HØGSETRA HORISONT

TURUFJELL

Fjellet. På din måte.

01

Familiedestinasjonen Turufjell

S. 12-13: Det gode hytteliv på Turufjell
S. 14-15: Turufjell skapes nå
S. 16-17: Under 2 timer fra Oslo
S. 18-19: Kart

02

Aktiviteter for store og små. Hele året.

S. 22-23: Alpin moro
S. 24-25: Trikkeskinner så langt øyet kan se
S. 26-27: På to hjul
S. 28-31: Bredt aktivitetstilbud – hele året gjennom
S. 32-33: Ut på tur
S. 36-37: Turufjell Kafé: En ny møteplass på fjellet

03

Høgsetra Horisont

S. 40-41: Høgsetra Horisont– midt i bakken!
S. 42-43: Inspirert av Alpene
S. 48-49: Paulsen&Nilsen
S. 48-53: Noe for enhver smak
S. 54-55: Kvaliteter
S. 58-59: Miele – en varig kvalitet

04

Fremtidsrettet

S. 68-69: Gode inntektsmuligheter
S. 70-71: Hensynet til klima og miljø
S. 72-73: Det enkle liv
S. 74-75: Solide krefter

05

Salgstegninger

S. 80-81: Utomhusplan
S. 82-91: Plantegninger
S. 92-95: Plantegning parkering

06

Viktige opplysninger

S. 100-103: Kvalitetsbeskrivelse
S. 104-113: Meglers salgsinformasjon
S. 114-119: Utkast til vedtekter
S. 120-121: Budsjettutkast og felleskostnader
S. 123: Ta kontakt

Turufjell, 9. november 2023

HØGSETRA HORISONT







Familiedestinasjonen Turufjell

Med en beliggenhet under to timer fra Oslo, kan du komme hit både i helger og ferier, på inneklemte dager og på helt vanlige dager. Året rundt. Perfekt for de aktive - og de litt mindre aktive. For store. Og små.

Stillheten og langsomheten,
er det ikke det som også er
naturgleden?

- Odd Børretzen

Det gode hytteliv på Turufjell

650 – 1000 moh.

Turufjell er en destinasjon for fjell- og naturopplevelser i Flå i Hallingdal, under to timer fra Oslo.

Turufjell ligger vestvendt på solsiden i Flå, slik at du kan nyte fantastisk utsikt og solskinn – enten du sitter i hytteveggen, eller er ute i skiløypa. Hos oss er det et allsidig aktivitets- og opplevelsestilbud hele året. Her finner du langrennsløyper og alpinbakker, turstier og pumptracks, badebrygge og fiskevann. Perfekt for både store og små, friskuser og mosjonister.

Blir du sulten eller tørst finner du kaféen til Kristin midt i sentrum av Turufjell. Et koselig og livlig samlingssted for både hyttegjester og besøkende. I kaféen og tipien kan du nyte noe godt å spise eller drikke, og det er god plass til de mange aktivitetene som arrangeres i løpet av året.

Kun 15 minutters kjøretur ned fra fjellet ligger Flå sentrum med kjøpesenter, vinmonopol, restaurant, hotell og ikke minst den populære Bjørneparken. Alt ligger til rette for å nyte det gode hytteliv.



HØGSETRA HORISONT

Turufjell skapes nå!

Turufjell er en ny destinasjon i kontinuerlig utvikling, og vi er stolte av å ha en klar visjon for fremtiden. Vi legger vekt på helhetlig utvikling for å gi våre besøkende det mest komplette tilbudet. Sentralt i vår utviklingsstrategi står stolheisen, som vil revolusjonere alpinopplevelsen på Turufjell.

Stolheis og snøkanoner

Allerede kan vi tilby to heiser og syv nedfarter, og med vår planlagte stolheis vil alpinmulighetene på Turufjell utvides betraktelig. Kristnatten (1076 moh) er utgangspunktet for et større alpinanlegg hvor vi jobber med prosjektering av stolheis med tilhørende nedfartsløyper i ulike vanskelighetsgrader. Alpinanlegget vil være sømløst integrert med det eksisterende anlegget, takket være tilfartsløyper, skibroer og kulverter. Vi legger hovedfokuset på å tilrettelegge for enestående skiopplevelser for alle, enten du er tilhenger av alpinski eller snowboard. De første snøkanonene er på plass i dagens alpinanlegg, og som en del av utvidelsen jobber vi også med å prosjektere et permanent snøkanonanlegg.

Alpinanlegget vil være sømløst integrert med det eksisterende anlegget, takket være tilfartsløyper, skibroer og kulverter. Vi legger hovedfokuset på å tilrettelegge for enestående skiopplevelser for alle, enten du er tilhenger av alpinski eller snowboard. De to første snøkanonene er på plass i dagens alpinanlegg, og som en del av utvidelsen jobber vi også med å prosjektere et permanent snøkanonanlegg.

En ny fjellandsby

I samarbeid med det anerkjente arkitektfirmaet Reiulf Ramstad Arkitekter, former vi nå det første trinnet av vår nye fjellandsby på Turufjell. Vårt mål er å videreutvikle dagens sentrum, inkludert kafé, parkeringsfasiliteter og alpin bunnstasjon, til et pulserende sentrumsområde med vakker arkitektur og god funksjonalitet. Vi ønsker å tilby våre gjester et levende sentrum som er skreddersydd for både eksisterende og fremtidige aktiviteter. Blant annet planlegger vi å inkludere en ny restaurant med ski-in/ski-ut muligheter, komfortable leiligheter og en trygg barneløype, der de yngste kan utforske skiopplevelsen.

Variert tur- og sykkeltilbud på Turufjell

Med den stadig økende populariteten av fjellsykling er vi begeistret for å tilby et mangfoldig sykkeltilbud på Turufjell. Vår pumptrack og ferdighetsløype har allerede blitt en favoritt blant våre besøkende, og sommeren 2023 introduserte vi en spennende flytsti som raskt fanget oppmerksomheten til våre gjester.

Turufjell har allerede mange flotte turstier, og vi fortsetter å merke nye stier og utvikle et nettverk som gir deg muligheten til å nyte fantastiske gå- og sykkelturer som går fra Turufjell til Veneli og videre til Vassfaret. Vår lidenskap for naturen og utendørsaktiviteter drives av ønsket om å dele disse fantastiske opplevelsene med deg.

Under 2 timer fra Oslo

Turufjell ligger under to timer fra Oslo som gjør det like naturlig å komme hit på en inneklemt dag som i en lengre ferie. Den korte reisetiden gjør det enklere å bruke hytta oftere, og få den kvalitetstiden du ønsker deg, om det er i langrennssporet eller foran peisen.

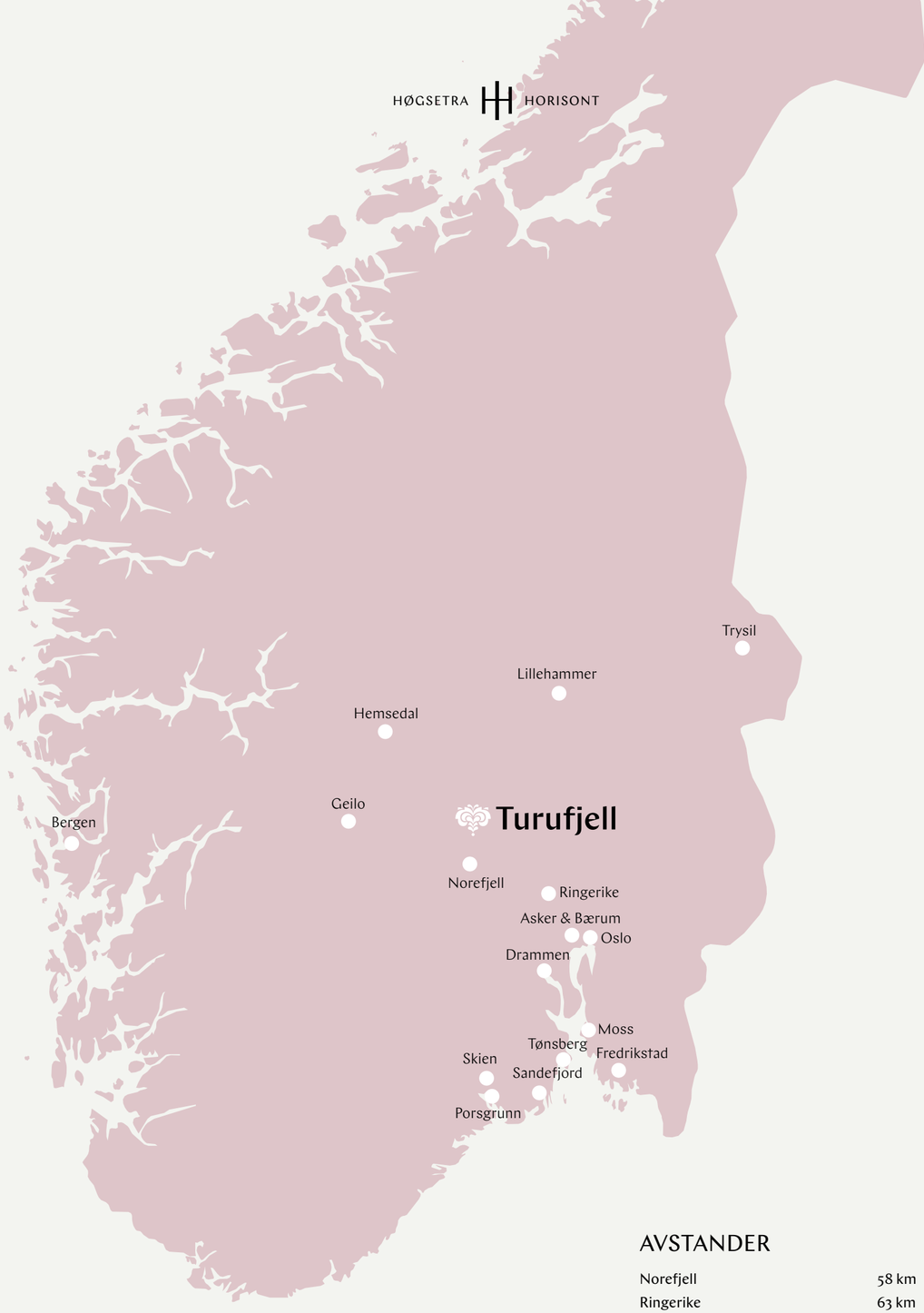
Som hytteinnbygger i Flå får du helårstilgang til Hallingdal, et av de mest allsidige og spennende dalførene i Norge. Kalde og snøsikre vintre, varme somre, snaufjell og skog, turstier, milevis med skiløyper, gamle setervoller og godt med fiskevann.

God tur til Turufjell!

Det satses stort på samferdsel mellom Oslo og Bergen, gjennom Hallingdal. Det er påbegynte og vedtatte prosjekter de neste årene som vil gjøre reisen din både raskere og enklere. I tillegg jobber vi sammen med Flå Vekst og andre lokale aktører i området for at alle skal kunne reise bilfritt til og på destinasjonen.

Med bilen er du på Turufjell på under to timer og med offentlig transport tar det litt over to timer til Flå sentrum. Både Bergensbanen (Oslo–Bergen) og VY express (Oslo–Geilo) har flere daglige avganger med stopp i Flå sentrum.

HØGSETRA HORISONT



AVSTANDER

Norefjell	58 km
Ringerike	63 km
Hemsedal	98 km
Oslo	118 km
Drammen	115 km
Geilo	116 km



På toppen av Turufjell

Her presenteres en illustrasjon over nåværende og kommende fasiliteter på Turufjell, og plasseringen av Høgsetra Horisont leiligheter i forhold til disse tilbudene. Høgsetra Horisont leiligheter finner du majestetisk plassert ved fjelltoppen, rett ved alpinbakken. I tillegg til å tilby umiddelbar tilgang til alpinbakkene, ligger leilighetene innen gang-avstand fra Turufjells sjarmerende sentrum, hvor du vil finne skisenteret, en koselig kafé og et variert utvalg av spennende aktiviteter og fasiliteter. Tilbudet er under kontinuerlig utvikling og sentralt i utviklingen står stolheis ved Kristnatten.

Aktiviteter for store og små. Hele året.

Fjellheimen vår byr på fremragende muligheter ikke bare vinterstid men også sommer og høst. Enten du bare ønsker å nyte stillheten og naturen til fots på en fjelltur, eller om du foretrekker å benytte sykkelløypene eller bare kose deg med en kaffe på Turufjell kafé. Mulighetene er mange og du finner aktiviteter som passer både for store og små gjennom hele året.

02

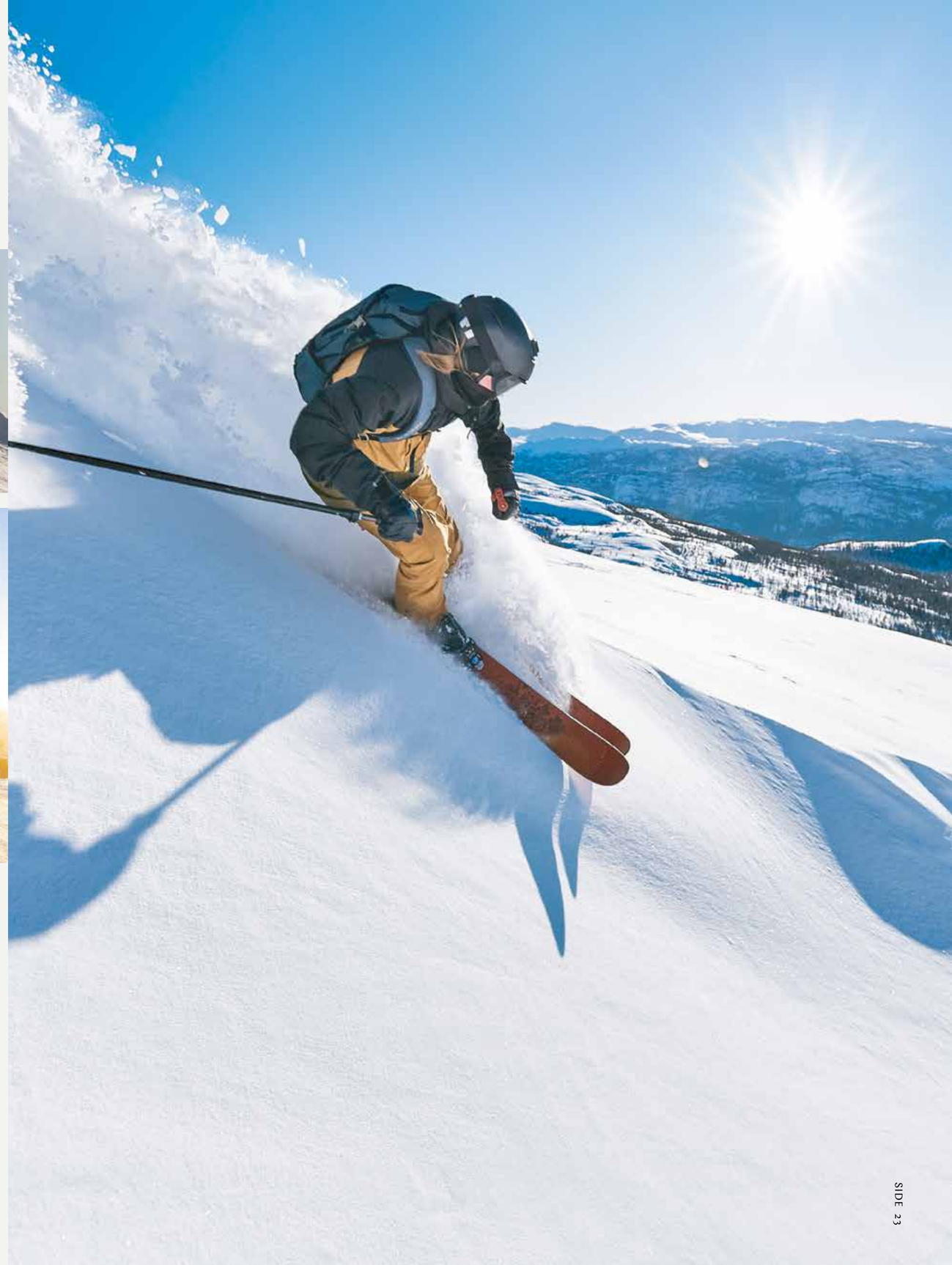






Alpin moro

Terrenget rundt Turufjell ligger ideelt til for alpin moro for hele familien. I dag er det totalt syv nedfarter og to heiser. På sikt vil alpinbakkene knytte seg til to forskjellige fjelltopper og samlet blir det over 15 km nedfarter fordelt på ca. 10 traseer. I bakken er det også tilrettelagt med park, ferdighetselementer, rails og bokser. I tillegg blir det også tilrettelagt for skogkjøring mellom traseene. Det høyeste sammenhengende fallet er på over 400 høydemeter ned fra Kristnatten.





Trikkeskinner så langt øyet kan se

Det finnes milevis av fantastiske langrennsløyper på Turufjell.
I hytteområdet blir det småkuperte rundløyper i alle kategorier, i le for vær og vind. Løypene er tilknyttet den eksisterende Eventyrløypa som tar deg helt til Hemsedal om du skulle ønske det. Det er også kort vei til høyfjellet hvor det er etablert langrennsløyper rundt og over Veslefjell, og videre mot Sørbøfjell. Her får du vidde- og høyfjellsfølelsen når du sklir innover i fjellheimen. Langs løypene står det gapahuker, hvor du kan ta deg en velfortjent pause.

Ved løypene etableres det også dagparkeringer slik at man enkelt kan komme seg til nytt terreng og nye løyper.

HØGSETRA HORISONT



HØGSETRA HORISONT







På to hjul

Når vinteren slipper taket og langrennsskiene er satt bort, kan man ta frem sykkelen. Stier og løyper rundt hyttene strekker seg innover i terrenget og flere langrennsløyper blir tilrettelagt for familievennlige sykkelrunder. For de som ønsker seg større utfordringer er terrenget velegnet for sykling opp og ned fjellene. Gjennom Flå går også Eventyrveien, sykkelveien gjennom Hallingdal fra Geilo til Noresund. Det finnes også en sykkelpark med tre forskjellige løyper og to hopp-linjer, der både nybegynnere og erfarne får noe å bryne seg på. Vi har også Hallingdals største pumptrack med over 300 løpemeter, linjer i ulik ferdighetsgrad, hangout soner og vaskestasjon. Nytt av året er også morsomme flytstier, så ikke glem sykkelen når du skal til Turufjell!

Bredt aktivitetstilbud - hele året gjennom

Skøyting og aking

Når du og familien har lyst på en liten pause fra ski på beina, er det flere steder vinteraktiviteter på Turufjell. På Sprenåsen og ned mot Istjern er det en stor og flott akebakke, og når det fryser til på Slåttemyrtjern er det flotte skøyteforhold for store og små.

Aktivitetsområde

Ved Istjern har vi akkurat åpnet et stort område hvor både små og store kan boltre seg. Her finner du klatrestativer, husker, slakkline, tuftepark i naturelementer, hinderløype, zipline, grillplass, lavvo og mer!

Badebrygge

Ved Øvre Vesleåtjern finner du brygge med landgang og badestige. Her kan du både prøve fiskelykken og ikke minst kjøle deg ned på varme sommerdager.

Fiske

Turufjell ligger midt i Flå Østre Grunneierlag. Her finnes fantastiske naturområder med muligheter for friluftsliv og fiske. Området er på nesten 150 000 mål og inneholder 40 fiskevann spredd utover hele området fra Skarsdalen i sør, opp mot Vassfaret og grense mot Nesbyen kommune. Et fiskekort gjelder for alle vann innenfor grunneierlaget sitt område.

Bjørneparken

Bare 15 minutter unna Turufjell finner du Bjørneparken. Her treffer du ikke bare bjørner men også mange andre spennende dyr som gaupe, amurleopard, rev, elg, rådyr, hjort, krokodiller og ulv. I tillegg kan du se en rekke andre norske husdyr som geiter, hest, gris, høner og ikke minst pinnsvin. Flere av dyrene kan du også være med å stelle og kose med. I tillegg finner du Norges største krokodilleutstilling i Bjørneparken! Det er også mange spennende aktiviteter som hinderløyper, berg og dalbane, lekeland, samt flere gode serveringssteder.

HØGSETRA HORISONT

















Shopping og restauranter

10 km fra Turufjell, en kort biltur ned fjellet, ligger Flå sentrum og Bjørneparken kjøpesenter som har åpent 7 dager i uka. Her finner du det du skulle trenge av matvarer, sportsutstyr, interiør, Vinmonopolet, parkeringsplass med elbil-ladere og mye mer. I tilknytning til kjøpesenteret ligger også Thon Hotel Bjørneparken.

Aktiviteter

Hele året arrangerer Turufjell en rekke små og store aktiviteter, en ypperlig mulighet til å bli kjent med dine nye hyttenabo-er. Tidligere har vi arrangert alt fra familiequiz, høstmarked, rebusløp, konserter, rideturer, yoga- og velværeweekend til sykkelkurs, afterski, eventyrstund eller fakkeltog. Noe for enhver smak.

HØGSETRA HORISONT



HØGSETRA HORISONT



Ut på tur

Om sommeren kan du velge mellom et nettverk av stier enten du vil ferdes til fots eller med sykkel. Stier og løyper rundt hyttene strekker seg innover i terrenget og flere langrennsløyper blir tilrettelagt for familievennlige sykkelrunder. Om du heller vil ta beina fatt finner du et vell av turmuligheter, både små og nære, og også mer krevende og storslåtte. Mot nord ligger Vassfaret med dype skoger og urørt natur. Mot øst finner du det mektige Sørbølfjellet — et høyfjellsplatå der du kan gå i timevis på høyder over 1200 meter





Turufjell kafé:
En ny møteplass på fjellet

Mange av oss drømmer om å forlate den hektiske hverdagen i byen for å finne roen og stillheten i fjellet. For Kristin ble denne drømmen virkelighet da hun bestemte seg for å ta over driften av Turufjell kafé. Vi fikk gleden av å sette oss ned med Kristin for å høre mer om hennes tanker om fremtiden på fjellet og hva vi kan forvente fra den nyrenoverte kafeen.

Duften av nybakte boller møter oss i det vi trer inn i den koselig rødmalte kaféen i sentrum av Turufjell, og setter oss ned med utsikten mot fjellene ut vinduet. Kristin forteller om sitt første møte med Turufjell: "Første gangen vi kom kjørende opp lia fra Flå og så utover Turufjell forelsket vi oss i stedet."
Denne forelskelsen førte til at Kristin og hennes kjæreste bestemte seg for å gjøre Turufjell til sitt andre hjem. Livet på fjellet har gitt Kristin mange nye perspektiver og en følelse av frihet som hun ikke fant i hektiske byer, verken i utlandet eller i Norge. "Luften, lukten, naturen, følelsen av frihet og ikke minst stillheten," beskriver hun som balsam for sjelen. Men hva er det som får en person med så mye erfaring i å starte og drive





serveringssteder til å ta over en kafé i fjellene? Det viser seg at det var en idé fra en kreativ og sosial venninne i Flå som satte Kristin på tanken om å drive kafé i Turufjell.

"Det var en enkel beslutning da dette var så forenelig med hvordan jeg ønsker å leve fremover," forklarer hun.
Kristin får nå jobbe med det hun er mest glad i - å skape gode gjesteopplevelser og bærekraftige arbeidsplasser på et sted hun synes er helt nydelig. Turufjell kafé er en varm og innbydende møteplass for både hyttefolk og fastboende. Uansett om du vil ha en enkel kopp kaffe eller en deilig middag, ønsker Kristin at du skal kunne føle deg som hjemme på kaféen.

Med et varmt smil om munnen forteller Kristin
"Vi har alle type gjester, barnefamilier, godt voksne, unge, enslige og vi setter pris på dem alle sammen. Og Turufjell er jo fremdeles et ganske nytt sted, så de fleste som kommer innom er Turufjell-venner og gode naboer som har hytte her. Men vi merker at flere og flere leier ut, så det dukker stadig opp nye ansikter. Det er også veldig hyggelig når de lokale og hytteeiere fra andre områder tar turen innom."

Selv om kaféen ikke har en enkelt signaturrett, men hvis Kristin måtte velge én rett, ville det være den nydelige gulasjsuppen. Den mettende, smaksrike bollen med gulasj har fått høye lovord fra lokale og har til og med fått godkjennelse fra Gulasj-kongen i Flå. Utover det har pizzaen og sommersalaten fått en lojal følgerskare. Menyen i seg selv er en herlig miks, med alt fra bakverk til kjøttkaker med potetmos.

"Vi forsøker å endre menyen i forhold til sesong og har også introdusert dagens rett slik at vi kan være litt kreative, samtidig som vi beholder de tidløse favorittene som kanelboller, pizza og salat på menyen», forteller Kristin. Hvis vi spør Kristin hva som betyr mest for teamet på Turufjell kafé er svaret enkelt — å skape minneverdige opplevelser for gjestene. Det ultimate målet er at når gjestene forlater stedet, gleder de seg allerede til neste besøk. Turufjell kafé er mer enn bare et sted å spise; det er et hjem borte fra hjemmet, en varm omfavnelse midt i den vakre naturen på Turufjell. Det er et sted hvor folk samles for fellesskap, moro, ukompliserte men smakfulle måltider og forfriskende drikkevarer.

"Vi ønsker å være det naturlige samlingsstedet i Hallingdal, og hos oss er alle velkomne", avslutter Kristin før hun skynder seg tilbake for å servere en rykende kopp kaffe og deilige nystekte vafler til neste gjest i kaféen.

For info om åpningstider og arrangementer se www.turufjell.no

Høgsetra Horisont

Nå skal vi bygge det første leilighetsprosjektet på Turufjell. Moderne leiligheter med høy standard og fokus på kvalitet.
Høgsetra Horisont ligger på toppen av slalom-bakken, med løyper og bakker rett utenfor døra. Det betyr ski inn og ski ut på vinteren, sykkel inn og sykkel ut på sommeren.

Høgsetra Horisont- midt i bakken!

Gled deg til å se soloppgangen over Kristnatten med kaffekoppen i hånden, før du begir deg ut i et vakkert landskap med et vell av muligheter.

Her ligger du midt i smørøyet for dagens og morgendagens Turufjell, enten du liker aktiviteter med høy puls eller bare vil nyte naturen.

Kjøper du leilighet på Høgsetra Horisont vil du i tillegg til nærheten til aktiviteter og naturopplevelser, kun være en spasertur unna Turutunet baseområde, som vil huse en rekke tilbud. Her kan du nyte en matbit eller noe godt å drikke i kafeen, som også er samlingspunkt for mange morsomme arrangementer for store og små gjennom året.

Høgsetra Horisont er det første leilighetsprosjektet på Turufjell. Moderne leiligheter med høy standard og fokus på kvalitet, tegnet av Einar Jarmund – en av Norges mest anerkjente fritidsboligarkitekter. Plasseringen og arkitekturen sørger for flott utsikt og gode solforhold, mens den høye standarden på interiør og utforming tilbyr både komfortable, stilfulle og gjennomtenkte løsninger. På Høgsetra har du Turufjells mest fantastiske beliggenhet med skibakken som din nærmeste nabo. Midt mellom alpinbakken og langrennsløypene, er det bare å ta på seg skiene etter frokost og skli rett ut i bakken. Ingen pakking, biltur eller leting etter parkeringsplass — bare du og skibakken.



Kun ment som illustrasjon.

Inspirert av alpene

Høgsetra Horisont minner om «chalet»'er man finner i alpene. I motsetning til i norske dalfører, legges gjerne bondehusene i alpene gjerne med gavlen mot dalen.Selv om vi elsker norske byggetradisjoner, tenker vi det kan være relevant med en alpeinspirert vri på bebyggelsen. Bygningene er også organisert litt som en alpelandsby; tett, men med frie sider mot natur for alle.



Arkitekt Einar Jarmund

Hva er de overordnede tankene bak utformingen av konseptet?
En vanlig norsk hytte er plasskrevende, og passer ofte egentlig ikke så godt til en skrå tomt. Bygger man som på Høgsetra Horisont, får vi plass til mange flere boenheter på samme areal, og man unytter terrengfallet til å få en innelukket parkering, noe de færreste har på hytta. Samtidig blir bebyggelsen tilpasset terrengfallet. På denne måten sikrer vi også at alle får del av den magiske utsikten som er fra denne øvre delen av Turufjell, noe som har inspirert til navnet Høgsetra Horisont.
Bor man tettere medfører det samtidig bedre ressursutnyttelse og mindre varmetap. Og det er en mere kostnadseffektiv måte å bygge på enn enkelthytter.
Mellom chaletene blir det et tun, der arealet som må være der for manøvrering av biler samtidig kan fungere som lekeareal for barna.

Hvilke tanker ligger bak planløsningene? Hvordan vil det oppleves for en kunde å kjøpe og bo i en leilighet her?
Planløsningene er effektive og kompakte, men allikevel svært sjenerøse. De er egentlig akkurat så store som de trenger å være. Det er god takhøyde, og store vinduer mot utsikten. Samtidig er tomten ideell i sin plassering helt inntil skitraséen.

Hva ønsker dere å oppnå med prosjektet?
Vi tenker dette er en ny måte å bygge fritidsboliger på som svarer på mange av utfordringene med tradisjonell hytte-bygging. Løsningen gir et helt nytt komfortnivå på fjellet, med innelukket parkering, og bygningsmessig kvalitet med tilhørende lavt energibehov tilsvarende boligstandard.

HØGSETRA HORISONT



Kun ment som illustrasjon

Kun ment som illustrasjon.

Kun ment som illustrasjon.



Kun ment som illustrasjon.



Paulsen & Nilsen

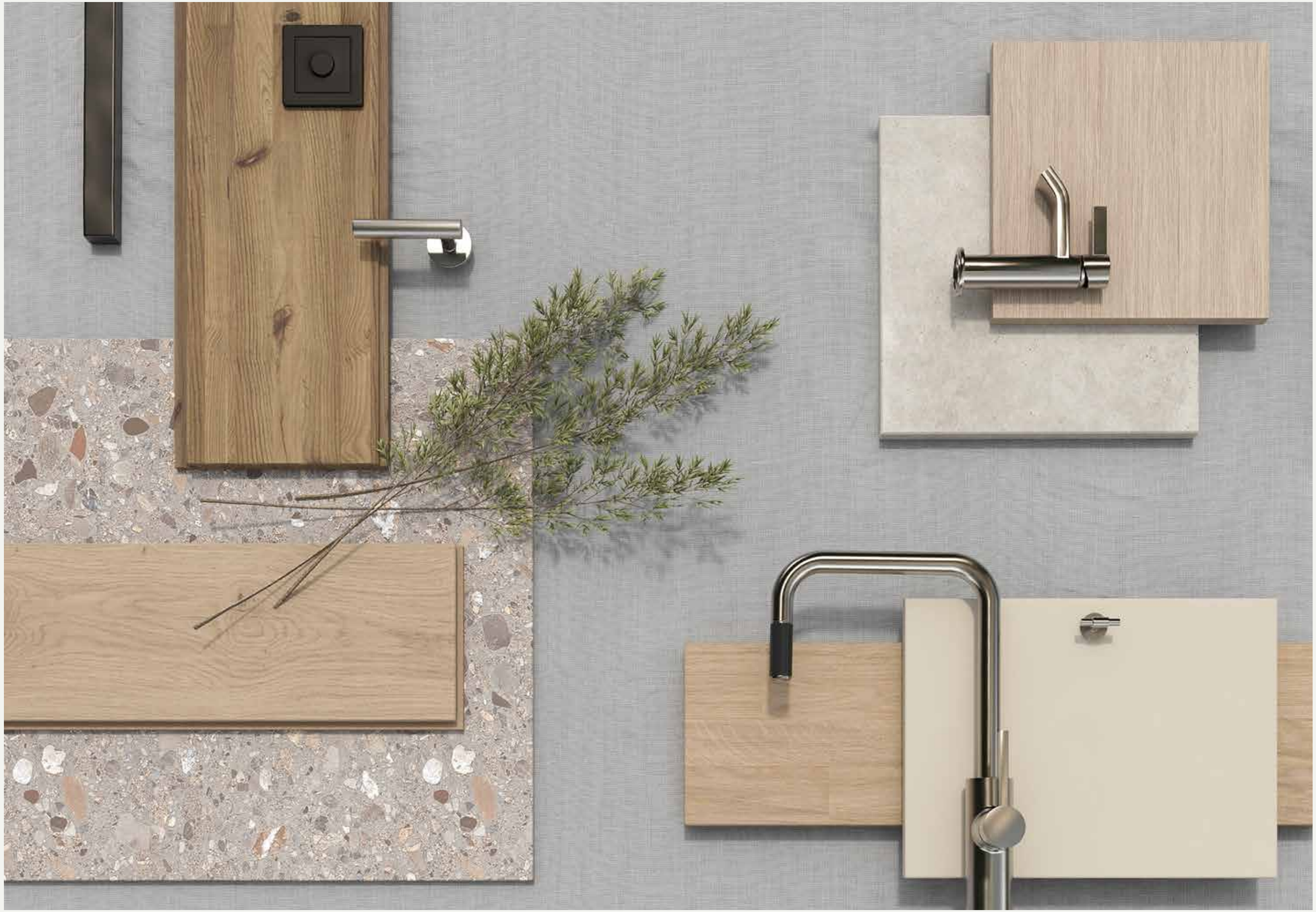
Det Oslobaserte interiørarkitektkontoret Paulsen & Nilsen ble etablert i 2009, og drives av interiørarkitektene Mariann Paulsen & Kristine Nilsen. Til sammen er de et team på 14 personer som gjennom utstrakt arbeid med leverandører og entreprenører leverer dynamiske, tidløse interiører som skiller seg ut.

Noe for enhver smak

På Høgsetra Horisont vil vi at du skal kunne velge selv hvordan du vil ha det rundt deg, derfor har vi i samarbeid med Paulsen&Nilsen utviklet to ulike konsepter for leilighetene, enten du liker mørkt og lunt eller lyst og lett.

Eksklusivt limtrepanel i stor dimensjon er felles for begge konseptene og flatene på kjøkken er holdt enkelt for å ikke kjempe mot veggene, men la veggene spille hovedrollen.
Lys eik på baderomsmøbelet er valgt for å gi badene en crisp og ren følelse, samtidig som det spiller på naturen og livet utenfor hytten. Takhengt peis tilfører noe moderne og eksklusivt og de mørke vinduene omfavner og rammer inn utsikten, som et fantastisk maleri.

HØGSETRA HORISONT

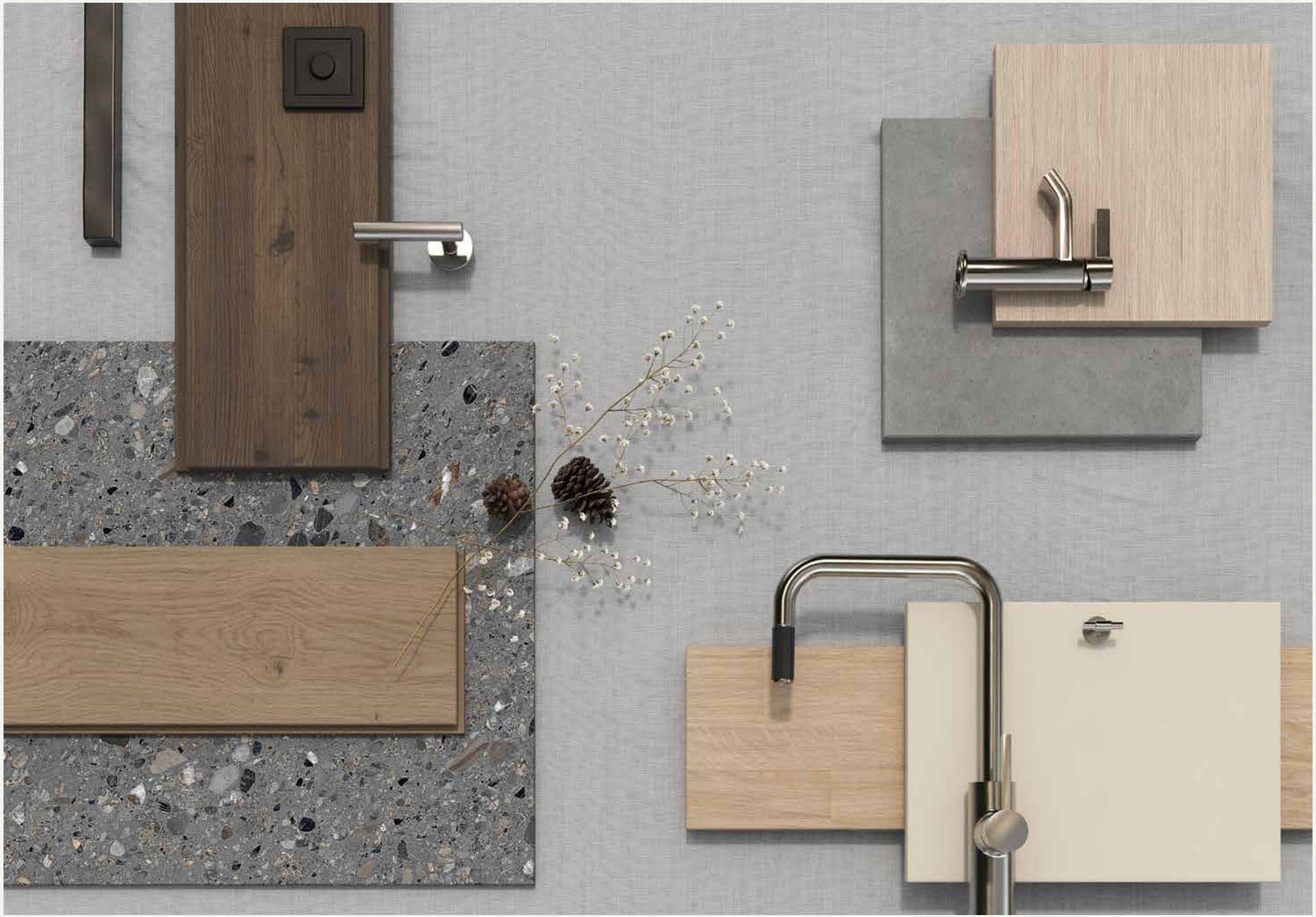


Lyst & sobert

Lyst interiør gir en følelse av romslighet, luftighet og åpenhet. Beisen i treverket på vegg fremhever trestrukturen og gjør det livlig, men sobert samtidig.

Mørkt & elegant

Mørkt interiør med en lun og varm materialitet som gir en deilig kontrast i møtet med det kalde i utsikt og glass.



HØGSETRA HORISONT

Kvaliteter

Naturlige materialer i en lys eller mørk fargepalett som gir en eksklusiv helhet.

Gulv:
Leveres som 1-stavs eikeparkett med bredde 190 mm, Lofoten nausteik select 111860 (mørkt konsept) eller Eik nordlys accent 111807 (lyst konsept). Entré leveres med flis fra Keope i serien Dolmix, 60x60 cm, Dark Natural R9 (mørkt konsept) eller Grey Natural R9 (lyst konsept). Gulvlist leveres som glattkant, 15x83 mm samme farge som vegg. På bad leveres flis fra Norfloor i serien Re-Micron, 60x60 cm. TC (mørkt konsept) eller B (lyst konsept). På bad leveres sokkelflis der det er panel på vegg. Fug i matchende farge. Dusjsone leveres nedsenket, med rennesluk langs vegg. Markterasser og balkonger leveres med 28x120 mm trykkimpregnert furu.

Himling:
Leveres i bred 190mm limtrepanel fra Norsk Limtre, beiset i farge brun(mørkt konsept) eller drivved(lyst konsept).Taklist leveres som glattkant, 15x45 mm samme farge som vegg..

Vegg:
Leveres i bred 190mm limtrepanel fra Norsk Limtre, beiset i farge drivved (lyst konsept) eller brun (mørkt konsept). Bad leveres med flislagte vegger i våtsoner, fliser fra Norfloor i serien Re-Micron, 60x60 cm. TC (mørkt konsept) eller B (lyst konsept).

Oppvarming:
Stue og kjøkken leveres med elektrisk varmefolie i gulv. Bad, wc og hall får elektriske varmekabler i støp. Soverom leveres med elektriske panelovner.

Elektro:
Brytere, stikk, termostater og dimmere leveres som Elko Plus i sort utførelse. Bad, entré og gang leveres med downlights type Junistar ECO 2700K i sort med dimmer i sort utførelse. Bad leveres i tillegg med Flos Glo-ball mini lampe på vegg. Utvendig ved hovedinngangsdør leveres veggmontert armatur type Norlys ski 1390 i sort utførelse med automatisk tenning.

Sanitær:
På kjøkken leveres ettgreps blandebatteri fra Tapwell type ARM887 med uttrekk, i krom. På bad og wc leveres ettgreps blandebatteri fra Tapwell type ARM071 i krom. Dusj leveres fra Tapwell type TVM7200 i krom. Dusjvegger leveres som faste og innsvingbare i herdet glass. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Toalettsete med demping.

Innredning:
Kjøkkeninnredning leveres fra Sigdal, modell Vidde i farge korn. Kjøkken leveres som komplett innredning i utstrekning slik det kommer frem av salgstegning. Benkeplate i eik, hvittet utørelse. Alle kjøkken leveres med en hvitevarepakke fra Miele som består av integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys kombiskap, stekeovn og induksjonstopp med integrert ventilator og kullfilter. Illustrert sittebenk i spisestue i leilighet 5 og 7 leveres ikke.
I entré leveres garderobeskap. Det er avsatt plass, men leveres ikke garderobeskap på soverom.

Annet:
Hovedinngangsdør leveres som slett dør med vindu, fabrikkmalt utførelse i RAL8022 med sylinderlås. Innvendige dører leveres som slette, kompakte dører, fabrikkmalt i farge 0734 brunsvart. Dørvridere på innvendige dører leveres fra Formani type Basics i børstet stål. Vinduer leveres med karm og ramme i farge 0734 brunsvart. Utforing og belistning rundt dører og vinduer leveres beiset i samme farge som vegg. Peis leveres som takhengt type Me Ceiling vedovn fra Nordpeis. Trapp leveres som flerstavs furutrapp med rekkverk.

Det tas forbehold om at spesifiserte produkter og materialer kan leveres fra tilsvarende leverandør og i tilsvarende kvalitet.



Kun ment som illustrasjon.

En varig kvalitet!

For leilighetene på Høgsetra Horisont ønsker vi høyt kvalitetsnivå, derfor har vi valgt Miele som leverandør av hvitevarer, en anerkjent og pålitelig leverandør av kvalitetsprodukter i over 120 år. Den utvidede kundereisen med Miele handler ikke bare om å tilby produkter, men også om å skape en opplevelse. Med en forpliktelse til kvalitet, pålitelighet og innovasjon streber Miele etter å gi deg mer enn bare standardløsninger. De ønsker å være en partner gjennom hele reisen, fra valg av riktige produkter til support og veiledning etter kjøpet.

Om Miele:

Selv perfekt kvalitet betyr ingenting uten langvarig pålitelighet. Derfor kombinerer Miele innovasjon med mesterlig håndverk. Med kjærlighet til hver detalj sørger de for at du kan stole på deres produkter i lang tid. For Miele er hver innovasjon mye mer enn en grunn til å feire. Det er en utfordring om å skape noe enda bedre. De lager sine egne deler, støper jernet selv. De lager til og med maskinene som lager maskinene.
Fordi streben etter perfeksjon er i Miele sitt DNA. De kaller det for «Immer Besser», og dette har vært en bærebjelke i Miele i mer enn 120 år.

Der andre er fornøyde etter noen få runder med testing, er Miele på langt nær ferdige. Miele tester sine produkter for inntil 20 års levetid og garanterer reservedeler 15 år etter at produktet har gått ut av markedet. Med landsdekkende service i hele Norge, også på fjellet, sørger Miele for at hvitevarene fungerer optimalt, år etter år. I stedet for å bruke mange produkter gjennom årenes løp kan du bruke bare ett.
For lang levetid er sann bærekraft!

For mer informasjon se www.miele.no







HØGSETRA HORISONT

Kun ment som illustrasjon

Kun ment som illustrasjon.

Fremtidsrettet

Våre fritidsboliger er bygget med omtanke for naturen, og gir deg en langsiktig investering i komfort. Muligheten for utleie gir en ekstra dimensjon til din nye livsstil, mens gleden av å bo i noe helt nytt gir deg en rekke praktiske fordeler.





Gode inntektsmuligheter

For mange er utleie et viktig finansieringsbidrag i det totale kostnadsbildet ved å eie fritidsbolig. Å leie ut leiligheten din kan generere svært gode leieinntekter.

Enkelt å administrere

Gjennom vår booking skal du ha fleksibilitet til å bestemme selv når du ønsker å bruke leiligheten din, og det skal være enkelt å administrere. Du får en egen online-portal hvor du har full oversikt, og selv enkelt kan administrere tilgjengelighet. Vi tar oss i praksis av alt som har med leieforholdet å gjøre:

- Inn/utsjekk
- Rengjøring av leiligheten
- Skift og vask av sengetøy og håndklær

Les mer på www.turufjell.no/utleieportal

HØGSETRA HORISONT



Hensynet til klima og miljø

På Turufjell er vi opptatt av at all utvikling av destinasjonen skal skje på en mest mulig bærekraftig måte. Gjennom utvikling av fritidsboligene på Høgsetra Horisont har vi kartlagt fotavtrykket og gjort bevisste valg for å redusere dette.

Vi berører 102m^2 natur pr fritidsbolig

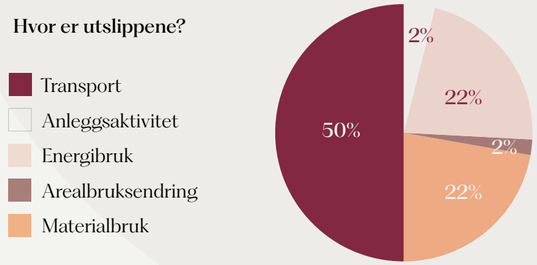
Fritidsboligene på Høgsetra Horisont berører 102m^2 natur per fritidsbolig. Dette er medregnet areal til bygning, veier og parkering. Gjennom utviklingen av fritisboligene har vi tilstrebet å ta hensyn til naturen gjennom en rekke tiltak.

- Effektiv arealutnyttelse, samle bebyggelse rundt eksisterende infrastruktur og terrengtilpasse bygg for redusert skjæring og fylling
- Aktivt reetablere stedsegen natur
- Unngår bygging i myrer

Årlig utslipp på 1 871 kg CO_2e

Oppføring og bruk av denne fritidsboligen representerer et årlig utslipp av klimagasser på ca 1 871 kg CO_2e. Klimagassberegningen baserer seg på normale forutsetninger og inkluderer utslipp fra materialbruk ved bygging og vedlikehold, anleggsaktiviteter, energibruk, arealbruksendring og transport til/fra hytta i bil. Utslipp fra materialbruk og anleggsaktiviteter skjer når materialene utvinnes og fritids-boligen oppføres, men fordeles over en levetid på 30 år.

Hvor er utslippene?



Vi reduserer utslippene

Gjennom utvikling av fritidsboligene jobber vi for å redusere klimagassutslipp. Vi har vært bevisst på å levere god kvalitet og lang levetid på materialer og komponenter. Ved å sette terskelverdier for klimagassutslipp fra materialene som brukes og kreve bruk av lavkarbonbetong har vi redusert klimagass-utslipp fra oppføring av fritidsboligen med 20%.

Hjelp oss med å få ned utslippene

En vesentlig del av utslippene fra fritidsboligen kommer fra bruk av fritidsboligen gjennom energibruk, transport og vedlikehold. Hjelp oss å få ned utslippene gjennom å ta godt vare på din fritidsbolig og sørg for å ikke varme opp fritidsboligen mer enn nødvendig. Transporten til og fra fritidsboligen er nesten 50% av de årlige utslippene. Så det gjelder å ikke kjøre mer enn nødvendig, bruk transportmidler med lave utslipp og om mulig — kjør kollektivt.

Les mer på www.turufjell.no/baerekraft

Visste du at?

En norsk person slipper gjennomsnittlig ut 7 600 kg CO_2e pr år. En flytur tur/retur med familien på fire personer til Gran Canaria slipper ut ca. 2 529 kg CO_2e.

Det enkle liv

Kjøper du leilighet i Høgsetra Horisont får du en komplett, moderne og splitter ny leilighet i et veldrevet sameie.

Ved å kjøpe nytt får du høyere teknisk standard enn ved å kjøpe brukt. Du får for eksempel bedre isolering, moderne og sikkert elektrisk anlegg, flere el-uttak og moderne brann-sikringstiltak.Vi stiller også høye krav til materialer og bygge-metode som er med på å gi leilighetene gjennomgående gode kvaliteter og et eksklusivt preg.

Glem vedlikehold og snømåking

Du slipper å tenke på at du må fikse feil, utføre oppgrade-ringer som du ofte må gjøre i en eldre leilighet. Du trenger heller ikke bekymre deg for ubehagelige overraskelser som skjulte feil, skader eller løsninger som ikke er godkjent.

Element som kan følge med når andre har hatt leiligheten før deg. Ved kjøp av en ny leilighet betaler du kun 2,5% av tomtens verdi og ikke av hele kjøpesummen som du gjør når du kjøper brukt. Glem snømåking, fasademaling og vedlike-hold av uteområder. Med en moderne fritidsleilighet bruker du minimalt med tid på planlegging og vedlikehold. Du får rett og slett mer tid til å nyte.



Kun ment som illustrasjon.







HØGSETRA HORISONT

Solide krefter

Bak utviklingen av Turufjell står to sterke og solide krefter, Olav Thon og Ivar Tollefsen. Med deres felles forkjærlighet for fjell og friluftsliv, har de gått sammen om å utvikle Turufjell til å bli en av Norges ledende destinasjoner innen fritidseiendom.

Olav Thon har helt fra 2007 hatt et sterkt, personlig engasjement for Flå, og bidratt til utviklingen av Bjørneparken, kjøpesenter, hotell, leiligheter, flerbrukshall og kontorbygg — for å nevne noe.

Ivar Tollefsen har siden begynnelsen av 1990-tallet brukt mye av sin tid ute i naturen og har blant annet ledet flere ekspedisjoner til Antarktis, ulike klatreekspedisjoner rundt om i verden, og han innehar fortsatt rekorden på ski over Grønland. Gjennom selskapet Fredensborg Fritid har Ivar samlet sitt engasjement for utvikling av fantastiske fritids-opplevelser. Fredensborg Fritid er en aktiv og verdibasert utvikler med lang tidshorisont og sterk, lokal forankring i alt sitt arbeid. Foruten Turufjell er selskapet blant annet involvert i utviklingen av Tyin-Filefjell og Geilo.

Med sitt eierskap og sine selskaper sikrer Thon og Tollefsen at Turufjell får glede av nettverk, erfaring, spisskompetanse og finansiell trygghet for fremtiden. Det gjør at Turufjell står sterkt rustet til å nå målsetningen om å bli en av de ledende fritids-destinasjonene i Norge.

Kun ment som illustrasjon.

Salgstegninger

Høgsetra Horisont er perfekt for deg som ønsker å bruke mest mulig tid på å nyte hytte-livet. Her har du nemlig alt du trenger i umiddelbar nærhet, sånn at du får mer tid til aktiviteter og opplevelser sammen med de du er glad i.

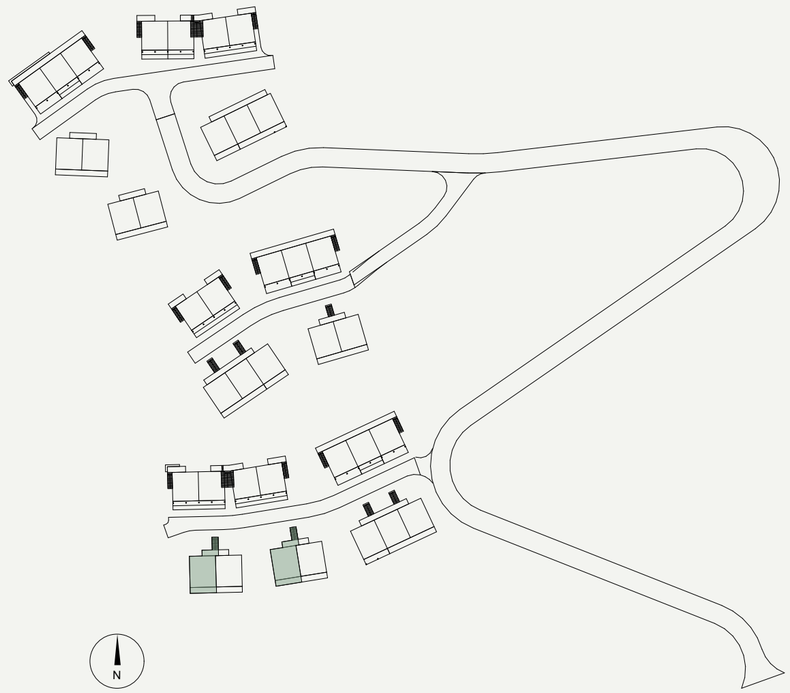
TURUFJELL

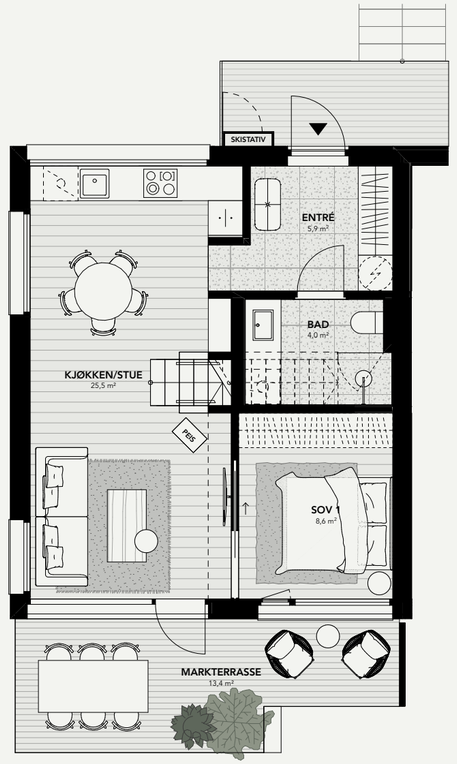
05


Langrennsløype
Eventyrløypa 200m
Alpinbakke
Fremtidig transportløype Kristnatten alpin
Hyttetomt
Hyttetomt
Hyttetomt
Hyttetomt
Hyttetomt
Hyttetomt
Hyttetomt
Hyttetomt
Hyttetomt
Hyttetomt
Hyttetomt
Hyttetomt
Hyttetomt
P
5
6
7
8
1
2
3
4
Alpinbakke
Baseområde og
Turufjell kafé 550m
N
Turufjellvegen
Langrennsløype
Byggetrinn 1
Kommende byggetrinn

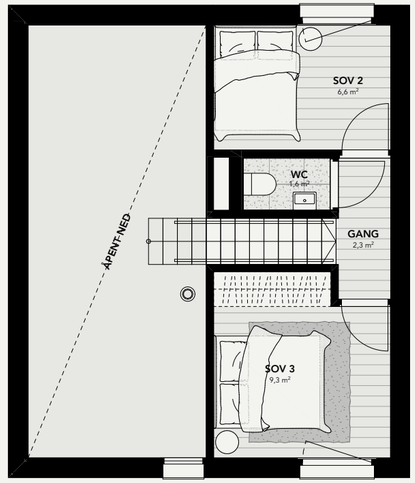
Leilighet 1 & 3

4-roms | 2 etasjer | 71,1 m² BRA | Markterrasse 13,4 m² | 1,5 bad | Garasje og sportsbod





1 etg.



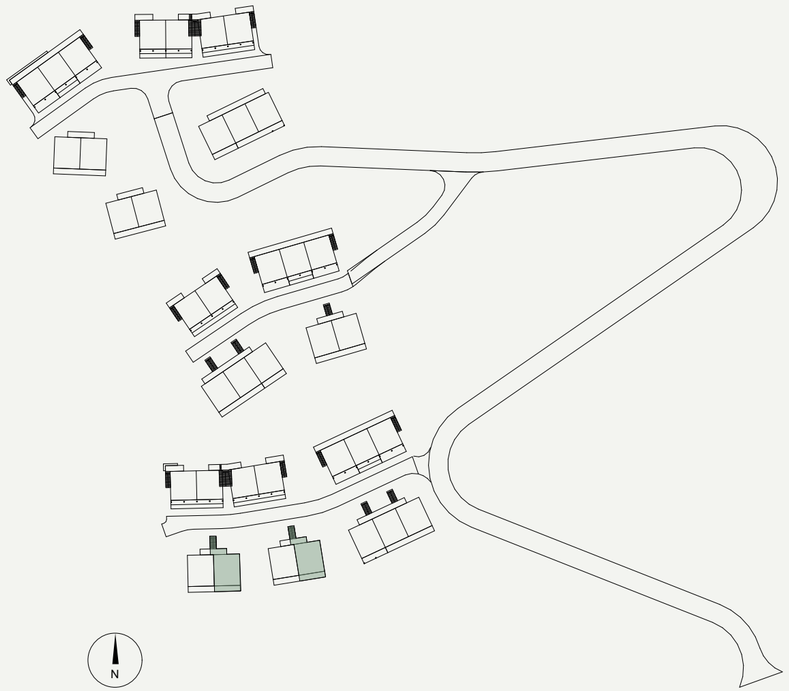
2 etg.

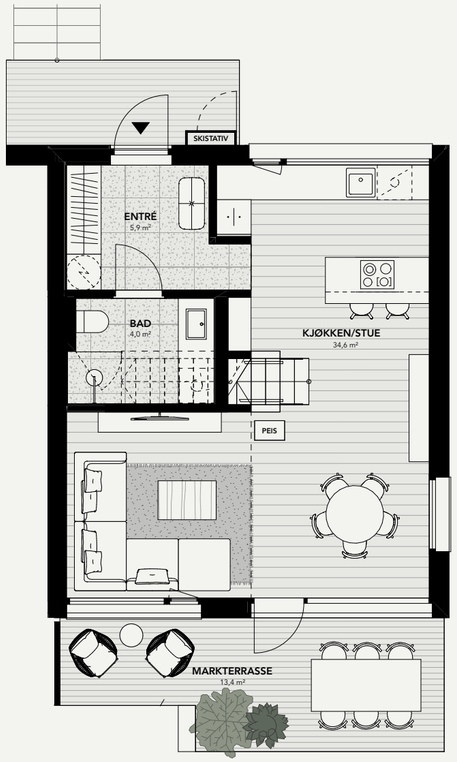


HØGSETRA HORISONT

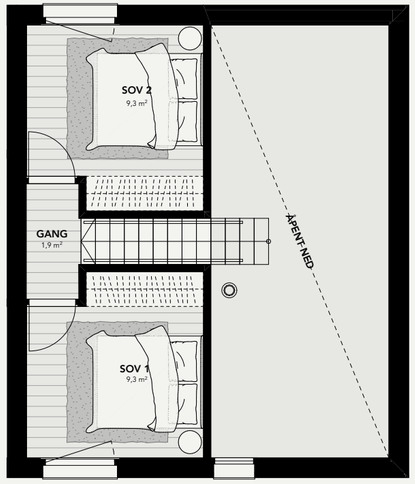
Leilighet 2 & 4

3-roms | 2 etasjer | 71,1 m² BRA | Markterrasse: 13,4 m² | 1 bad | Garasje og sportsbod





1 etg.



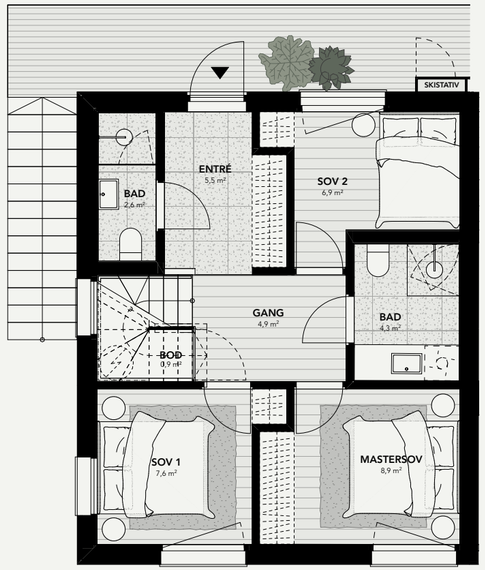
2 etg.



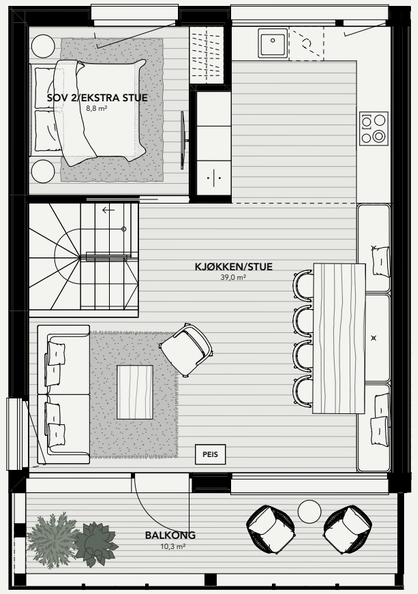
Leilighet 5 & 7

5-roms | 2 etasjer | 95,7 m² BRA | Balkong 10,3 m² | 2 bad | Garasje og sportsbod





1 etg.

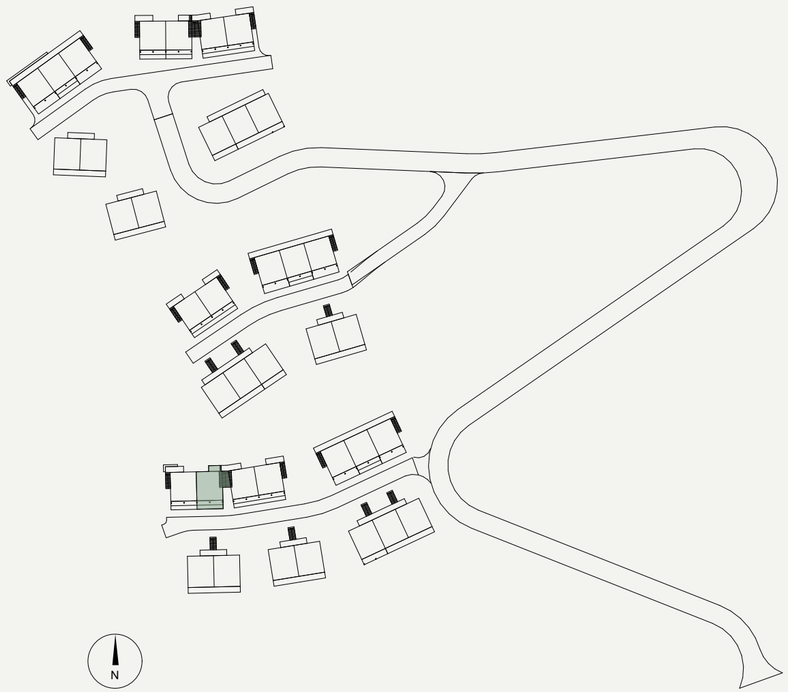


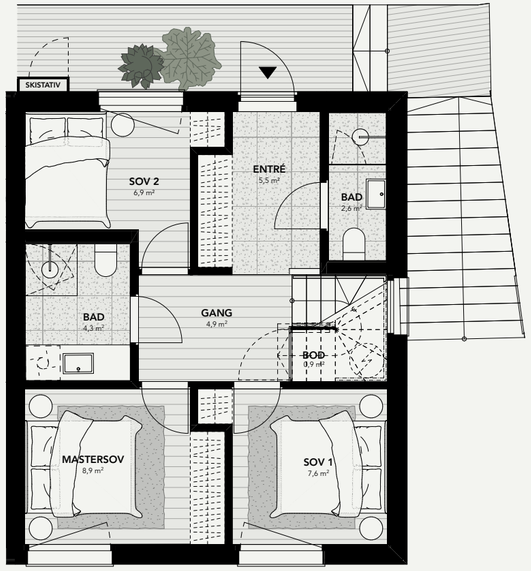
2 etg.



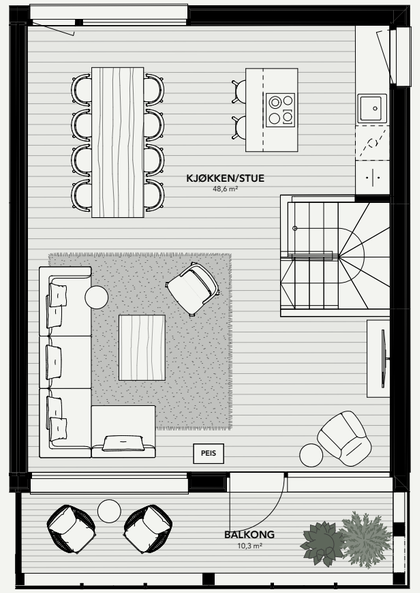
Leilighet 6

4-roms | 2 etasjer | 95,7 m² BRA | Balkong 10,3 m² | 2 bad | Garasje og sportsbod





1 etg.



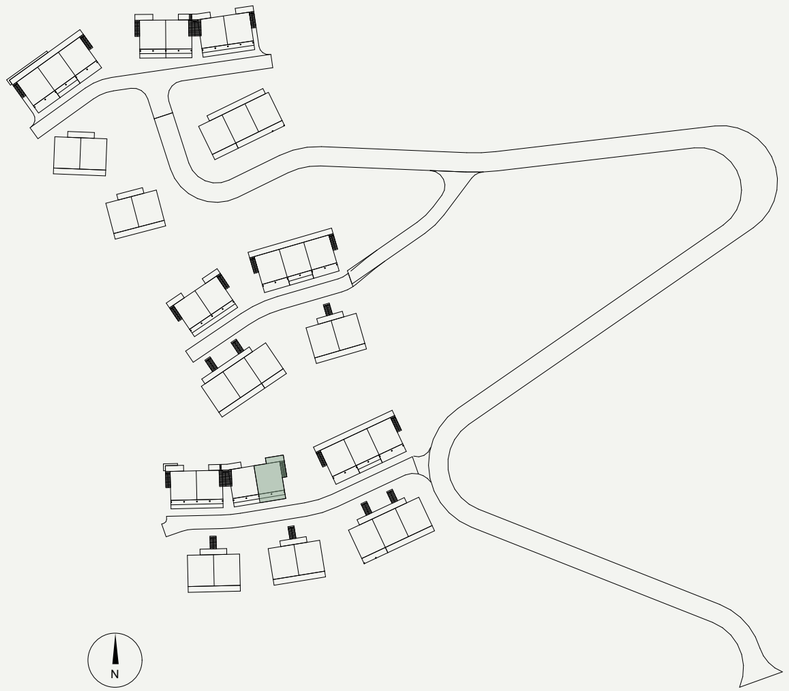
2 etg.

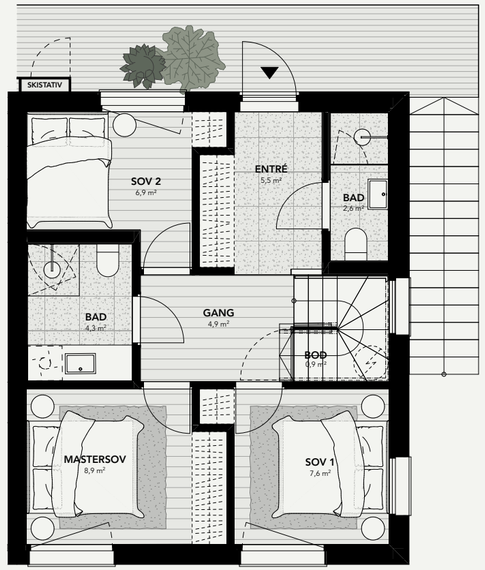


HØGSETRA HORISONT

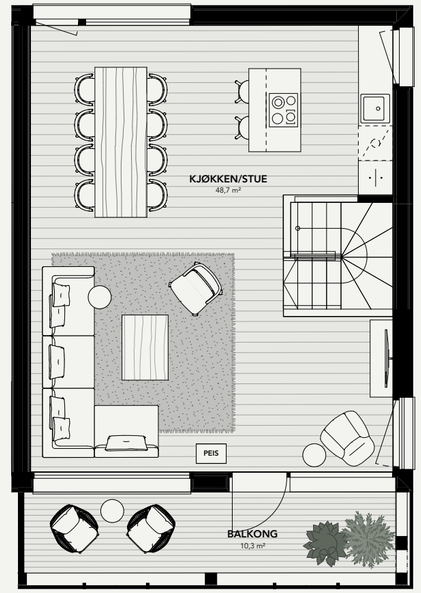
Leilighet 8

4-roms | 2 etasjer | 95,7 m² BRA | Balkong 10,3 m² | 2 bad | Garasje og sportsbod





1 etg.

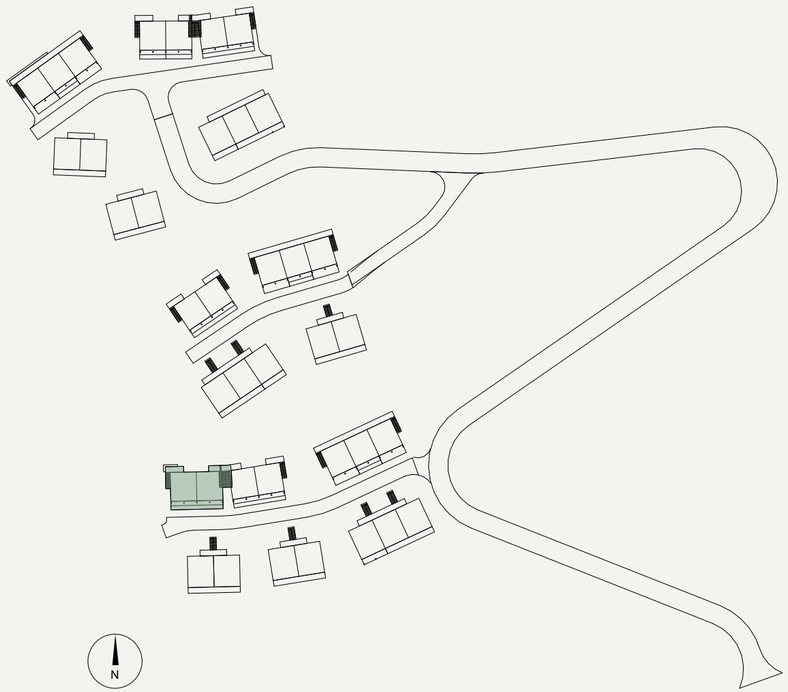


2 etg.

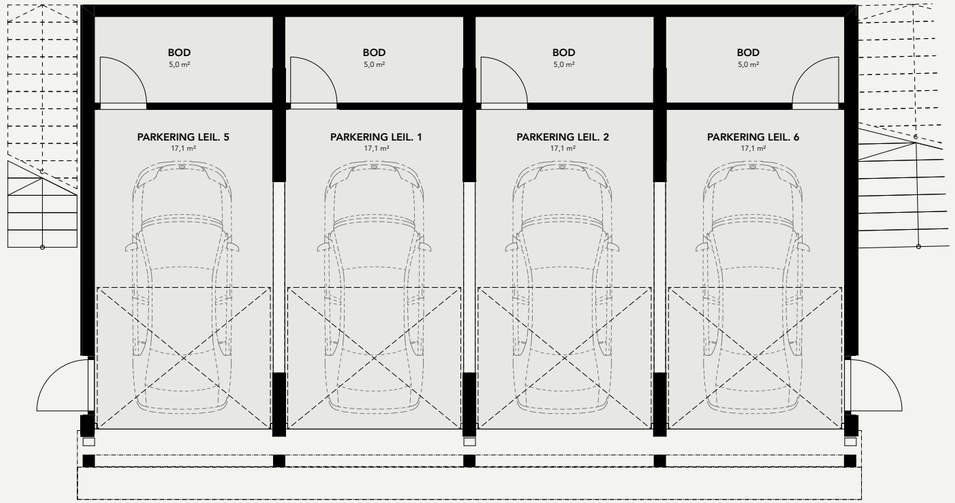


HØGSETRA HORISONT

Parkering 1, 2, 5 & 6

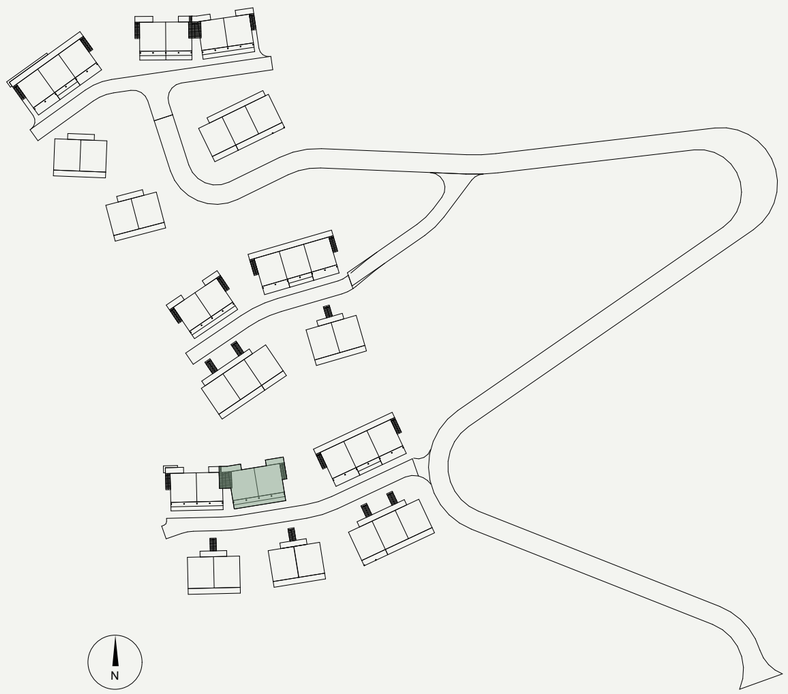


HØGSETRA HORISONT

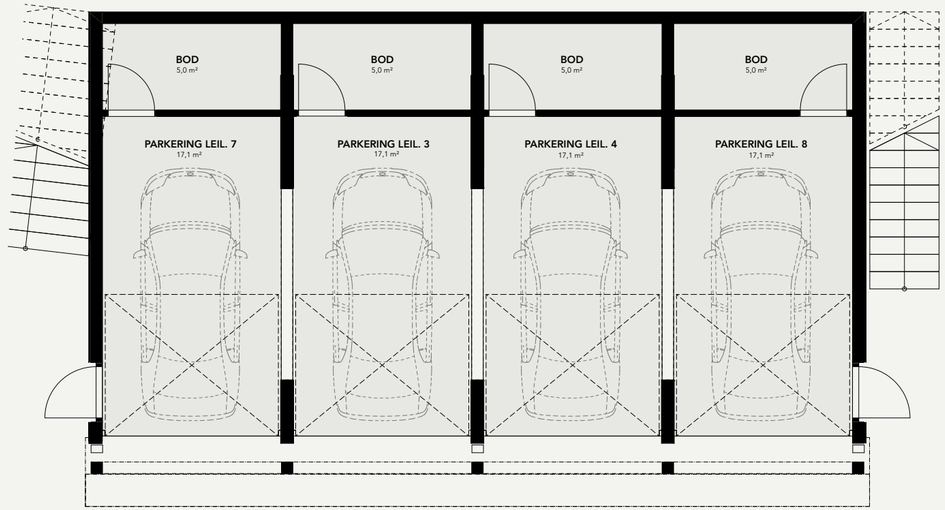




Parkering 3, 4, 7 & 8



HØGSETRA HORISONT





Viktige opplysninger

De følgende sidene gir deg en god oversikt over kvaliteter leilighetene leveres med, nødvendige detaljer om eiendommen og salg-sinformasjon. Her finner du også utkast til vedtekter og budsjettutkast for 1. driftsår.

Kvalitetsbeskrivelse

Generelt

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med avsnittet «Kvaliteter» på side 54 og plantegninger for å få et helhetlig inntrykk av fritidsboligen.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om fritidsboligenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom kvalitetsbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid kvalitetsbeskrivelse som er retningsgivende. Kvalitetsbeskrivelsen gir en generell beskrivelse av utførelsen av bygninger og fellesarealer.

Prosjektet skal byggemeldes av ansvarlig søker, i henhold til tekniske forskrifter av 2017 (TEK17).

Konstruksjon
Parkeringskjeller utføres med bærekonstruksjon i plasstøpt betong og/eller betongelementer og stål. Utvendige trapper leveres med vanger i tre, trinn i galvanisert stål og håndløper på vegg. Vegger i ubehandlet betong, alternativt støvbundet. Gulv i impregnert betong. Byggene er fundamentert på bærelag i knust stein og fjell. Byggenes bærende konstruksjon i tre og etasjeskiller er i tre. Innervegger vil bestå av bindingsverk i tre med trepanel eller fliser. Yttervegger, inklusive utvendige skillevegger leveres i bindingsverk og kles med solide og varige trematerialer. Yttervegger behandles med jernvitrol, det gjøres oppmerksom på at dette er en type behandling som «gråner» over tid og fremstår forskjellig utfra påvirkning av vær og vind. Terrasser/balkonger utføres med dekke i impregnert trevirke. Rekkverk utføres dels i tre og dels i stål. Takhøyde i boligene varierer fra ca.2,2m–4,5m.

Tekniske rørføringer vil hovedsakelig bli montert skjult i vegger og etasjeskiller. På grunn av tekniske føringer og installasjoner som ikke kan plasseres i vegg eller etasjeskiller vil noen rom kunne få nedforet himling med en takhøyde ned mot 2,2 meter, og/eller innkassinger langs vegg og tak. Nedforinger og innkassinger kan forekomme uten at dette er tegnet inn på salgstegning. Nedforinger og innkassinger vil bli utført med materialer tilsvarende som vegg eller tak. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

Innvendig behandling

Hovedinngangsdør
Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse med sylinderlås.

Innvendige dører
Kompakte dører ferdig behandlet fra fabrikk. Skyvedører benyttes i enkelte rom for å tilfredsstille tilgjengelighetskrav, eller arkitektonisk uttrykk.

Vinduer og vindusdører
2 eller 3 lags energiglass. Leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Det tas forbehold om at enkelte vinduer ikke blir åpningsbare som følge av brannkrav eller dersom dette ikke synes hensiktsmessig i forhold til bruken.

Gulv
I rom med parkett leveres 1-stavs eikeparkett. Bad og entré leveres med storformat-fliser i god kvalitet. Fuger i passende farge.

Gulvlister/gerikter/taklister
Alle lister og gerikter leveres som glattkant med samme behandling som vegg. .

Vegger og tak
Vegger og himlinger leveres med limtrepanel i massiv og robust utførelse, beiset fra fabrikk. Bad leveres med flislagte vegger i våtsoner og innslag av tre-panel. Synlige dragere og søyler beises i samme farge som vegg. Det gjøres oppmerksom på at disse utføres i forskjellige materialer og kan få nyanseforskjeller.

Kjøkken
Sigdal er valgt som kjøkkenleverandør. Kjøkken leveres i utstrekning slik det kommer frem av salgstegning, med lyse fargetoner, komplett innredning, benkeplate i eik og hvitevarer fra Miele. Det vil utarbeides egne kjøkkentegninger fra leverandør i forbindelse med salget. I tilvalgsperioden vil det være mulig å endre fronter, benkeplate, farger m.m. mot tillegg i pris. Alle kjøkken leveres med en hvitevarepakke med oppvaskmaskin, kjøl/frys kombiskap, stekeovn og induksjonskoketopp med integrert ventilator med kullfilter.

HØGSETRA HORISONT

Kvalitetsbeskrivelse

Bad og WC
Alle bad leveres med baderomsinnredning fra Sigdal med tilpasset vask. Det kan bli levert innredning fra annen leverandør på WC. Det leveres vegg til vegg speil på hovedbad og speil med integrert lys på øvrige baderom/WC. Sanitærutstyr leveres i hvit utførelse, og med veggheng toalett med softclose-funksjon og skjult sisterne. Sisternekasse må bygges utenpå øvrig veggliv der de står mot brannvegg. Eventuelt gulvstående toalett.

Det leveres faste og innsvingbare dusjvegger i herdet glass. Armatur og dusjbatteri fra Tapwell, eller av tilsvarende kvalitet. Dusjbatteri leveres med takdusj og ekstra håndusj. Linjesluk fra Unidrain eller tilsvarende. Opplegg for vaskemaskin der det er inntegnet.

Garderobe/Oppbevaring
Det leveres garderobeskap i entré i bolig 1-4, deler av dette er forbeholdt tekniske installasjoner. Det leveres ikke garderobeskap, men avsatt plass på soverom. I tillegg til skiskap ved inngangsparti får hver enhet en egen bod i tilknytning til sin parkeringsplass i parkeringskjeller.

Tekniske anlegg

Ventilasjon
Det leveres balansert ventilasjon i alle boliger. Plassering av aggregat, inntak og eventuelt nedforinger/utkassinger er ikke avklart, men er en del av detaljprosjekteringen og kjøper må påregne at deler av installasjonen blir synlig i boligen.

Elektrisk
Det leveres komplett elektrisk anlegg ferdig tilkoblet nettet og som tilfredsstiller gjeldende forskrifter og med tilstrekkelig antall punkter etter gjeldende NEK. Installasjonen legges skjult der det er byggeteknisk mulig. Synlige føringer kan forekomme. I inngangsparti, bad og entré leveres det downlights i tak. På kjøkken, stue, soverom og bod leveres punkt til takbelysning i tak. Utvendige lysarmaturer tilkobles automatisk tenning. Det leveres punkt til El-billader for hver parkeringsplass.

Oppvarming og varmtvann
Boligene leveres med elektrisk varmefolie som grunnoppvarming i stue og kjøkken. Bad, wc og entré får elektriske varmekabler i støp. Soverom leveres med elektriske panelovner. Varmtvannsbereder plasseres der den er inntegnet på plantegninger, i garderobeskap i entré eller under trapp med tilgang via dør. Boligene leveres i tillegg standard med takhengt vedfyrt peis/vedovn i stue. Brannvegg i bakkant av ovn er ikke endelig detaljprosjektert, avvik fra illustrasjon kan forekomme. Gulvplate leveres enten som glass(nr.1,2,3 og 4) eller keramisk steinplate(nr. 5,6,7 og 8).

TV og Internett
Det legges frem fiber med ett uttak til hver fritidsbolig, kjøper bestiller selv abonnement fra leverandør av bredbånd og TV.

Diverse utstyr
Brannsluknings- og brannalarmutstyr leveres i henhold til forskrifter. Endelig plassering av el-skap, og fordelerskap til varmt og kaldt tappevann er ikke endelig avklart og endringer fra salgstegninger knyttet til tekniske installasjoner kan forekomme. Det leveres frostfri utvendig kran.

Fellesareal

Generelt
Overflater på innvendige fellesarealer i parkeringskjeller vil hovedsakelig bestå av betong. Tak i gips, sparklet og malt.

Boder
Det etableres areal med boder til alle boligene i parkeringskjeller. Bodene leveres med tette skillevegger, dører med luftespalte mot himling og betonggulv.

Parkeringskjeller
Ventilering og brannsikring leveres i henhold til forskriftskrav. Det tilrettelegges for ladning av el-bil, selve ladeboksen til hver parkeringsplass vil være tilvalg.

Parkeringsplasser
Parkeringskjelleren kan bli utskilt som egen tilleggsdel hvor sameierne som erverver parkeringsplass får bruksrett til plass som sameiere i parkeringskjelleren, eller tilknytning kan bli etablert på annen måte. Selger forbeholder seg retten til å bestemme den enkelte boligs plassering av parkeringsplass og organiseringen ellers.

Det vil etableres utvendig overflateparkering i henhold til utomhusplan, disse er planlagt for gjesteparkering og vil eies og forvaltes av sameiet.

Kvalitetsbeskrivelse

Utomhusarealer
Utvendige fellesområder vil bli opparbeidet i henhold til utomhusplan. Selger forbeholder seg spesielt retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for utomhusarealene.

Renovasjon
Prosjektet følger interkommunal renovasjonsløsning. Avfall leveres på sentrale avfallsplasser, og nærmeste avfallsplass ligger per i dag ved innkjøring til Sprenåsen.

Tilvalgsmuligheter
Avhengig av byggearbeidenes fremdrift, kan den enkelte kjøper få en begrenset mulighet til å variere standarden på sin bolig. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger/entreprenør er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9. Det vil bli utarbeidet en tilvalgsmeny med valgmuligheter, priser og bestillingsfrister som oversendes til fritidsboligkjøperne i god tid før innvendige arbeider starter. Tilvalg på kjøkken gjøres direkte med kjøkkenleverandøren. Andre tilvalgsalternativer kan også måtte avtales direkte med byggherren sine leverandører. Alle tilvalg må bestilles innenfor gitte frister, hvis ikke leveres boligene som beskrevet over. Tilvalgene leveres av forhåndsutvalgte leverandører, innenfor deres sortiment og prosjektets rammer. Tilvalg kan medføre kostnader og prisdifferanse kan avvike fra veiledende priser.

Øvrige opplysninger
Til hver fritidsbolig vil det medfølge en FDV, dette er en brukerinstruks med beskrivelse av vedlikehold og hvilke materialer, produkter, farger m.v. som er benyttet i fritidsboligen samt en oversikt over kontaktpersoner/ firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider. Det leveres ikke postkasser.

Forbehold
Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis som et resultat av offentlige pålegg, forsvarlig gjennomføring uten å forringe den generelle standard. Tegninger og illustrasjoner i prospekt viser forhold som ikke er med i leveransen og avvik vil kunne forekomme i forhold til plan- og fasadetegninger og den ferdige bebyggelsen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderober, markiser, fargevalg, tepper, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, plantning etc. Videre kan vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering avvike noe fra tegninger, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget. Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av tekniske anlegg bestemmes av hva som er hensikts- og funksjonelt nødvendig. Sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner er ikke inntegnet endelig, og det må regnes med mindre justeringer av disse. Innkassinger vil ha varierende størrelse. Selger forbeholder seg retten til å skifte ut produkter med produkter fra tilsvarende leverandør og med tilsvarende kvalitet. Arealer kan variere noe fra salgstegning.
Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen. Det tas forbehold om myndighetenes endelige godkjennelse av prosjektet. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger.



Meglers salgsinformasjon

Adresse
Høgsetra Horisont, 3539 Flå

Matrikkel
Gnr 10, bnr 12 i Flå kommune.

Selger(e)
BFR 27 AS

Prosjektets navn
Høgsetra Horisont

Prisinformasjon
Kjøpesum og omkostninger (Fra- til)

4 900 000,- - 7 900 000 ,-. (Prisantydning)

Omkostninger:
10 400,- (Trygghetspakke kjøper*(valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
36 807,- - 49 127,- (Dokumentavgift 2.5% av andel av tomteverdi)
---
38 149,- - 50 469,- (Omkostninger totalt uten trygghetspakke)
48 549,- - 60 869,- (Omkostninger totalt med trygghetspakke)
---

4 938 149,- - 7 938 149,- (Totalpris inkl. omkostninger uten trygghetspakke)
7 948 549,- - 7 960 864,- (Totalpris inkl. omkostninger med trygghetspakke)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Boligtype
Ukjent (Eierseksjon)

Eieform
Eierseksjon

Forbehold fra utbygger

Forbehold:
Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis som et resultat av offentlige pålegg, forsvarlig gjennomføring uten å forringe den generelle standard. Tegninger og illustrasjoner i prospekt viser forhold som ikke er med i leveransen og avvik vil kunne forekomme i forhold til plan- og fasadetegninger og den ferdige bebyggelsen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderober, markiser, fargevalg, tepper, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, plantning etc. Videre kan vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering avvike noe fra tegninger, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget. Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av tekniske anlegg bestemmes av hva som er hensikts- og funksjonelt nødvendig. Sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner er ikke inntegnet endelig, og det må regnes med mindre justeringer av disse. Innkassinger vil ha varierende størrelse. Selger forbeholder seg retten til å skifte ut produkter med produkter fra tilsvarende leverandør og med tilsvarende kvalitet. Arealer kan variere noe fra salgstegning.
Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen. Det tas forbehold om myndighetenes endelige godkjennelse av prosjektet. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt (konferer med megler) for alle salg i prosjektet, denne vil bli sendt ut umiddelbart etter avtaleinngåelse. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning.

Selger tar følgende forbehold ihht. Bustadoppføringslova § 12 (2) 2. punktum:

· At det er solgt tilstrekkelig tilfredsstillende antall enheter

· Åpning av byggelån

· At det foreligger igangsettelsestillatelse

Selgers frist for å gjøre gjeldende de i dette pkt. 3 ovenfor nevnte forbeholdende gjeldende er [12 måneder fra signert kjøpekontrakt]. Dersom Selger ikke har sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er Selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til Kjøper innen den angitte frist pr e-post eller rekommandert brev.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

· Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser

· Ethvert beløp som Kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper

Leilighetene skal leveres slik som det fremgår av salgsoppgave, prospekt og kjøpekontrakten med bilag og eventuelle skriftlige tilleggsavtaler. Selger har tatt forbehold i salgsoppgave og prospektet om mindre endringer i leveransebeskrivelsen basert på at alle tilpasninger ikke er avklart på salgstidspunktet. Selger skal informere Kjøper om endringene som påvirker Kjøpers leilighet når avklaring foreligger.

Salgsinformasjonen er ikke bindende for detaljutforming og farger.

Presentasjoner, bilder, illustrasjoner, 3D perspektiver, planer og skisser møblerte plantegninger m.m. i salgsinformasjonen er av illustrativ karakter, og kan avvike fra ferdigstilt prosjekt. Det er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. lamper, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveransen. Det som er stiplet på tegninger er ikke medtatt i leveransen. Dersom Selger anser det som nødvendig eller hensiktsmessig, kan Selger foreta endringer fra salgsinformasjonen, herunder endringer og tilpasninger av de prosjekterte konstruksjoner, tekniske anlegg med føringer og materialvalg dersom dette ikke reduserer forutsatt standard. Kjøper er kjent med at det vil kunne bli anrettet felles tekniske innretninger og infrastruktur på / i leilighet (herunder eventuelle tilleggsdeler) som sameiet betinger seg adgang til, og dette ikke gir grunnlag for prisavslag. Endringer som nevnt i dette avsnittet utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Selger tar forbehold om endringer i prosjektet i form av sammenslåing eller deling av usolgte seksjoner. Dette kan medføre endringer i planlagt fasade; herunder blant annet plassering av balkonger og vinduer. Videre forbeholder Selger seg retten til å endre antall enheter, samt justere salgspriser på usolgte enheter i prosjektet. Forbeholdene som fremgår av salgsoppgave med vedlegg gjelder også. Endringer som nevnt i dette avsnitt utgjør ikke en mangel.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra tegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler og opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen, tegninger og materiell godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Interessenter oppfordres særskilt til å vurdere dette; (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

De oppgitte arealer er å betrakte som ca. arealer. Arealavvik på 5 % eller mindre utgjør uansett ingen mangel ved leveransen. Ved overtagelse må det påregnes at det

Meglers salgsinformasjon

gjenstår mindre utvendige arbeider. Selger tar forbehold om å foreta endringer av omkringliggende bebyggelse og utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Selgers Utenomhusplan er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Utenomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomten og prosjektets planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt, og kan endres. Selger har på samme vilkår rett til å bestemme endelig utforming, utførelse og tilpasning av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg utvendig på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer og til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller tilpasninger av eller som følge av tekniske løsninger. Endringer som nevnt i dette avsnitt utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Selger står for øvrig fritt til å foreta endringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg med mer.

Ved motstrid mellom tegninger og prosjektbeskrivelse/leveransebeskrivelse gjelder prosjektbeskrivelse/leveransebeskrivelse. Oppstår det avvik mellom prospekt/internettside og prosjektbeskrivelse/leveransebeskrivelse, er det den endelige prosjektbeskrivelse/leveransebeskrivelse i kjøpekontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og prospektet for øvrig. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførelse med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede. Alle plantegninger i prospektet er kun ment som illustrasjon og er ikke målbare.

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

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten gjelder følgende krav:
De tekniske løsningene skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige etter hvert som tiltaket forhåndsvarsel til kjøperne. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige, for eksempel med hensyn til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/ 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. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens egenskaper/funksjon eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringer uten utgrunnet opphold.

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.

Leilighetene leveres i byggerengjort stand.

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

Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg å anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn.
Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 50.000,- som innbetales til meglers klientkonto. Eventuell endring krever utbygger samtykke. Se ellers bestemmelsene knyttet til salg av kontraktsposisjon.

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

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundekontroll 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 tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c 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 medkontrahent.

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

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

Det vises også til Selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som kjøper bekrefter å ha lest og akseptert, samt forbehold i de enkelte bestemmelsene i denne kjøpekontrakten.

For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått. Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Ferdigstillelse / overlevering for trinn 1 er estimert 2. kvartal/3.kvartal 2025.
Det tas forbehold om tilstrekkelig forhåndssalg før byggestart. Overtagelse estimeres til ca. 12 måneder etter byggestart.

Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene på det aktuelle byggetrinn faktisk igang- settes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid. Selger kan beslutte å igangsette prosjektet med lavere forhåndssalg. Planlagt overtakelse meddeles samtidig med varsel om byggestart.

Overtagelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid (les også forbehold i denne salgsoppgave).

Selger vil fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal vare lenger enn 3 måneder, og skriftlig varsle kjøper når overtakelsesperioden begynner og slutter. Endelig overtagelsesdato vil bli varslet skriftlig 14 dager på forhånd. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Det beregnes evt. dagmulkt fra dette overtakelsestidspunktet.

Dersom oppstart endres, forskyves planlagt overtakelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette utløser noen krav på dagmulkt eller annen erstatning, se for øvrig bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider som påvirker byggetiden, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringsova § 11 er oppfylt.

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

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

Meglers salgsinformasjon

utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeskilt frem til endelig ferdigstillelse.

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt en FDV- dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold.

Garanti:

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

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

Dersom selger stiller garanti iht. bustadoppføringslova § 47, vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter til kjøper opphører.

Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

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

Kjøpesum og omkostninger innbetales til megler senest 3 virkedager før overtakelse. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til bufl. § 47 garanti er stilt, eller seksjonen er registrert tinglyst hos Statens kartverk, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. 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 eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Avbestillinger:

Kjøper har avbestillingsrett etter bufl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av bufl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Ved en evt. avbestilling, videresalg eller transport av kontrakt skal det betales et gebyr på 62.500,-. Dette i tillegg til andre kostnader og gebyrer som tilvalg og utlegg selger kan vise til. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endringer og tilvalg må uansett betales i sin helhet.

Informasjon om eiendomsskatt
Eiendomsskatt (3 promille basert på eiendommens verditakst). Eiendomsskatt for denne hytta er ikke fastsatt enda, ref. Flå kommune.

Informasjon om formuesverdi
Det er ikke funnet formuesverdi for eiendommen. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter, og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Skatteetaten fastsetter årlige kvadratmetersatser basert på kvadratmeterprisene til SSB. Satsene utgjør hhv. 25% av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger).

Velforening
Årlig velavgift, andre avgifter og bestemmelse i Turufjell: Bomavgift beregnes per bil med tilbud om årskort. Veiavgift beregnes med 4/4 per hyttetomt og 3/4 per boligseksjon som teller, fordelt på nevner lik 75% av enhetene det er godkjent detaljreguleringsplan for. Andel for næringsseksjonene fastsettes av grunneier etter skjønn. Beløp fastsettes til enhver tid av Turufjell AS.

Tomteeier /Hytteeiers plikter:
- å være medlem av hytteiernes vel, med avgift som vellet fastsetter.
- å betale grunneier andel av driftskostnader for stier og løyper i hytteområde og støtte løypelag som sørger for rett til, opparbeider, vedlikeholder og preparerer stier og skiløyper for turbruk. Avgiften betales til Turufjell AS som forhandler med og betaler kostnader til driftsselskap og støtte til løypelaget på vegne av hytteeierne.

Avgifter nevnt i punktene over betales f.o.m. overdragelse av tomten.

Stipulerte årlige avgifter Turufjell:
- Veiavgift. ink brøyting av hovedveier NOK 3785,-
- Bomavgift: 60,- per innkjøring. Mulighet for kjøp av års kort NOK 1000,- per bil per år.
- Aktivitetsavgift: løypekjøring og utvikling av langrennsløyper, sykkel-og tursti utvikling m.m. kr 1995,-
- Velavgift. Kr. 200,-

Avgiftene er per inneværende år og kan endres.

Generell info:

Det er ikke tillat å drive næringsvirksomhet på hyttetomt- ene eller i boligseksjoner, uten skriftlig samtykke fra Turufjell AS.

Turufjell AS kan kreve at tomteeier innen 2 måneder fra varsel, fjerner eller beskjærer trær på eiendommene høyere enn 6 meter.

Uten samtykke fra Turufjell AS er det ikke tillat med droneflyging o.l. annet enn for fotografering for markedsføring av tomt.

Kjøper plikter å innta ajourførte bestemmelser om Turufjell hytteområde i avtale om videresalg. Jakt- og fiskerett medfølger ikke tomten. For bruk av privat helårs bilvei fra fylkesvei 202 og frem til tomten plikter tomteeier å betale bomavgift og veiavgift i henhold til de til enhver tid gjeldende regler. Grunneier vil holde bomanlegg, hovedvei og -grøfter i forsvarlig stand, inklusive brøyting og strøing. Grunneiers drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles på tomteeierne og faktureres inntil 2 ganger hvert år. Årsavgift løper fra 01.01 påfølgende kalenderår etter tomtens overdragelse.

Organisasjonsform

Om Høgsetra Horisont Sameie:
- Sameiet består av 38 enheter
- Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner
- Sameiet/seksjonseierne disponerer 57 parkeringsplasser; 38 som tilleggsareal, 19 som fellesareal

Vedtekter ligger vedlagt.

Organisasjonsform

Kjøper blir som eier av leilighet medlem i et eierseksjons-sameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin seksjon samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameie og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med gjennomføring av seksjonering vil selger utarbeide vedtekter for sameiet iht. lov om eierseksjoner, krav fra kommunen, samt nærværende salgsoppgave. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner innenfor eiendommen.

Selger forbeholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder, utearealer/fellesarealer, terrasser og andre rettigheter på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som realsameie/del av sameiets fellesareal, som bruksretter eller tilleggsdel til seksjoner eller som en særskilt seksjon. De andre sameierne har, i henhold til eierseksjonslovens § 31, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan eies av en og samme fysiske/juridiske person.

Meglers salgsinformasjon

Stipulering av felleskostnader

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil blant annet avhenge av hvilke ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Det er laget et utkast til budsjett som ligger vedlagt. Avsetning til vedlikehold vil da normalt ikke være inkludert. Megler har intet ansvar for hva felleskostnadene vil være. USBL er valgt som forretnings-fører og for å ta seg av sameiets økonomi og regnskap. Sameiet er pliktig til å avholde årlige sameiermøter hvor regnskap og budsjett framlegges. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn. Seksjonseier betaler 3 måneders felleskostnader ved overtagelse som oppstartskapital for sameiet. Seksjonseier må i tillegg dekke eget energiforbruk (varmt vann), strømabonnement, innboforsikring, abonnement for internettilgang (om dette ikke tegnes for alle seksjoner samlet), eiendomsskatt og alle øvrige kostnader relatert til egen seksjon.

Vedtekter / husordensregler

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet og ligger som et vedlegg til dette prospekt. Det forutsettes at vedtektene aksepteres som grunnlag for handelen, og alle sameiere forplikter seg til å medvirke til at disse blir fastslått av konstituerende generalforsamling i sameiet. Selger gis anledning for å gjøre hensiktsmessige endringer av vedtektene. Eventuelle ønskede endringer må fremmes for sameiets senere generalforsamling.

Forretningsfører
USBL

Offentlige forhold

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

Reguleringsplan og rammetillatelse
Det foreligger rammetillatelse, det vil søkes IG ved tilfredsstillende respons i markedet. Ved tilfredsstillende salgsgrad vil oppstart bygging være Q2 2024, indikativ byggetid 12 mnd.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eiersekjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Tinglyste heftelser og forpliktelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3039/10/12:
11.05.1872 - Dokumentnr: 900041 - Utskifting
Ormerud skog
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1975 - Dokumentnr: 336 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1975 - Dokumentnr: 1354 - Skjønn
Uste/Nes Daletappe II
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2001 - Dokumentnr: 6432 - Erklæring/avtale
Engangsinnløsning av årlig erstatningsutbetaling - Holsreguleringen og Ustereguleringen.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2019 - Dokumentnr: 446589 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Sidestilt med: Pantedokument 2019/445191-1/200
Sidestilt med: Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver 2019/445191-2/200
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Prioritetsbestemmelse
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2023 - Dokumentnr: 334446 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3039 Gnr:10 Bnr:716

02.02.2018 - Dokumentnr: 394844 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Turufjell AS
Org.nr: 919 667 346
Rettighet hefter i: Knr:3039 Gnr:10 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:3039 Gnr:10 Bnr:382
Rettighet hefter i: Knr:3039 Gnr:10 Bnr:383
Veiretten gjelder for fremtidige utskilte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2020 - Dokumentnr: 2585941 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3039 Gnr:10 Bnr:471
Pliktig avgift for vedlikehold av veier

01.07.2020 - Dokumentnr: 2675198 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3039 Gnr:10 Bnr:472
Pliktig avgift for vedlikehold av veier

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Er det usikkerhet knyttet til kjøpers finansiering, plikter megler - i den utstrekning det er mulig - å skriftlig informere selger om risiko ved budaksept. Det vil foretas en løpende risikovurdering gjennom budprosessen.

Kjøpekontrakt
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Meglers salgsinformasjon

Lovanvendelse
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 buofl. § 47.

Kjøper (og kjøpers kreditor, dersom innbetalingen er lånefinansiert) aksepterer ved inngåelsen av kjøpekontrakt utbetaling til selger med grunnlag i slik garantistillelse.

Garantien skal bortfalle når overskjøting har funnet sted. Slik garanti stilles ikke overfor kjøper som er et aksjeselskap. Bustadoppføringsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no. Lovteksten er i sin helhet vedlagt den komplette salgsoppgaven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Eiendomsmeglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en fastpris på kr 62 500,- pr. enhet.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Ansvarlig megler
Christer Barman Gabrielsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
950 41 364
c.gabrielsen@nordvikbolig.no

Sekundærbehandler
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF
917 79 993
j.amland@nordvikbolig.no

Meglerforetaket
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936
Sørkedalsveien 8, 0369 OSLO



Utkast til vedtekter

UTKAST 08.08.2023 for Høgsetra sameie (org. nr. «Klient_orgnr»

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Høgsetra sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 38 boligseksjoner på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i Flå kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter
· bod
· parkeringsplass i garasjekjeller
· uteplass

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 57 parkeringsplasser. Av disse ligger
· 38 som tilleggsareal
· 19 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene i garasje (38 plasser) er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

19 parkeringsplasser befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.
Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(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.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter både utvendig og innvendig vedlikehold av seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører 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 utskiftning 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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, pantesikkerhet 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 for boligseksjonene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg til styreleder ha 2-4 medlemmer og 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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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.

(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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. 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 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.

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 8-2 (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 seksjonseiere 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

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 opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(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

g) endring av vedtektene.

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, besluttes 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 etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

· at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

· innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

· innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 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. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Budsjettutkast 1. driftsår

		Budsjett
	INNTEKT	
	Driftskostnad	
	Sum inntekt	
	KOSTNAD	
5300	Styrehonorar	- 57 000
5400	Arb.avg styrehonorar	- 8037
6200	Strøm- og energikostnader	- 10 000
6200	Garasje strøm	-45 000
6391	Snømåking, strøing, feiing	- 125 000
6420	Bevar HMS	- 6000
6605	Vedlikehold fellesanlegg dør/port garasjeanlegg	- 15 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-15 000
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	- 90 000
6700	Revisjonshonorar	- 5000
6710	Forretningsførerhonorar	- 101 000
7500	Forsikringer	- 114 000
7720	Årsmøte	- 2000
7770	Betalingskostnader	- 1000
7790	Andre kostnader	- 5000
	Sum kostnad	**-599 037**
	Driftsresultat	**0**
	FINANSPOSTER	
	Netto finansposter	**0**
	Årsresultat	**0**
8980	Overført sameiekapital	0
	Sum overføringer	0
	ARBEIDSKAPITAL	
	Årsresultat	0
	Endring arbeidskapital	**0**

Dette er et etstimert driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år. Det forutsettes at renovasjon, vann- og avløp, eiendomsskatt faktureres direkte til hver seksjonseier fra kommunen. Tv/Bredbånd kommer i tillegg. Forsikring gjelder bygning, innboforsikring er seksjonseier ansvarlig for.Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl.

Felleskostnader, oppdatert 08.08.2023

Seksjonsnr	Type	Antall rom	LEDIG	BRA kvm	Sum felleskost pr mnd, år 1
1	A-13	3	Hus 1	71,1	1 125
2	A-13	2	Hus 1	71,1	1 125
3	A-13	3	Hus 2	71,1	1 125
4	A-13	2	Hus 2	71,1	1 125
5	D-13	4	Hus 4	95,7	1 515
6	D-13	3	Hus 4	95,7	1 515
7	D-13	3	Hus 4	95,7	1 515
8	D-13	4	Hus 4	95,7	1 515
9	A-13	3	Hus 3	94,1	1 489
10	A-13	4	Hus 3	93,9	1 486
11	A-13	2	Hus 3	71,1	1 125
12	A-13	2	Hus 5	71,1	1 125
13	D-13	3	Hus 5	94	1 488
14	A-13	2	Hus 5	71,1	1 125
15	D-13	4	Hus 6	94,1	1 489
16	D-13	4	Hus 6	93,9	1 486
17	A-13	3	Hus 6	71,1	1 125
18	A-13	3	Hus 7	71,1	1 125
19	A-13	3	Hus 7	71,1	1 125
20	D-13	4	Hus 8	95,7	1 515
21	D-13	4	Hus 8	95,7	1 515
22	A-13	3	Hus 9	71,1	1 125
23	D-13	3	Hus 9	94	1 488
24	A-13	3	Hus 9	71,1	1 125
25	A-13	2	Hus 11	71,1	1 125
26	A-13	2	Hus 11	71,1	1 125
27	A-13	2	Hus 10	71,1	1 125
28	A-13	3	Hus 10	71,1	1 125
29	A-13	3	Hus 12	71,1	1 125
30	D-13	4	Hus 12	93,9	1 486
31	D-13	4	Hus 12	94,1	1 489
32	A-13	2	Hus 13	71,1	1 125
33	D-13	4	Hus 13	94	1 488
34	A-13	2	Hus 13	71,1	1 125
35	D-13	4	Hus 14	95,7	1 515
36	D-13	4	Hus 14	95,7	1 515
37	D-13	4	Hus 14	95,7	1 515
38	D-13	4	Hus 14	95,7	1 515

Estimerte felleskostnader, basert på Utkast driftsbudsjett v1 08.08.2023.



Tinde hytter

Tinde Hytter har med 40 års erfaring utviklet seg til å bli en av landets ledende hytteleverandører. Vår spesialitet er å levere nøkkelferdige hytter.

Vårt hovedkontor og fabrikk ligger på Vinstra, midt i Gudbrandsdalen. Vi er også å finne på Norsk Hyttesenter på Hellerudsletta, rett nord for Oslo, samt vårt salgskontor i Lillehammer, Trondheim og Stryn.

Gudbrandsdalen er kjent for sine solide og gode håndverkstradisjoner. Disse verdiene bygger vi videre på i alle våre leveranser. Våre dyktige og fleksible medarbeidere sørger for at alle hyttene blir tilpasset dagens krav til brukervennlighet og komfort. Vi kan også spesialtilpasse løsninger og detaljer, tilpasset byggeskikken i det området du skal bygge hytta.

TINDE HYTTER
VARIGE VERDIER FOR FRAMTIDA



Ta kontakt med Christer!

Endelig kan vi lansere Høgsetra Horisont. Dette er et prosjekt jeg lenge har sett frem til å vise frem!

Jeg har vært megler for Turufjell i snart 5 år og har fulgt alle prosjekter på Turufjell fra den spede begynnelse, hvor vi har sett på alle tomter og felt som er solgt. Høgsetra Horisont mener jeg ligger på en tomt som kanskje kommer til å være av de fineste områdene på hele Turufjell.

Det ligger litt i ordet, "Høgsetra Horisont", der vil du komme høyt opp på fjellet og få en vidstrakt utsikt utover horisonten. Tomten er skrånende, hvor leilighetsbyggene vil gli lett inn i terrenget og ha gode solforhold. Leilighetene vil ligge helt inntil alpinanlegget med ekte ski inn/ut.

Christer Barman Gabrielsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bolig
Tlf: +47 950 41 364
E-post: c.gabrielsen@nordvikbolig.no

NORDVIK



HØGSETRA HORISONT

Fjellet. På din måte.

TURUFJELL