjellnest All-In. Det blir solrike balkonger og terrasser til å nyte

sola på, eller invitere noen venner til en drink.

MILJØ

Som en miljøbevisst utvikler er oppvarmingen av fritidsboligene i Fjellnest fra fornybar pelletsbasert fjernvarme. For miljøet betyr det redusert utslipp av nitrogenoksider, svoveloksider og støv og sot i Hemsedal. Samtidig nyter du godt av reduserte varmekostnader i fritidsboligen din.

Vårt mål med utviklingen av Fjellnest All-In er noe så enkelt som å skape en helt sømløs opplevelse av å være på fjellet - året rundt. Vi leverer derfor fritidsboliger av høy standard, med kortreist beliggenhet til alt du trenger på ferien, tilpasset omgivelsene på en miljømessig skånsom måte.

Vi tror du som har vist interesse for Fjellnest All-In forstår konseptet like godt som oss og ønsker deg velkommen til å ta kontakt om din neste fritidsbolig, Fjellnest All-In er din mest bærekraftige fjelldestinasjon!

Vennlig hilsen
Fjellnest All-In



Den populære "Skibussen" på Hemsedal går i regelmessig skytteltrafikk. I tillegg går det busser mellom Hemsedal og Bergen / Oslo.



*Du kan gå opp på
fjellet som én person,
når du kommer ned har
du blitt en litt annen.*

Fredrik Geelmuyden,

*Skikjører, toppturentusiast,
klatrer, og Gung-Ho Hemsedalsentusiast.*





FJELLNEST
ALL IN

Her har du alt, et prosjekt med bærekraftig varme, det er el-billader i til bilen din, og det er skiheis rett utenfor døra...

Til Hemsedal har Villmarksentusiaster, ihuga turgåere og ski-bums i alle aldre valfartet i årtier. Og når folk først får smaken av Hemsedal, kommer de tilbake. Det kan være det er pudderet, kveldskjøringen i den belyste bakken eller lysløypen, sti-sykling eller klatring som kaller mest, men uansett i Hemsedal har du noe aktivt å gjøre hver dag året rundt rett utenfor døra.

Derfor har Hemsedal til en hver tid en befolkning sammensatt av fastboende, deltids-boende og besøkende, et levende, vitalt og aktivt samfunn med stor takhøyde, og et sjeldent godt utvalg av butikker, kaféer, spisesteder og restauranter.

**3 ildsjeler om
Hemsedal.**

Hemsedal i mitt hjerte – alltid!

Fredrik Geelmuyden,
Toppturentusiast, klatrer, og Gung-Ho Hemsedalsentusiast.

Det er to måter å møte et fjell på. Du kan enten få utdelt fjellet som barn, fordi dine foreldre har hytte der, en relasjon og en kjærlighet som gror i takt med din egen utvikling.

Men, du kan også møte det som voksen – og dette kan bli en opplevelse og et synsinntrykk så brått og sterkt at det brennes fast i minnet ditt og blir der for alltid. Du kan gå opp på fjellet som én person, når du kommer ned har du blitt en litt annen.

For Fredrik Geelmuyden ble det alternativ #2.



Foto: Privat/ Fredrik Geelmuyden

«Enkelte andre fjelldestinasjoner blir som spøkelsesbyer å regne i midten av uken, men stil Hemsedal kommer det folk for å oppleve stor natur og fabelaktige skimulighetene hver dag hele året i høysesong.



Foto: Privat/ Fredrik Geelmuyden



« I Hemsedal kan hele familien ha det fint – både sammen og hver for seg.

Fredrik Geelmuyden er skikjører, toppturentusiast, klatrer, og Gung-Ho Hemsedalsentusiast. Han skal fortelle om hvorfor akkurat Hemsedal har kapret hjertet hans, og for å komme riktig ut starter han med begynnelsen.

«Da jeg var liten hadde vi hytte ved sjøen, og ingen fast tilholdssted i fjellet. Jeg ble 18 etter hvert, og i likhet med andre gutter som nettopp hadde fått lappen var det en hel verden som skulle erobres. En helg dro vi til Hemsedal og jeg ble bergtatt fra første sekund. Det er mange flotte fjelldestinasjoner i Norge, rent teknisk, men ingen kan måle seg med Hemsedal. Holder du til på østlandsområdet er Hemsedal det nærmeste stedet du kommer med ekte fjell, Hemsedal har litt Europa i seg og dette åpner opp for massevis av aktiviteter vinter som sommer. I Hemsedal kan jeg stå i alpinbakken, ha tilgang til heisnær frikjøring, gå topturer og klatre i fjellet både sommer og vinter. Der oppe kan jeg være aktiv og hygge meg med likesinnede, hele året».

Det er en stund siden Fredrik var 18, og årene har ført til de samme forandringene de fleste av oss opplever – voksenliv og egne barn. Også her har Hemsedal vært en kilde til mye glede.

«Hemsedal er et eventyrlig sted å pushe egne grenser, men har vanvittig mye å tilby barnefamilier også.

For meg har det vært ekstremt viktig å kunne vise egne barn gleden jeg selv har av å være her, å se den samme lidenskapen vekket i øynene deres, den samme rå latteren. Først bak meg i de lettere løypene, senere ved siden av meg og etterhvert foran i de mer krevende.

Her har SkiStar spilt en viktig rolle, de lever av og for snø, og gjør bakkene her til et smykke. Bakkene åpner tidlig i vintersesongen, og siden de er nordvendte blir de heller ikke utsatt for den samme vørsolen som andre anlegg. Så godt som de prepper bakkene kunne man faktisk kjørt på ski til begynnelsen av juni».

I løpet av de noen og tretti årene Fredrik har valfartet til dalen sin har han sett store forandringer. Hvordan har masseturismen påvirket en tidligere søvning fjellandsby?

I Fredriks øyne har Hemsedal mye å takke fjellglade nordmenn og utlendinger for.

«Enkelte andre fjelldestinasjoner blir som spøkelsesbyer å regne i midten av uken, mens til Hemsedal kommer det folk for å oppleve stor natur og fabelaktige skimulighetene hver dag hele året i høysesong. Dette har selvsagt betydd enormt mye for næringslivet, tilbudet og den sosiale infrastrukturen er helt topp, på alle plan og på alle kanter.

Dette gjør Hemsedal til et generasjonssted. Har du en hytte et sted litt nord for huttiheita, er det begrenset hvor lenge en tenåring orker å bli med. For en rastløs ungdom er det begrenset hvor lenge det er gøy å stirre i peisen. I Hemsedal kan hele familien ha det fint – både sammen og hver for seg. Dette vet jeg mye om. Jeg har opplevd det selv».



Foto: Privat/ Fredrik Geelmuyden

Hemsedal. Alltid videre, opp og frem.

**Andreas Smith-Erichsen,
Destinasjonssjef for Skistar Hemsedal**

Har du hatt alpinstøvler på beina mer enn fem ganger, har du sannsynligvis hørt om Skistar. Spesialister på alt innen skisport i Norge og Sverige, med virksomheter som strekker seg fra sportsbutikker til formidling av overnatting og eiendoms-utvikling.

For ikke å glemme den eldste juvelen i kronen – drift av alpinanlegg. Andreas Smith-Erichsen er destinasjonssjef for Skistar Hemsedal, og snakker villig vekk om hvorfor Hemsedal er stedet å reise til når du vil oppleve et Norsk skianlegg i spitzeklasse.

Og hvorfor Fjellnest All In – som Skistar eier en del av – blir et fint tilskudd til bygda.

Du kan vanskelig bli tettere knyttet opp mot drift av et vintersportssted enn Andreas.

Han fikk det bokstavelig inn med morsmelken – ol-demoren begynte å leie ut husvære til skiturister på Skeikampen, og virksomheten ble en del av slektsarven i fire generasjoner. Andreas ble sannsynligvis involvert i familiebedriften dagen etter at han lærte å gå, og deltok aktivt inntil den ble solgt i 2000. Han jobbet for den nye eieren i tre år, da var tiden inne til å se seg om etter ny snø å sette spor i. Valget ble Hemsedal, og han har aldri sett seg tilbake.

Når et skianlegg kan skryte av åtte meter snø, betyr

«Den første bakken i Hemsedal ble åpnet i 1961», sier han. «Siden har lokale – og etter hvert nordiske – krefter jobbet iherdig med å utvikle stedet, på alle måter.

Som skidestinasjon er Hemsedal bortimot uovertruffen.

det samtidig at de har mye ruskevær. Vi har tradisjonelt halvannen til to meter, nok til at forholdene blir supre både on and off pist, og fremdeles nok av soldager. Pudder og knallblå himmel. En klassisk Hemsedalskombo».

Produksjon av kunstsne har i løpet av noen tiår gått fra å være en backupløsning til en viktig del av driften til norske alpinanlegg. Det sikrer en tidlig oppstart, og sørger for en lang og stabil sesong. Alt dette positive til tross – kan ordene «snøkanoner» og «bærekraft» operere i samme setning? Ifølge Andreas er dette helt uproblematisk i Hemsedal.

«Beliggenheten til anlegget i Hemsedal er perfekt for snøproduksjon», forteller Andreas. Utviklingen vi har opplevd i produksjonskapasitet er enorm, da jeg kom dit i 2003 hadde vi 8000 liter i timen ved åtte minusgrader. Nå har vi 30 000 liter ved fire minusgrader. For at vi skal tilby gjestene våre kvaliteten vi ønsker, har dette enormt mye å si. Kunstsne er tyngre, mer kompakt og mer slitesterkt enn vanlig snø, snøkvaliteten blir bedre, og stubber og stein kan dekkes mer effektivt. Dette gjør bakkene tryggere. Produksjonen vår er også svært energieffektiv, mye av vannet vi bruker henter vi høyt oppe

i fjellet, der renner ned til uten hjelp fra pumpe. Resten henter vi fra elva, og all strømmen vi bruker er enten fra vann eller vind. Fornybar energi på alle kanter.

For oss i Skistar er fokus på bærekraft essensielt, vi jobber målrettet mot klimamålene definert av Parisavtalen. Vi har en dyptgående lidenskap for snø og ski, hver tiendedels grad er viktig. Vi ønsker hvite vintere. Hele organisasjonen vår jobber mot det grønne skiftet, vi har for eksempel ikke fylt på én eneste liter på noen av kjøretøyene våre siden oktober i fjor. Alt fra biler til tråkkemaskiner. De går på ren biodiesel».

Destinasjonssjef Smith-Erichsen er en travel mann, vinteren venter rett rundt hjørnet. Løyper skal preppes og senger res opp. Før vi gir oss forteller Andreas om Fjellnest og hvorfor dette stedet passer inn i fremtidens Hemsedal.

«I tillegg til drift av anlegg er hovedfokus til Skistar overnattingstilbud. Vi ønsker at det skal sove noen i sengene våre syv dager i uka. Det er dette som skaper vitalitet og energi i et lite vintersportssted. Så når vi bestemmer oss for å utvikle leiligheter, må de ha spesielle kvaliteter. I Fjellnest handler dette om beliggenheten – du blir bokstavelig talt boende midt i smørøyet. Alt er innen gåavstand. Og få ting er mer bærekraftig enn å bruke beina».



**Andreas Smith-Erichsen,
Destinasjonssjef for Skistar Hemsedal**

En prat med herr Hemsedal.

Richard Taraldsen, Turistsjef i Hemsedal

Richard Taraldsen er touristsjef i Hemsedal og følgelig programforpliktet til å ha en positiv holdning til stedet.

Gløden i stemmen forteller likevel at følelsene han nærer for dalen og fjellene rundt kommer fra hjertet

– ikke fra en stillingsbeskrivelse. Her forteller han om hvorfor.

«Hemsedal har vært en av landets råeste alpindestinasjoner i årevis», forteller Richard. «Og er det fremdeles. De fleste som elsker alpint har enten vært her, drømt om å være det eller hørt om forholdene. Det som kanskje ikke er like godt kjent er bredden vi kan tilby, fra løyper bare de aller flinkeste trives i til løyper hele familien vil like. Både på nedover- og bortoverski».

«Samtidig er Hemsedal så veldig mye mer enn det du kan oppleve med ski på beina», fortsetter den entusiastiske touristsjefen.

«Vi har jobbet målrettet for å lage en helårsdestinasjon som er like allsidig som den er spennende

– og har lykkes.

Top 20 programmet vårt har blitt et populært tema for folk som liker å gå i fjellet, vi har mange topper som rager over 1000 meter i høyde. Du kan bade, padle, dykke og fiske ørret. Både i vann og elv. Vi har satset flere titalls millioner kroner på å utvikle Hemsedal til et eldorado for sti-sykling og har ikke tenkt å gå oss med det første – målet er å bli Skandinavias beste destinasjon, både på ski og sti-sykel. Her skal alle – fra familier til fartsjunkier – trives hele året».

En turistdestinasjon må ha mer å by på enn fritids og friluftaktiviteter. Også her ligger Hemsedal helt i toppsjiktet, i følge en stadig like blid Rickard.

«Vi har hatt besøkende fra fjern og nær i årevis, og har naturlig nok utviklet en rekke supre tilbud som strekker seg langt ut over alt du kan gjøre utendørs.

Vi har et supert og ikke minst variert mat og utelivstilbud, restauranter som f.eks. Kjøkkenkroken, Skarsnuten serverer mat helt i toppsjiktet, ofte med lokale superkorteiste råvarer. Hemsedal skal ligge helt i forkant på bærekraft også».

«Men til syvende og sist handler det om naturen», avslutter touristsjef Richard Taraldsen. «Fjellene her er litt råere, bakkene litt brattere og utsikten litt mer spektakulær enn på de aller fleste andre steder. Hemsedal blir ofte kalt «Skandinavias alper». Det er mange som ikke skjønner hva vi mener – før de har vært her. Da forstår de det, fordi de har sett det med egne øyne. Og kjent det i egne lårmuskler».



Richard Taraldsen,
Turistsjef i Hemsedal



FJELLET



FJELLNESST ALL-IN

FJELLNESST ALL-IN

**Prosjektet
og beliggenheten.**

*Rett utenfor døra har
du tilgang til et av Norges
største og beste alpinanlegg.*

HUS E

HUS D

HUS F



HUS E

HUS D

FJELLNEST ALL-IN

FJELLNEST ALL-IN

HUS F



Bildet er kun ment som en illustrasjon, avvik vil forekomme. Det er anlegges skiveg fra alpanlegget og ned til Fjellnest og denne åpner høsten 2022. Det er gitt rammetillatelse for bygging av tilbringerheis og planlegging av denne pågår.

Et kvalitetsprosjekt.

**Fjellnest All-In består av bygg D og F.
Trinnet består av 21 leiligheter fra 71 kvm
til 117 kvm og med 3 til 4 soverom.**

Arkitektene har tegnet et moderne og stilfullt prosjekt som harmonerer godt med fjellet og omgivelsene, og har en fin beliggenhet i terrenget. Felles for alle leilighetene er praktiske planløsninger med god arealutnyttelse, balkong og store vindusflater.

Leilighetene, som er plassert i hjertet av dalen gir panoramautsikt mot Kyrkjebønnøse og de mektige fjellene. Med sin gode plassering er veien kort til ulike aktiviteter året rundt. Garasjekjelleren er plassert under det første byggetrinnet.

Prosjektet bygges av Skistar.



HUS E

HUS D

FJELLNEST ALL-IN

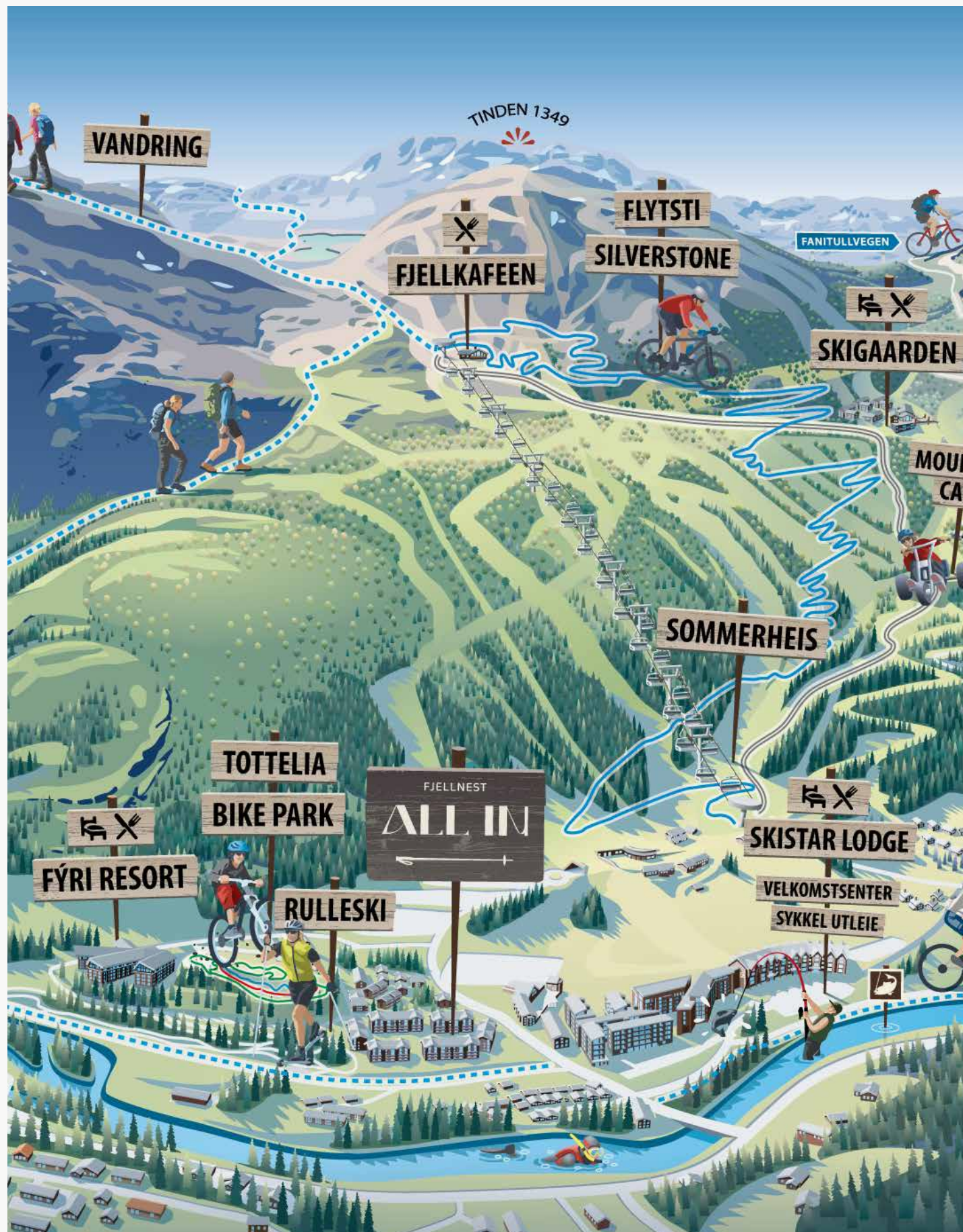
FJELLNEST ALL-IN

HUS D



HUS E





Beliggenhet.

Fjellnest All-in Hus D og F består av 21 nye lekre fjelleiligheter med høy standard beliggende i hjertet av Hemsedal – rett ved Alpin Lodge og skibakken.

Rett utenfor døra vil du få direkte tilgang til velpreparerte langrennsløyper, Norges beste alpinanlegg, fantastisk natur og fjellandskap. Her finner du flotte tur- og aktivitetsmuligheter året rundt.

Med en fritidsleilighet i Fjellnest All-In vil du glede deg til å dra til fjells i helger og ferier. Du kan se fram til en komfortabel og enkel ferieopplevelse uten vedlikehold, snømåking eller kald bil. I Fjellnest får du mest mulig ut av fridagen og ferien din, alene eller med familien og gode venner.

Velkommen til Fjellnest All-In!





Fjellbygda Hemsedal.

Omkranset av majestetiske fjell gir fjellbygda i Hallingdal unike muligheter for den aktive og eventyrlystne, sommer som vinter.

Bygda har alt fra preparerte skibakker til gode muligheter for off-piste-kjøring og fantastiske toppturer. Flotte langrennsløyper finnes både sentrumsnært og på høyfjellet. Om sommeren er det tur- og sykkelstier i umiddelbar nærhet til sentrum.

Midt mellom skibakker og turstier ligger Hemsedal sentrum. Med alle sine butikker, restauranter og kafeer er det et populært og levende samlingssted. Gjennom hele året arrangeres det konserter, festivaler og idrettskonkurranser.



Om sommeren forvandles Hemsedal til et eldorado for alle som liker fjell- og sykkelturner.

Skiheisen er åpen for downhill-sykling. I tillegg gir den et fabelaktig utgangspunkt for spennende sti-sykkelturer og flotte fotturer. Turene kan være enkle eller mer krevende, men belønner deg alltid med et fantastisk skue. I Hemsedal finnes Via Ferrata, Høyt & Lavt klatrepark, golfbane og gode fiskeelver og -vann.

Skisenteret tilbyr alt fra barneområder for de minste til leken pudderkjøring i Totteskogen og Gummiskogen. Familien og vennegjengen vil oppdage sitt naturlige samlingssted på et av de mange spisestedene i skianlegget. Godt preparerte langrennsløyper rett utenfor døra, som er koblet på løy-penettet med klassisk, skøytespor og stikkede høyfjellsøyper. Hemsedal sentrum er kun en kort spasertur unna.



STI-SYKLING I TOTTELIA

Sommeren 2022 åpnet en helt ny blå flytsti. Her bygges det sti for over 35 millioner de tre kommende årene. Tottelia er Hemsedals lekeplass for to hjul. Sentralt plassert mellom sentrum og Hemsedal skisenter, rett bak Fyri Hotell. Her finner du rundløyper med grønn, blå og rød gradering, totalt 2 km med flyt, doseringer og hopp for alle nivåer. Her finner dere også en koselig bål-plass for en pause med flott utsikt over dalen.



VIA FERRATA

En flott opplevelse! Erfarne guider tar deg trygt og sikkert opp bratte fjellsider og langs trange fjellhyller på en tilrettelagt klatrerute som fører deg helt til topps på Røggjin. Via Ferrata betyr på italiensk «jernvei» og er enkelt fortalt klatreruter som går på installasjoner i bratt eller vertikalt terreng.



Fortid

Mange trodde nok at Hemsedal ville bli en avsidesliggende dal med åpningen av Bergensbanen. Men folk ønsket seg til Hemsedal for den vakre naturen, de bratte fjellsidene og den friske fjellufta. Skogstad Hotell sto ferdig i 1905, som det første hotellet i bygda. Hyttebyggingen startet etter dette. Til å begynne med var turismen noe laber, men tok virkelig av etter at Hemsedal Skisenter ble etablert. Den første skiheisen åpnet i 1961. Hemsedal

I dag er Hemsedal landets ledende alpindestinasjon med sine 20 heiser og 53 skibakker. Samtidig jobbes det offensivt med å videreutvikle destinasjonen Hemsedal. Skistar er et av lokomotivene med sin satsning på alpinproduktet. Sentrumsløypa skal utbedres, og det vil komme flere restauranter i base området. Det satses også på sykkel og videreutvikling av sommerproduktet.

Midt oppe i alt dette ligger Fjellnest med sin umiddelbare nærhet til både skibakker og afterski. Det arbeides med tilbringerheis mellom Fjellnest og Snøya. Det vil da være mulig å ta på seg skiene rett utenfor leiligheten.

**Kvalitetene
inne.**

Produktene.

Her viser vi de oppgraderte produktene som inngår i vår standardleveranse.

Vi har oppgradert alt av VVS og andre materialer for at din nye fritidsbolig skal ose av tidsriktig stil og kvalitet. Det er blant annet 1-stavs parkett, matt sort armaturer på kjøkken og bad fra Tapwell m.m. Vår målsetning er at standardleveransen på Fjellnest All-In er tidsriktig uten behov for å gjøre tilvalg.



MWC-gruppen AS, Hemsedal Parkett – standard og tilvalg er hentet fra ParkettPartner AS sitt tilvalgshefte.

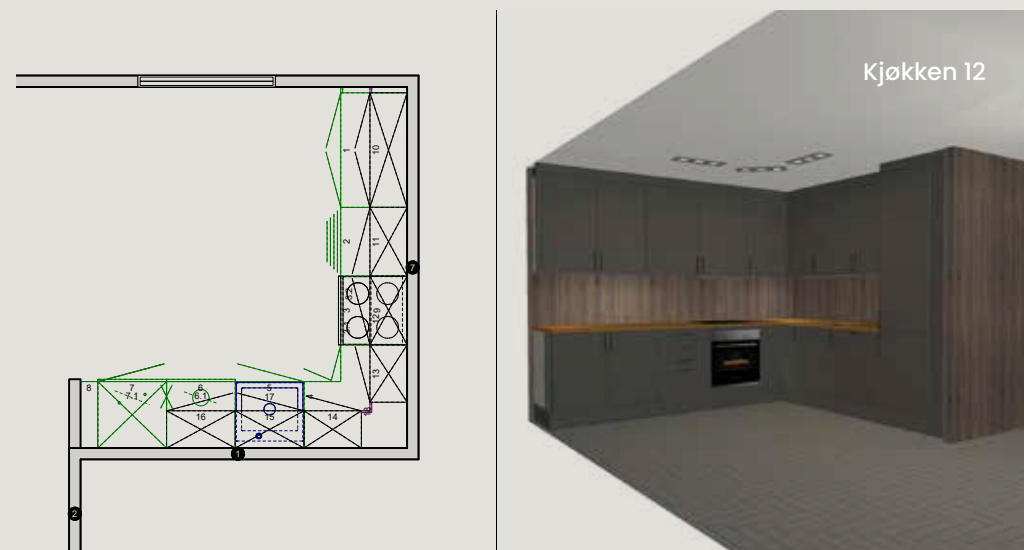
Forbehold om at produktene kan endres til tilsvarende.



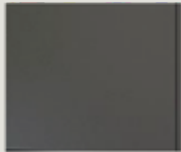



Dusjhjørne

Bad 80cm:
Modell, Unik Mørk med hvit servant og enkelt speil, leveres av Optimera som standard. Samme håndtak som kjøkken.

Kjøkkenmodeller



Beskrivelse kjøkken

FRONT TYPE	GREP TYPE	BENKEPLATE	VASK	DØRER OGSKUFFER
Unik Arktis Grå	Lounge	Eik Natur	1 kum	Med demping
FARGE	FARGE	MATERIALE	MONTERING	ANNET
S 6500-N	Sort	30mm Heltre	Toppmontert	-
GARNITYR	ANNET	FORKANT	MODELL	ANNET
Unik Arktis Grå	-	Rett kant	Franke	-
				Demping på skuffer og skap. Skuffene har fullt uttrekk. 1 stk. bestikkinnlegg.
Unik Arktis Grå (NCS S-6500-N glans 7,5 (+/-1) (UH) Produkt: 16mm E1 MDF plate Overflateegenskaper som laminat - fargestabil Skrog: Leveres i hvit melamin Forkant skrog: Leveres i samme gråfarge som front.				

Alle hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, induksjon platetopp leveres som standard av Electrolux eller tilsvarende.

Gasspeis:
Modell, Faber Vaska



Forbehold om at produktene kan endres til tilsvarende.

Leilighetene.



Bildet er kun ment som en illustrasjon, avvik vil forekomme.

Velkommen inn.

Nå har vi gleden av å presentere hus E og F med 21 leiligheter fra 71-117 kvm fordelt over fire etasjer.

Dette er et kvalitetsprosjekt som gjennomgående har blitt oppgradert til en solid standard med gjennomtenkte planløsninger. Det blir også flere tilvalgsmuligheter for de som ønsker det, men vi er sikre på at de fleste vil føle seg godt nok dekket av vårt "All-In"-konsept!

Arkitektene har skapt gode rom med store vindusflater som sammen med lune og harmoniske fargetoner bygger opp om den atmosfæren man ønsker seg i sitt eget fjellparadis.

Alle leilighetene leveres med gasspeis. Gulvene i alle rom bortsett fra bad får enstavs eikeparkett med behagelig

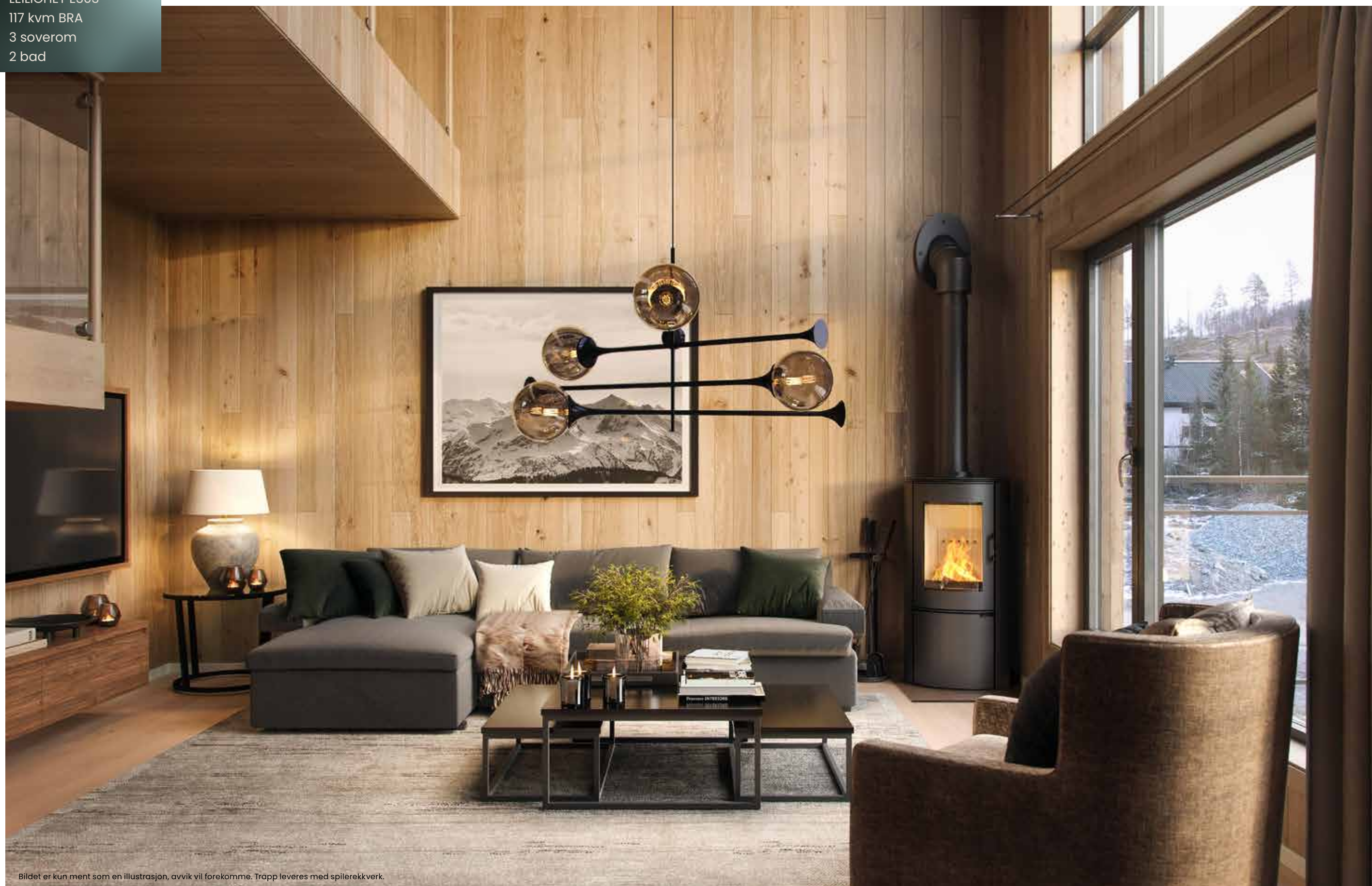
vannbåren gulvvarme. Kjøkkenet blir i moderne stil med integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende. Her er det mer enn nok med plass til at gourmetkokken kan utfolde seg fritt.

Badene får grå keramiske fliser i to størrelser på gulvene, hvorav de minste blir i dusjsonen, og vegger i samme farge. Armaturer er i tidsriktig matt sort fra Tapwell.

Det blir vegghengt toalett og elegante dusjvegger i herdet glass. Litt hverdagsluksus på morgenvisten, eller etter en lang dag i bakken.

LEILIGHET E303
117 kvm BRA
3 soverom
2 bad

FJELLNESST ALL-IN



FJELLNESST ALL-IN

Bildet er kun ment som en illustrasjon, avvik vil forekomme. Trapp leveres med spillerekkverk.

LEILIGHET E303
117 kvm BRA
3 soverom
2 bad



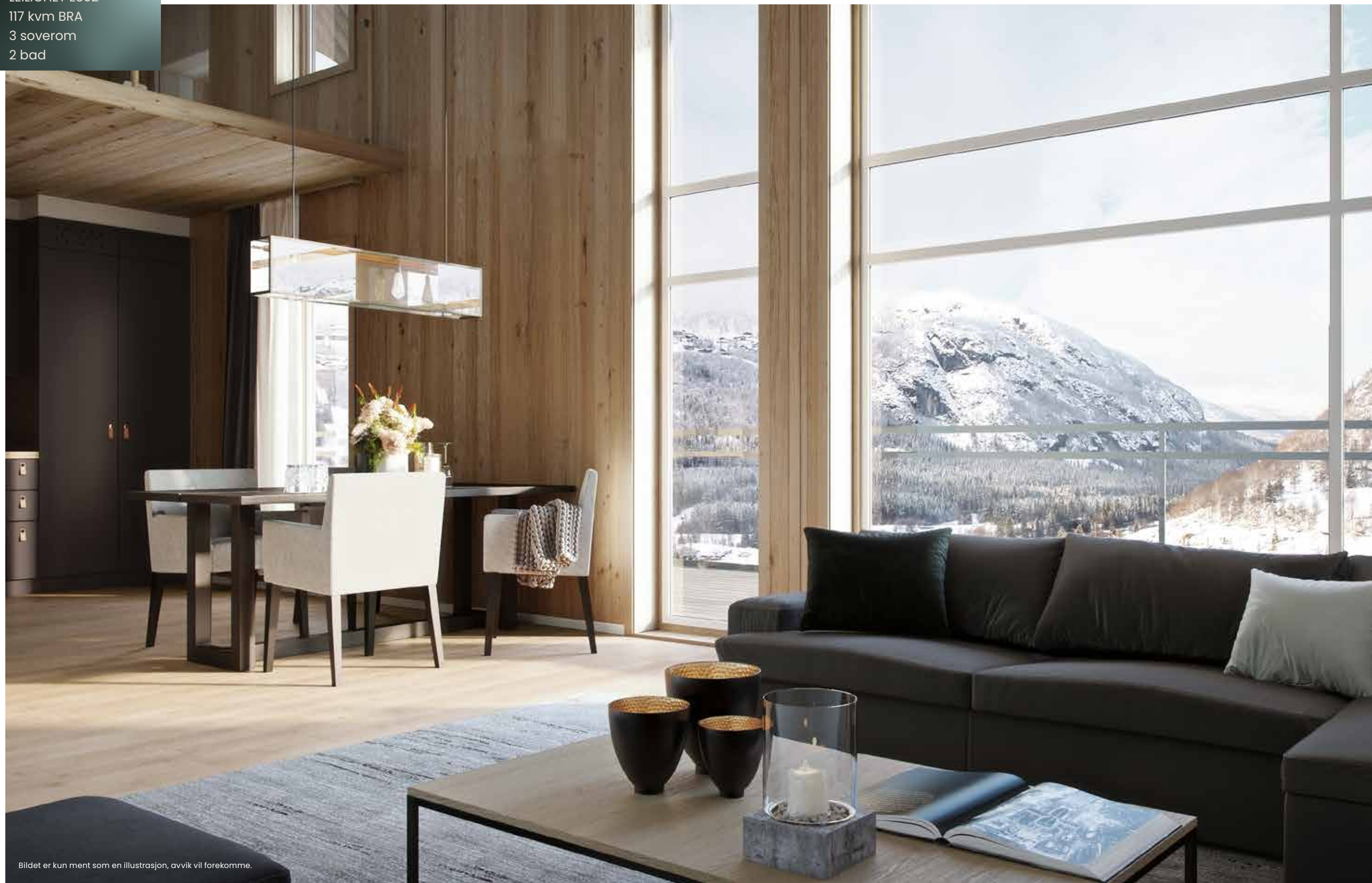
FJELLNEST ALL-IN

FJELLNEST ALL-IN

Bildet er kun ment som en illustrasjon, avvik vil forekomme.

LEILIGHET E302
117 kvm BRA
3 soverom
2 bad

FJELLNESST ALL-IN



FJELLNESST ALL-IN

Bildet er kun ment som en illustrasjon, avvik vil forekomme.

LEILIGHET E301
116 kvm BRA
4 soverom
2 bad

*Strøken familieleilighet over
to etasjer med loftstue og
4 soverom og 2 bad.*



Bildet er kun ment som en illustrasjon, avvik vil forekomme.

LEILIGHET E301
116 kvm BRA
4 soverom
2 bad



Bildet er kun ment som en illustrasjon, avvik vil forekomme.

En særdeles lys og luftig leilighet der hele familien kan boltre seg på en gang uten at man går oppå hverandre.

Store vindusflater over to etasjer inviterer hele det vakre landskapet utenfor inn i stuen, samtidig som du nyter en god bok i den behagelige oppvarmede stuen etter en dag i bakken. Trepanelet på veggene understøtter følelsen av natur og kvalitet.

Etter at du har fått av deg støvlene kan du labbe barbeint rundt på det oppvarmede gulvet og fyre på gasspeisen, mest for kosens skyld.

På kveldstid er det egen stue for de voksne og den yngre garde.



Bildet er kun ment som en illustrasjon, avvik vil forekomme.



Bildet er kun ment som en illustrasjon, avvik vil forekomme.



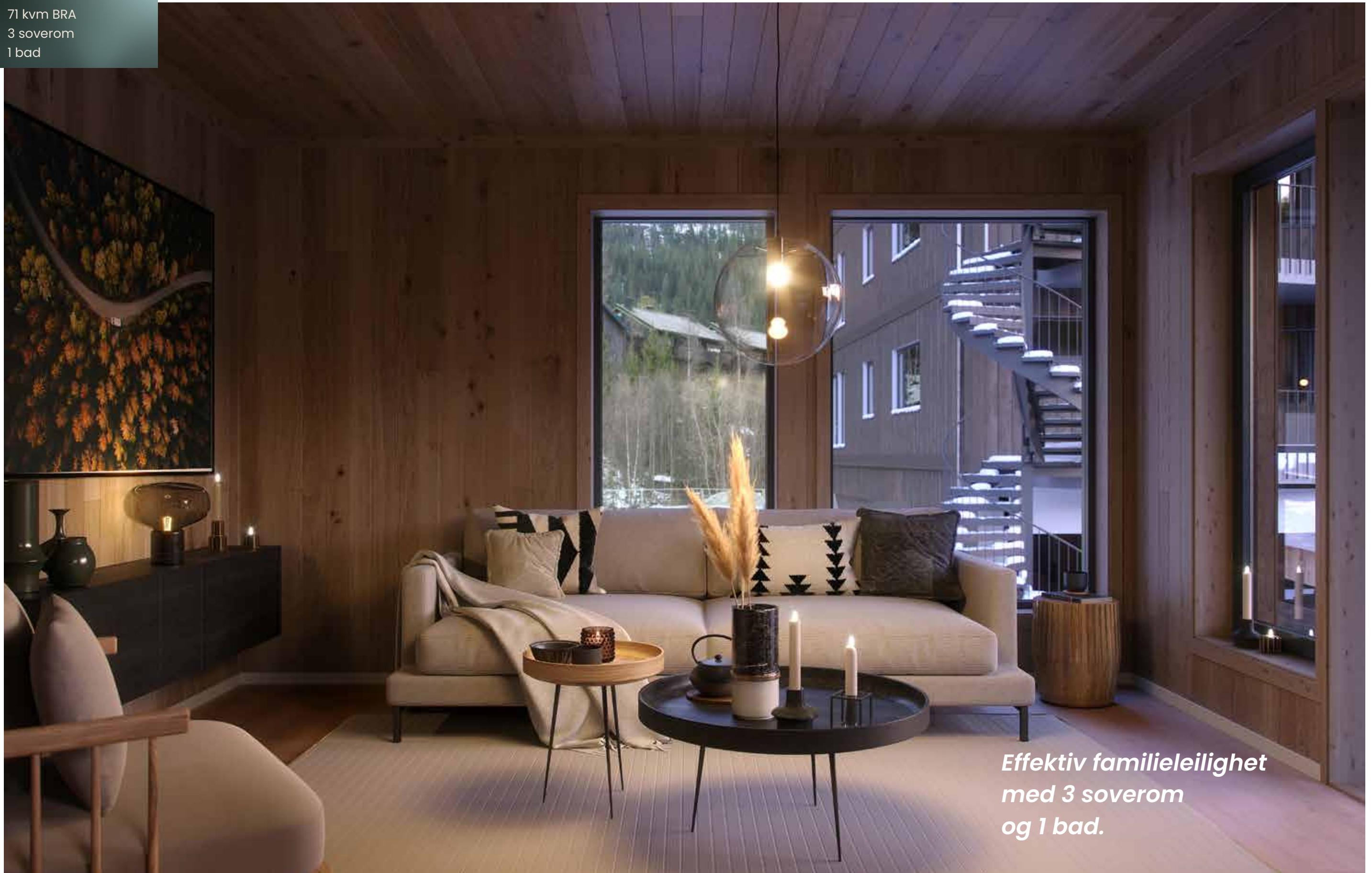
Bildet er kun ment som en illustrasjon, avvik vil forekomme.

Et lekkert kjøkken er integrert i den luftige stuen og oppleves som en egen sone samtidig som den er en del av stuen, takket være høydeforskjellene i rommet. Her kan du lage maten på kjøkkenet uten å miste kontakten med familien eller dagens middagsgjester mens dagens høydepunkter gjenoppleves i fellesskap.

All-In kaller vi det!

LEILIGHET F201
71 kvm BRA
3 soverom
1 bad

FJELLNESST ALL-IN



FJELLNESST ALL-IN

*Effektiv familieeileilighet
med 3 soverom
og 1 bad.*

LEILIGHET F201
71 kvm BRA
3 soverom
1 bad

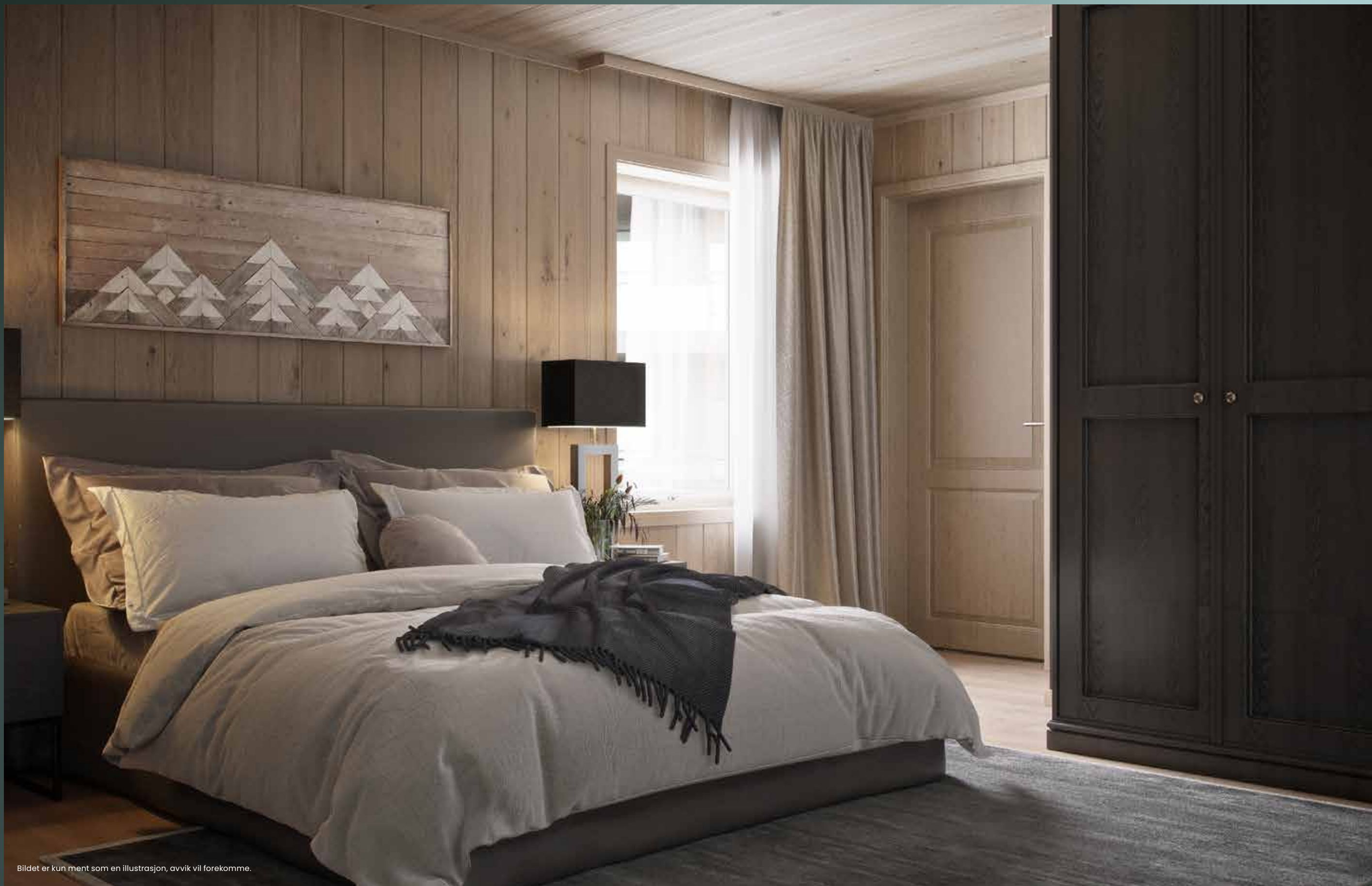


En lun og god fritidsleilighet for hele familien med fin åpen stue/ kjøkken løsning med gasspeis og innholdsrikt kjøkken. Her kan hele familien nyte frokost, lunch og middag sammen.

Det blir tre gode soverom og lekkert bad med store fliser og lekke armaturer fra Tapwell i tidsriktig matt sort utførelse.

Velkommen hjem til ditt oppgraderte Hemsedal!





Bildet er kun ment som en illustrasjon, avvik vil forekomme.



Bildet er kun ment som en illustrasjon, avvik vil forekomme.



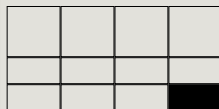
**Planteegninger
Hus E.**



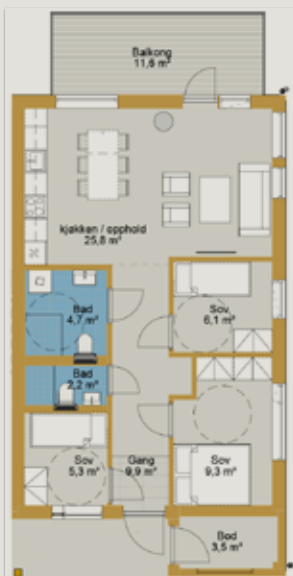
E101

Møbleringstegning

Soverom: 3
 BRA: 71 m²
 P-rom: 67 m²



Arkitekt plantegning universal utforming



Plantegningen er ikke målbar, kun som en illustrasjon. Avvik kan forekomme. Enkelte løsninger kan utløse tilvalg

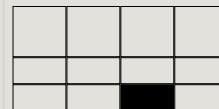
Tegnet av PDesign.no



E102

Møbleringstegning

Soverom: 3
 BRA: 71 m²
 P-rom: 66 m²



Arkitekt plantegning universal utforming



Plantegningen er ikke målbar, kun som en illustrasjon. Avvik kan forekomme. Enkelte løsninger kan utløse tilvalg

Tegnet av PDesign.no





E201

Møbleringstegning

Soverom: 3
 BRA: 71 m²
 P-rom: 67 m²



Arkitekt plantegning universal utforming



Plantegningen er ikke målbar, kun som en illustrasjon. Avvik kan forekomme. Enkelte løsninger kan utløse tilvalg

Tegnet av PDesign.no



E202

Møbleringstegning

Soverom: 3
 BRA: 71 m²
 P-rom: 66 m²

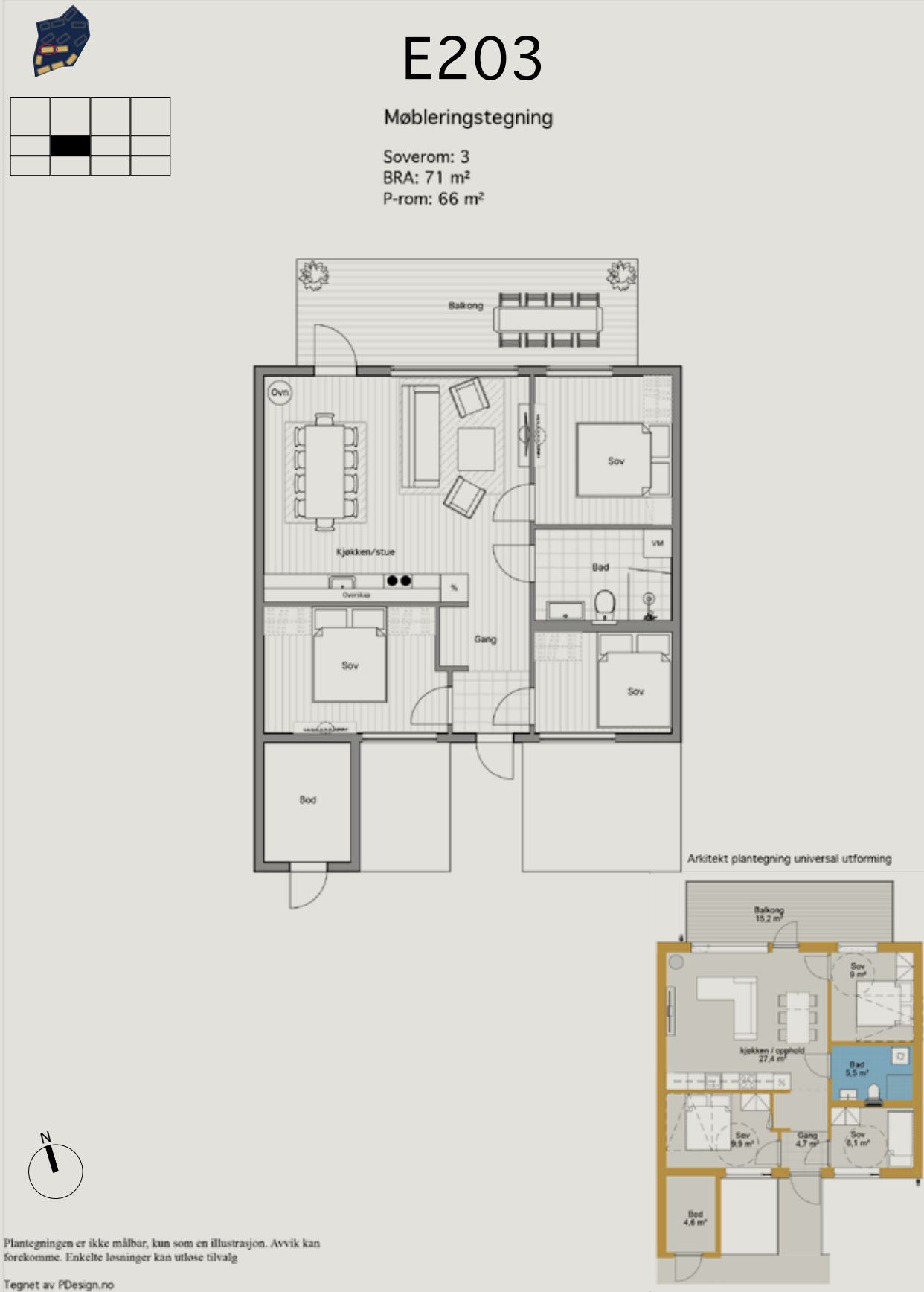


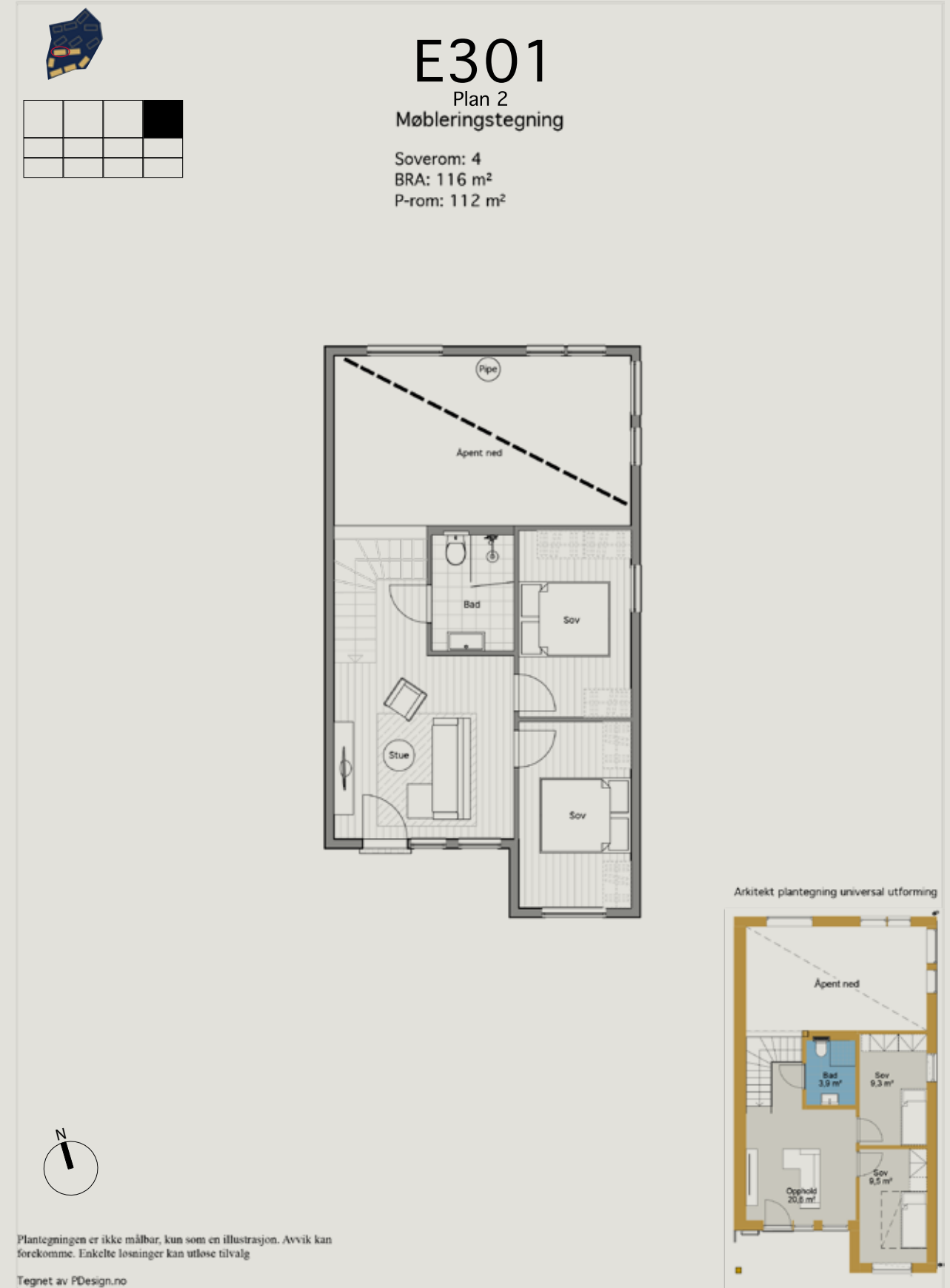
Arkitekt plantegning universal utforming

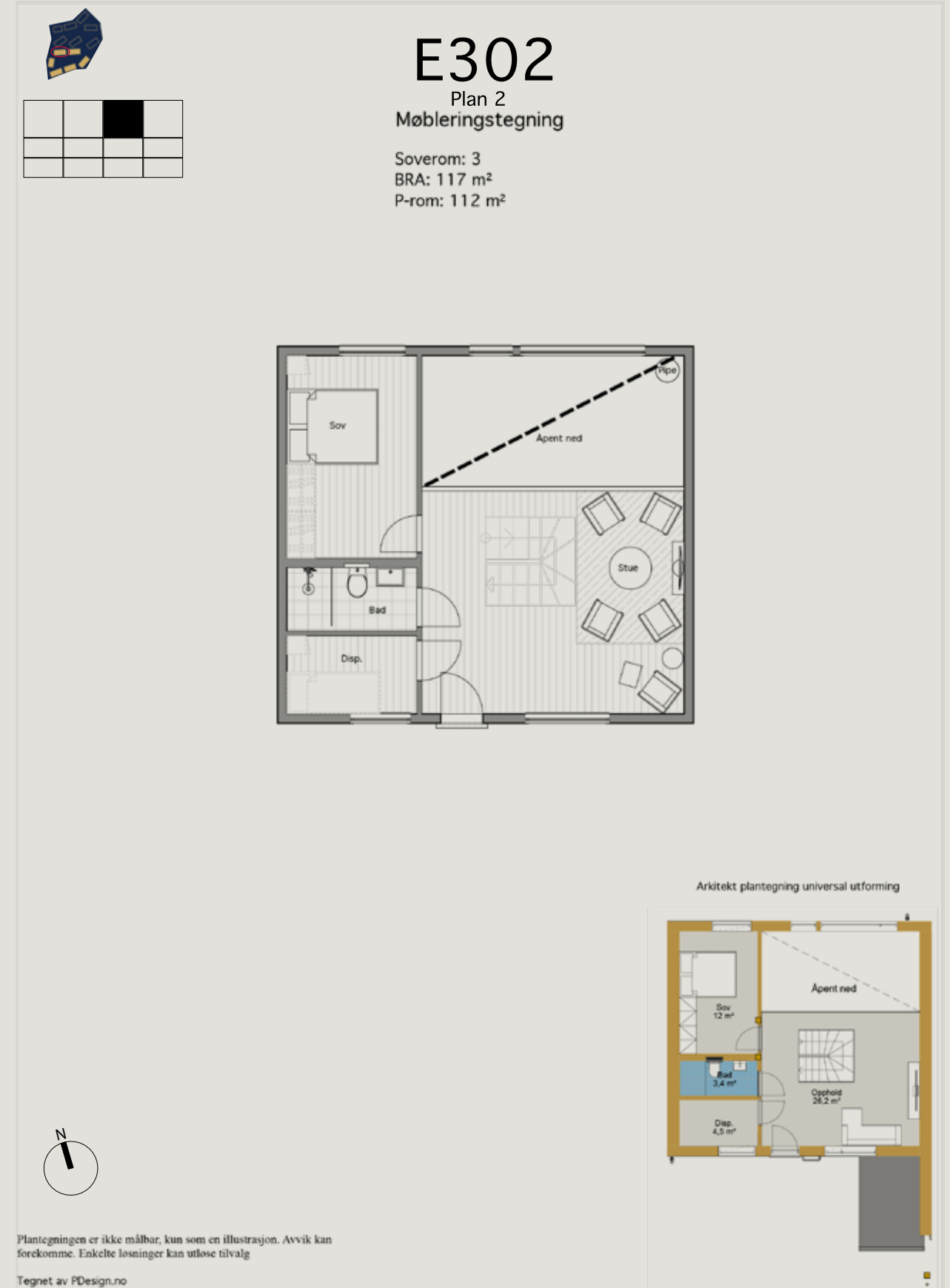
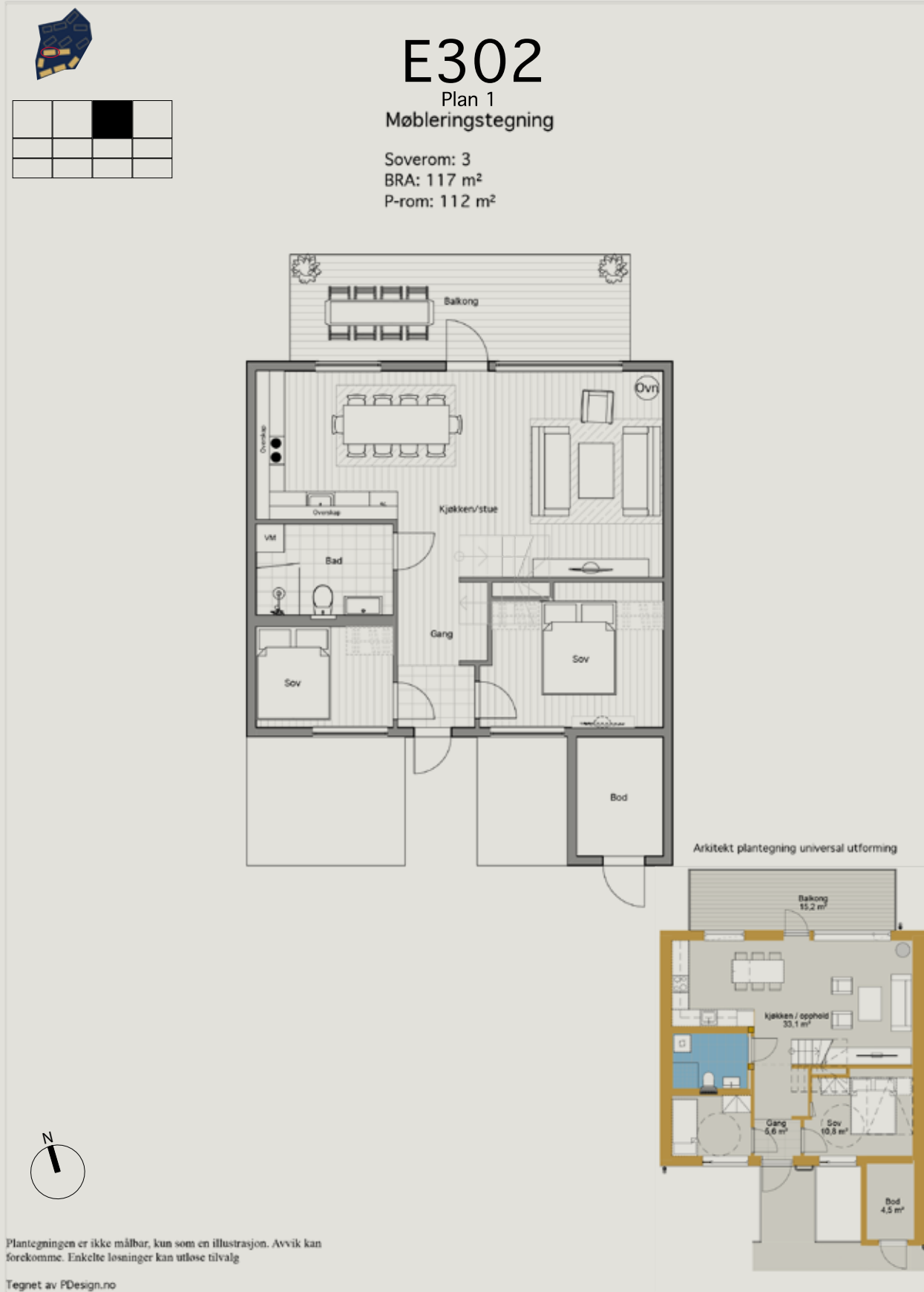


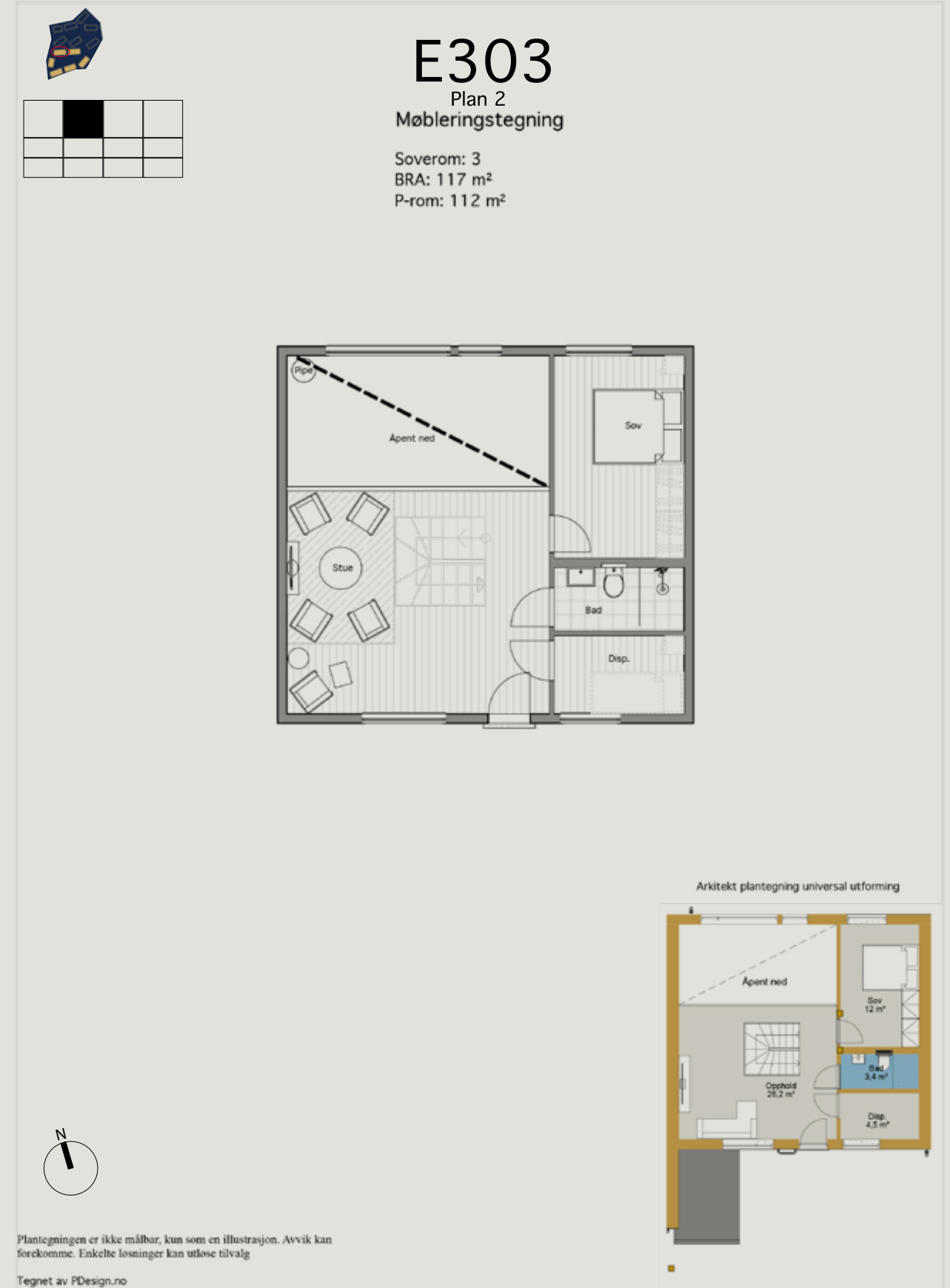
Plantegningen er ikke målbar, kun som en illustrasjon. Avvik kan forekomme. Enkelte løsninger kan utløse tilvalg

Tegnet av PDesign.no







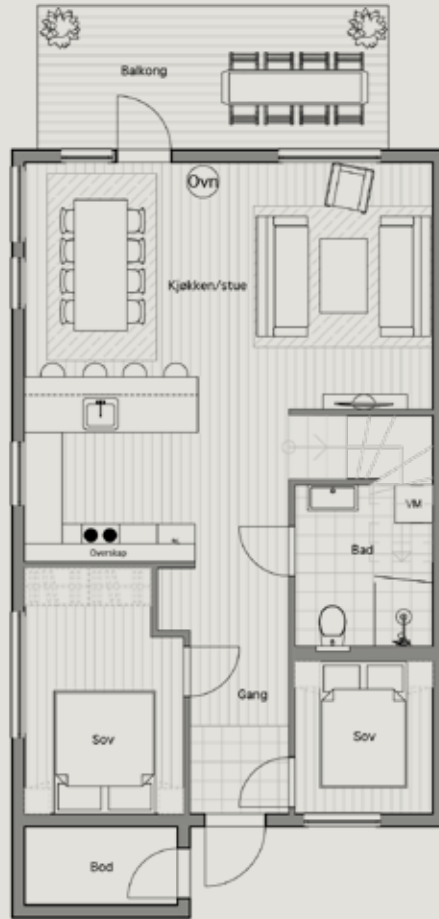




E304

Plan 1
Møbleringstegning

Soverom: 4
BRA: 116 m²
P-rom: 112 m²



Arkitekt plantegning universal utforming



Plantegningen er ikke målbar, kun som en illustrasjon. Avvik kan forekomme. Enkelte løsninger kan utløse tilvalg

Tegnet av PDesign.no



E304

Plan 2
Møbleringstegning

Soverom: 4
BRA: 116 m²
P-rom: 112 m²



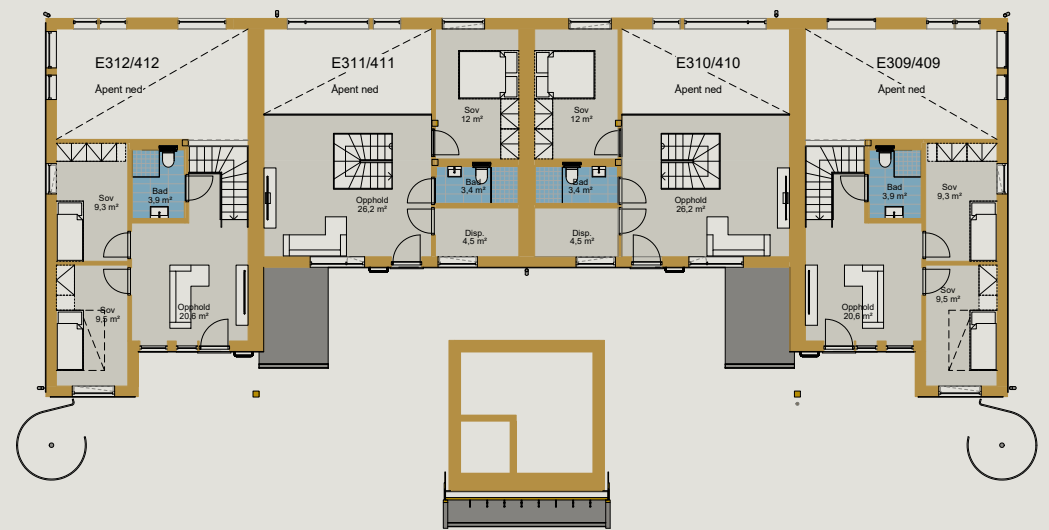
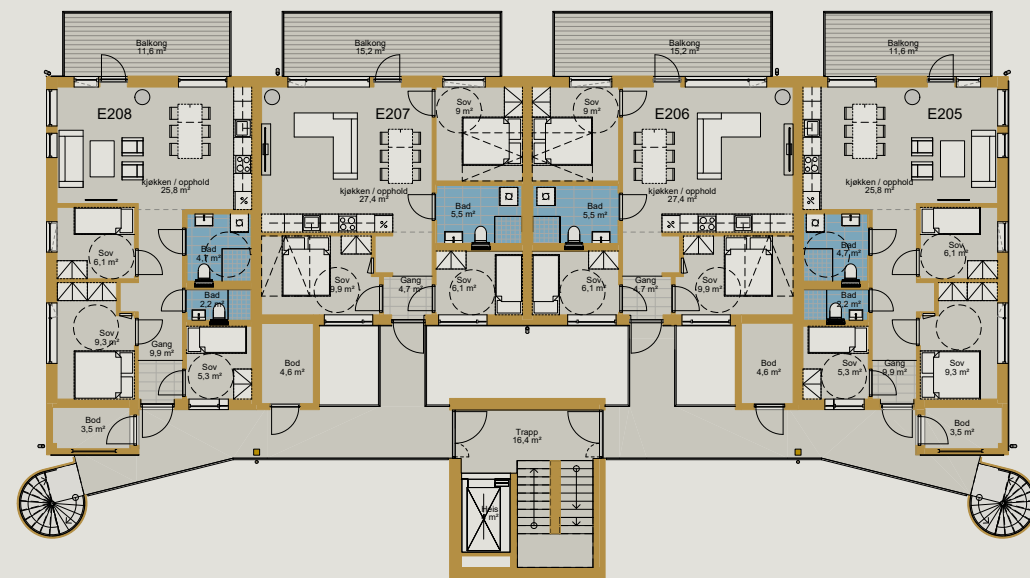
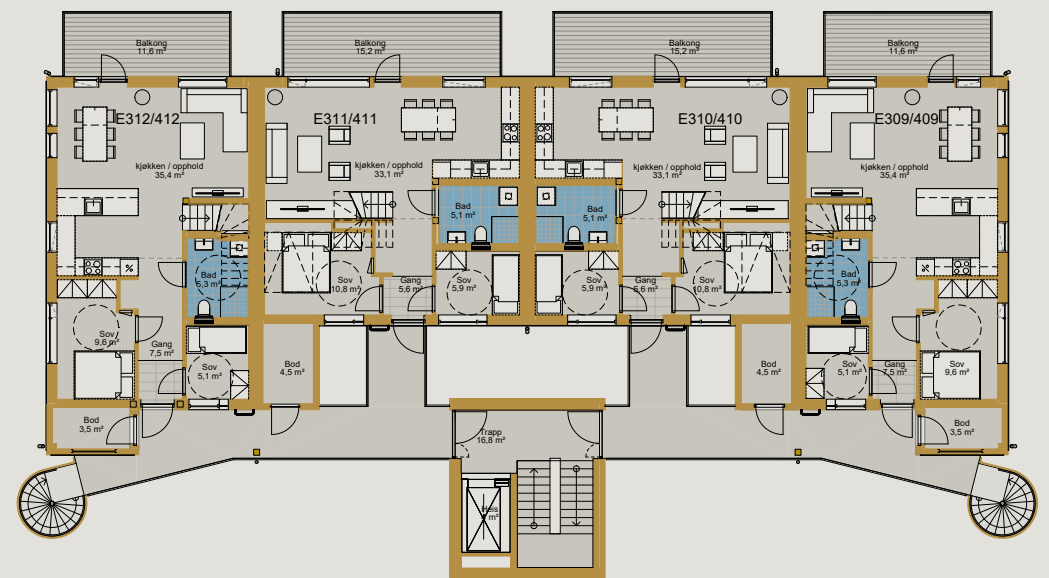
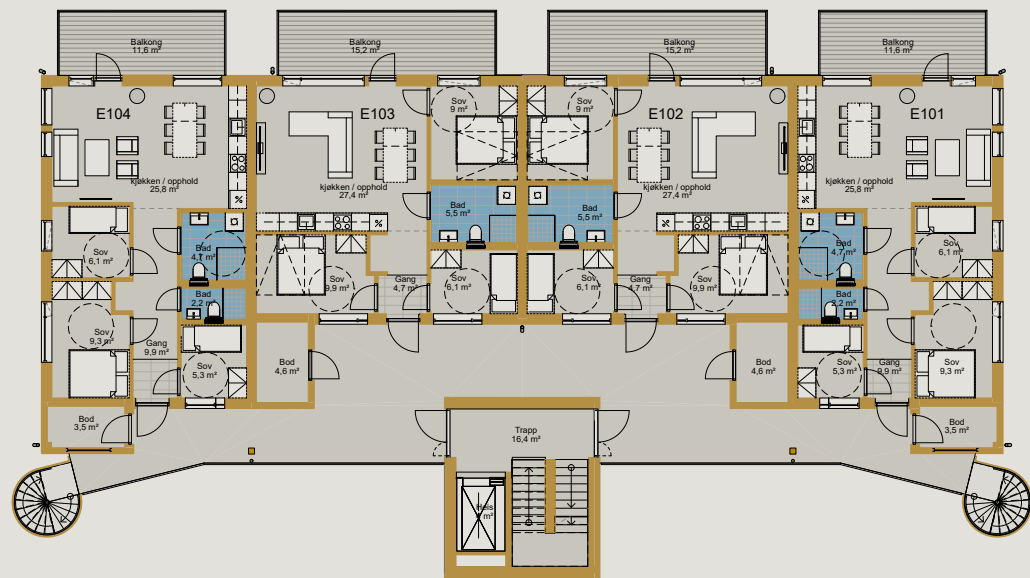
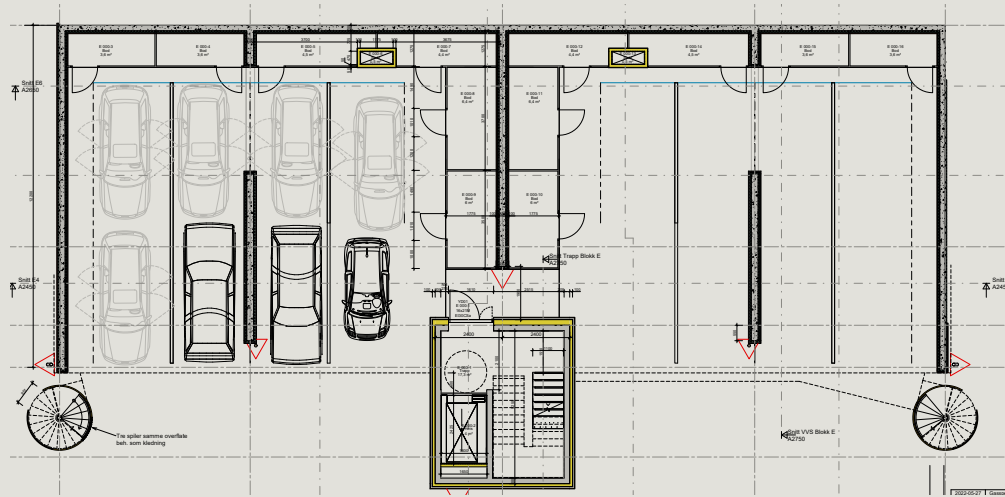
Arkitekt plantegning universal utforming



Plantegningen er ikke målbar, kun som en illustrasjon. Avvik kan forekomme. Enkelte løsninger kan utløse tilvalg

Tegnet av PDesign.no

Etasjeplaner Hus E.

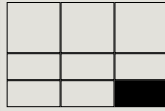


FJELLNEST ALL-IN

FJELLNEST ALL-IN



**Plantegninger
Hus F.**



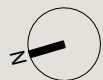
F101

Møbleringstegning

Soverom: 3
 BRA: 71 m²
 P-rom: 65 m²

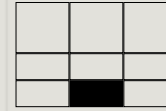


Arkitekt plantegning universal utforming



Plantegningen er ikke målbar, kun som en illustrasjon. Avvik kan forekomme. Enkelte løsninger kan utløse tilvalg

Tegnet av PDesign.no



F102

Møbleringstegning

Soverom: 3
 BRA: 70 m²
 P-rom: 66 m²

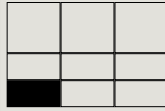


Arkitekt plantegning universal utforming



Plantegningen er ikke målbar, kun som en illustrasjon. Avvik kan forekomme. Enkelte løsninger kan utløse tilvalg

Tegnet av PDesign.no



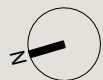
F103

Møbleringstegning

Soverom: 3
 BRA: 71 m²
 P-rom: 65 m²

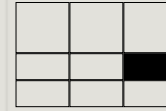


Arkitekt plantegning universal utforming



Plantegningen er ikke målbar, kun som en illustrasjon. Avvik kan forekomme. Enkelte løsninger kan utløse tilvalg

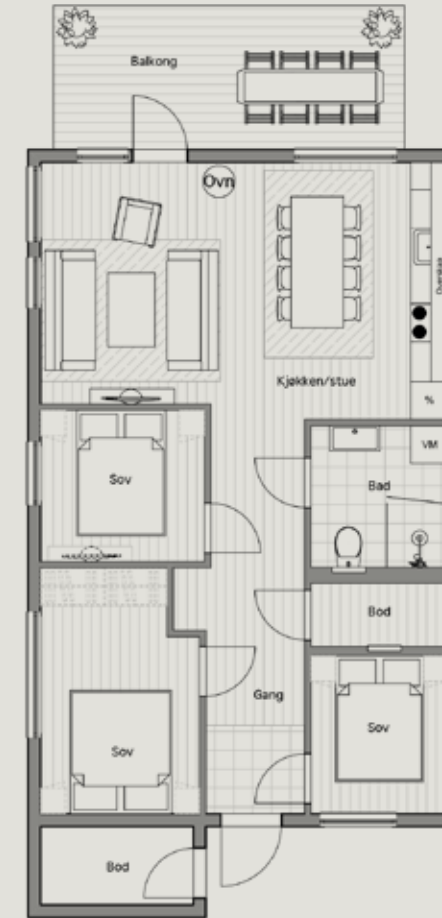
Tegnet av PDesign.no



F201

Møbleringstegning

Soverom: 3
 BRA: 71 m²
 P-rom: 65 m²

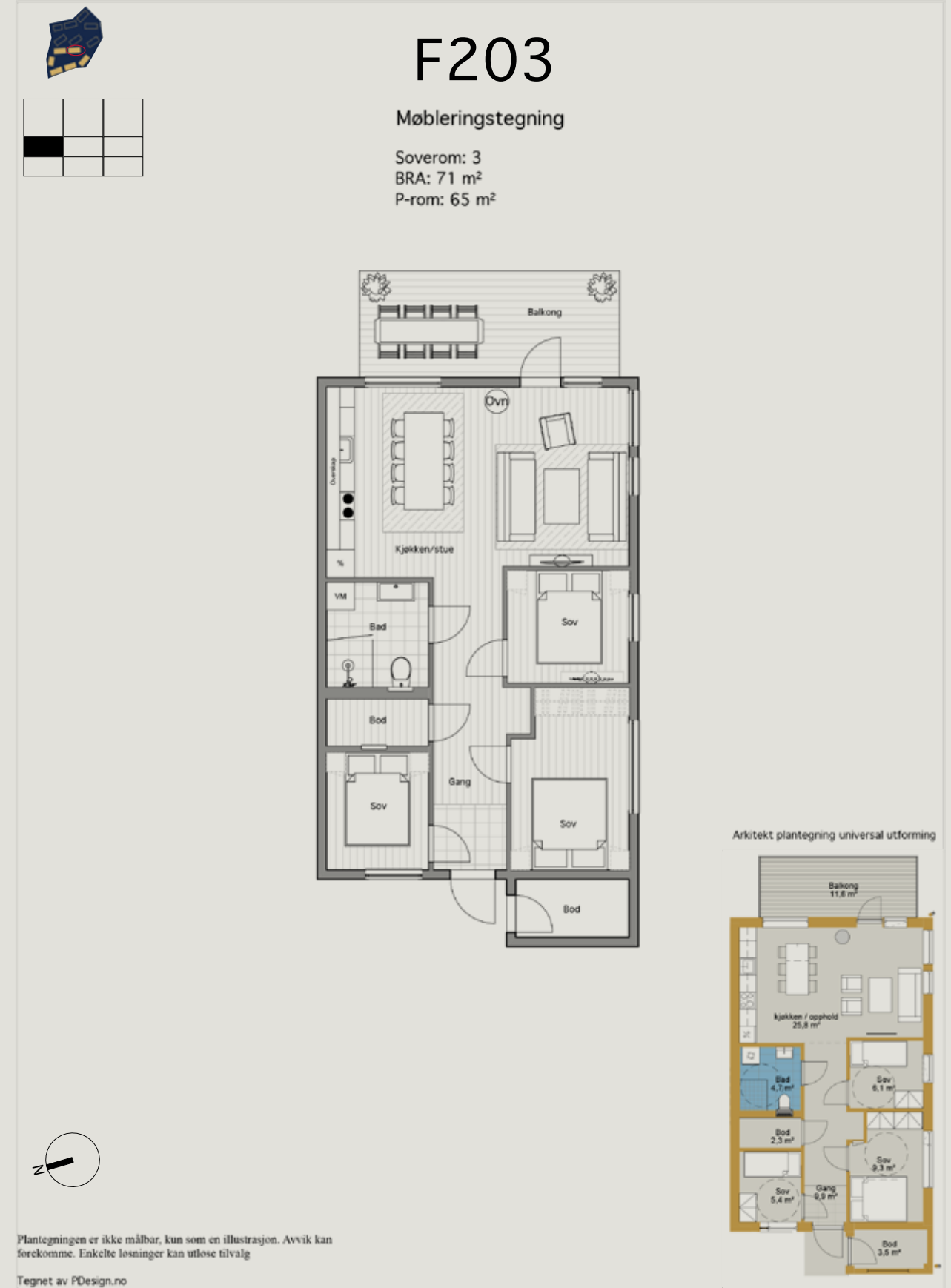
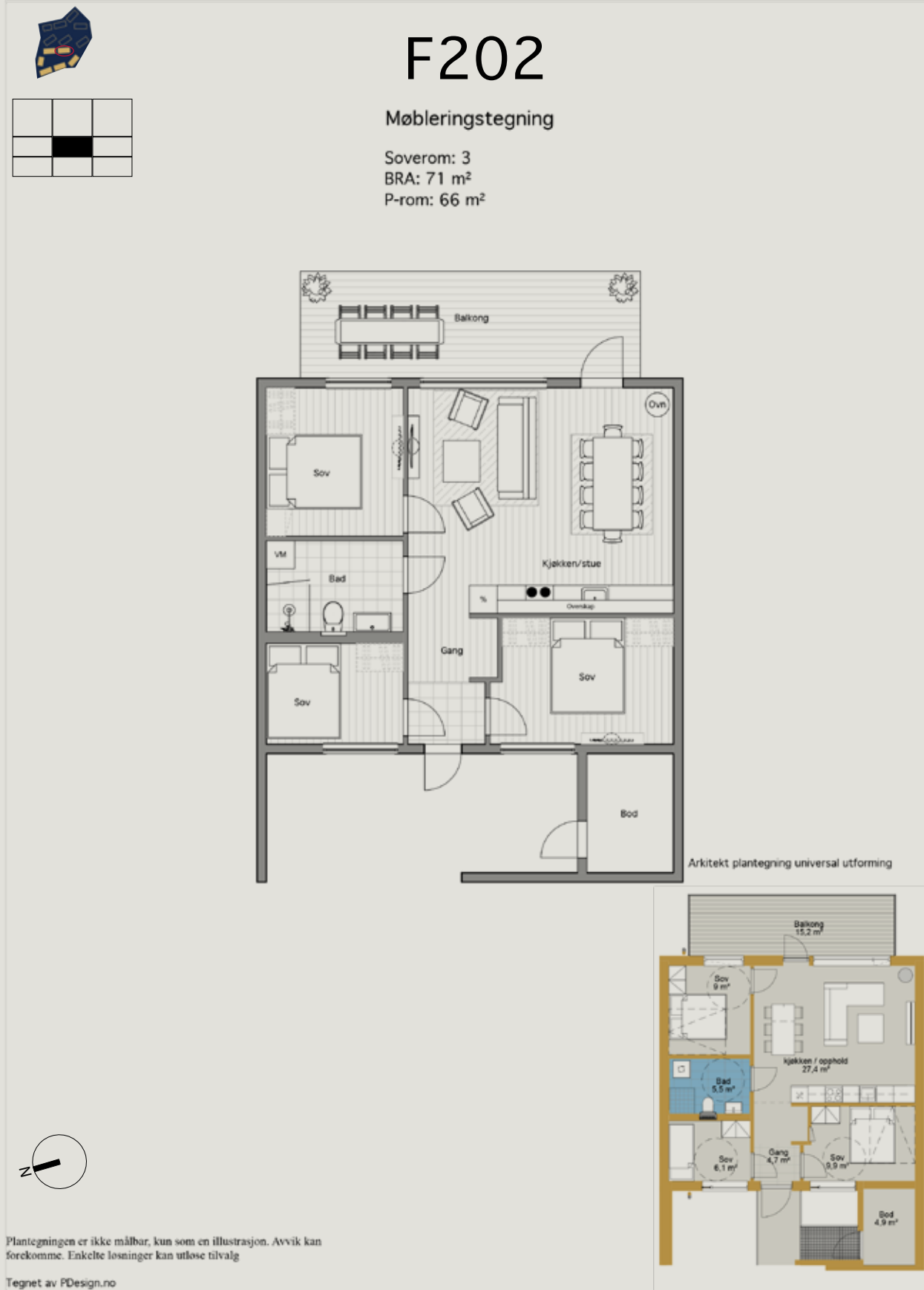


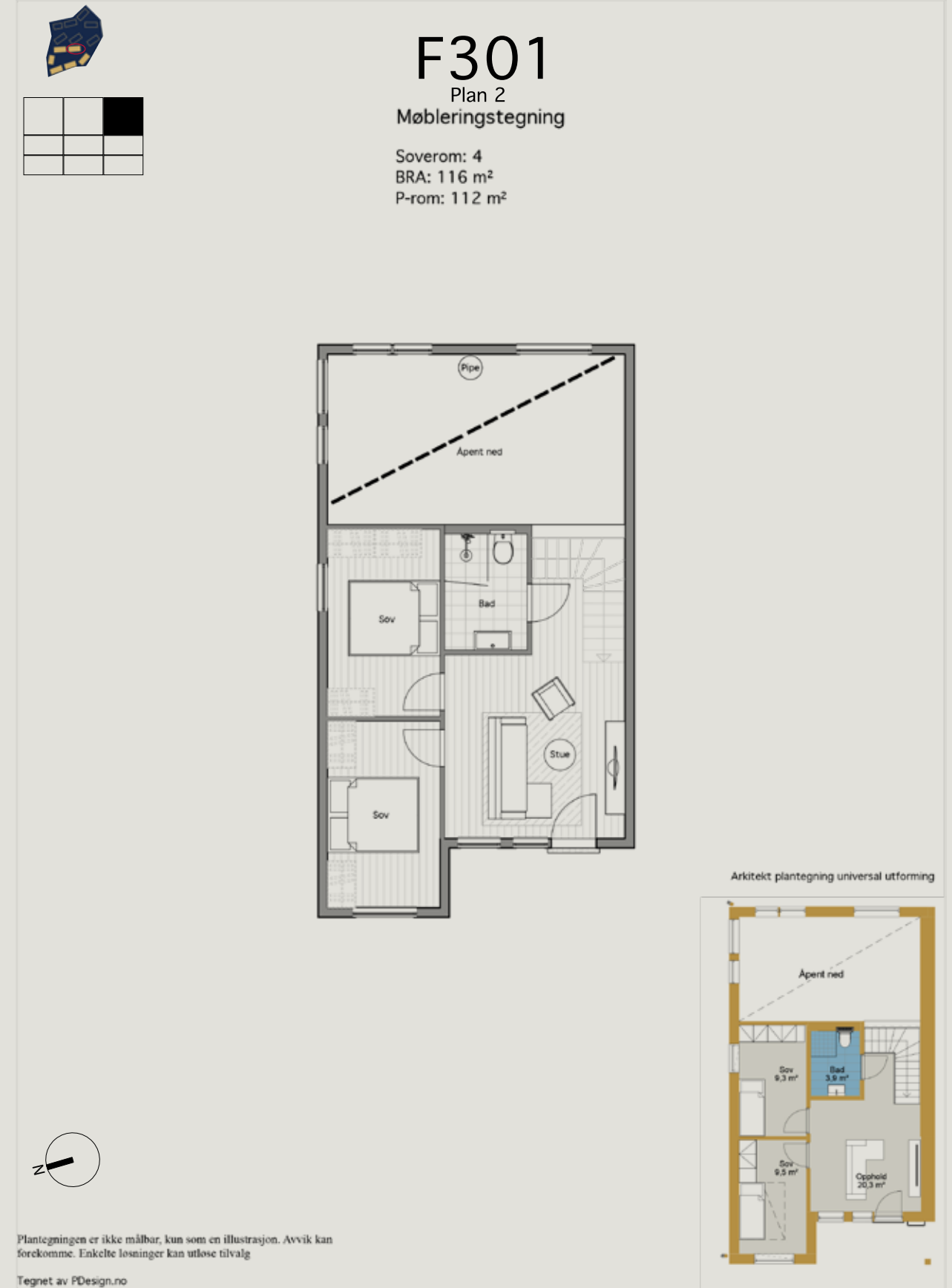
Arkitekt plantegning universal utforming

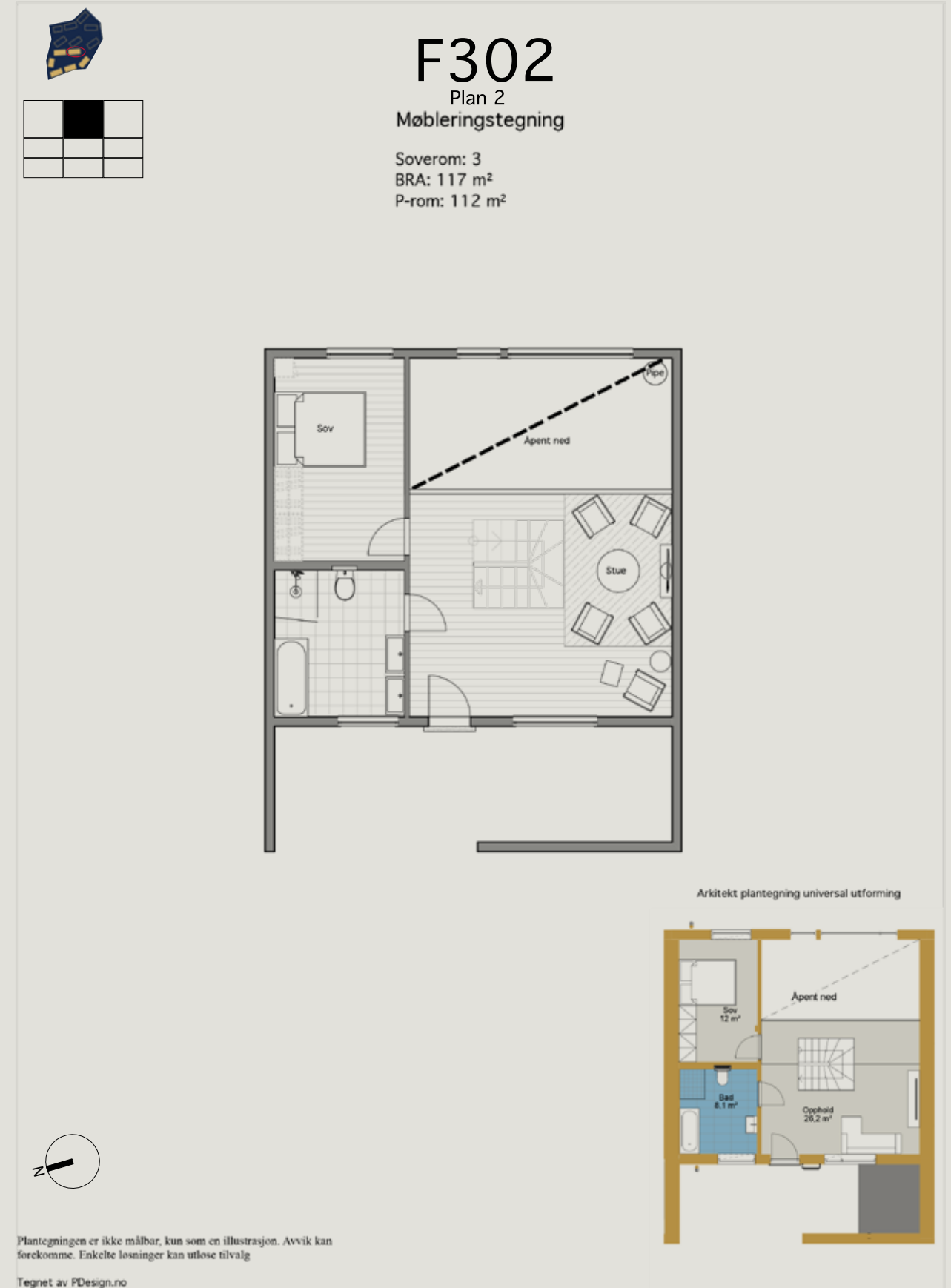


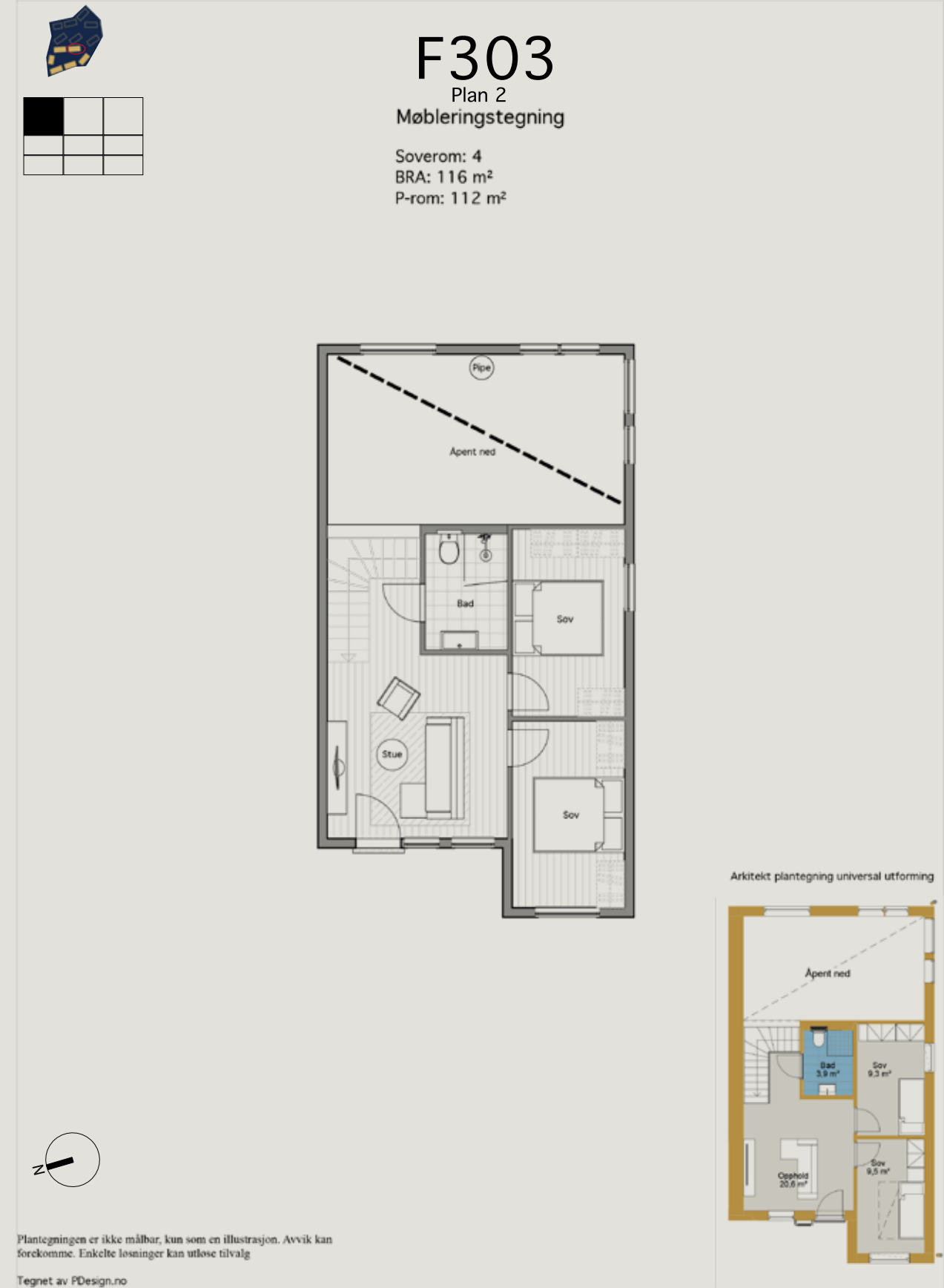
Plantegningen er ikke målbar, kun som en illustrasjon. Avvik kan forekomme. Enkelte løsninger kan utløse tilvalg

Tegnet av PDesign.no

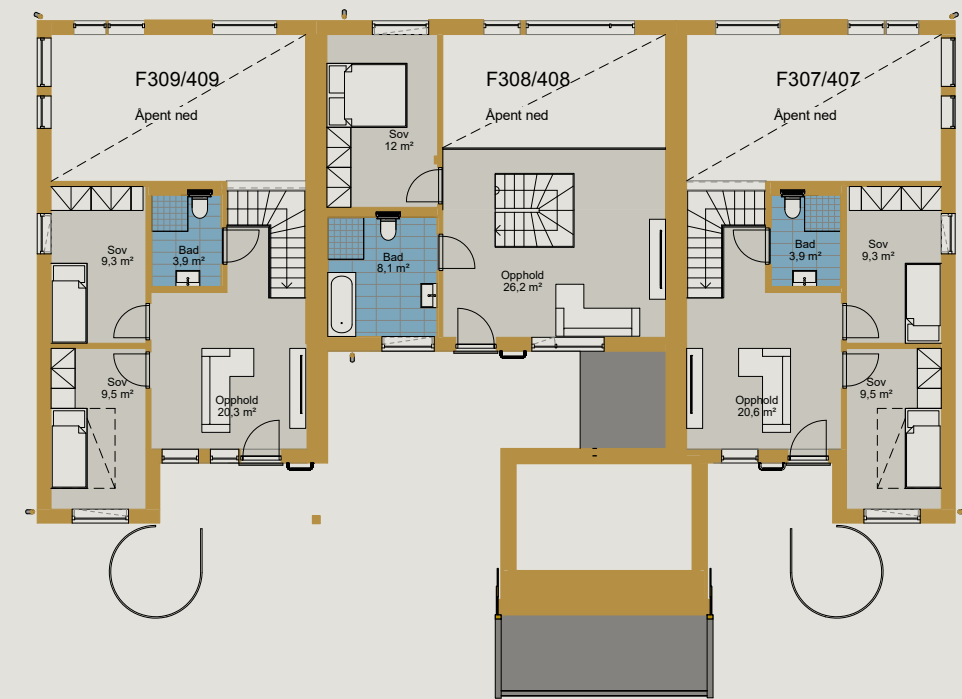
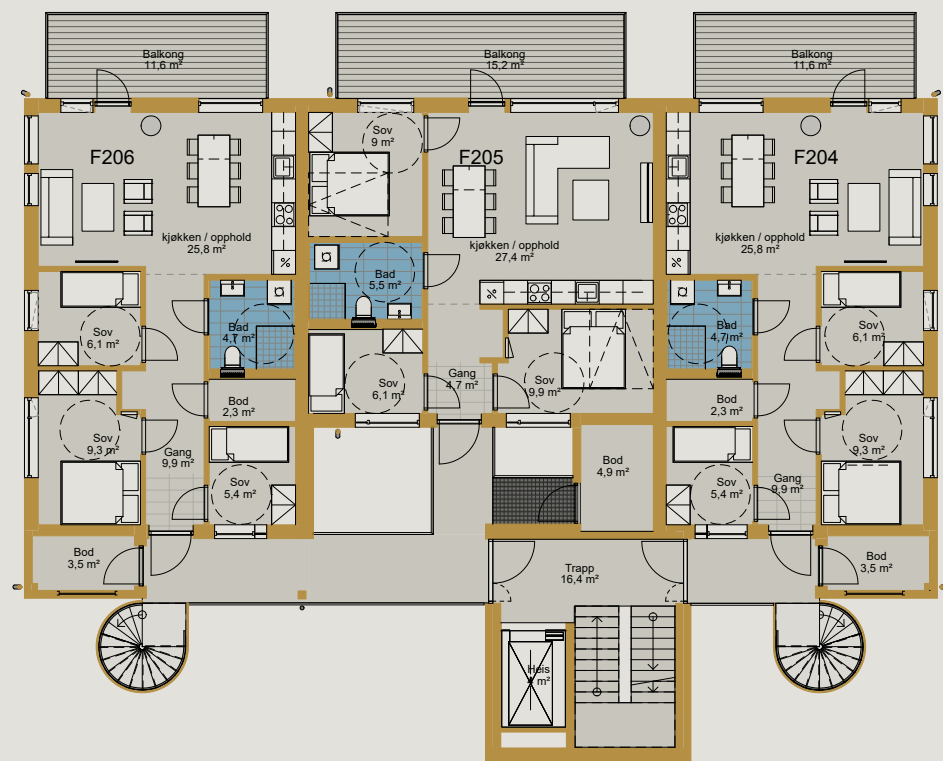
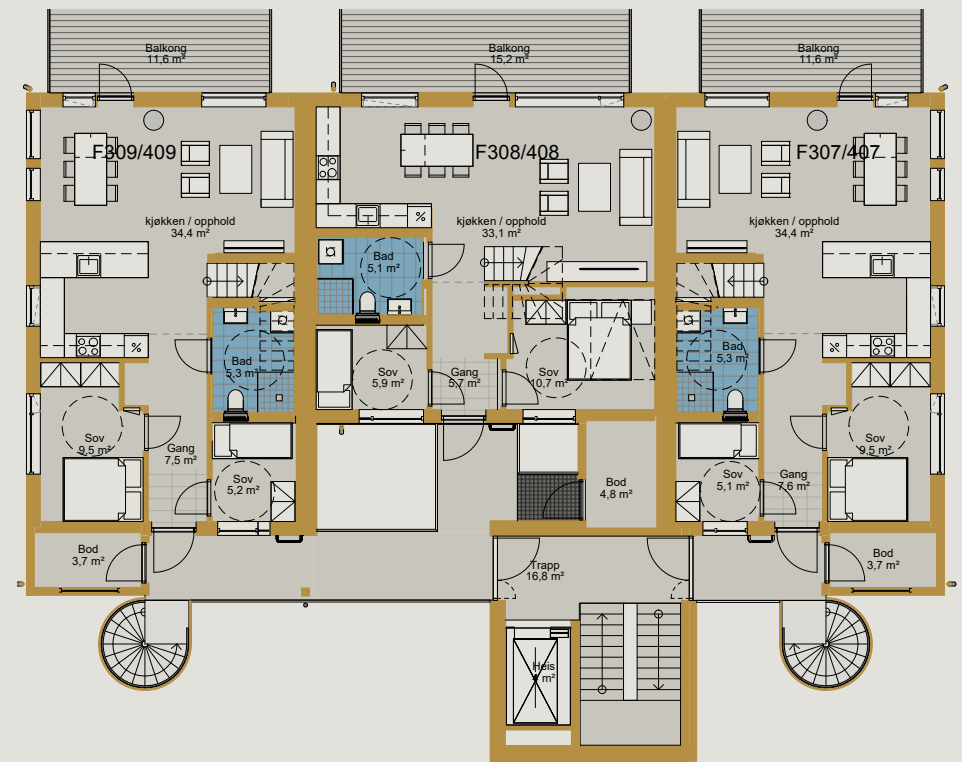
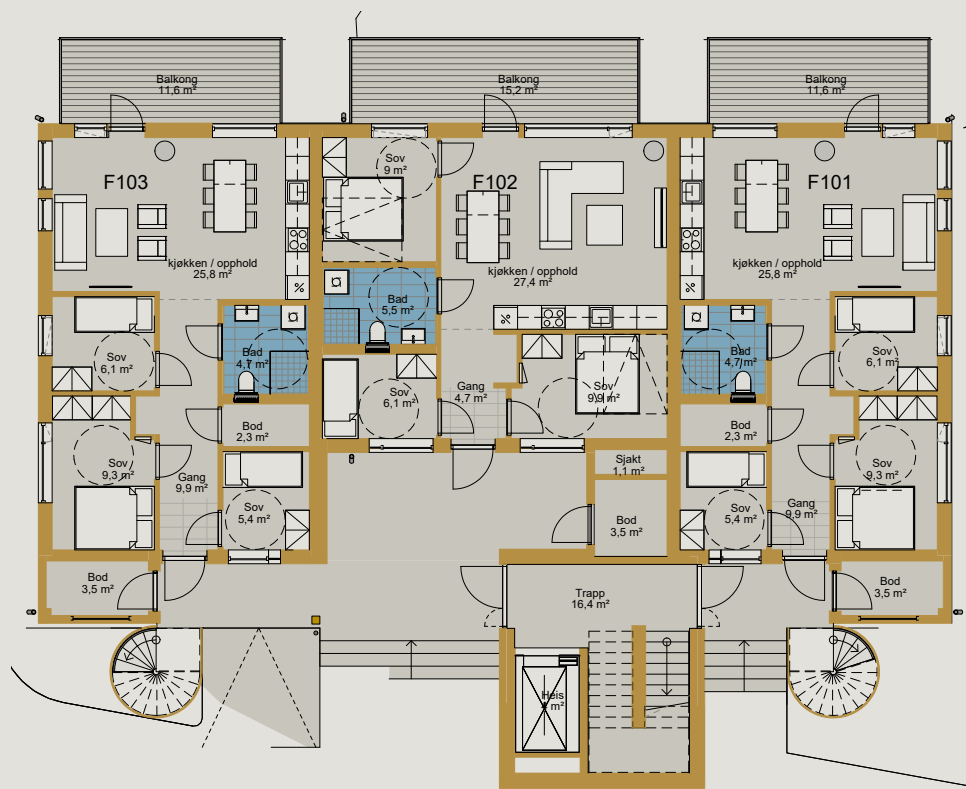








Etasjeplaner Hus F.



Utomhusplan.



A0700

7
21
63
28
=119
(krav 115)

DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTR
TEGNET	SAKSBEHANDLER	TEGNET AV	JL

KONTUR

RAUFOSSEVEGEN 40, 2821 GJØVIK TLF: 61 13 90 20

Skistar Norge AS
Fjellnest
Utenomhus

Arbeidstegning 1 : 200 / A1
2022-07-07

202149 **A0700**

**Leveranse-
beskrivelse og
Nøkkelinformasjon.**

Leveransebeskrivelse

UTVENDIG GRUNNMUREN/SÅLE:

Fundamentering er av betong ringmur under F blokken og carporter av betong inkludert fundamentering under E blokk.

UTVENDIG PANEL:

Utvendig veggpanel leveres i 19x145 mm glattpanel og Jernvitrol behandlet. Fargen på panelet kan synes ujevn i en periode da jernvitrol påvirkes av været, men vil utjevne seg. Brannpanel ved inngangsparti vil avvike i forhold til jernvitrol behandlet panel. Panel blir behandlet før montering.

VINDUER, BALKONGDØRER OG INNGANGSDØR:

Leveres fra Nordan i mørkegrå RAL 7016 fargede trekarmner og 3 lags energiglass. Hvilke vinduer som kan åpnes og åpningsretning er vist på kontraktstegning. Det kan forekomme restriksjoner på åpning ved brannklassifisering. Det leveres mørkegrå RAL 7016 Nordan inngangsdør.

TERRASSE/BALKONG:

Balkonger blir levert med glassrekkverk samt 21x120 terrassebord på gulv. Inngangsparti samt svalegang blir levert i pusset betong.

UTEBELYSNING:

Det blir levert utelampe til hver balkong og inngangsparti.

TAK:

Sort takpapp. Det leveres sorte metalltakrenner med nedløp. Forkantbord og sort raftbeslag.

UTVENDIG BOD:

Utvendig bod leveres isolert 100mm mineralull og OSB på vegger / himling. Gulv i bod er betong.

UTVENDIG TRAPP:

Utvendig trapp leveres i betong, tretrapp til terreng. Rekkverk leveres med stående trepanel lik øvrig rekkverk. Sort spiral rømningstrapp, med sort spile-rekkverk.

INNVEDIG OPPHOLDSROM:

GULV:

Stue/oppholdsrom, kjøkken, og soverom, leveres i type 1-stav Eik Cappuccino Trivor Grande Family Børstet, matt lakkert i størrelse 180x2200, eller tilsvarende.

Fliser 30x60 cm type Atlas block, eller tilsvarende i entre/innvendig bod.

INNERVEGGER:

På vegg leveres stående furu glattpanel 14x145 mm med ett strøk interiørbeis, farge Skumring 13

TAK:

Furu glattpanel 14x145 mm, hulkeil taklist 21x21 mm og synlige bærebjelker. Leveres med ett strøk interiørbeis, farge Skumring 13.

INNERDØRER:

Profilert furudør beiset i farge Skumring 13

INNVEDIG TRAPP:

Det leveres beiset furutrapp i fargen skumring 13 som veggpanel og innerdører.

LISTVERK VINDUER/GULV:

Furulist til dør og vindu med buet kant 18x70 mm, og foringer i furu. gulvlist med buet kant 18x70 mm. Alt blir levert beiset i farge Skumring 13

OPPVARMING:

Fjellnest «All In» blir tilkoblet fjernvarmeanlegg. Det leveres derfor vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, gang og bad. Soverom har elektriske panelovner.

GASSPEIS:

Det vil leveres gasspeis type Faber Vaska.

BADEROM GULV/VEGG:

Svezia fliser eller tilsvarende på gulv og vegg 30x60 cm. Svezia eller tilsvarende 5x5 cm på gulv i dusjosen. Fliser på vegg legges horisontalt.

TEKNISK ELEKTRIKER:

Elektrisk installasjon leveres etter NEK400:2014. Det leveres ett takpunkt i alle rom samt downlights på hovedbad. Sikringsskap blir plassert iht. tegning. Balansert ventilasjon i alle rom. Sorte stikk samt sorte brytere blir levert som standard.

VVS:

Det leveres vegghengt toalett, dusjhjørne i glass med sorte profiler. Tapwell TVM 7200 sort dusjgarnityr samt Tapwell EVM 071 sort servantbatteri. På kjøkken leveres Tapwell arm 887 sort kjøkkenbatteri med uttrekk. Det leveres ventilasjonsaggregat som plasseres på vegg i bod.

EL-BIL LADER:

Det leveres el-bil lader som standard. Det er ikke besluttet hvilken type lader eller hvordan organisering av strømforbruk vil bli.

BRANNSIKRING:

Det leveres med ett brannslukningsapparat plassert i bod. Det leveres røykvarsler som er tilknyttet felles brannsentral. Det blir en brannsentral pr. bygg. På kjøkken over platetopp leveres komfyrvakt.

MØBLER I STANDARDLEVERANSE KJØKKEN:

Kjøkken som på tegning med integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende (kombiskap, oppvaskmaskin, induksjonsplate, stekeovn og ventilator), benkeplate i heltre 30 mm eik. Skuffer leveres med demping. Farge på kjøkkendører og skuffer er Grå.

INNREDNING BAD/WC:

Hovedbad leveres med baderomsinnredning fra Aubo med mørke fronter i 80 cm bredde. Det minste badet vil bli levert som vist på arkitektens tegning.

Nøkkelinformasjon.

ADRESSE OG MATRIKkelNUMMER

Adresse for de seks byggene vil bli tildelt på et senere tidspunkt. Byggene vil bli oppført på en parsell av tomten med gnr. 72 bnr. 65 i Hemsedal kommune.

EIER/SELGER

Bygg A, B, C og F - Hemsedal Fjellinvest AS org.nr. 922 690 669

Bygg D - Fjellnest Bygg D AS org.nr. 927663600
Bygg E - Fjellnest Bygg E AS org.nr. 827663492

Selskapene over er eiere og selgere av prosjektet. Selskapene er opprettet for det formål som omhandler prosjektering, salg, kjøp og utleie av fast eiendom og alt som står i forbindelse med dette.

HJEMMELSHAVER

Hemsedal Fjellinvest AS med organisasjonsnummer 922 690 669 er hjemmelshaver for eiendommen gnr. 72 bnr. 65 i Hemsedal kommune.

TOMT OG GRUNNAREAL

Eiendommen er på totalt 18 892,7 m². Disse seks leilighetsbyggene vil bygges på en parsell av denne tomten. De seks byggene strekker seg over fire etasjer. Hvert bygg vil bestå av 9-12 leiligheter. Eiendommen vil bli seksjonert som et kombinert bolig- og næringssameie. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal.

BODER OG PARKERINGSPLASSER

For Bygg E og D vil parkering befinne seg under bygget og i carport på gårds plass på tunet. For Bygg F vil parkering befinne seg i kjeller under bygg A, B og C.

Parkeringsplassene er planlagt med hvert sitt seksjonsnummer med oppmålte og merkede grenser iht. eierseksjonsloven. Det tas forbehold om en annen tingsrettslig organisering av parkeringsplassene. Alternativ organisering kan f.eks. være gjennom fradeling av garasjeanlegget som egen anleggseiendom, tinglyst bruksrett, ideell andel i et garasjelag som eier en seksjon i sameiet eller gjennom vedtektsfestede bruksretter på fellesareal.

Organiseringen vil uansett innebære at kjøper av parkeringsplass vil få eksklusiv rett til bruk av parkeringsplassen innen eierseksjonslovens rammer. Kjøper forplikter seg til å respektere den organisering selger velger for parkeringsplassene, og til å følge de vedtekter, ordensregler, drifts- og vedlikeholdsregler mv. som fastsettes for parkeringsplassene og eierseksjons sameiet.

Alle leiligheter vil få bruksrett til hver sin bod. Bodene vil bli levert i den størrelse som kreves etter rammetillatelsen (anslagsvis ca. 5 kvm). I enkelte tilfelle, også i etterkant av overtakelse, vil det være nødvendig med rørgjennomføring e.l. gjennom bodene, noe som kan redusere den totale plassen (volumet) i de aktuelle bodene. Slik eventuell redusert plass skal ikke anses som mangel ved den leverte ytelse. Selger forbeholder seg retten til å fordele og anviser boder på et senere tidspunkt samt retten til å tillegge boden enten som tilleggsdel til kjøpers eierseksjon, eller å gi kjøpers eierseksjon eksklusiv tinglyst eller vedtektsfestet (midlertidig) bruksrett til boden. Kjøper er informert om at bodene vil være uisolerte. Bodene er kun ment til oppbevaring av robuste gjenstander som tåler temperatur- og fuktforandringer. Slike begrensninger er ikke å anse som mangel ved den leverte ytelse.

TINGLYSTE SERVITUTTER (RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER)

Det er og vil bli tinglyst rettigheter og forpliktelser på eiendommen knyttet til gjennomføringen av utbyggingen og organiseringen av prosjektet. Videre kan eiendommen påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det. Grunnbok på gnr. 72, bnr. 65 er et vedlegg til denne salgsoppgave. Følgende er tinglyst på eiendommen: 2004/4394-1/22 30.07.2004 RETTIGHET
Rettighetshaver: HEMSEDAL FJELLANDSBY AS ORG.NR: 985 289 158

Bestemmelser om forlengelse LEIEAVTALE Leietid 5 år Fra dato 02/06/2003 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE 2010/610400-1/200 17.08.2010 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 2018/1024756-1/200 13.07.2018 21:00 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: FJELLINVEST NORGE AS ORG.NR: 993 753 084

Bestemmelse om eierforhold for eiendommen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Utinglyste forpliktelser
Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Videre kan eiendommen påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

BYGGEMÅTE

Se vedlagte leveransebeskrivelse for utfyllende informasjon. Det tas forbehold om mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, samt endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg.

REGULERINGSPLAN OG BESTEMMELSER

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. Gjeldene kommuneplan finner du vedlagt salgsoppgaven og på Hemsedal Kommune sin hjemmeside.

Hemsedal er under utvikling og tomtene rundt prosjektet er avsatt til fritidsbolig, bevertning, hotell og næring. På oversiden av bygg E, D og F er Selger eier. Her er det planlagt fritidsboliger. Størrelsen på byggene er ikke avklart, men de vil ikke bli større enn bygg D og E. På nedsiden av prosjektet mot Mølla er tomten avsatt til Hotell, bevertning, fritidsbolig og næring. Det foreligger per i dag ikke noen planer vedrørende denne tomten.

VIDERE UTBYGGING

Naboområder er avsatt til utvikling og fortetting og kjøper må derfor være forberedt på videre utvikling og utbygging i nærområdet.

OVERTAKELSE

Kjøper er gjort kjent med, og aksepterer, at byggene kan bli ferdigstilt og overlevert trinnvis, og at overtakelse derfor kan finne sted før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesareal, garasjeanlegg og utomhusarealer, er ferdigstilt. Kjøper vil uansett kunne få rett og plikt til å overta

boligen før ferdigattest foreligger. Selger estimerer ferdigstilling høst/ vinter 2023/2024. Cirka 3 måneder før ferdigstilling vil selger skriftlig varsle de enkelte kjøperne om antatt tidspunkt for overtakelse. Dette antatte tidspunktet er kun veiledende og ikke å anse som avtalt overtakelsesdato, jf. neste avsnitt. Endelig overtakelsesdato for boligen vil bli gitt med 6 uker forutgående skriftlig varsel fra selger. Den da angitte dato anses som avtalt overtakelsesdato mellom partene. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse, jf. buofl § 11. Selger plikter i så fall å varsle kjøper skriftlig så snart selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

VIDERESALG

Kjøper kan ikke videreselge (transportere) kjøpekontrakten før overtakelse uten samtykke fra Selger. Selger kan nekte videresalg/transport av kontrakt.

KONSESJON

Kjøper må signere på rødt skjema «Egenerklæring om konsesjonsfrihet i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense» (Skjema SLF 356B). Skjemaet sendes Hemsedal kommune for samtykke. Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Prosjektet vil bli gjennomført iht. TEK 17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse for boligen senest på overtakelsesdagen.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Leilighetene vil bli solgt som eierseksjonsleiligheter og organisert som et sameie og følger Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdatab.no

VEDTEKTER

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Foreløpige vedtekter ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er stipulert til ca. kr. 28,- pr. m² BRA pr. måned inkludert fjernvarme og varmtvann.

Kostnaden til TV-grunnpakke og fibernett er stipulert til ca. kr. 400,- pr. leilighet pr. måned. Felleskostnader på gass og service av gassspeis kr. 200 per mnd.

Felleskostnader på garasje plass kr. 125,- (Bygg A, B, C og F)

Felleskostnader på carport og p-plass under bygg kr. 100,- (Bygg E og D, se boligvelger for mer info)

Det tas forbehold om endelige størrelse på fellesutgiftene. Det tas forbehold om endringer i kostnaden ved valg av TV- og fiberløsning.

Kommunale avgifter er ikke inkludert og betales direkte til kommune. Kommunen stipulerer dem som følger:

• Vatn - kr. 1.986,- + (BRA (eks. 120 kvm) x 11,7 kr/m³) + kr. 200 = 3.590,-

• Avløp - kr. 2.448,- + (BRA (eks. 120 kvm) x 22,05 kr/m³) = kr. 5.148,-

Totalt kommunale avgifter gitt 120 kvm BRA iht. dagens (september 2022) satser = kr. 8.738,-

BETALINGSBETINGELSER

1) Det forutsettes at depositum på 10 % av kjøpesum [for AS 20 % ved inngåelse av kontrakt] betales innen 30 dager etter signering av kjøpekontrakt. Innbetalingen skal være fri egenkapital.

2) Eventuelle tilleggsbestillinger betales med 50 % ved bestilling, og for øvrig etter nærmere avtale med selger.

3) Resterende del av kjøpesummen inkl. omkostninger betales uoppfordret innen kl. 16 to dager før overtakelse.

4) Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti iht. buofl § 47. Kjøper aksepterer at utbetaling kan finne sted til selger før overskjøting mot at § 47 garanti blir stilt.

Totalprisen på boligen er prisen iht. prisliste med tillegg for omkostninger spesifisert nedenfor.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av bolig som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Tomteverdien er anslått å utgjøre ca. kr. 3.800,- pr m² BRA. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 585,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 757,- i omkostninger pr. pantedokument.

Videre skal kjøper innen overtakelse betale ekstraordinær oppstartskapital for sameiet tilsvarende ganger kr. 46 per kvm BRA i boligen til sameiet jfr. pkt. 6.2 i kjøpekontrakt.

Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene.

EIENDOMSSKATT

Kommunestyret i Hemsedal har vedtatt å utvide eiendomsskatten fra tidligere å gjelde næringseiendommer, til å omfatte hele kommunen, det vil si også bolig- og fritidseiendommer med tilhørende bygninger, gjeldende fra år 2020. For mer informasjon om eiendomsskatt, kontakt megler eller Hemsedal kommune direkte.

AREALER

Arealene i prislisten er oppgitt i bruksareal (BRA). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940. BRA-areal angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger. Primærrom er BRA fratrukket innvendig bod. Innvendige sjakter som ikke ligger i yttervegg er medregnet i BRA og P-rom. De oppgitte arealer er å betrakte som ca. arealer. Arealavvik på 5 % eller mindre utgjør uansett ingen mangel ved leveransen.

BUSTADOPPFØRINGSLOVA/ GARANTIER

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Ihht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesum og står i 5-fem-år etter overtakelsen jf. buofl § 12, 3 ledd. Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra oppgjørsmeglers klientkonto før boligen er overskjøtet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. punkt 7.8 i kjøpekontrakten og buof.

FORBEHOLD

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

Selger skal ikke levere; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming utover der hvor dette er særskilt beskrevet i leveransebeskrivelsen, tepper, møbler, senger og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelsen eller kjøpekontrakten. Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveransen. Det som er stiplede på tegninger er ikke medtatt i leveransen. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet, som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Det vil kunne opptre synlige sprekker / riss over tid pga. svinn og krymping av materialer, som er vanlig i nye bygg. På takene kan det forkomme oppstikk for lufting. Ventilasjonstekniske rom plasseres på taket. Det kan oppstå ulemper i form av støy eller liknende i forbindelse med tekniske anlegg på tak. Selger forbeholder seg retten til å stå for fordelingen/ plasseringen av boder. For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått. Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

ENERGIATTEST

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. TEK 17. Selger har som mål å oppnå energiklasse B eller C for boligene.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger og 40 prosent for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrås årlige kvadratmetersatser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på: www.skatteetaten.no/no/Selvbetjening/Kalkulatorer/Boligkalkulator/

ADGANG TIL Utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet. Det gjøres oppmerksom på at utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan utløse kjøperett for leietager til redusert pris, jf. eierseksjonsloven kap. III. Dette er kjøpers risiko.

HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

EIENDOMSMEGLER

Nordvik Eiendomsmegling avdeling Frogner/ P33 Eiendomsmegling AS, org.nr: 915 491 065 Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til kr 1,25% av salgssum pr. enhet, pluss tilretteleggingshonorar. Selger dekker i tillegg alle kostnader med markedsføring, oppgjørskostnader, innhenting av opplysninger fra offentlige instanser mv. Ansvarlig og utførende eiendomsmegler Ansvarlig megler i forbindelse med salget er eiendomsmegler Stian Pøhner som under selve salget vil bli assistert av eiendomsmeglere Tobias Due og Torstein Kirud.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven

01 Utkast kjøpekontrakt

02 Leveransebeskrivelse

03 Etasjeplan

04 Fasadetegninger

05 Utomhusplan

06 Utkast til sameievedtekter

07 Eiendomskart

08 Utskrift av grunnboken for eiendommene gnr. 72 bnr 65 datert 22.09.22



FJELLNEST ALL-IN

FJELLNEST ALL-IN

Driftsbudsjett

FJELLNEST EIERSEKSJONSSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

DRIFTSINNTEKTER	SUM
Innkrevde felleskostnader	2 592 000
Felleskostnader brøkfordelt	1 642 000
A konto energi (fjernvarme)	357 000
Gasspeis	166 000
Bredbånd/tv	332 000
Parkeringskjeller	95 000
Carporter	29 000
Andre inntekter	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	2 592 000
DRIFTSKOSTNADER	
Personalkostnader	15 000
Styrehonorar	104 000
Revisjonshonorar	5 000
Forretningsførsel	108 000
Konsulent og forvaltn.tjen	10 000
Drift og vedlikehold	644 000
6601 D/V bygninger	150 000
6602 D/V VVS	50 000
6603 D/V elektro	50 000
6604 D/V utvendig anlegg	100 000
6606 D/V heiser	120 000
6609 D/V brannsikring	50 000
6614 D/V parkeringskjeller	95 000
6614 D/V carporter	29 000
Forsikringer	250 000
Kommunale avgifter	0
Energi / fyring	643 000
620 Elektrisk energi	120 000
628 Fjernvarme	357 000
629 Gass og service peiser	166 000
Bredbånd/TV	331 000
Andre driftskostnader	229 000
655 Driftsmaterialer	25 000
674 Vaktmestertjenester	0
6741 Vakthold	0
677 Renhold ved firmaer	100 000
678 Snørydding	100 000
689 Andre kontorkostnader	2 000
694 Porto	1 000
777 Bank og kortgebyr	1 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	2 339 000
DRIFTSRESULTAT	253 000

Forutsetninger:	Antall	BRA/BRØK
Hus A	12	1 034
Hus B	12	1 034
Hus C	12	1 034
Hus D	12	1 034
Hus E	12	1 034
Hus F	9	778
	69	5 948
P-plasser parkeringskjeller	63	
P-plasser carport	24	

Felleskostnader:	
Felleskostnader brøkfordelt	kr 23 kvm / mnd
Felleskostnader a konto energi (avregnes)	kr 5 kvm / mnd
Felleskostnader gass og service peis	kr 200 seksjon / mnd
Felleskostnader bredbånd/tv	kr 400 seksjon / mnd
Felleskostnader garasje plass	kr 125 pr. plass / mnd
Felleskostnader plass carport	kr 100 pr. plass / mnd

Startkapital til sameiet på 2 * kr 23 (felleskostnader brøkfordelt) betales i tillegg ved overtagelse

Kommunale avgifter (vann/avløp, renovasjon og ev. skatt) er ikke inkludert og betales direkte til kommunen.

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

Vedtekter

Fjellnest Eierseksjonssameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Fjellnest Eierseksjonssameie . Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst xx.xx.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 69 boligseksjoner (fritidsboliger) og 1 næringsseksjon for parkering og boder i eiendommen gnr. 72, bnr. 65, i Hemsedal kommune.

Hus A - 12 boligseksjoner

Hus B - 12 boligseksjoner

Hus C - 12 boligseksjoner

Hus D - 12 boligseksjoner

Hus E - 12 boligseksjoner

Hus F - 9 boligseksjoner

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og ev. en eller flere tilleggsdeler som angitt i seksjoneringssøknaden. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang..

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og garasjeplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Siden alle bruksenheter brukes som fritidsboliger er erverv av flere enn to boligseksjoner og korttidsutleie tillat..

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk av parkeringsplasser og boder

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

(1) Hver boligseksjon i hus A, B, C og F har enerett til bruk av en parkeringsplass og en bod i parkeringskjeller under hus A, B, C og F. Parkeringsplasser med bod i bakkant er knyttet sammen og må brukes av samme seksjonseier.

(2) Hver boligseksjon i hus D og E har enerett til bruk av en parkeringsplass og en bod plassert i enten innvendig- eller utvendig carport i tilknytning til hus D og E.

(3) Overskuddsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 70 som disponeres av seksjonseiere som har ervervet bruksrett til en slik plass, jf. pkt. 11.

(4) Utvendige parkeringsplasser er felles for alle seksjonseiere.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og skal skje internt innenfor parkeringskjelleren eller innenfor carportene. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) 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 karmen
- 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Følgende kostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon:

- Kollektivt bredbånd og ev. tv,

- Gass til gasspeis såfremt det ikke installeres individuelle målere,
- Drift og vedlikehold av felles anlegg for gass og gasspeisene,

Kostnader forbundet med garasje plasser og boder i garasjekjeller fordeles med en lik andel pr. plass og bod (seksjonseiere i hus A, B, C og F). Kostnader forbundet med garasje plasser og boder i carportene fordeles med en lik andel pr. plass og bod i carportene (seksjonseiere i hus E og F).

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Næringsseksjonen for parkering har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

Saker som kun angår innvendige fellesarealer som bygg C og bygg D har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av bygg C eller bygg D alene.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet kan ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførelse. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Fjellnest Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Garasjekjelleren består av xx parkeringsplasser hvorav xx overskuddsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 70 (parkeringsseksjonen). Parkeringsseksjonen ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom seksjonseiere som har ervervet bruksrett til en av disse parkeringsplassene. Garasjesameiet består av like mange ideelle eierandeler som det er parkeringsplasser i parkeringsseksjonen.

(2) For parkeringsseksjonen, Fjellnest Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Fjellnest eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 70, med mindre Fjellnest Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo



Bildet er kun ment som en illustrasjon, avvik vil forekomme.



FJELLNEST
ALL IN
←————→

Fjellnest.no



Stian Pøhner
s.pohner@nordvikbolig.no
97115621



Torstein Kirud
t.kirud@nordvikbolig.no
93058856



Tobias Due
t.due@nordvikbolig.no
90056220

