

RIDDERGAARDEN
BEITOSTØLEN



Innhold

06

INFORMASJON OM
EIENDOMMEN

–

10

LEVERANSE-
BESKRIVELSE

08

BELIGGENHET OG
FASILITETER

–

12

DIVERSE
INFORMASJON



RIDDERGAARDEN

Eksklusive leiligheter med garasje plass og solrik uteplass
Utsikt | Heis | Ski in/out | Et unikt konsept på Beitostølen

AREAL FRA OG TIL

40 m² - 96 m²

BOLIGTYPE

Selveierleilighet

EIERFORM

Eierseksjon

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning

Fra
2.900.000,-
til
7.900.000,-

Kr 2.900.000,- (eksempel)

Omkostninger:

Tinglysning av evt. pantedokument kr 500,-

Tinglysningsgebyr av skjøte kr 500,-

Totale omkostninger kr 1.000,-

Totalpris inkl. omk. kr 2.901.000,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter / gebyrer.

Det påløper ingen dokumentavgift ved førstegangs overføring av
nyoppført bygning på festet tomt.

Informasjon om eiendommen

Meglerprofil

Ansvarlig megler
Anders Lysholm
Partner Eiendomsmegler MNEF
tlf. 900 17 481
al@privatmegleren.no

Line Skjørberg
Eiendomsmegler
tlf. 988 17 412
lhs@privatmegleren.no

PrivatMegleren Dyve & Partnere
Karenslyst Allé 2
0278 Oslo
212 Oslo

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Org. nr 912302180



Beliggenhet og fasiliteter

Beliggenhet - Hele året, hele livet

Riddertunet med Riddergaarden blir selve sentrum for begivenhetene når det moderne Beitostølen vokser frem. Med ca. 200 nye leiligheter og et oppgradert servicetilbud, skapes en fjellandsby hvor folk i alle aldre vil finne trivsel og et rikt utvalg av aktiviteter.

Beitostølen er en helårsdestinasjon og som skapt for å utfolde seg utendørs. En lang vintersesong og 320 kilometer velpreparerte løyper sørger for optimale langrennsforhold og alpinanlegget tilbyr hele 12 nedfarter. Rett utenfor døren har du flotte turmuligheter for hele familien og en kort kjøretur innover Valdresflya lokker Jotunheimen med Norges atten høyeste topper. Lokalmat fra Valdres er viden kjent, besøk støler og gårder og smak på de kortreiste delikatessene. Riding, fisketurer, fjellklatring, juvvandring og rafting er noen av aktivitetene som tilbys. En attraktiv fjellandsby moderniseres, og Riddertunet etableres midt i hjertet av Beitostølen som fortsatt skal være et hyggelig sted for folk i alle aldre.

RIDDERGAARDEN - et unikt konsept på Beitostølen

Riddergaarden er det 3. byggetrinnet i Riddertunet, og blir et helt unikt konsept på Beitostølen. I Riddergaarden bygges det eksklusive fritids- og selveierleiligheter med lekre og gode materialvalg. Alle leilighetene får bl.a. en-stavs eikeparkett, god takhøyde, garasje plass og sydvestvendt balkong eller markterrasse. Størrelsene varierer fra 40 kvm til 132 kvm og bilen parkeres i et felles, lukket garasjeanlegg, med heisadkomst til leilighetsplan. I tillegg vil Riddergaarden bestå av et stort leilighetshotell med 65 selvhusholdningsleiligheter innredet med de samme eksklusive materialvalgene.

I dette byggetrinnet er det også bygget en stor og flott restaurant som åpnet sommeren 2023. Restauranten heter Casa Montagna og byr på italiensk mat i lune og lekre omgivelser. Videre er det bygget et topp moderne spaanlegg med både innendørs- og utendørs basseng, utendørs jacuzzi, lounge avdeling med "daybeds", samt egen avdeling med to barnebasseng i forskjellige dybdenivåer. Iht. vedtektene vil leilighetsseksjonene ha rett til å forhåndsbooke benyttelse av de til enhver tid tilbudte SPA-fasiliteter i hotellseksjonen.

Retten til å forhåndsbooke er eksklusiv i den forstand at kun leilighetsseksjonene, samt hotellseksjonen og dens gjester/leietakere, kan foreta forhåndsbooking. Retten til forhåndsbooking, og den tilhørende benyttelsen av SPA-fasiliteter i hotellseksjonen, er underlagt de til enhver tid tilbudte vilkår og betingelser.

Riddergaarden byr på en oppgradert tilværelse på Beitostølen. Her kan du bruke tiden til det du har mest lyst til, som familie, venner, fjellhygge, aktiviteter og restitusjon.

Boligvelger

Gå inn på www.riddergaarden.no og se hvilke leiligheter som er ledige i vår boligvelger.



Leveransebeskrivelse

Entre/gang:

Fliser på gulv. Malt betongvegg. Øvrige vegger har beiset panel i fargen Riddergrå. Malte himlinger i fargen Kalkgrå Matt. Toppetasjene har malt gipstak i samme farge. Garderobeskap medfølger ikke.

Overflater stue og kjøkken:

Gulv i lys enstavs eikeparkett. Betongvegg (to betongvegger i enkelte leiligheter) malt i fargen Timian. Øvrige vegger har beiset panel i fargen Riddergrå. Malte himlinger i farge Kalkgrå Matt. Toppetasjen har malt gipstak i samme farge. Taklister i fargen kalkgrå. Karmer og utføring i fargen Sober.

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Grønvold Snekkerverksted. Benkeplate i heltre. Integreerte hvitevarer fra Miele, herunder induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/frys, oppvaskmaskin og ventilator. Fliser i felt over benk. Kjøkkenøy medfølger ikke.

Soverom:

Gulv i lys enstavs eikeparkett. Betongvegger malt i fargen Golden Bronze eller Natural Clay. Øvrige vegger består av panel i fargen Riddergrå. Tak og taklister i fargen Kalkgrå. Karmer og utføring i fargen Sober. Glatt dør inn til soverom i fargen Sober. Garderobeskap medfølger ikke.

Stort bad:

Baderom med 60x60 fliser på gulv og vegg, samt 5x5 fliser på gulv i dusjsone. Dekorvegg i dusjonen. Down lights i nedfore himling. Dusjsystem, servantbatteri og wc fra Hansgrohe.

Baderomsinnredning med glatt front. Enkelte leiligheter leveres med badstue, se tegning.

Masterbad:

Bad tilknyttet hovedsoverom får 60x60 fliser på gulv og vegg, samt 5x5 fliser på gulv i dusjsone. Dekorvegg i dusjsone. Down lights i nedforet himling. Dusjsystem, servantbatteri og wc fra Hansgrohe. Baderomsinnredning med glatt front.

Innvendige dører:

Glatte dører i farge Sober.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon, rister i sort. Himling på bad og entré/gang blir lektet ned for ventilasjon.

Oppvarming:

Vannbåren gulvvarme i baderom, stue og entré.

Særskilt for leilighet C302, C303, C304, C402, C403 og C404:

Ovennevnte leiligheter har følgende endring/annen utførelse: Det er malte gipsvegger, OSB bak gips for å lage det solid, samt panel på yttervegg i stue. Siemens hvitevarer, 40 cm oppvaskmaskin i leiligheter med 1 soverom og 60 cm platetopp. Leilighet C302, C303 og C304 har markterrasse. Disse leilighetene får boder rett ved leilighetene ifølge selger.

Ovennevnte informasjon er ifølge selger.

Prosjekt hovedoppdrag

Oppdragsansvarlig

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS / Anders Lysholm

Selger/Utbygger

Riddertunet Lodge AS

Betegnelse

Gnr. 9002 Bnr. 5 Fnr. 23 i Øystre Slidre kommune

Byggeår

Hus A: Ferdigstilt

Hus B: Ferdigstilt

Hus C: 4. kvartal 2024

Forretningsfører

Steifo AS v/ Steinar Fossbråten

Bebyggelse

Byggemåte

Byggene oppføres etter TEK 17, som er Forskrift om Tekniske Krav til Byggverk (Byggteknisk Forskrift). Hus A, B og C er over 7 etasjer (5 etasjer over bakken). De fleste leilighetene blir gjennomgående, noen med inngang fra felles svalgang, alle med heisadkomst til leilighetsplan. Konstruksjon i stål og betong i bæresystemene. Yttervegger i tre og betong, utvendig kledd med seterbrun panel. 2-lags vinduer. Etasjeskille og vegger mellom leilighetene er i betong (plattendecker). Tak i trekonstruksjon. Verandaer oppført i tre med rekkverk i glass og tre.

Arealer

Se prislister og tegninger vedlagt i salgsoppgave. Det medfølger en sportsbod og en garasje plass til hver leilighet.

Innhold

Se plantegning av alle leilighetene i vedlegg til salgsoppgaven.

Elektrisk

Det vil leveres stikkontakt ved tak i alle rom for takbelysning, bortsett fra baderom og entré som får downlights. Sorte stikkontakter og brytere. For øvrig ihht. Tek. 17.

TV og internett

Det blir lagt inn fiber og internett. Eier velger selv tv leverandør.

Parkering / Garasje

Til hver seksjon medfølger en oppmerket garasje plass i felles, lukket garasjeanlegg. Retten til garasje plassen er nedtegnet i sameiets vedtekter som ligger vedlagt i salgsoppgaven. I tillegg er det gjesteparkeringsplasser ihht. regulering. Infrastruktur til elbillader leveres, den enkelte eier bekoster selv ladeboks hvis ønskelig.

Eiendom/Hage

Beskrivelse av tomt/hage

Festet fellestomt på gnr. 9002 bnr. 5 fnr. 23 i Øystre Slidre kommune. Areal 7020 m².

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f.eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringer vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Festekontrakt med vilkår | Dagboknr. 1232241

Tinglyst 04.10.2021 21:00

Gjelder fra dato: 01.01.2021

TOMTEVERDI: NOK 15.445.100

Festeavgift er 132,- pr kvm

Bestemmelser om regulering av leien

Overført fra: 3453-9002/5/23

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale | Dagboknr. 1232241

Tinglyst 04.10.2021 21:00

Eiendommen kan ikke tas i bruk til annet enn næringsformål uten samtykke fra sameiet

Overført fra: 3453-9002/5/23

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av tinglyste dokumenter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er/blir anlagt vei og gangvei over sameiets tomt i henhold til reguleringsplanen med tinglyst rett til tilgang for allmennheten til andre deler av det totale tomtefeltet i området.

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Hver seksjon får egen vannmaler.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på hus A datert 07.06.2023 og midlertidig brukstillatelse på hus B datert 14.11.2023. Kopi av brukstillatelsene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse. Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse for eiendommen før overlevering til kjøper. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Reguleringsforhold

Gjeldende reguleringsplan for område er reguleringsplan for Beitostølen sentrum del I, vedtatt i sak 46/17 den 14.09.2017, og Reguleringsendring for Beitostølen sentrum del 1 Plan ID 201910. Området er i planen merket som blått område, næringsområde. Alle områder med fritids- og turistforemål kan også nyttast som fast bustad. Reguleringsplan med bestemmelser ligger vedlagt i

salgsoppgaven og vi anbefaler interessenter å sette seg inn i reguleringsplanen.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

Sameiet

Beskrivelse av sameiet

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Økonomi

Fellesutgifter

Fellesutgiftene er stipulert til kr.50,- pr.m2 pr.mnd.

Eksempel leil. C302 på 40 m2 kr. 2.000,- pr.mnd.
Fellesutgiftene vil inkludere: Forsikring, festeavgift, vaktmester, bredbånd, brøyting/strøing, forretningsførsel, strøm fellesarealer, avgift løypeforeningen, samt andre drift- og vedlikeholdskostnader for sameiet.

Oppvarming og varmtvann kommer i tillegg og betales etter faktisk forbruk. Forbruk avleses en gang pr. mnd.

Økte priser for sameiet fra underleverandører, samt eventuelle vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning, kan medføre økning av fellesutgiftene. Samme forhold kan gjelde ved premieøkning fra forsikringselskap, økning av forvaltningstjenester fra forretningsfører, justering av renovasjonskostnader fra kommunen, samt generell prisøkning i samfunnet.

Kommunale avgifter og andre kostnader

Kommunale avgifter for 2023 er ifølge Øystre Slidre kommune:

Vann: Årlig abonnem. kr 2.327,-. Forbruk pr.m3 kr 29,-
Avløp: Årlig abonnem. kr 2.303,-. Forbruk pr.m3 kr 46,-
Renovasjon: Kr 2.055,- pr år.

(Det tas forbehold om endring i satsene før ferdigstillelse)

Det er eiendomsskatt i Øystre Slidre kommune.
Eiendomsskatt for seksjonene er ikke fastsatt.

Strømkostnader er ukjent, da dette er et bygg under oppføring.

Oppgjør

Forskudd:

Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12 og forskuddsgaranti etter buofl § 47. Selger har likevel ingen plikt til å stille forskuddsgaranti i tilfeller hvor hjemmel til eiendommen kan overskjøtes til kjøper uten heftelser, før kjøpers forskuddsinnbetaling. Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garantier etter buofl §§ 12 og 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt garantiene er stilt. Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager fra bud/aksept, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Sluttoppgjør:

Sluttoppgjør/hovedoppgjør (rest kjøpesum og omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest en uke før endelig overtagelse.

Betaling for endringer og tilvalg:

Det vil bli gitt mulighet til individuelle tilpasninger, dette vil skje i samråd med byggeledelsen og faktureres kjøper direkte. Kjøper vil få informasjon om dette og forelagt en tilvalgmeny hvor betingelser og frister for beslutning vil fremkomme. Eventuell avtale om endringer og tilvalg som kjøper gjør direkte med underentreprenør, gjøres opp partene imellom utenfor denne kontrakt.

Kredittvurdering / dokumentasjon av finansieringsevne:

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Finansiering må dokumenteres til megler eller bekreftes av bankrådgiver til megler.

Overskjøting og oppgjør:

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap/navne-endring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr. 15.000,- inkl. mva. som innbetales meglers driftskonto. Eventuell endring av vilkårene i kjøpekontrakten krever utbyggers samtykke. Utbygger har rett til selv å avgjøre om han vil godta eller avslå transport av kjøpekontrakter. Det økonomiske oppgjøret vil bli utført av meglerforetaket selv eller meglerforetakets kontraktsmedhjelper.

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Festeavtale

Eiendommen er en festet felles tomt hvor grunneier er Sørre Beito Sameige.

Årlig leieavgift: kr 132,- pr. m². All leie skjer til næringsformål, og leien skal konsumprisindeksjusteres hvert år, og markedsjusteres hvert 10 år (markedsjustering første gang 2042). Ved konsumprisindeksjustering skal prisen ikke kunne heves med mer enn 3% årlig. Første konsumprisindeksjustering skjer fra og med 1. januar 2023, med januar 2022 som utgangsindeks. Leien betales forskuddsvis 1. mars hvert år. Leien betales ukrevet, uoppfordret, samlet og justert ved forfall.

Første markedsjustering av leien skal skje med virkning fra og med 2042. Ved markedsjustering av leien skal ny leie fastsettes til 6% av festeeiendommens markedsverdi på reguleringstidspunktet. Det skal ved verdsettelsen ses bort fra verdiøkning som festeren har tilført festeeiendommen ved egne tiltak eller gjennom tilskudd til tiltak utført av andre. Ved markedsjustering av leien, skal denne ikke kunne justeres under det nivå den ville ha kommet på ved en konsumprisindeksjustering, og aldri under det nivå leien var ved oppstart av leieforholdet.

Utbygger er gjort kjent med at siden utleie skjer til næringsformål, foreligger ingen rett til innløsning av festet. Festet kan heller ikke tas i bruk til andre formål uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke.

Diverse

Forbehold og annen viktig informasjon

Selger tar forbehold om mulige endringer i forbindelse med detaljprosjektering, utbygger vil i tilfelle arbeide for å optimalisere og ivareta interessene til kjøper på en best mulig måte. Jmf. kjøpekontrakten.

Selger tar forbehold om uforutsette forhold som gjør at prosjektet blir forsinket eller som hindrer at prosjektet blir gjennomført. Selger vil besørge søknad/melding om brukstillatelse så snart boligen er klar til bruk. Kommunen har frist på behandling av slike søknader på tre uker. Dersom kommunen av ulike årsaker velger å oversitte denne fristen, gir dette selger anledning til å utsette endelig overtagelsestidspunkt til brukstillatelsen foreligger uten at dagmulkt løper.

Forbehold om priser:

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger i prosjektet.

Forbehold om 3D tegninger, utomhusplan med mer:

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle enhetene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere den aktuelle boligens forhold (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v.) før budgivning. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Eksempel på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Utbyggingen skal skje over lang tid. Det tas forbehold om at man får de nødvendige offentlige tillatelser, og øvrige rammebetingelser. Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som medfører forsinkelser og som ligger utenfor selgers kontroll, kan kjøper med grunnlag i dette ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser. Ved avbestilling gjelder buofl §§ 52 og 53.

Bildene er kun ment som illustrasjoner og det tas forbehold om at det vil være avvik, både når det gjelder utsikt og utsyn, samt bygningsmessig avvik. Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg (f.eks. fasadefarge) eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger (f.eks. flytting av ventilasjon).

Tegninger og perspektiv er kun ment som illustrasjon. Justeringer må påregnes i detaljprosjekteringen. Rørkasser, bærebjelker, knevegger, rom for ventilasjon etc er ikke vist på tegninger eller illustrasjoner som følge av at

prosjektet ikke er detaljprosjektert.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli plassert fellesinstallasjoner som kummer, stakeluker, koblingsbokser etc. på den enkeltes del av eiendommen uten at det kan gjøres krav som følge av dette.

Kjøpekontrakten som ligger vedlagt i salgsoppgaven er den som ligger til grunn for handelen for leilighetene som selges ihht. bustadoppføringslova. Standard kjøpekontrakt som legges til grunn for leilighetene som selges ihht. avhendingslova kan fås ved henvendelse til megler. Dersom kjøper ønsker endring i kjøpekontrakten må det dette medtas i innlevert budskjema som et forbehold.

Adgang til utleie (boligformål)

Det foreligger ingen begrensning ihht kommune eller vedtekter om utleie av hele boligen som en bruksenhet. Utbygger gjør oppmerksom på at en del av leilighetene er reservert til utleie.

Konsesjon / Odel

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet. Egenerklæring må signeres av kjøper og bekreftes av kommunen for at skjøtet kan tinglyses.

Sikkerhetsstillelse

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

Øvrige kjøpsforhold

Planlagt overtagelse

Leilighetene i hus A og B er ferdigstilt. Estimert overtagelsestidspunkt for hus C er 4. kvartal 2024. Ca. 3 mnd. før antatt ferdigstillelse vil kjøper motta et skriftlig varsel som angir antatt overtagelsestidspunkt. Endelig overtagelsesdato vil bli varslet skriftlig senest 21 dager på forhånd. Denne datoen gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til buofl § 10. Ovennevnte er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal saksbehandling, fremdrift i prosjekt- og byggearbeid m.m. Kjøpere må være inneforstått med den usikkerhet som foreligger mht fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte ferdigstillestidspunkter som avtalt frist for ferdigstillelse/overtagelse. Forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Solgt ihht. avhendingsloven

Leilighetene som er ferdigstilt for over 6 måneder siden, selges etter reglene i avhendingsloven. Konferer megler for hvilke leiligheter dette gjelder.

Iht. avhendingsloven skal eiendommen overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Solgt ihht. bustadoppføringsloven

Leilighetene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Dette gjelder allikevel ikke leilighetene som er ferdigstilt for over 6 måneder siden, se avsnittet over eller konferer megler for mer informasjon. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Garantier

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av

garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger. Det blir ikke stilt garantier på leilighetene som selges ihht. avhendingsloven.

Forsikring

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Meglernes vederlag og utlegg

Meglernes vederlag er avtalt til kr 93 750,- pr enhet + 1,25% av salgssum som overstiger kr 5 000 000,-.
Tilrettelegging kr 62 500,-
Oppgjørskostnad kr 5 750,-
Visninger kr 3 500,- pr. visning

Vedlegg til salgsoppgaven

Prisliste og salgstegninger
Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet
Reguleringskart og reguleringsbestemmelser
Kjøpekontrakt for leilighetene som selges iht. bustadoppføringslova
Kopi av tinglyst festeavtale
Informasjon om budgivning



Bildet er fra leilighet A505





Bildet er fra leilighet A505





Bildet er fra leilighet A505





Baderomsbilder er fra leilighet A505.





Bildet er fra leilighet A601



I prosjektet Riddergaarden er det blant annet bygget en stor og flott restaurant, med navn Casa Montagna, som åpnet sommeren 2023.



Restauranten byr på italiensk mat i lune og lekre omgivelser.



Ridderbadet er et topp moderne spaanlegg med både innendørs- og utendørs basseng, utendørs jacuzzi, samt egen avdeling med to barnebasseng i forskjellige dybdenivåer.



Bildet over viser barneavdelingen med to barnebasseng i forskjellige dybdenivåer.



EN HELT NY VERDEN
TIL SALGS



VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVEN
RIDDERGAARDEN

PRIVATMEGLEREN

PRISLISTE - HUS A - RIDDERGAARDEN

Ferdigstilt

BYGG	LEILIGHET	ETASJE	P-ROM	BRA	GARASJEPLASS	PRIS	STIPULERTE FELLESGIFTER	*OMKOSTNINGER	TOTALPRIS
A	504	5	43	43	1	SOLGT	2.150,-	1.000,-	
A	505	5	101,5	101,5	1	SOLGT	5.075,-	1.000,-	
A	601	6	95	95	1	7.900.000,-	4.750,-	1.000,-	7.901.000,-
A	602	6	54,5	54,5	1	SOLGT	2.725,-	1.000,-	
A	603	6	64	64	1	SOLGT	3.200,-	1.000,-	
A	604	6	43	43	1	SOLGT	2.150,-	1.000,-	
A	605	6	101,5	101,5	1	SOLGT	5.075,-	1.000,-	
A	701	7	95	95	1	SOLGT	4.750,-	1.000,-	
A	702	7	54,5	54,5	1	SOLGT	2.725,-	1.000,-	
A	703	7	78,5	78,5	1	SOLGT	3.925,-	1.000,-	
A	704	7	132	132	1	SOLGT	6.600,-	1.000,-	

*Omkosninger forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Omkostningene fordeles slik: tinglysningsgebyr av skjøte kr 500,- og tinglysningsgebyr av ett pantedokument kr 500,-.

Vi tar forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Det påløper ingen dokumentavgift ved førstegangs overføring av nyoppført bygning på festet tomt.

Det medfølger en sportsbod pr. leilighet.

I tillegg til felleskostnadene påløper kommunale avgifter og eiendomsskatt, samt kostnader til oppvarming og varmtvann (betales etter faktisk forbruk).

PRISLISTE - HUS B - RIDDERGAARDEN

Ferdigstilt

BYGG	LEILIGHET	ETASJE	P-ROM	BRA	GARASJEPLASS	PRIS	STIPULERTE FELLESUTGIFTER	*OMKOSTNINGER	TOTALPRIS
B	502	5	64	64	1	SOLGT	3.200,-	1.000,-	
B	503	5	43	43	1	SOLGT	2.150,-	1.000,-	
B	601	6	96	96	1	7.600.000,-	4.800,-	1.000,-	7.601.000,-
B	602	6	64	64	1	SOLGT	3.200,-	1.000,-	
B	603	6	43	43	1	SOLGT	2.150,-	1.000,-	
B	604	6	93	93	1	6.750.000	4.650,-	1.000,-	6.751.000,-
B	701	7	96	96	1	SOLGT	4.800,-	1.000,-	
B	702	7	64	64	1	SOLGT	3.200,-	1.000,-	
B	703	7	43	43	1	SOLGT	2.150,-	1.000,-	
B	704	7	93	93	1	SOLGT	4.650,-	1.000,-	

*Omkostninger forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Omkostningene fordeles slik: tinglysningsgebyr av skjøte kr 500,- og tinglysningsgebyr av ett pantedokument kr 500,-. Vi tar forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Det påløper ingen dokumentavgift ved førstegangs overføring av nyoppført bygning på festet tomt.

Det medfølger en sportsbod pr. leilighet.

I tillegg til felleskostnadene påløper kommunale avgifter og eiendomsskatt, samt kostnader til oppvarming og varmtvann (betales etter faktisk forbruk).

PRISLISTE - HUS C - RIDDERGAARDEN

Antatt ferdigstillelse av hus C er Q4 2024

BYGG	LEILIGHET	ETASJE	P-ROM	BRA	GARASJEPLASS	PRIS	STIPULERTE FELLESGIFTER	*OMKOSTNINGER	TOTALPRIS
C	302	3	40	40	1	2.900.000,-	2.000,-	1.000,-	2.901.000,-
C	303	3	52,5	52,5	1	3.600.000,-	2.600,-	1.000,-	3.601.000,-
C	304	3	43	43	1	3.100.000,-	2.150,-	1.000,-	3.101.000,-
C	402	4	54,5	54,5	1	SOLGT	2.700,-	1.000,-	
C	403	4	64	64	1	SOLGT	3.200,-	1.000,-	
C	404	4	43	43	1	3.400.000,-	2.150,-	1.000,-	3.401.000,-
C	502	5	54,5	54,5	1	SOLGT	2.725,-	1.000,-	
C	503	5	64	64	1	SOLGT	3.200,-	1.000,-	
C	504	5	43	43	1	SOLGT	2.150,-	1.000,-	
C	602	6	54,5	54,5	1	SOLGT	2.725,-	1.000,-	
C	603	6	64	64	1	SOLGT	3.200,-	1.000,-	
C	604	6	43	43	1	SOLGT	2.150,-	1.000,-	
C	701	7	93,5	93,5	1	SOLGT	4.675,-	1.000,-	
C	702	7	54,5	54,5	1	SOLGT	2.725,-	1.000,-	
C	703	7	64	64	1	SOLGT	3.200,-	1.000,-	
C	704	7	43	43	1	SOLGT	2.150,-	1.000,-	
C	705	7	93	93	1	SOLGT	4.650,-	1.000,-	

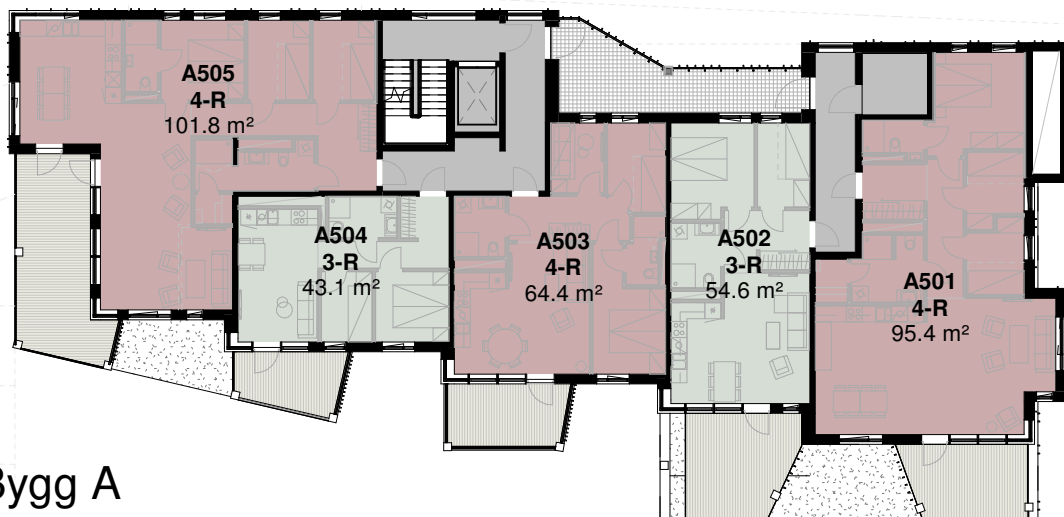
*Omkostninger forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Omkostningene fordeles slik: tinglysningsgebyr av skjøte kr 500,- og tinglysningsgebyr av ett pantedokument kr 500,-.

Vi tar forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

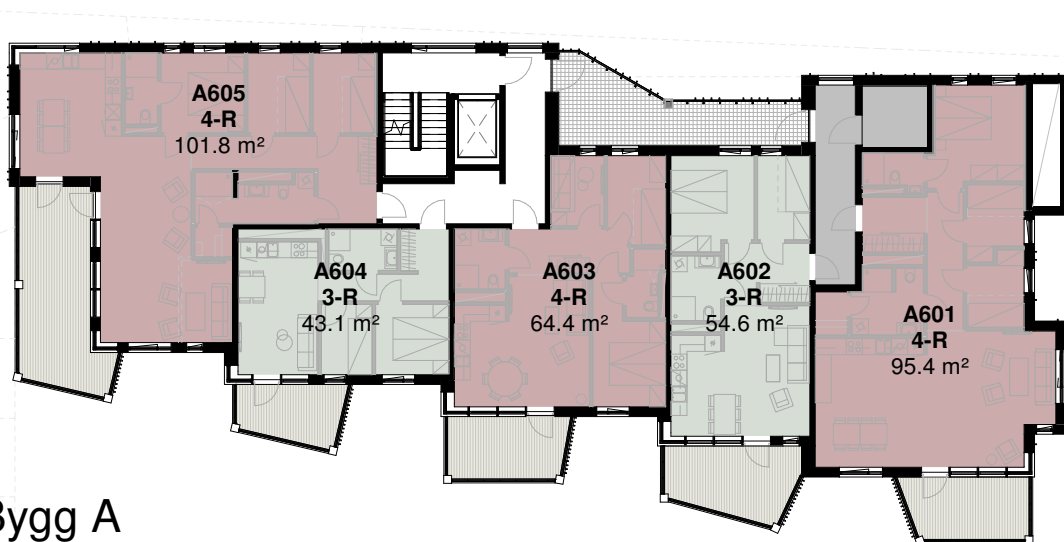
Det påløper ingen dokumentavgift ved førstegangs overføring av nyoppført bygning på festet tomt.

Det medfølger en sportsbod pr. leilighet.

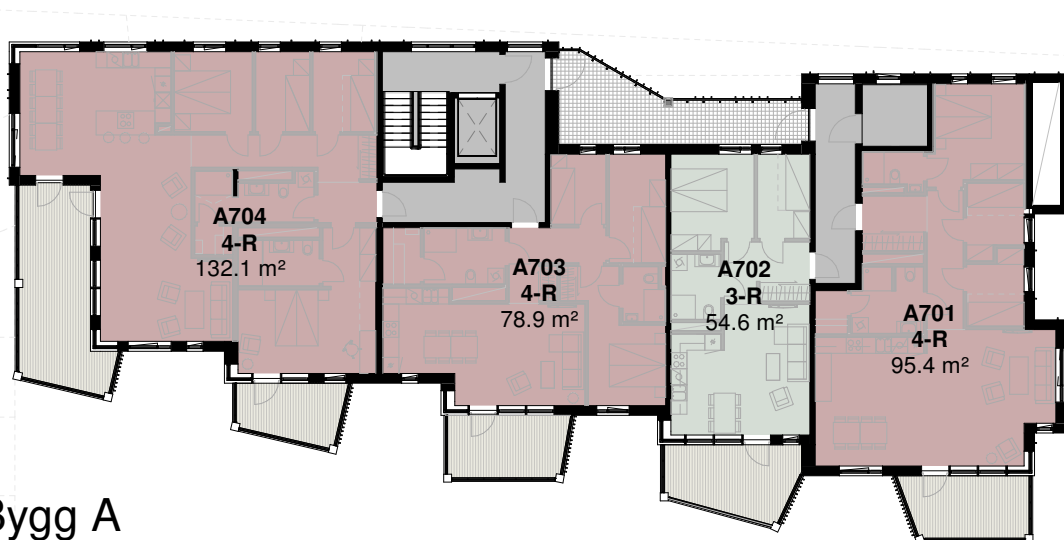
I tillegg til felleskostnadene påløper kommunale avgifter og eiendomsskatt, samt kostnader til oppvarming og varmtvann (betales etter faktisk forbruk).



1 Plan 5 Bygg A
1 : 200



3 Plan 6 Bygg A
1 : 200



2 Plan 7 Bygg A
1 : 200



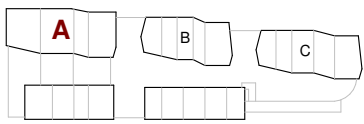
0 0,5 2,5 m

SALGSTEGNING

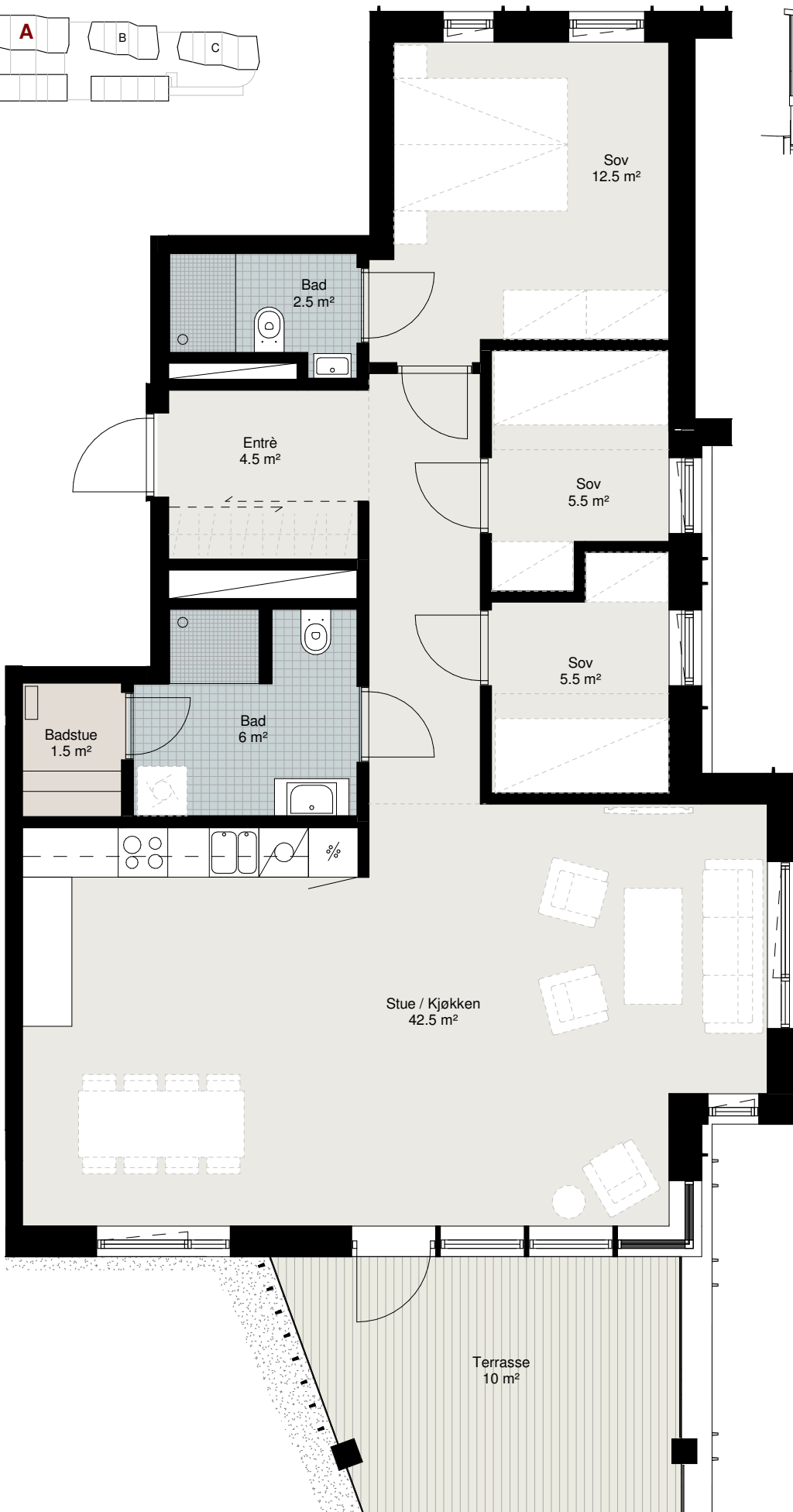
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	A01	
Leilighetstype:	Oversiktsplaner	BRA
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM
Dato:	28.09.21	Rev.



FASADE SYD



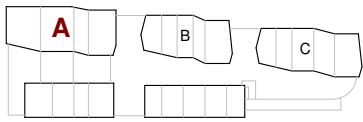
0 0,5 2,5 m

SALGSTEGNING

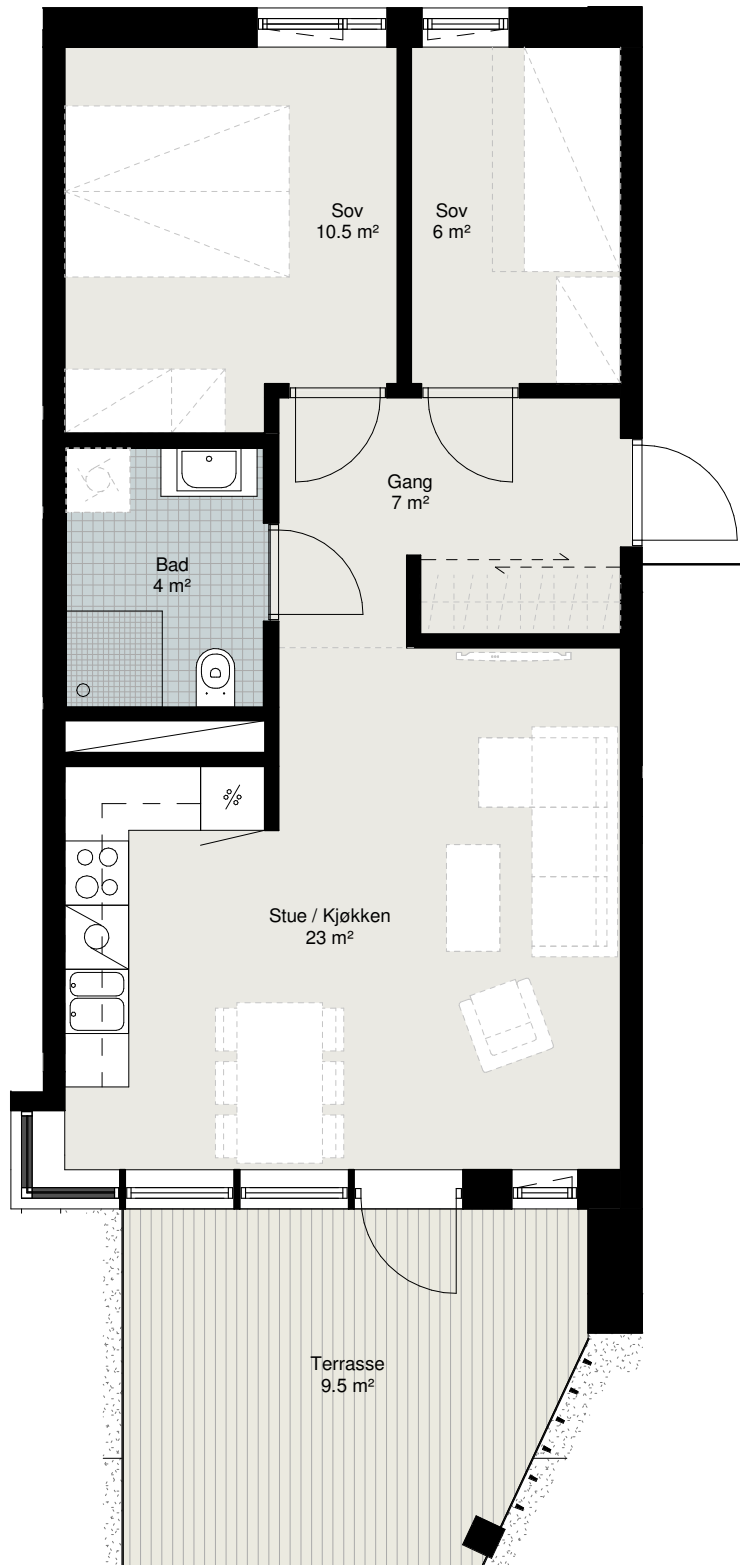
RIDDERGAARDEN

ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Leilighetsnr:	A501		
Leilighetstype:	4R	BRA	95.0 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	95.0 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	0 m ²
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



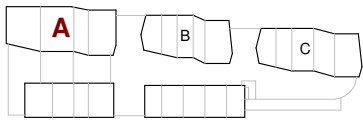
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

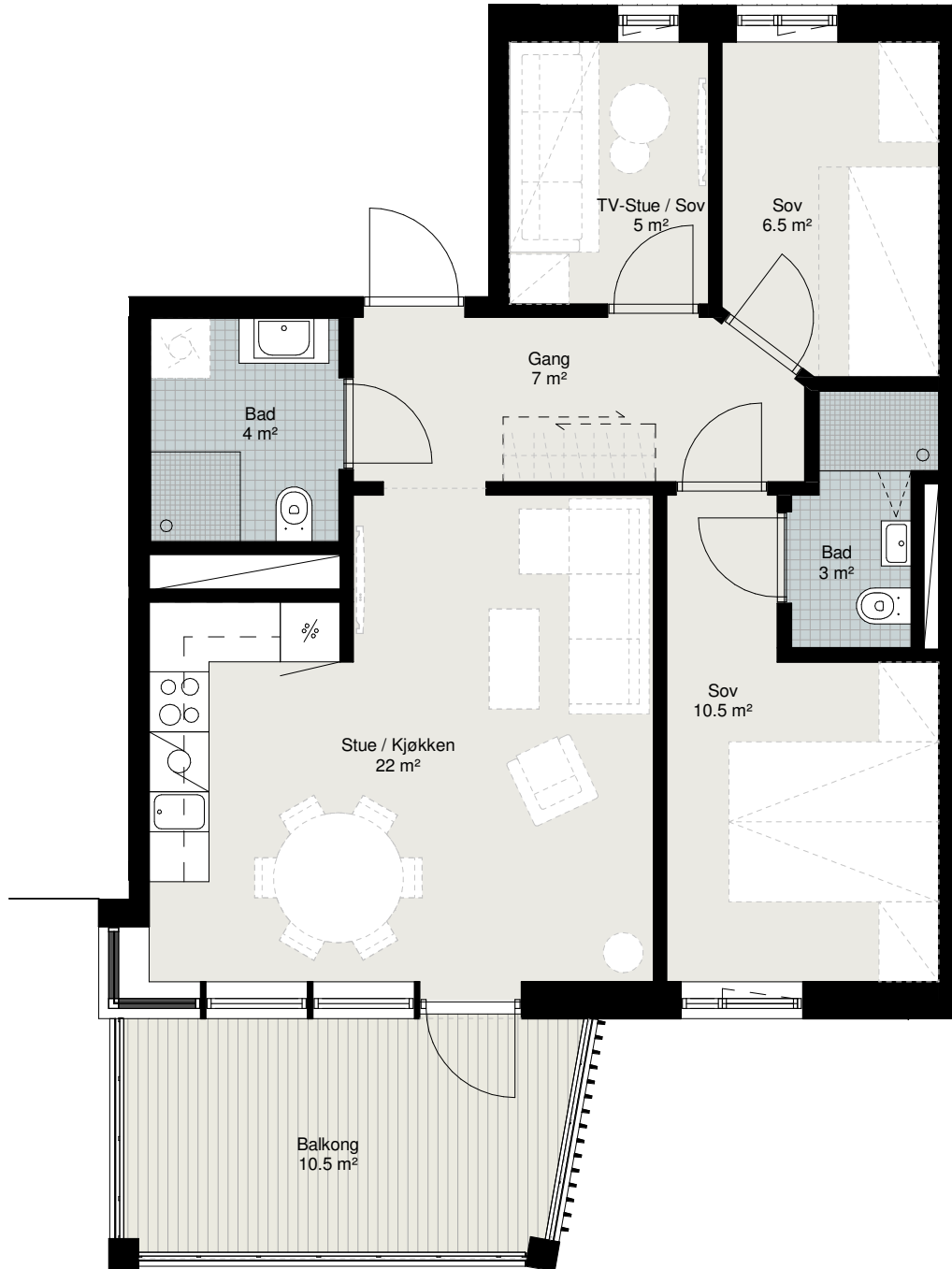
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	A502		
Leilighetstype:	3R	BRA	54.5 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	54.5 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



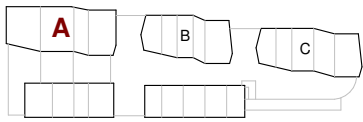
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	A503		
Leilighetstype:	4R	BRA	64 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	64 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD

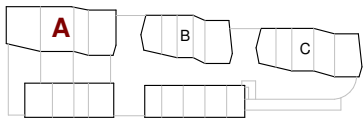


SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	A504		
Leilighetstype:	3R	BRA	43 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	43 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



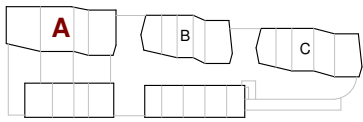
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

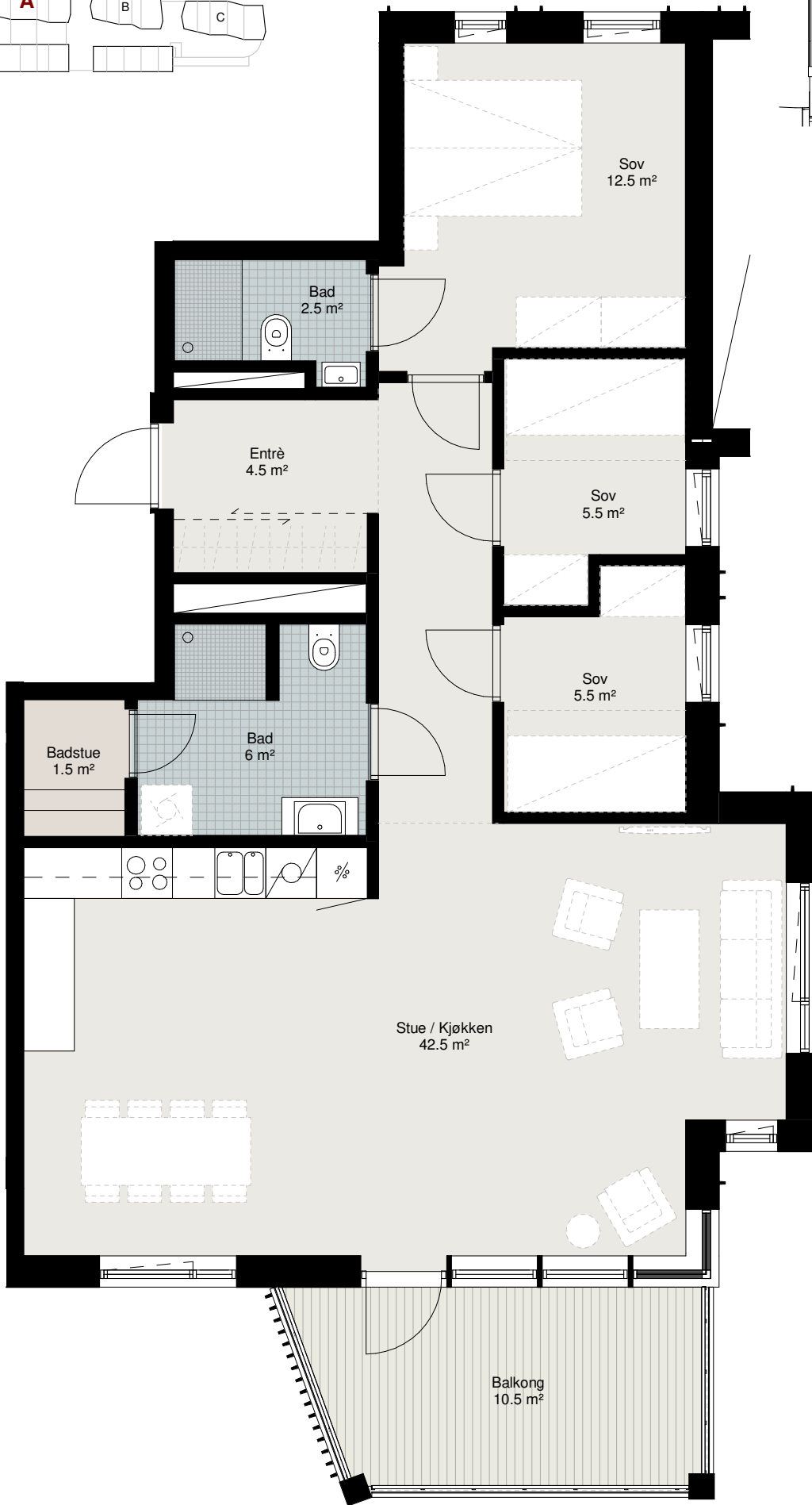
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	A505		
Leilighetstype:	4R	BRA	101.5 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	101.5 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



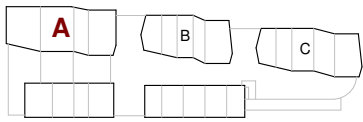
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

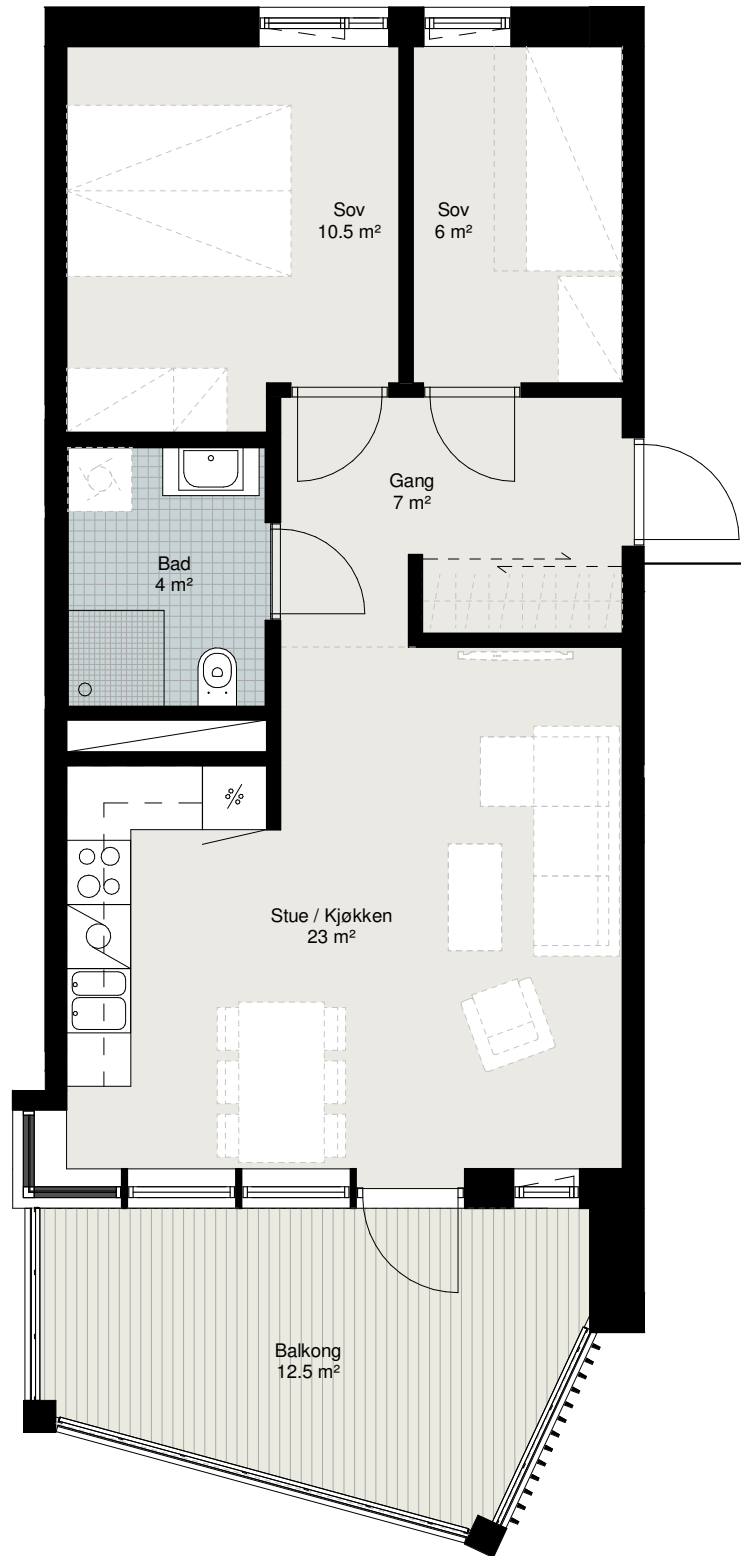
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	A601		
Leilighetstype:	4R	BRA	95.0 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	95.0 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



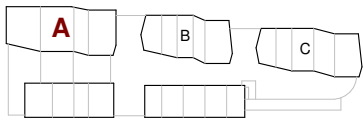
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

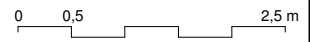
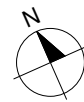
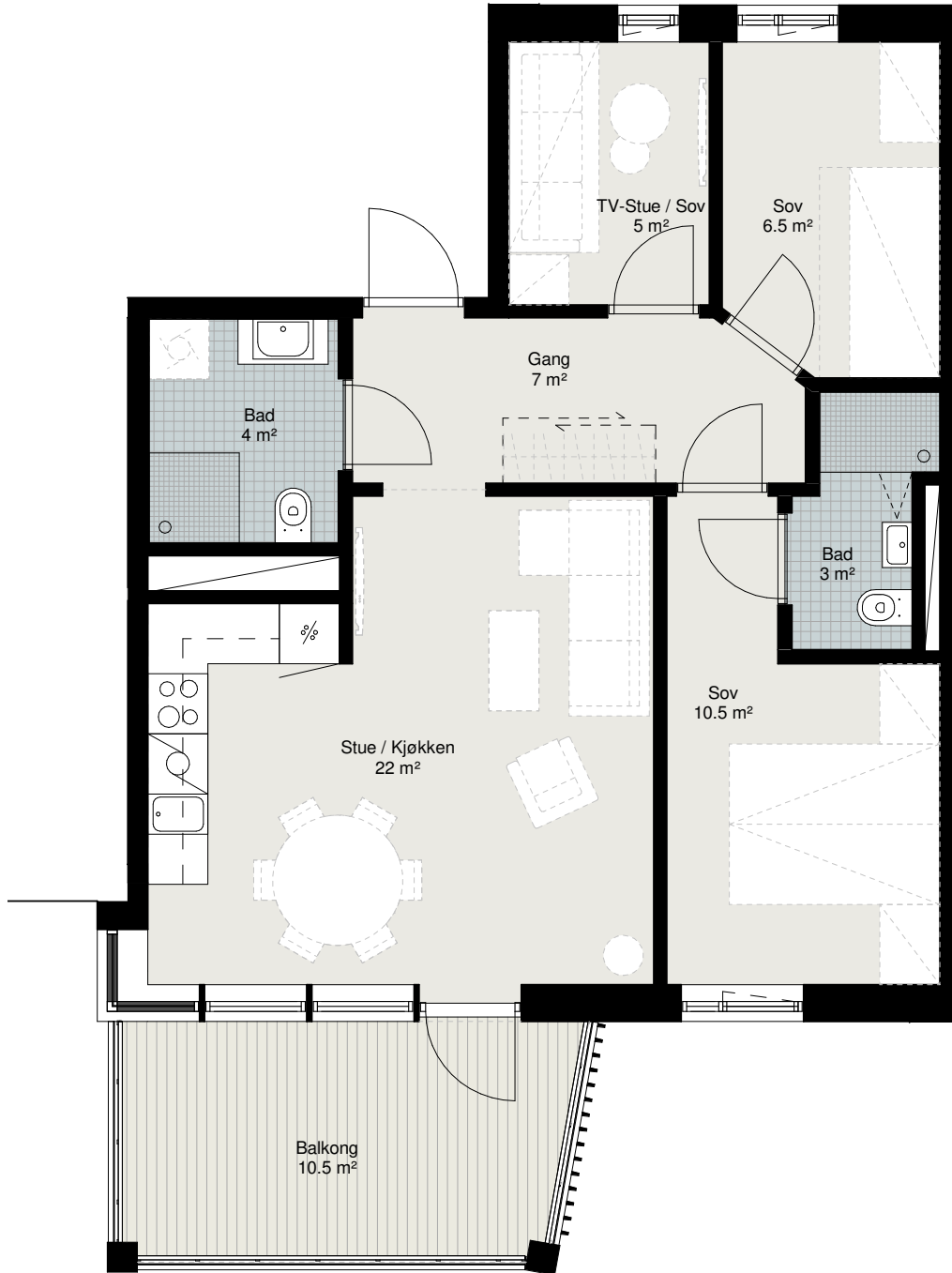
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	A602		
Leilighetstype:	3R	BRA	54.5 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	54.5 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



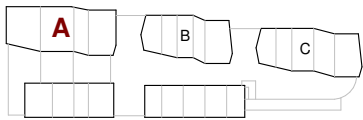
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	A603		
Leilighetstype:	4R	BRA	64 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	64 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



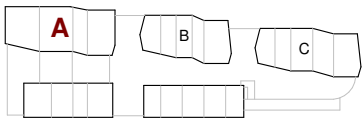
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	A604		
Leilighetstype:	3R	BRA	43 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	43 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

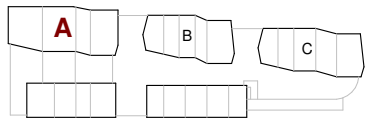
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

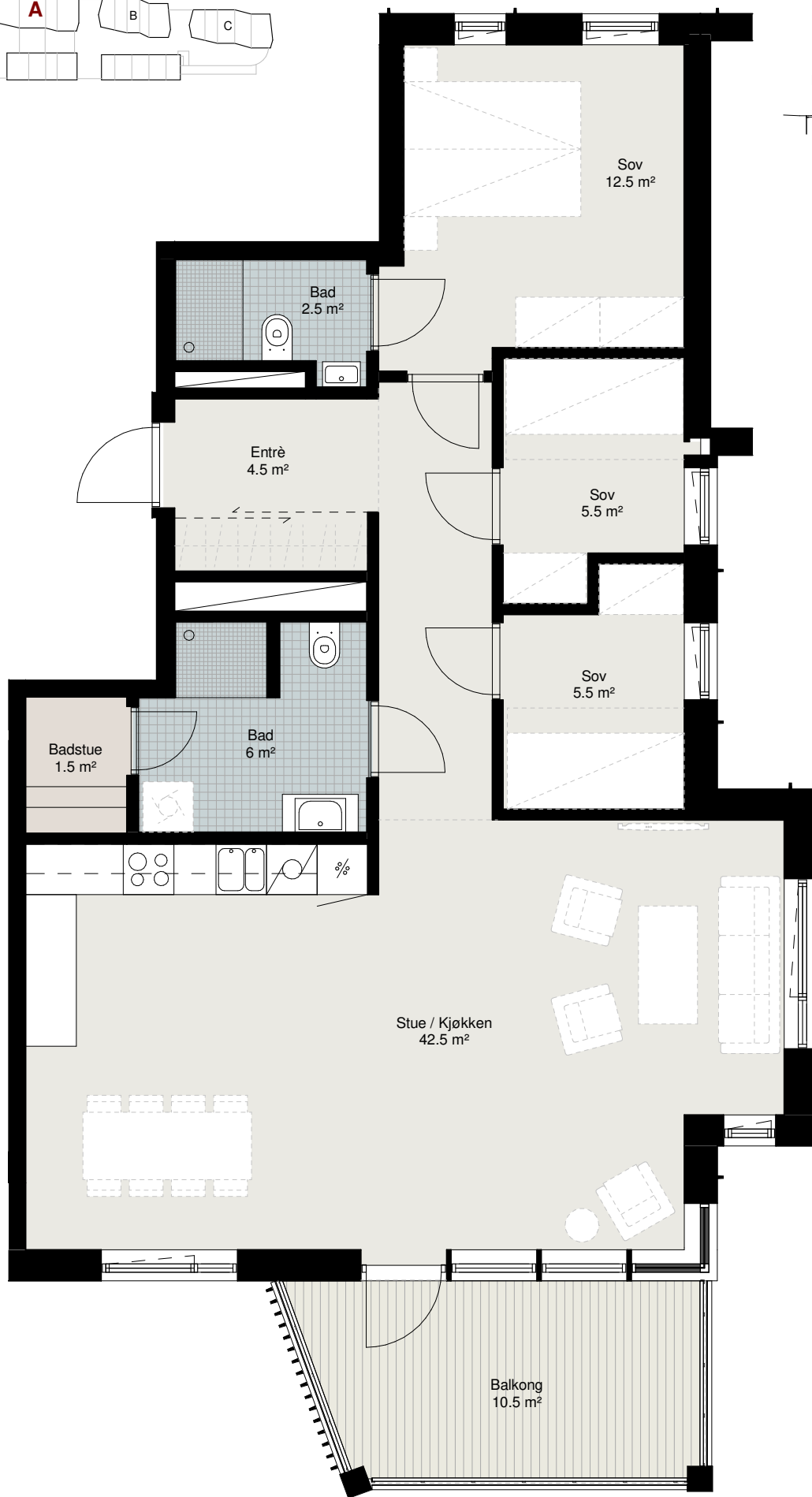
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	A605		
Leilighetstype:	4R	BRA	101,5 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	101,5 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

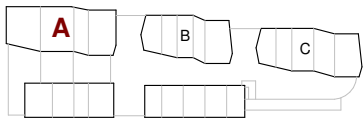
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

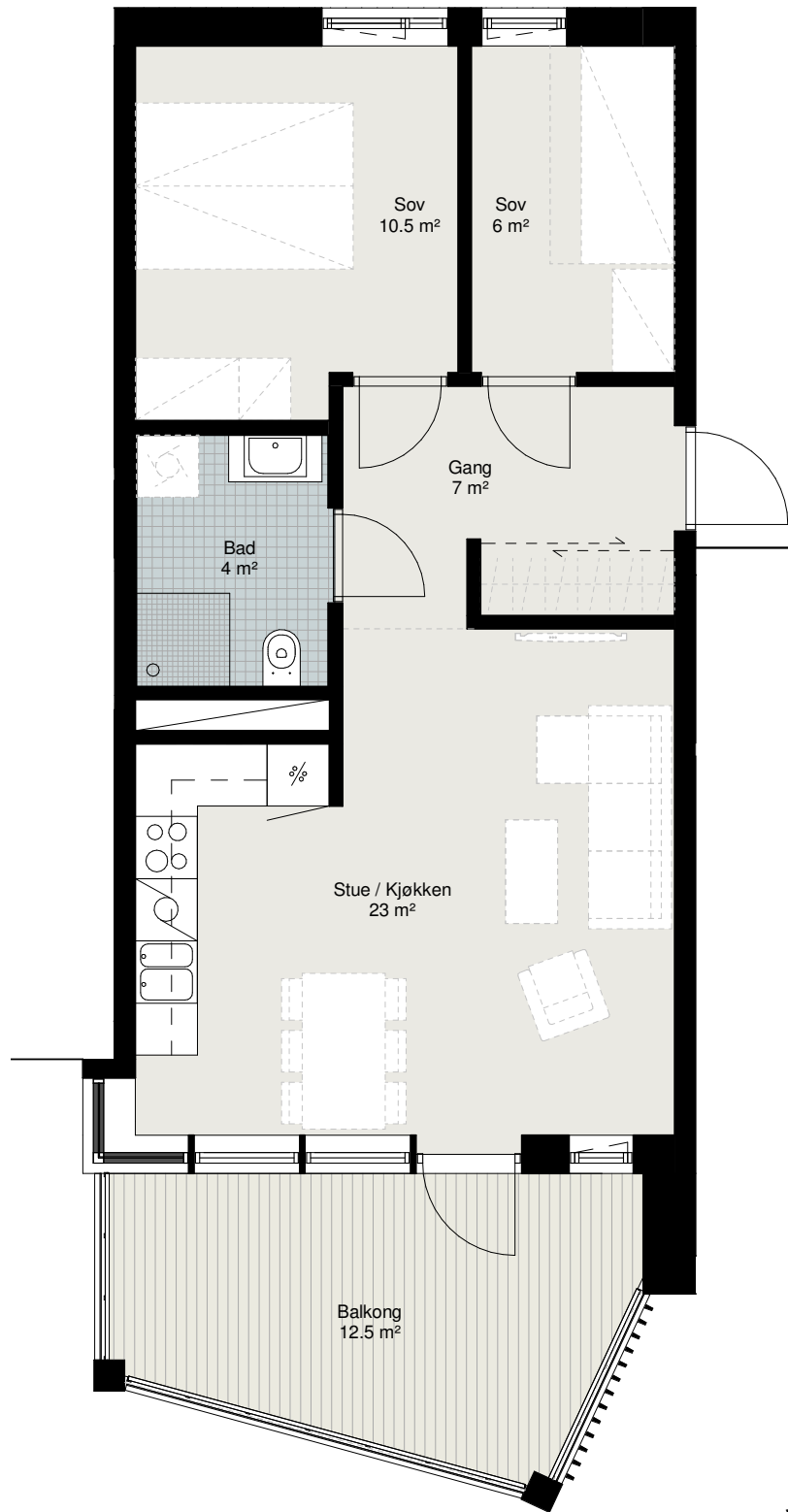
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	A701		
Leilighetstype:	4R	BRA	95.0 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	95.0 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD

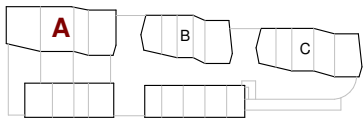


SALGSTEGNING

RIDDERGAARDEN

ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Leilighetsnr:	A702		
Leilighetstype:	3R	BRA	54.5 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	54.5 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



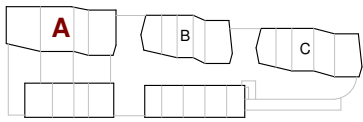
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	A703		
Leilighetstype:	4R	BRA	78,9 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	78,9 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



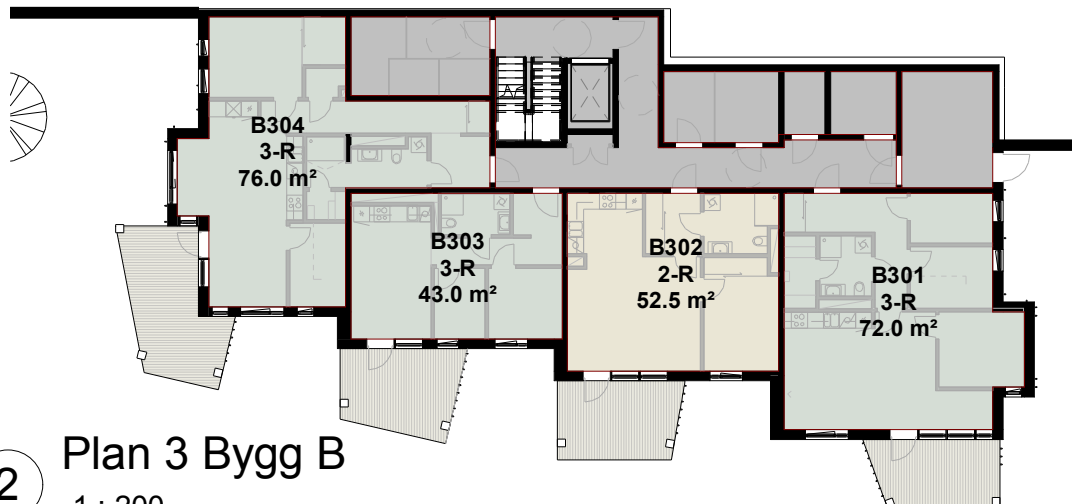
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

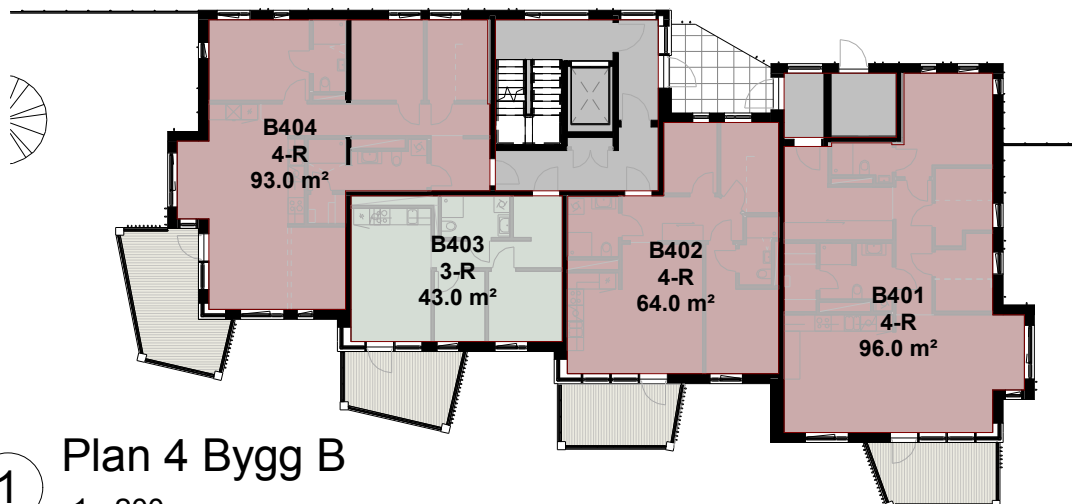
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

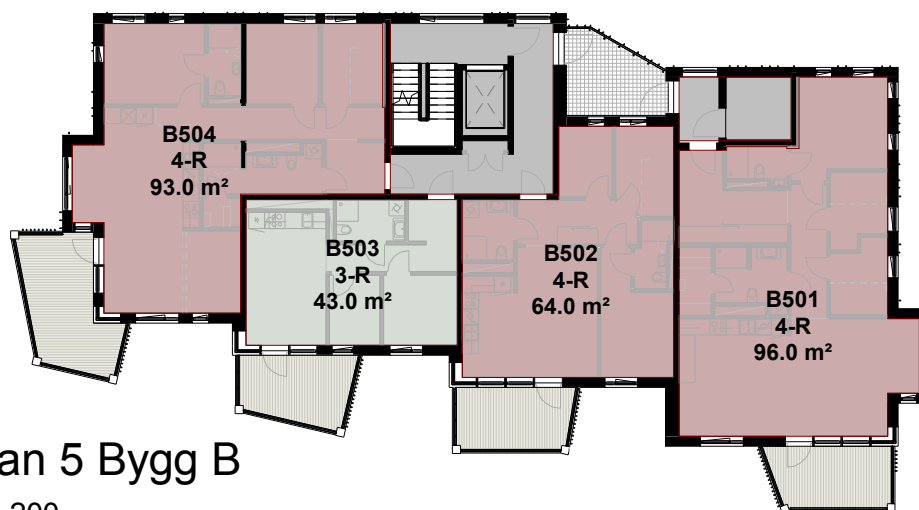
Leilighetsnr:	A704		
Leilighetstype:	5R	BRA	132 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	132 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



2 Plan 3 Bygg B
1 : 200

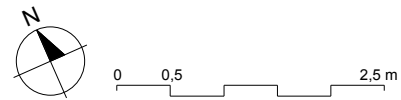


1 Plan 4 Bygg B
1 : 200



3 Plan 5 Bygg B
1 : 200

Arealer er beregnet etter NS 3940:(2012), og er ekskl. areal for sportsbod.
 Alle sjakter uavhengig av plassering er medregnet i P-rom.
 S-rom er beregnet inkludert vegger mot tiliggende rom.
 Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
 Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.
 Ev. ventilasjonsaggregat er trukket fra romareal.
 Nedfjoret himling må påregnes i entré, gang, bod, bad og over overskap.
 Mindre nedfjoringer vil også kunne forekomme i stue, kjøkken og soverom.

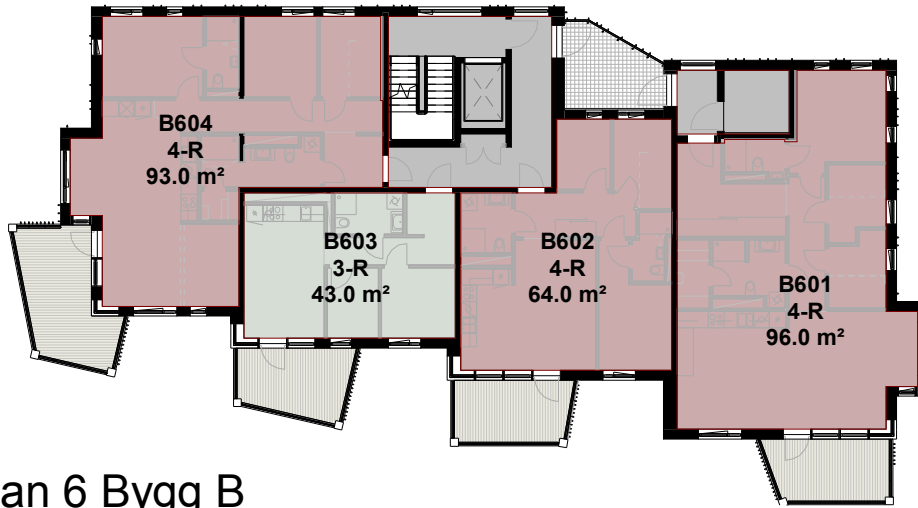


SALGSTEGNING

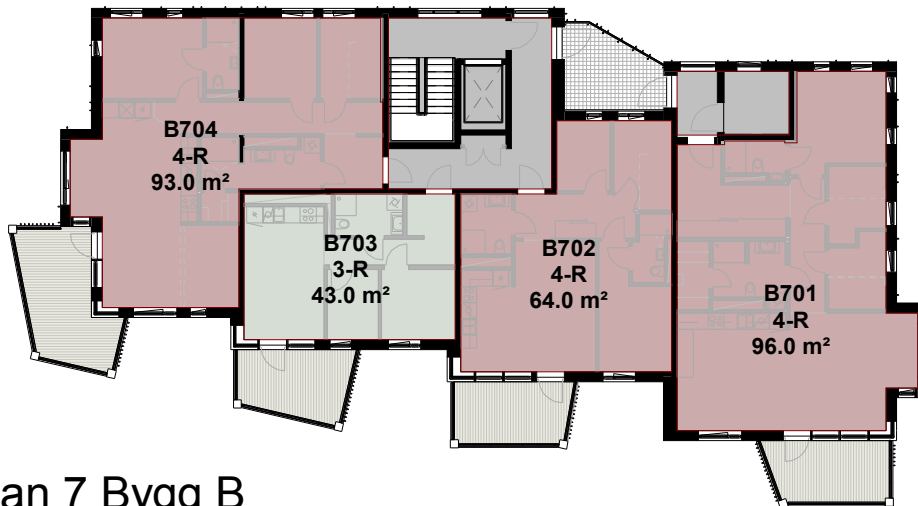
RIDDERGAARDEN

ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

Leilighetsnr:	B01		
Leilighetstype:	Oversiktsplaner	BRA	
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	01.10.21	Rev.	A - 16.01.23



1 Plan 6 Bygg B
1 : 200



2 Plan 7 Bygg B
1 : 200

Arealer er beregnet etter NS 3940:(2012), og er ekskl. areal for sportsbod.
Alle sjakter uavhengig av plassering er medregnet i P-rom.
S-rom er beregnet inkludert vegger mot tiliggende rom.

Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.

Ev. ventilasjonsaggregat er trukket fra romareal.

Nedforet himling må påregnes i entré, gang, bod, bad og over overskap.
Mindre nedforinger vil også kunne forekomme i stue, kjøkken og soverom.



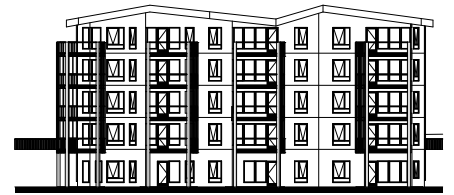
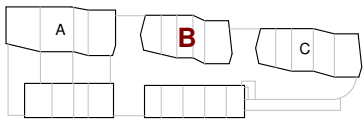
0 0,5 2,5 m

SALGSTEGNING

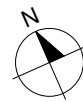
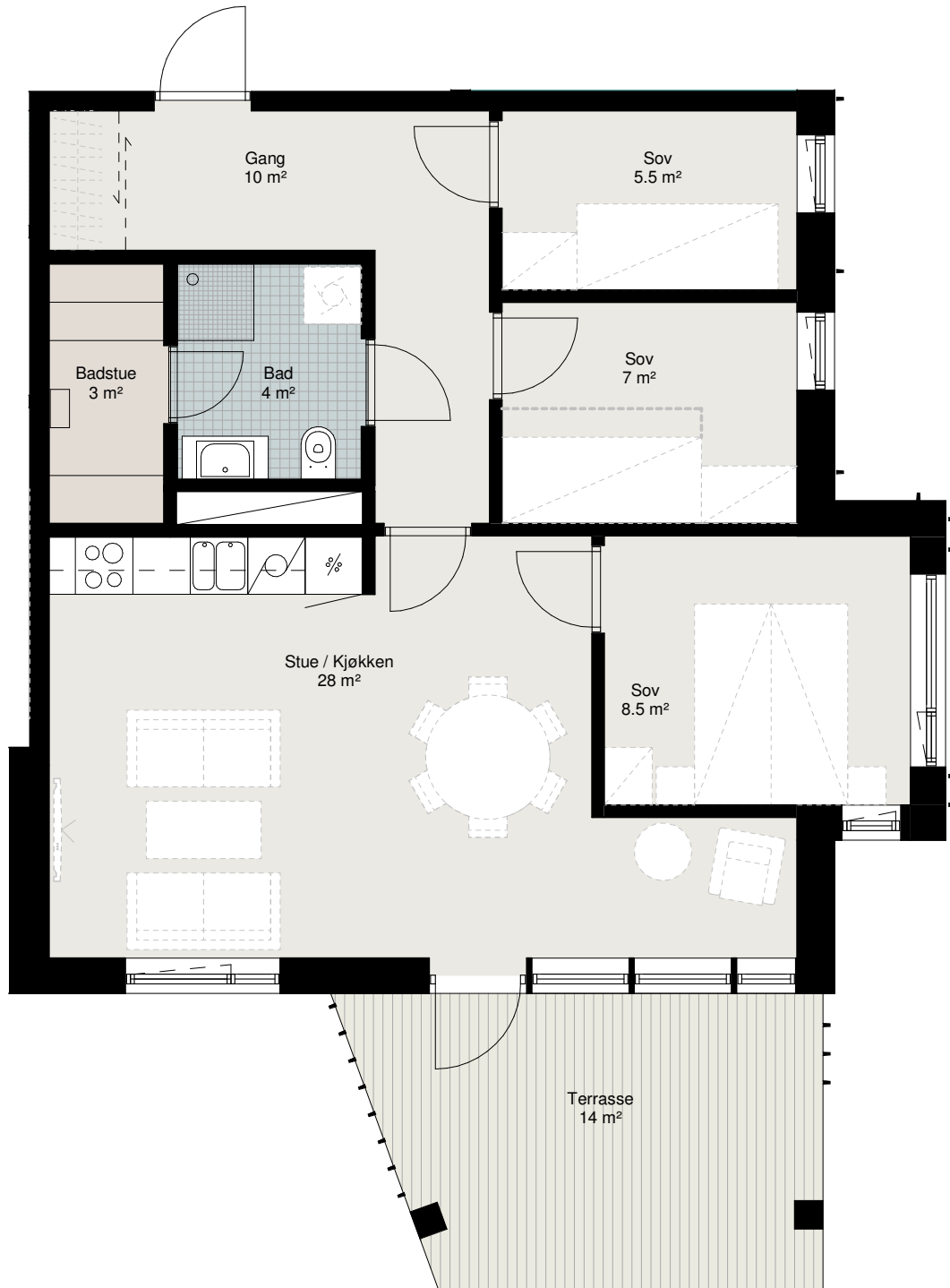
RIDDERGAARDEN

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

Leilighetsnr:	B02		
Leilighetstype:	Oversiktsplaner	BRA	
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	01.10.21	Rev.	A - 16.01.23



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

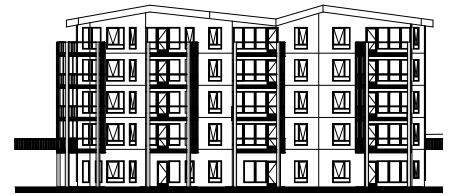
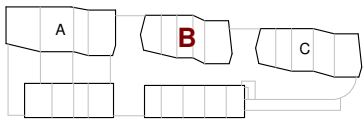
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

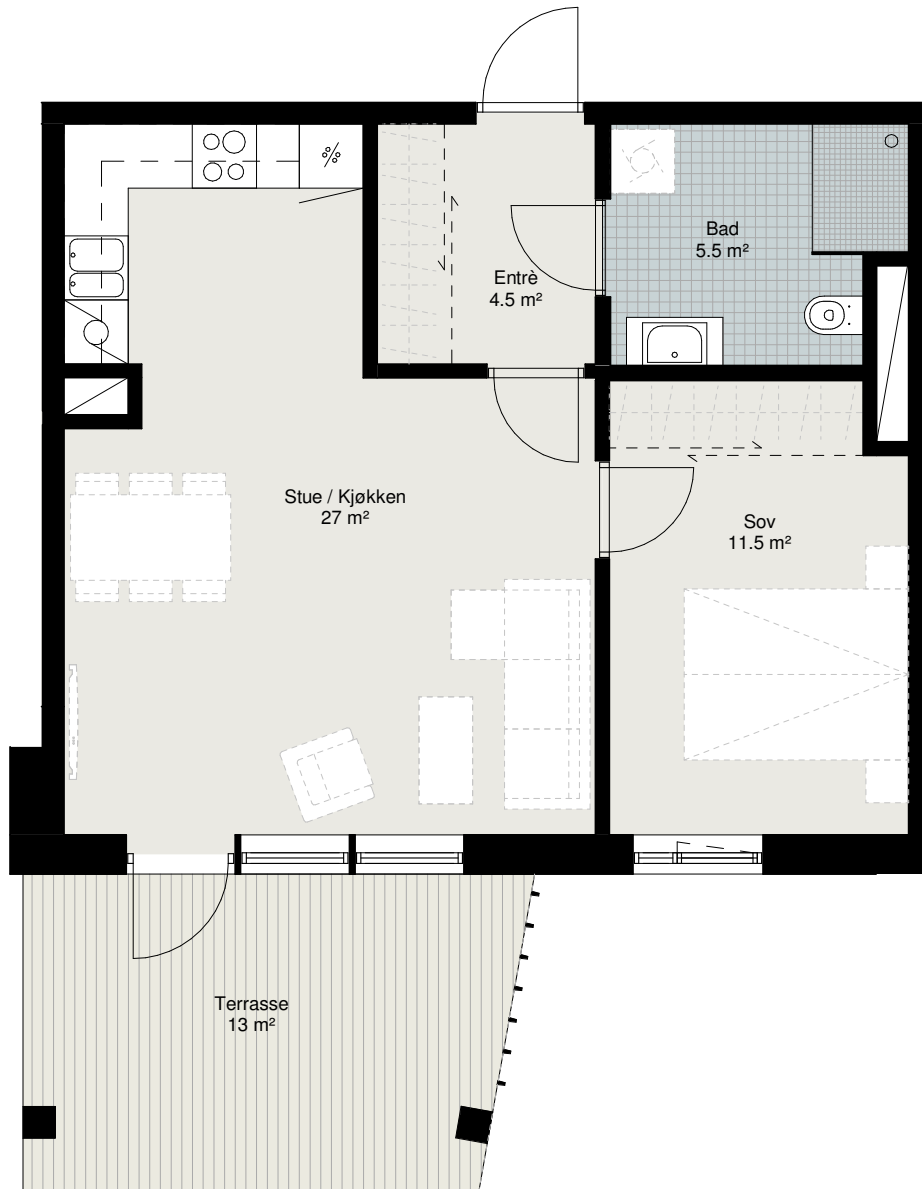
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	B301		
Leilighetstype:	3R	BRA	72 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	72 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

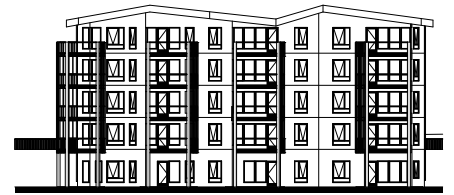
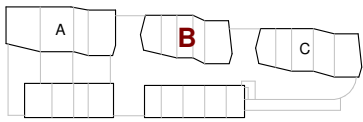
SALGSTEGNING

RIDDERGAARDEN

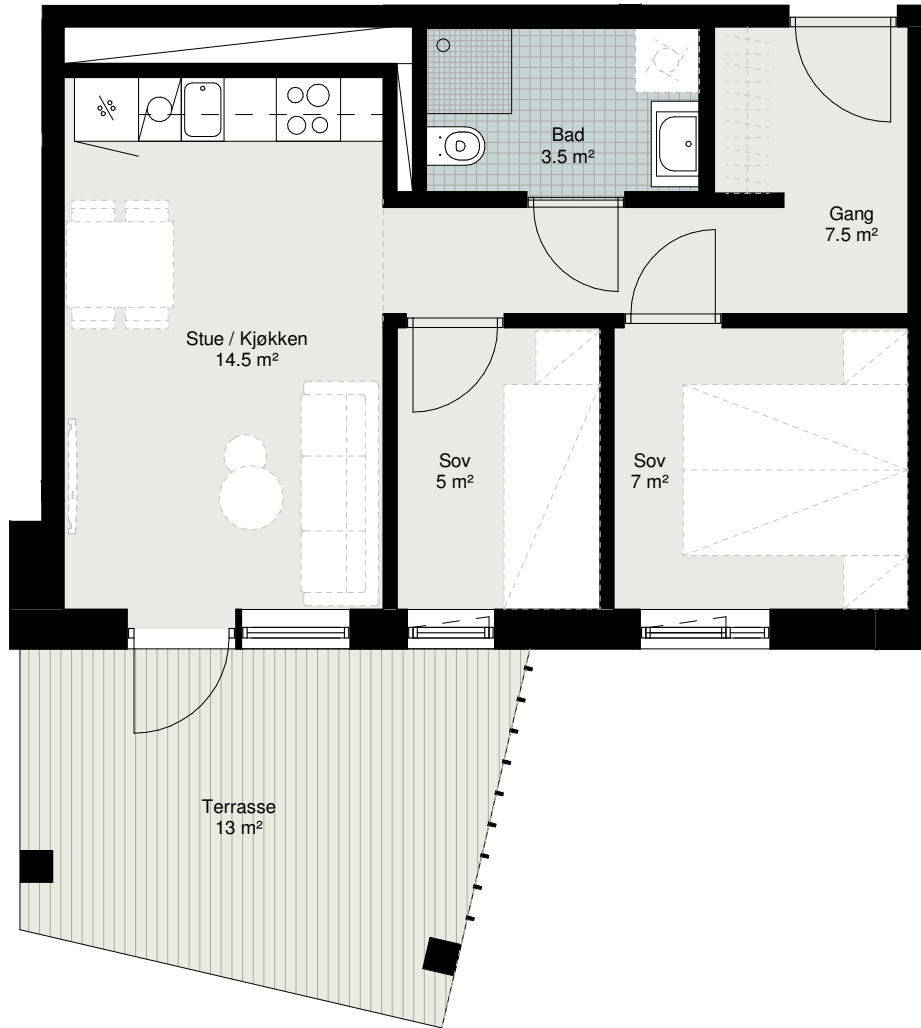
ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Leilighetsnr:	B302		
Leilighetstype:	2R	BRA	52.5 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	52.5 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

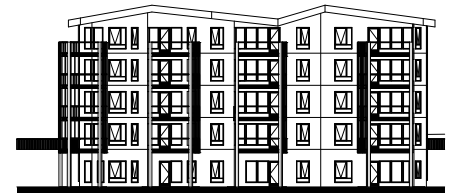
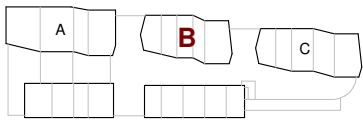
SALGSTEGNING

RIDDERGAARDEN

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Leilighetsnr:	B303		
Leilighetstype:	3R	BRA	43 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	43 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

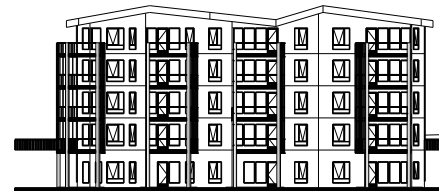
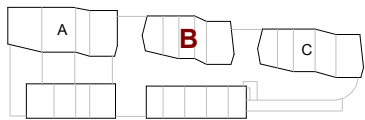
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

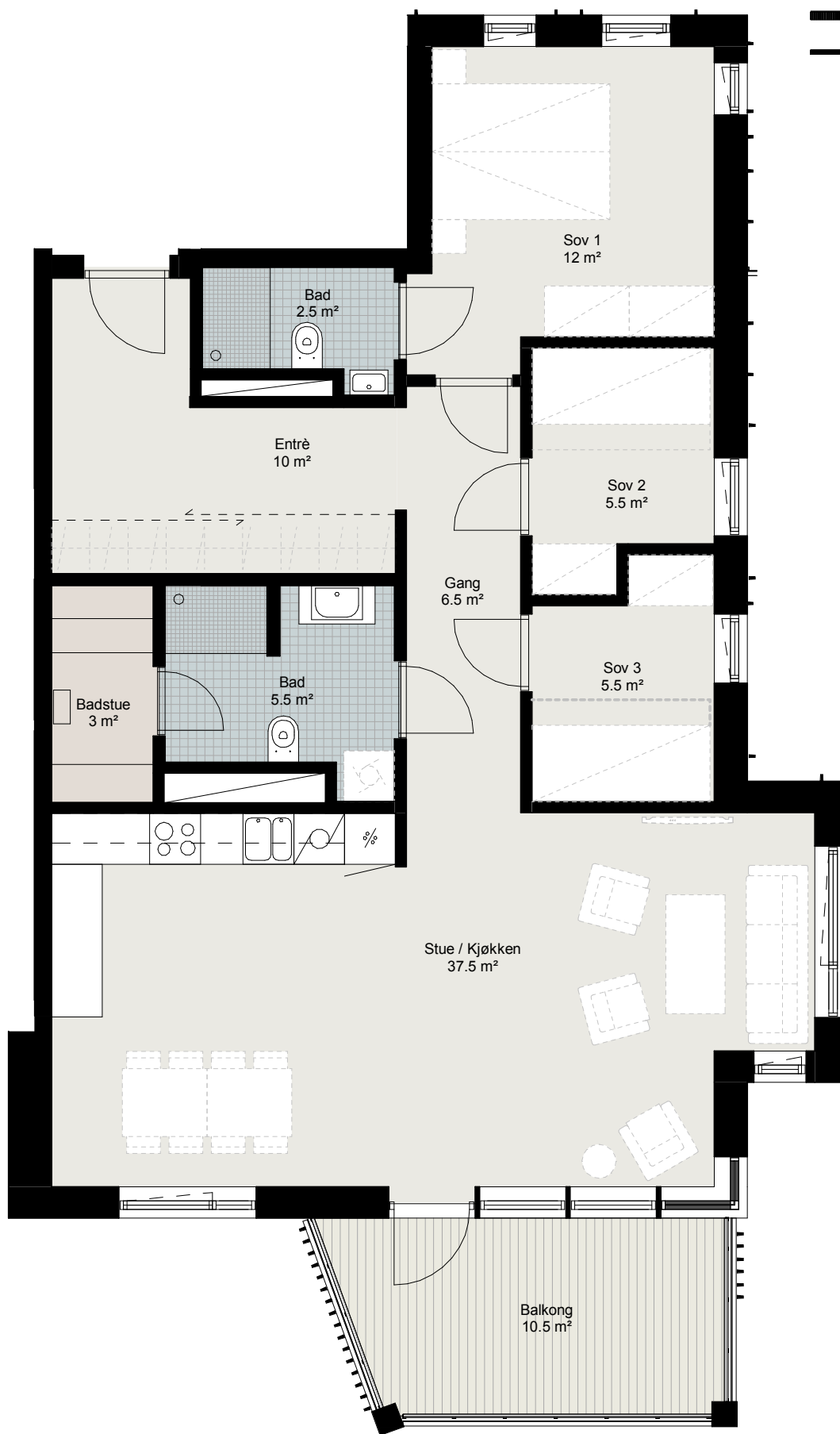
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	B304		
Leilighetstype:	3R	BRA	76 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	71 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	5,0 m ²
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



Arealer er beregnet etter NS 3940:(2012), og er ekskl. areal for sportsbod.
Alle sjakter uavhengig av plassering er medregnet i P-rom.
S-rom er beregnet inkludert vegger mot tiliggende rom.

Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endinger på planløsning.

Ev. ventilasjonsaggregat er trukket fra romareal.

Nedforet himling må påregnes i entrè, gang, bod, bad og over overskap.
Mindre nedforinger vil også kunne forekomme i stue, kjøkken og soverom.



0 0,5 2,5 m

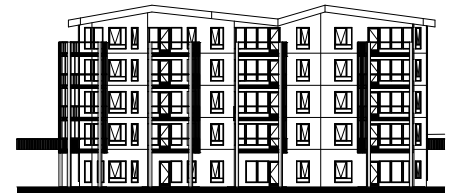
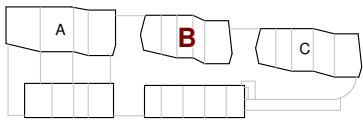
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

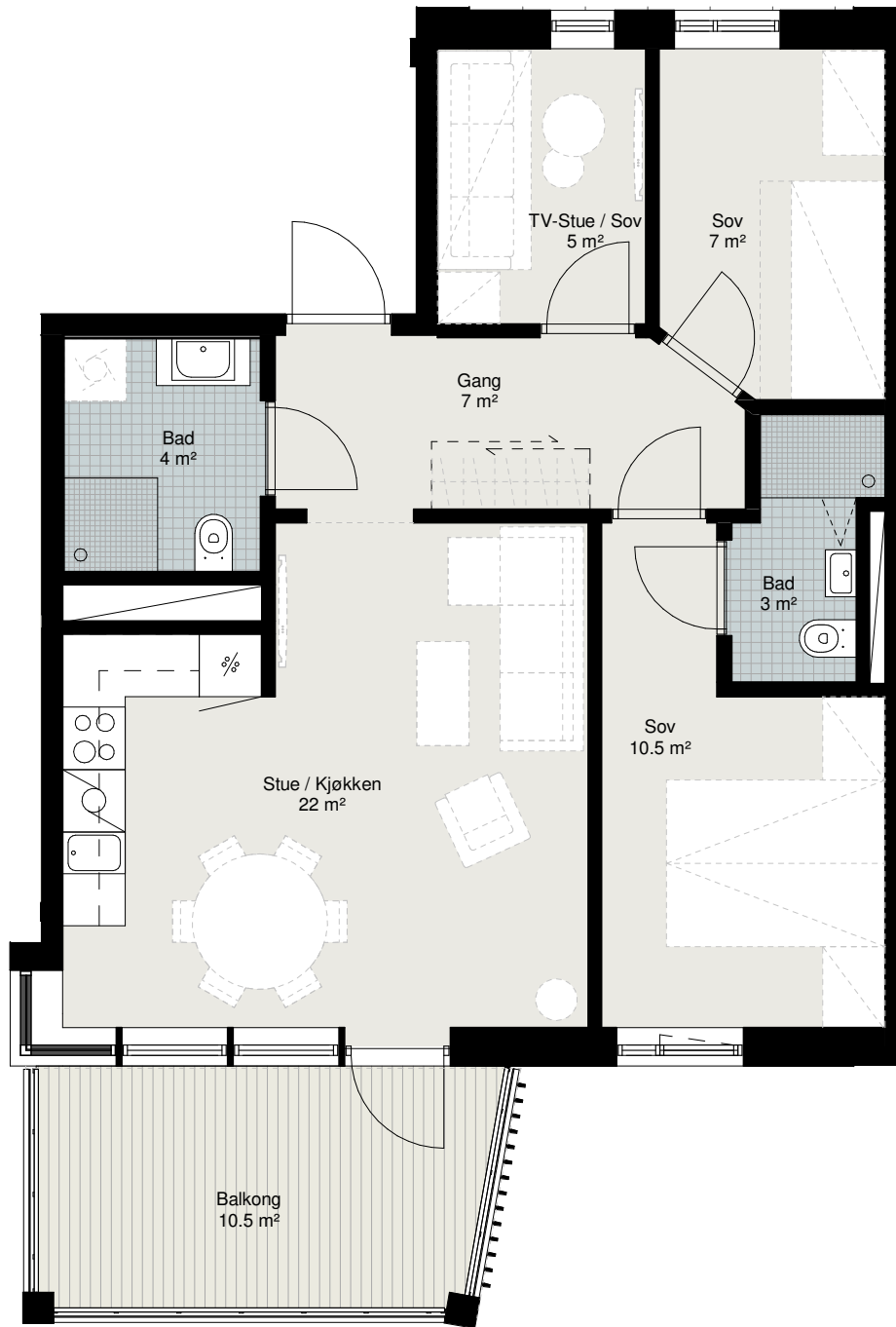
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	B401		
Leilighetstype:	4R	BRA	96 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	96 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	01.10.21	Rev.	A - 16.01.23



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

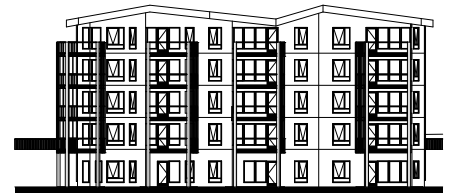
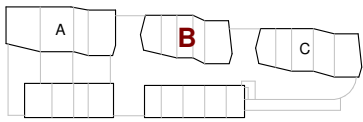
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	B402		
Leilighetstype:	4R	BRA	64 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	64 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



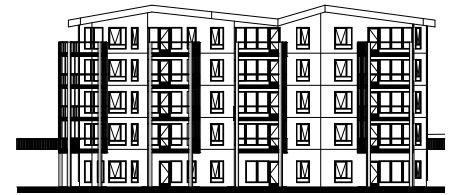
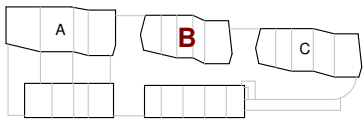
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

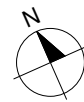
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	B403		
Leilighetstype:	3R	BRA	43 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	43 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

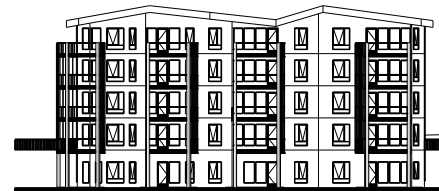
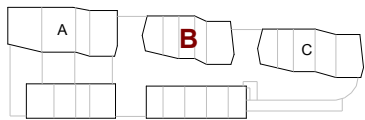
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

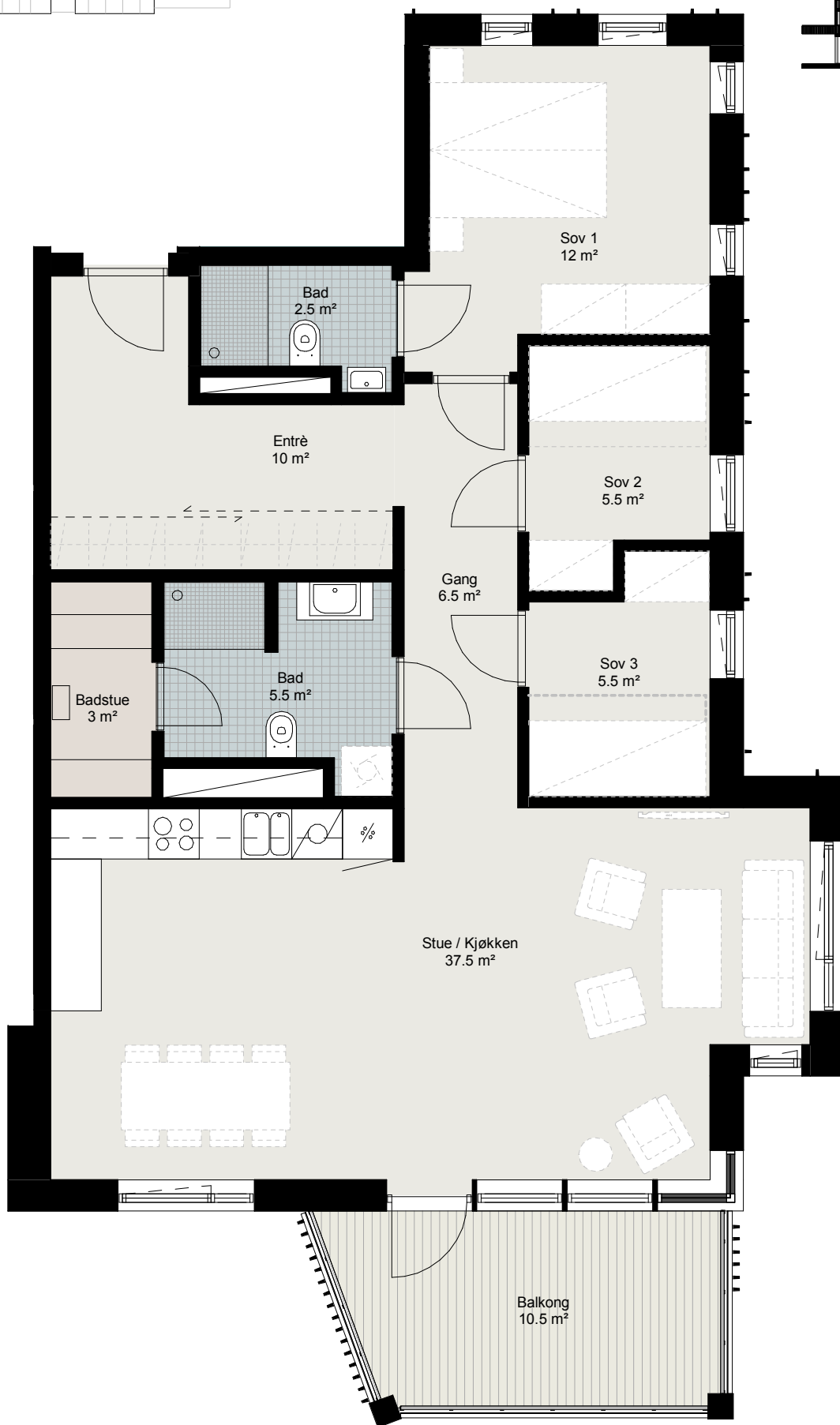
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	B404		
Leilighetstype:	4R	BRA	93 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	93 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



Arealer er beregnet etter NS 3940:(2012), og er ekskl. areal for sportsbod.
Alle sjakter uavhengig av plassering er medregnet i P-rom.
S-rom er beregnet inkludert vegger mot tiliggende rom.

Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endinger på planløsning.

Ev. ventilasjonsaggregat er trukket fra romareal.

Nedforet himling må påregnes i entrè, gang, bod, bad og over overskap.
Mindre nedforinger vil også kunne forekomme i stue, kjøkken og soverom.



0 0,5 2,5 m

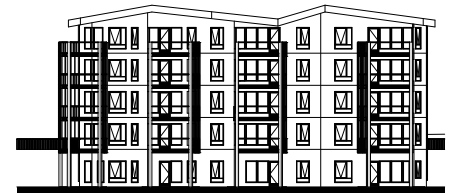
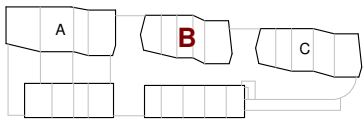
SALGSTEGNING

RIDDERGAARDEN

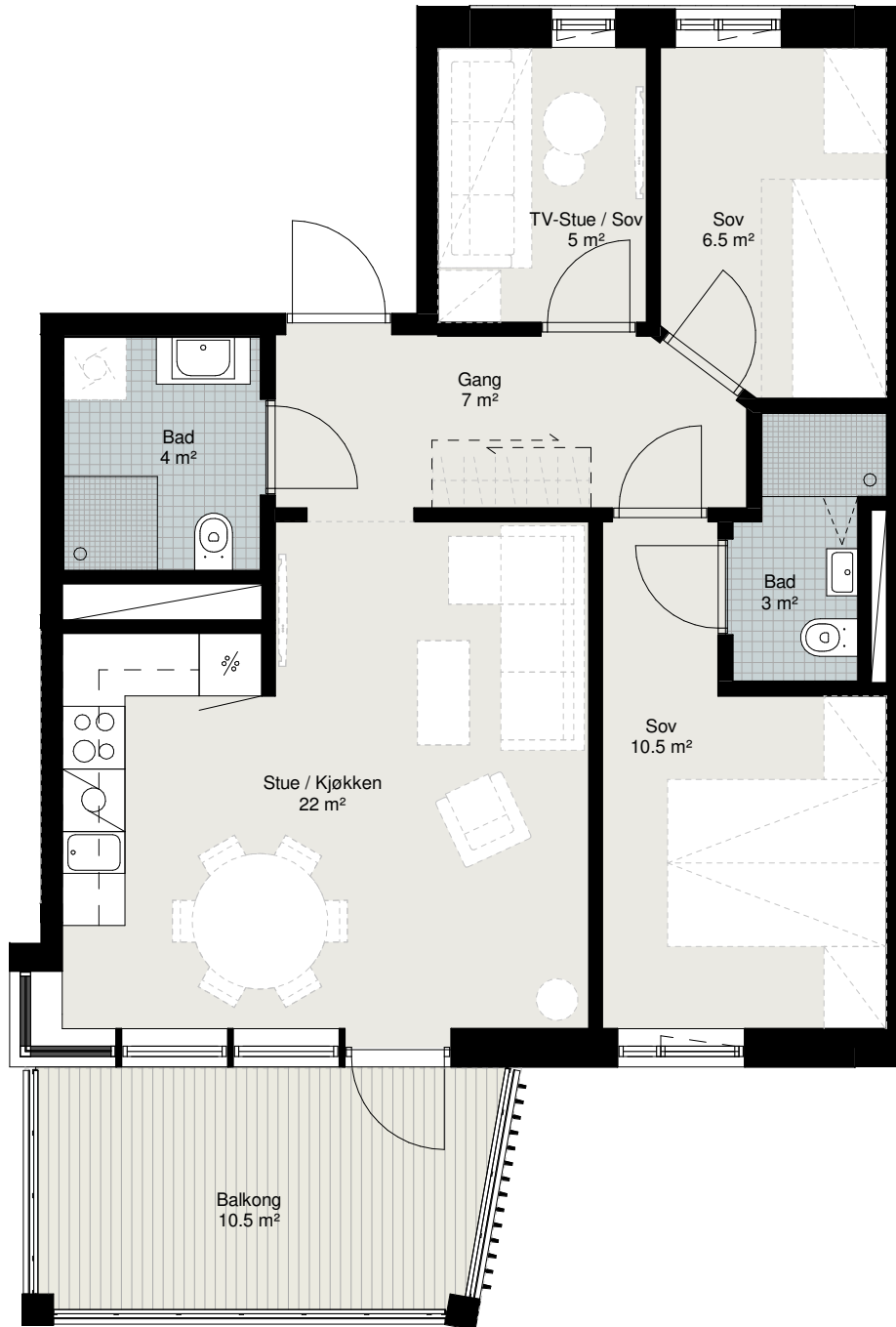
ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

Leilighetsnr:	B501		
Leilighetstype:	4R	BRA	96 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	96 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	01.10.21	Rev.	A - 16.01.23



FASADE SYD



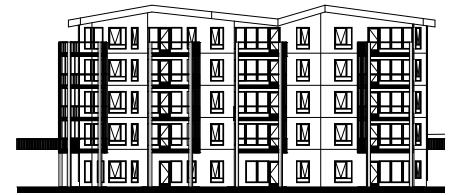
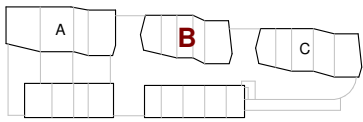
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

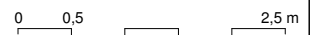
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	B502		
Leilighetstype:	4R	BRA	64 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	64 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD

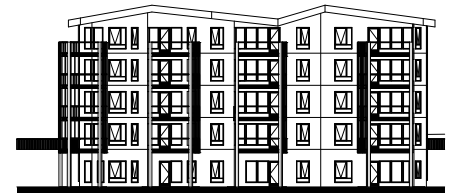
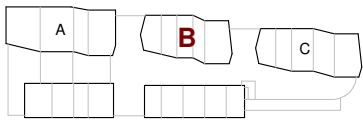


SALGSTEGNING

RIDDERGAARDEN

ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Leilighetsnr:	B503		
Leilighetstype:	3R	BRA	43 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	43 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

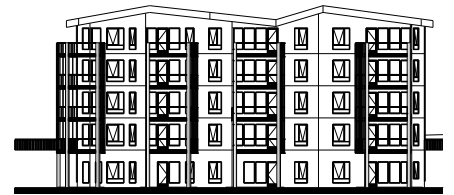
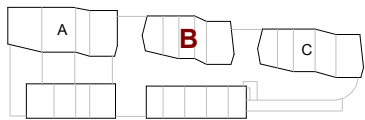
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

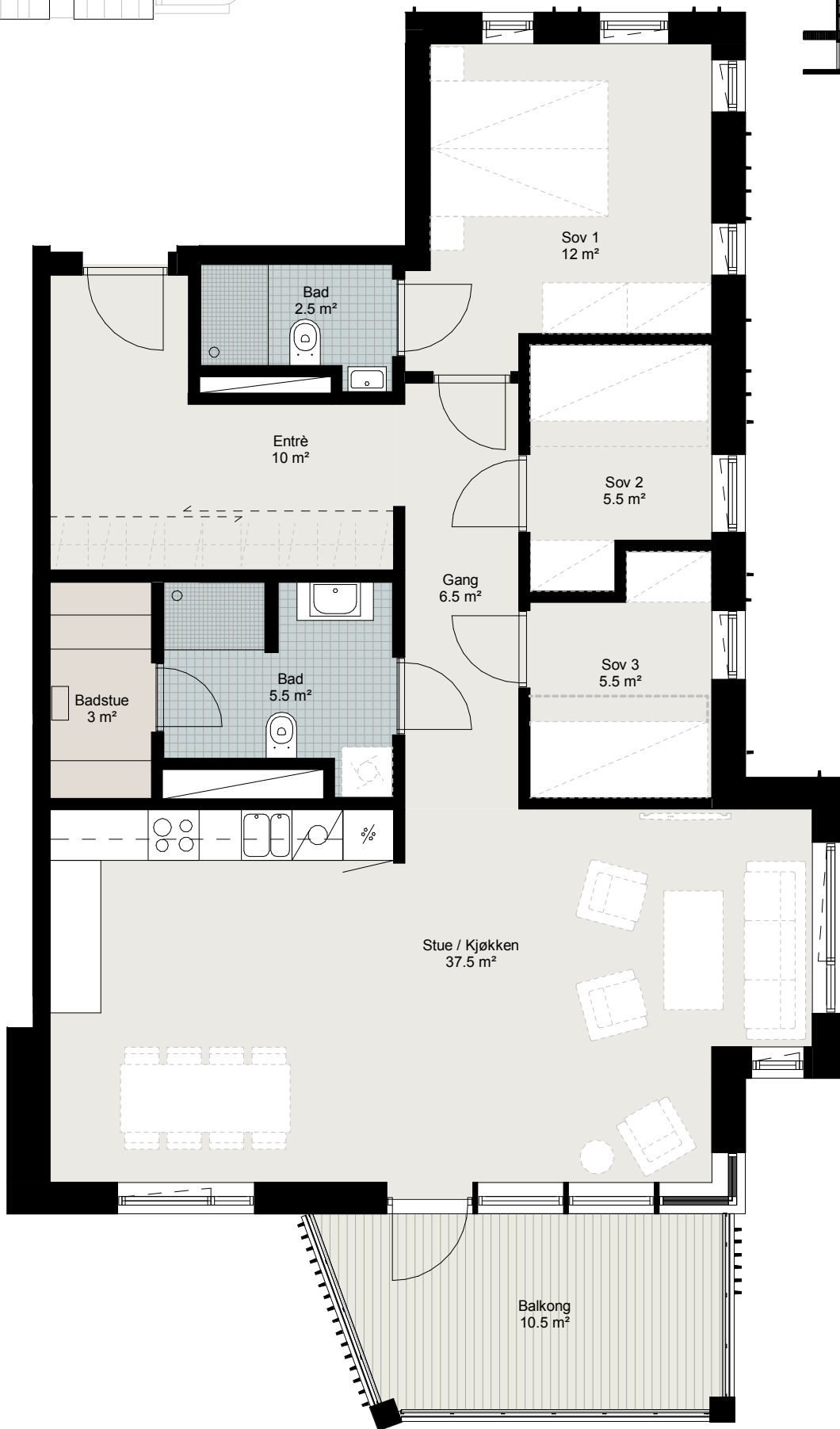
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	B504		
Leilighetstype:	4R	BRA	93 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	93 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



Arealer er beregnet etter NS 3940:(2012), og er ekskl. areal for sportsbod.
Alle sjakter uavhengig av plassering er medregnet i P-rom.
S-rom er beregnet inkludert vegger mot tiliggende rom.

Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endinger på planløsning.

Ev. ventilasjonsaggregat er trukket fra romareal.

Nedforet himling må påregnes i entrè, gang, bod, bad og over overskap.
Mindre nedforettinger vil også kunne forekomme i stue, kjøkken og soverom.



0 0,5 2,5 m

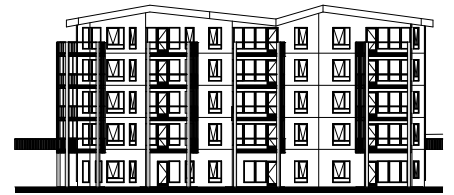
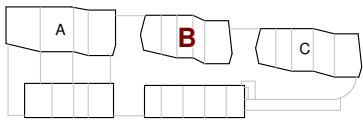
SALGSTEGNING

RIDDERGAARDEN

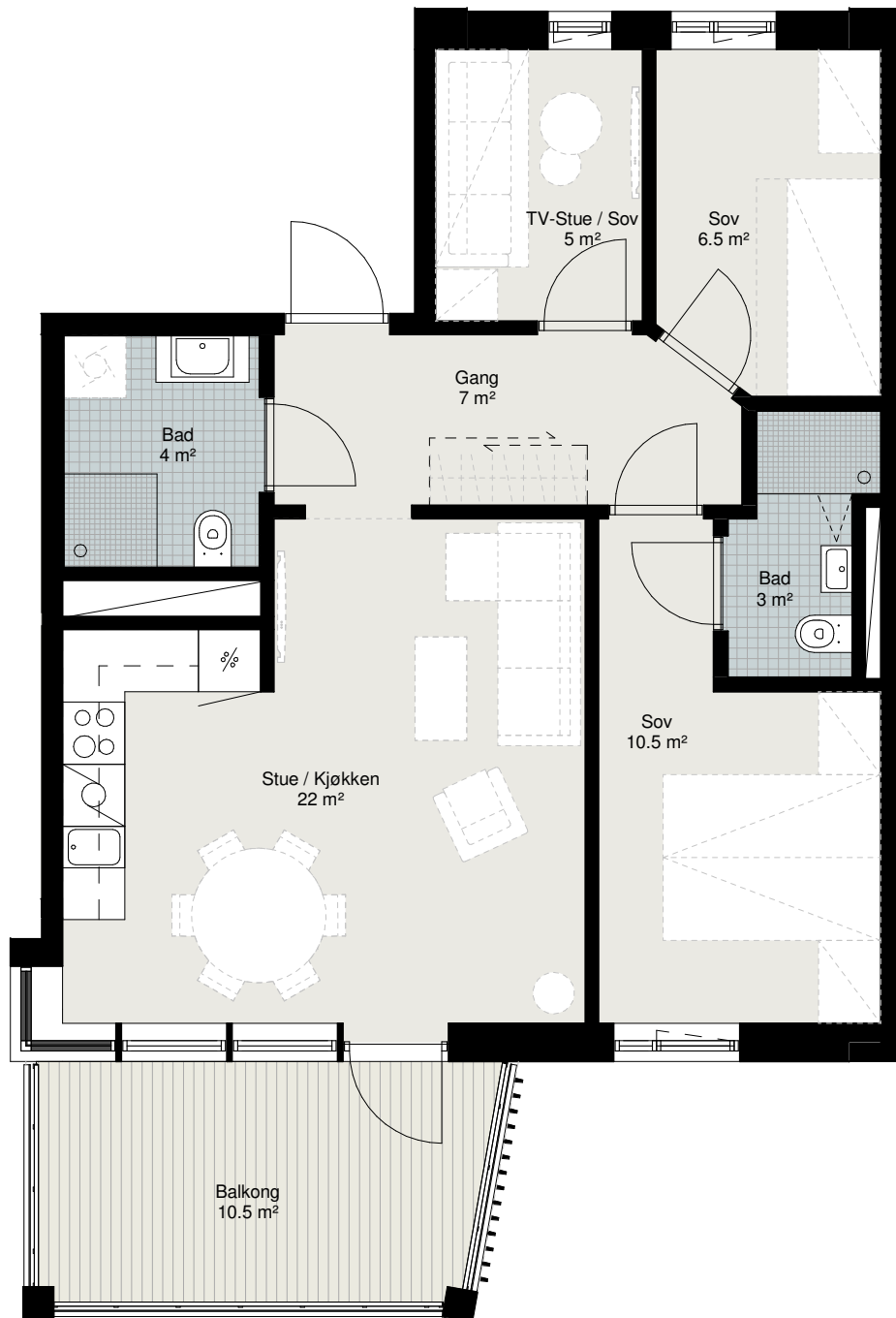
ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

Leilighetsnr:	B601		
Leilighetstype:	4R	BRA	96 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	96 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	01.10.21	Rev.	A - 16.01.23



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

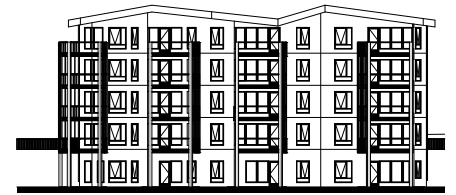
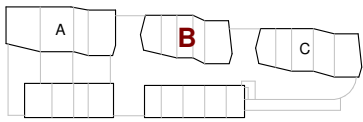
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	B602		
Leilighetstype:	4R	BRA	64 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	64 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

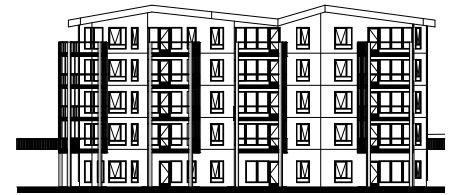
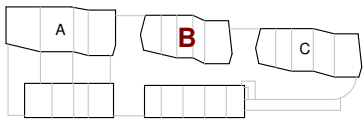
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

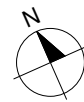
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	B603		
Leilighetstype:	3R	BRA	43 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	43 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

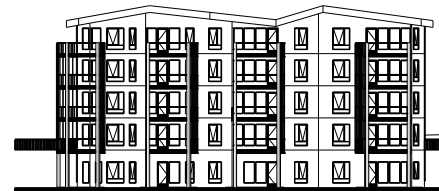
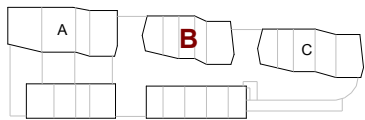
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

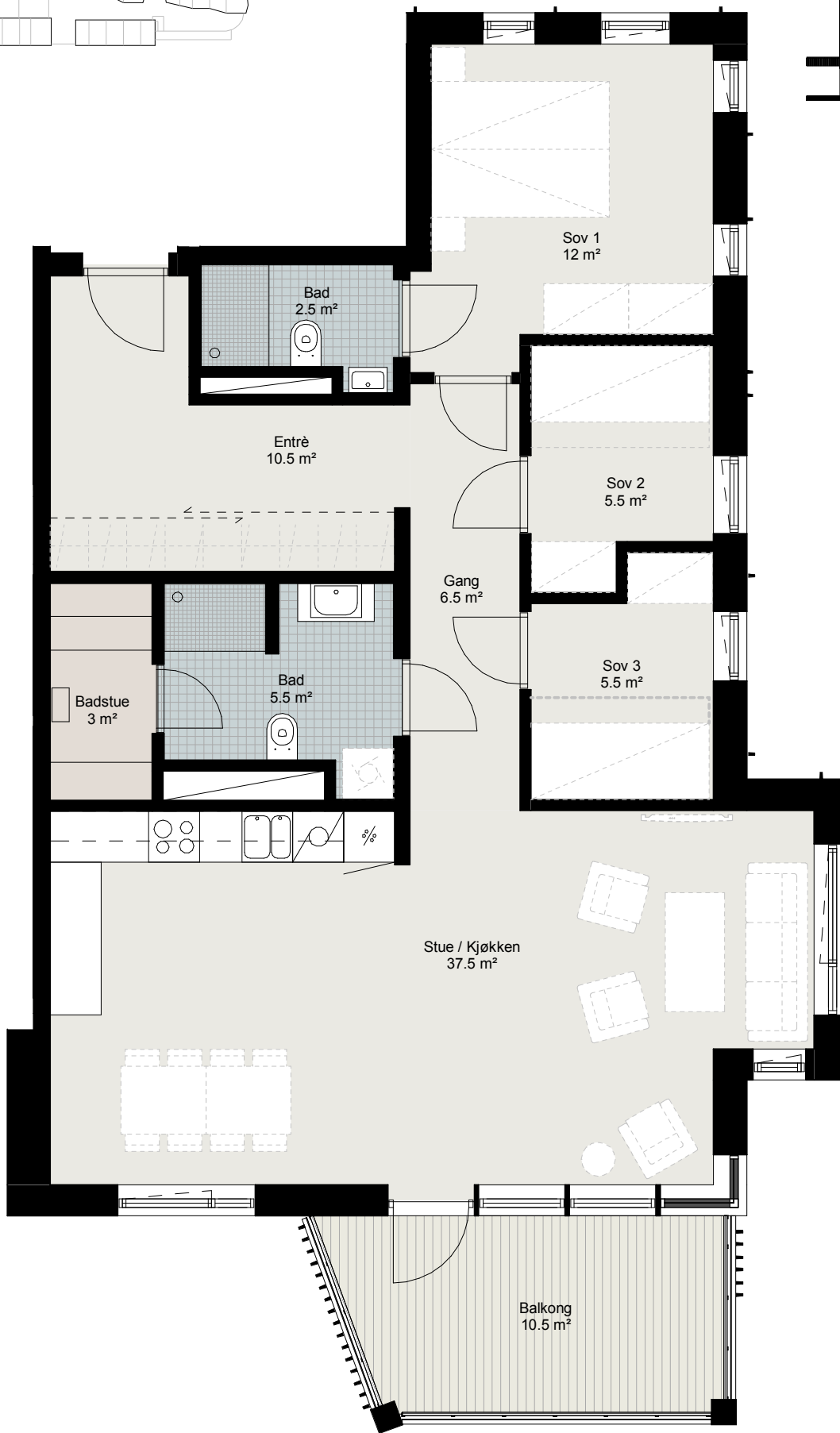
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	B604		
Leilighetstype:	4R	BRA	93 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	93 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



Arealer er beregnet etter NS 3940:(2012), og er ekskl. areal for sportsbod.
Alle sjakter uavhengig av plassering er medregnet i P-rom.
S-rom er beregnet inkludert vegger mot tiliggende rom.

Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.

Ev. ventilasjonsaggregat er trukket fra romareal.

Nedforet himling må påregnes i entrè, gang, bod, bad og over overskap.
Mindre nedforettinger vil også kunne forekomme i stue, kjøkken og soverom.



0 0,5 2,5 m

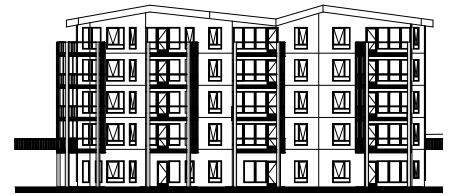
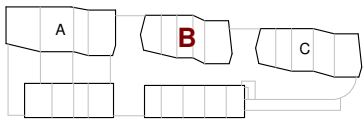
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

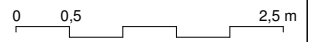
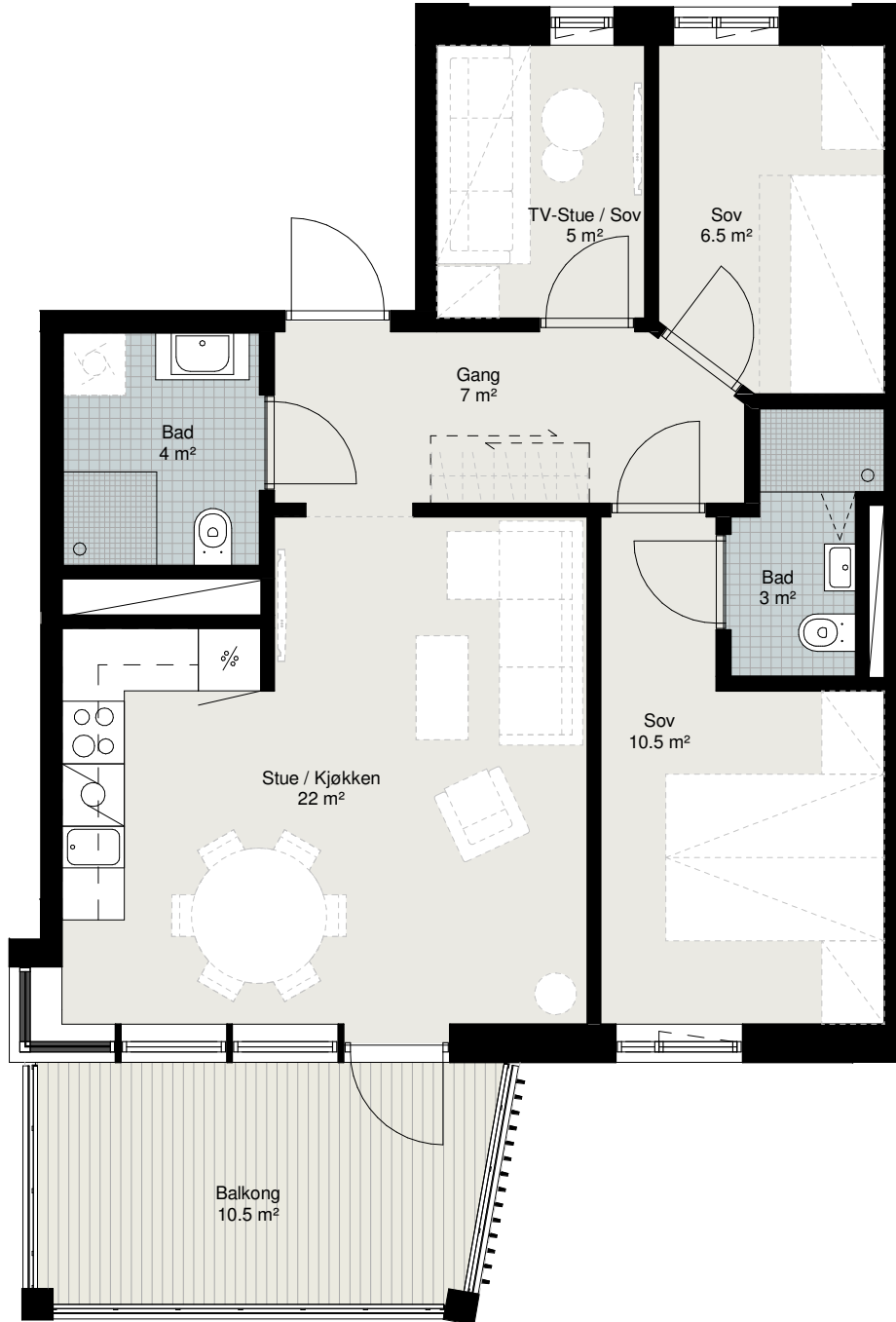
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	B701		
Leilighetstype:	4R	BRA	96 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	96 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	01.10.21	Rev.	A - 16.01.23



FASADE SYD



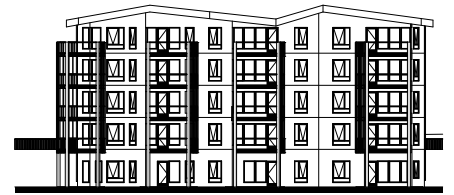
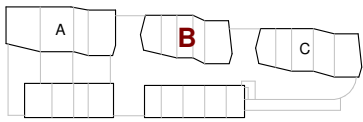
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	B702		
Leilighetstype:	4R	BRA	64 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	64 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

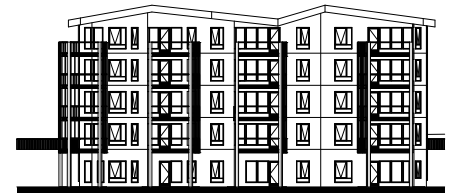
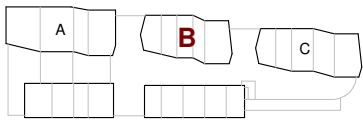
SALGSTEGNING

RIDDERGAARDEN

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Leilighetsnr:	B703		
Leilighetstype:	3R	BRA	43 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	43 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



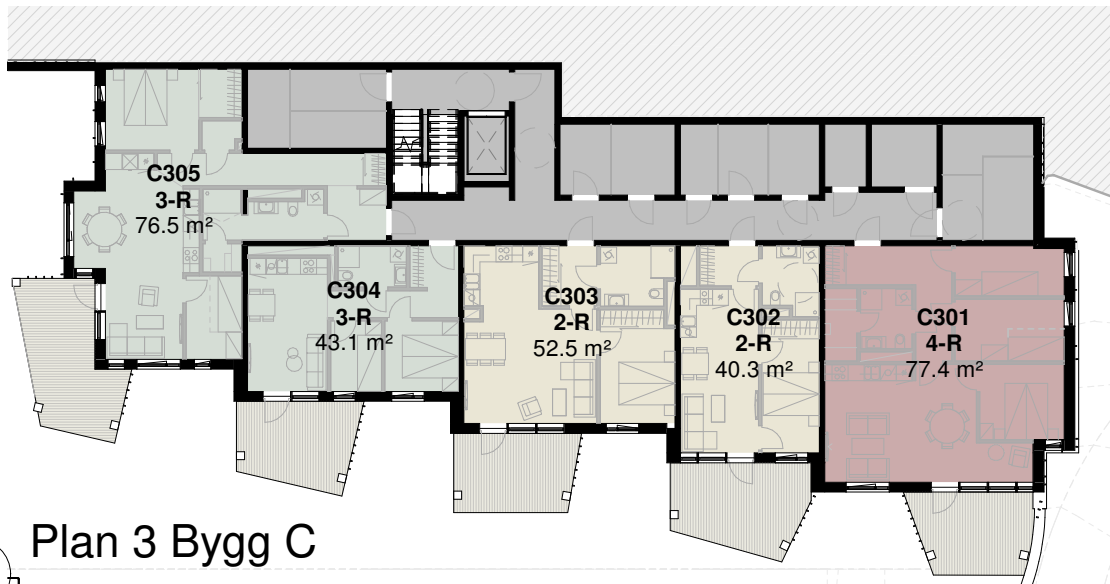
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

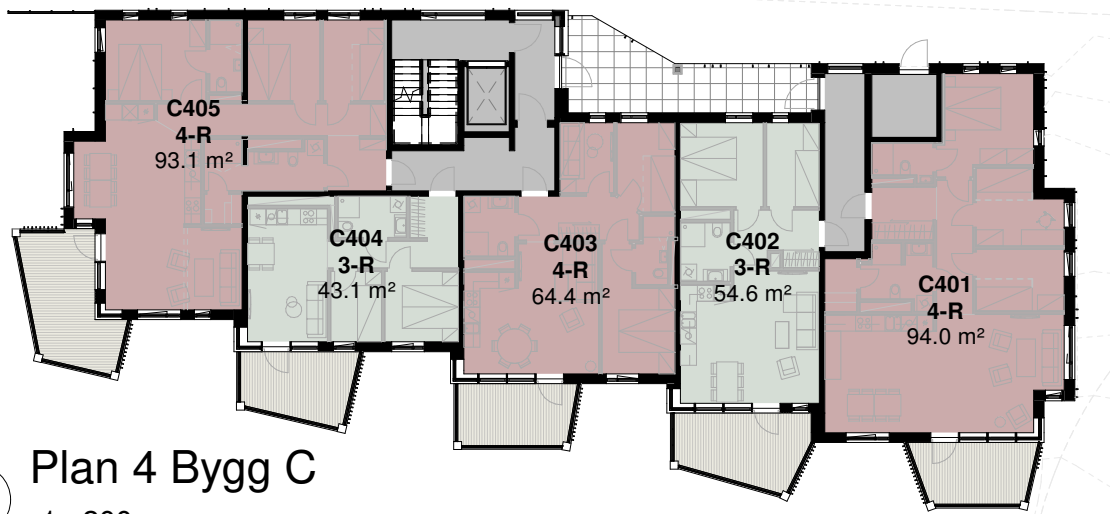
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

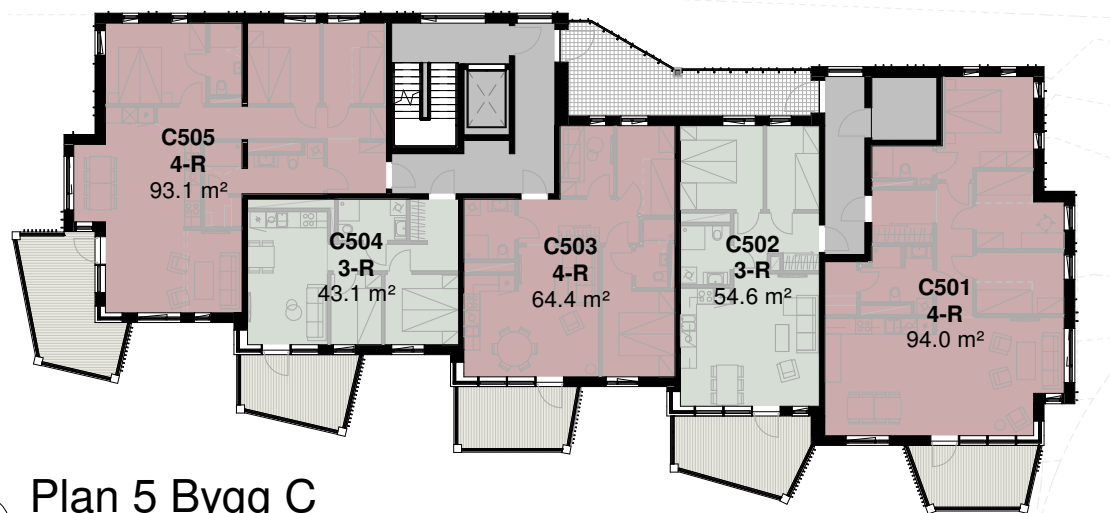
Leilighetsnr:	B704		
Leilighetstype:	4R	BRA	93 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	93 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



1 Plan 3 Bygg C
1 : 200



2 Plan 4 Bygg C
1 : 200



3 Plan 5 Bygg C
1 : 200

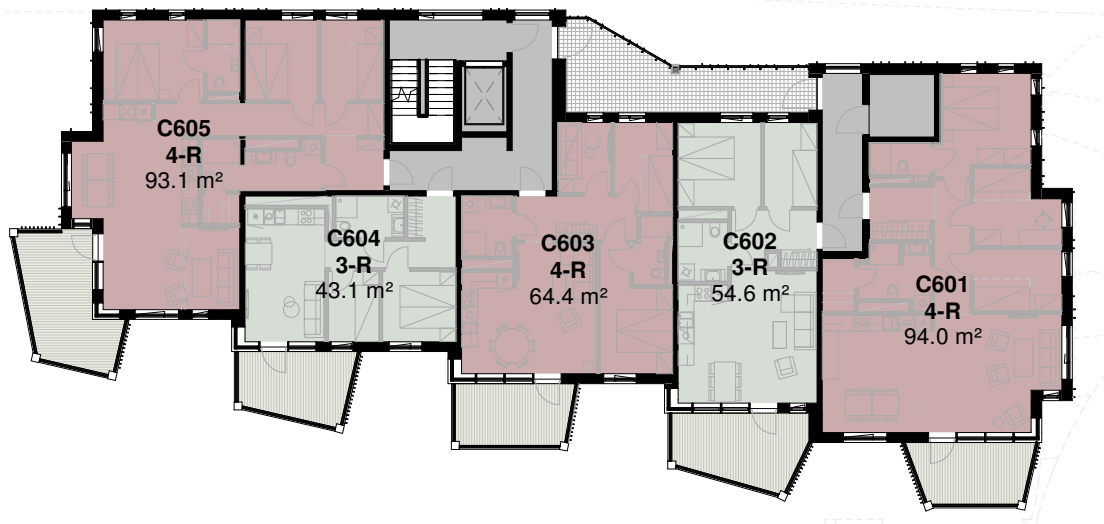


SALGSTEGNING

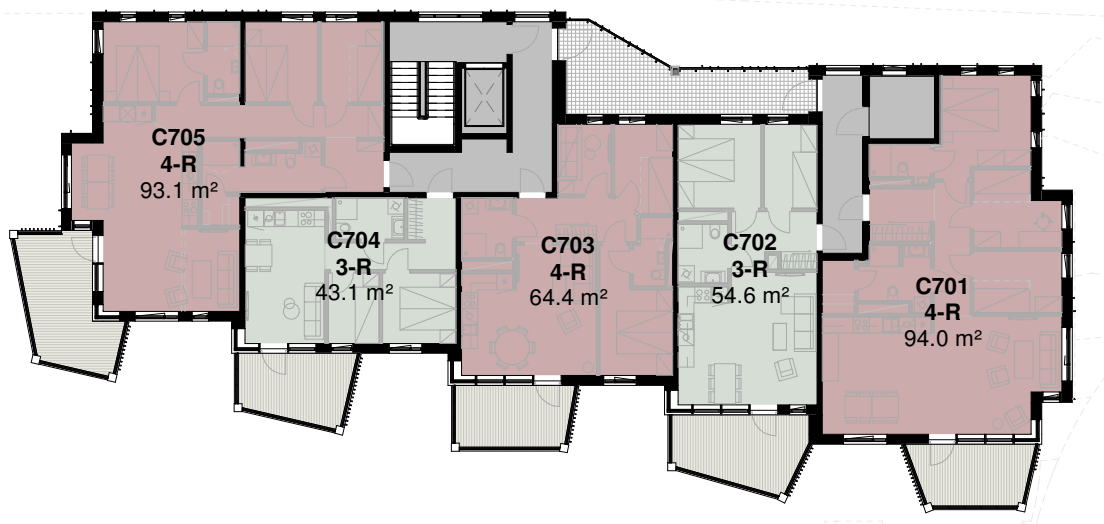
RIDDERGAARDEN

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Leilighetsnr:	C01		
Leilighetstype:	Oversiktsplaner	BRA	
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



1 Plan 6 Bygg C
1 : 200



2 Plan 7 Bygg C
1 : 200



0 0,5 2,5 m

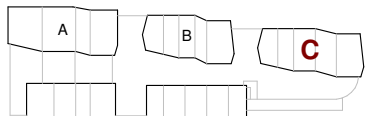
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

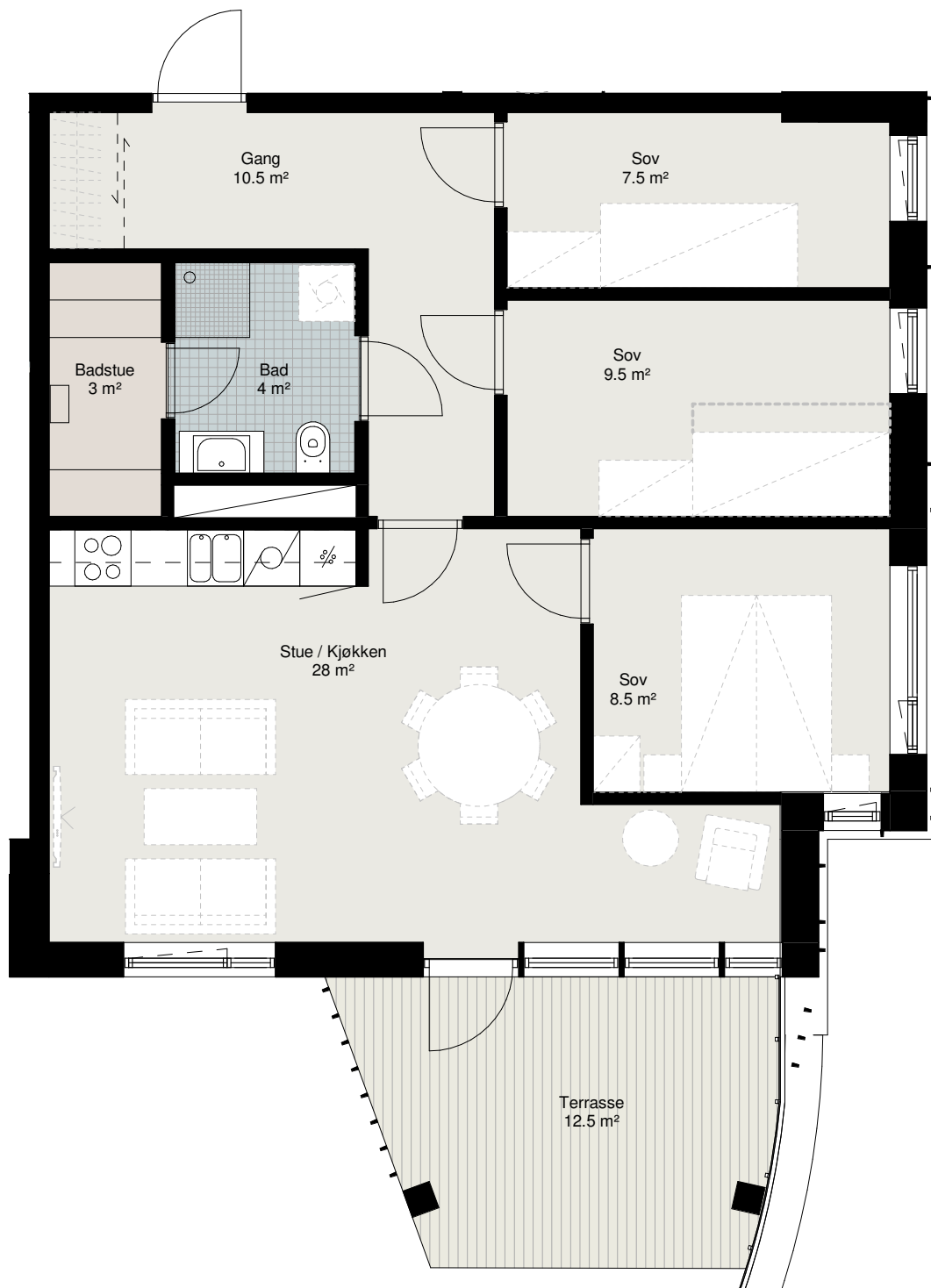
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C02		
Leilighetstype:	Oversiktsplaner	BRA	
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

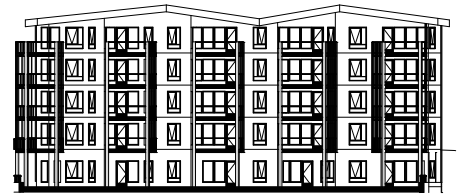
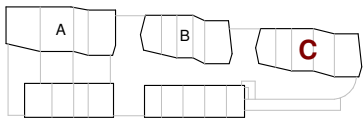
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

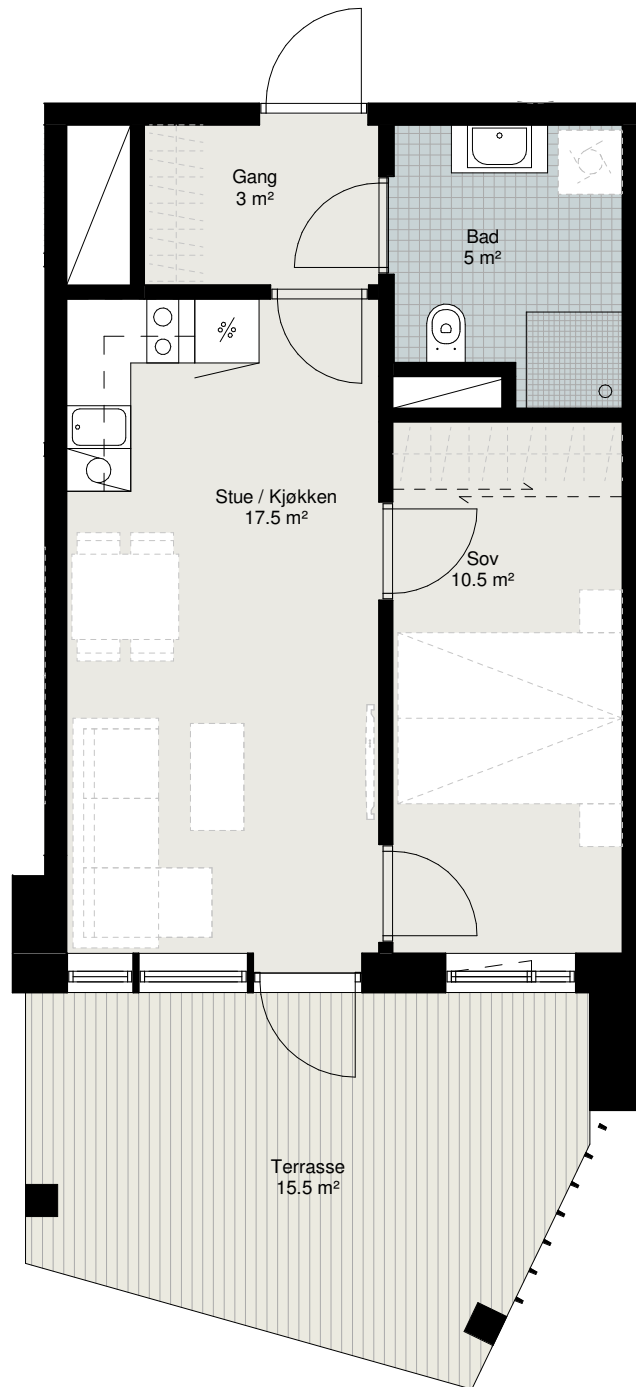
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C301		
Leilighetstype:	4R	BRA	77.4 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	77.4 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



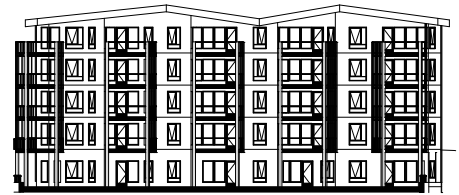
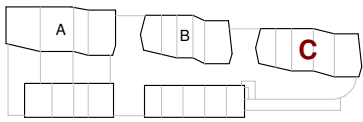
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

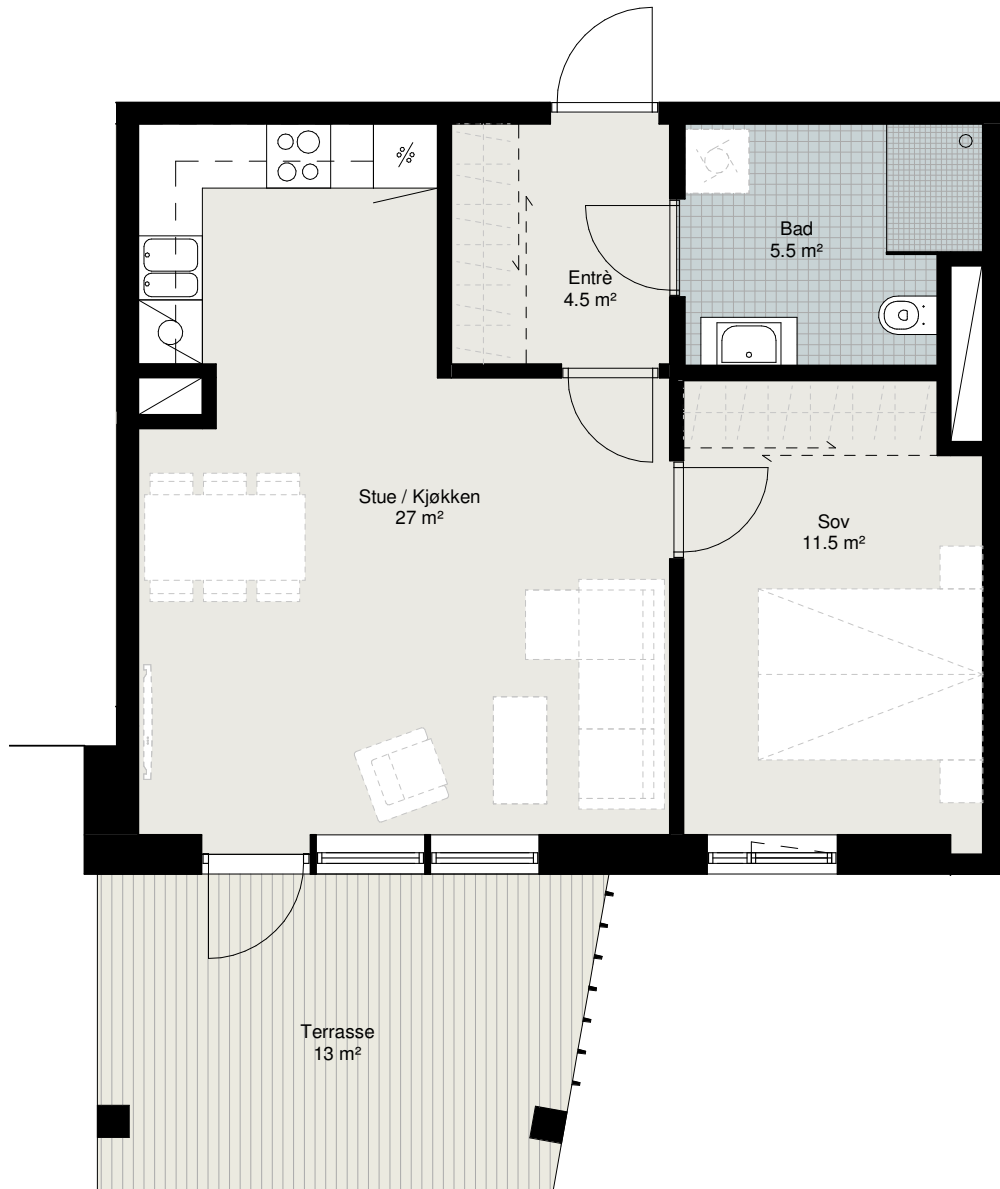
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C302		
Leilighetstype:	2R	BRA	40 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	40 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



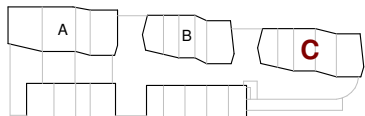
SALGSTEGNING

RIDDERGAARDEN

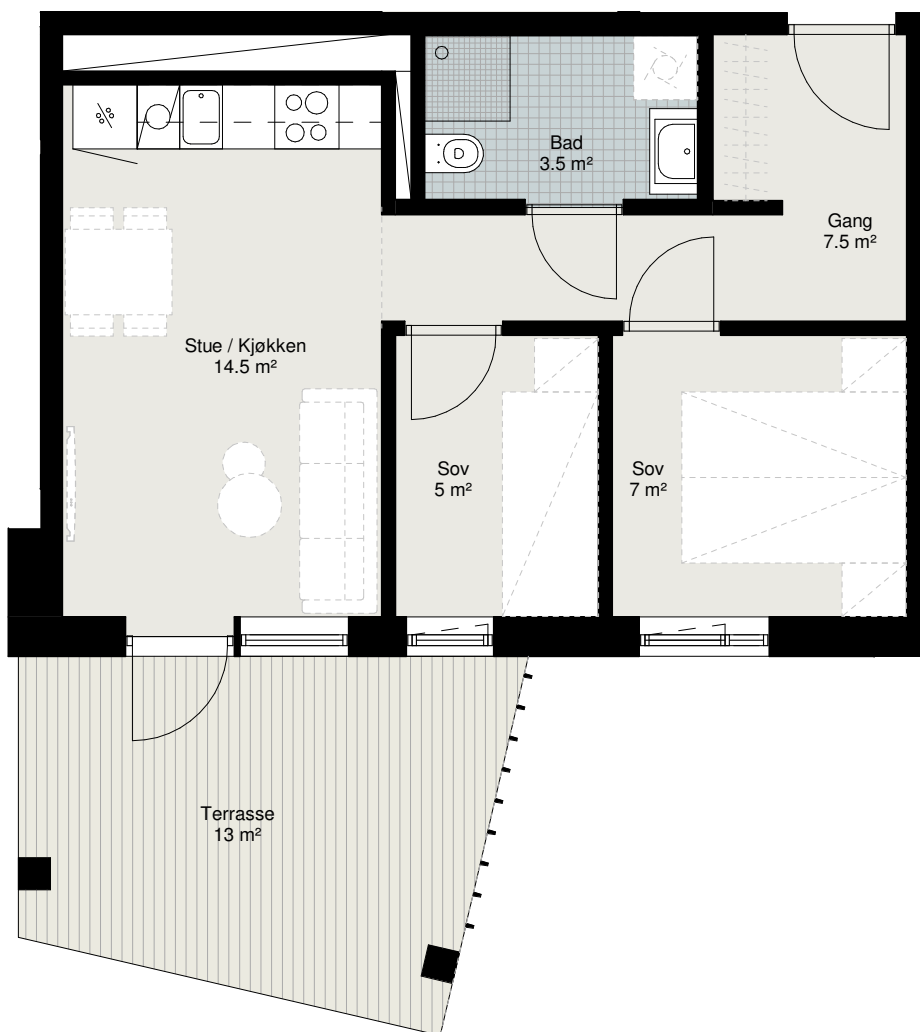
ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Leilighetsnr:	C303		
Leilighetstype:	2R	BRA	52.5 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	52.5 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



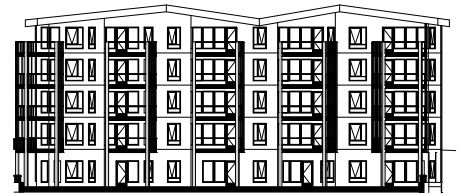
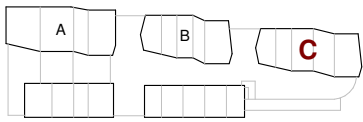
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C304		
Leilighetstype:	3R	BRA	43 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	43 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



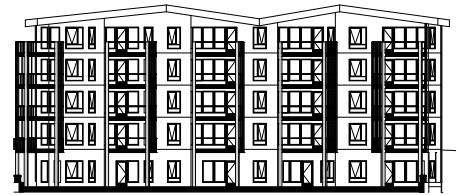
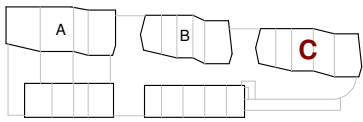
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

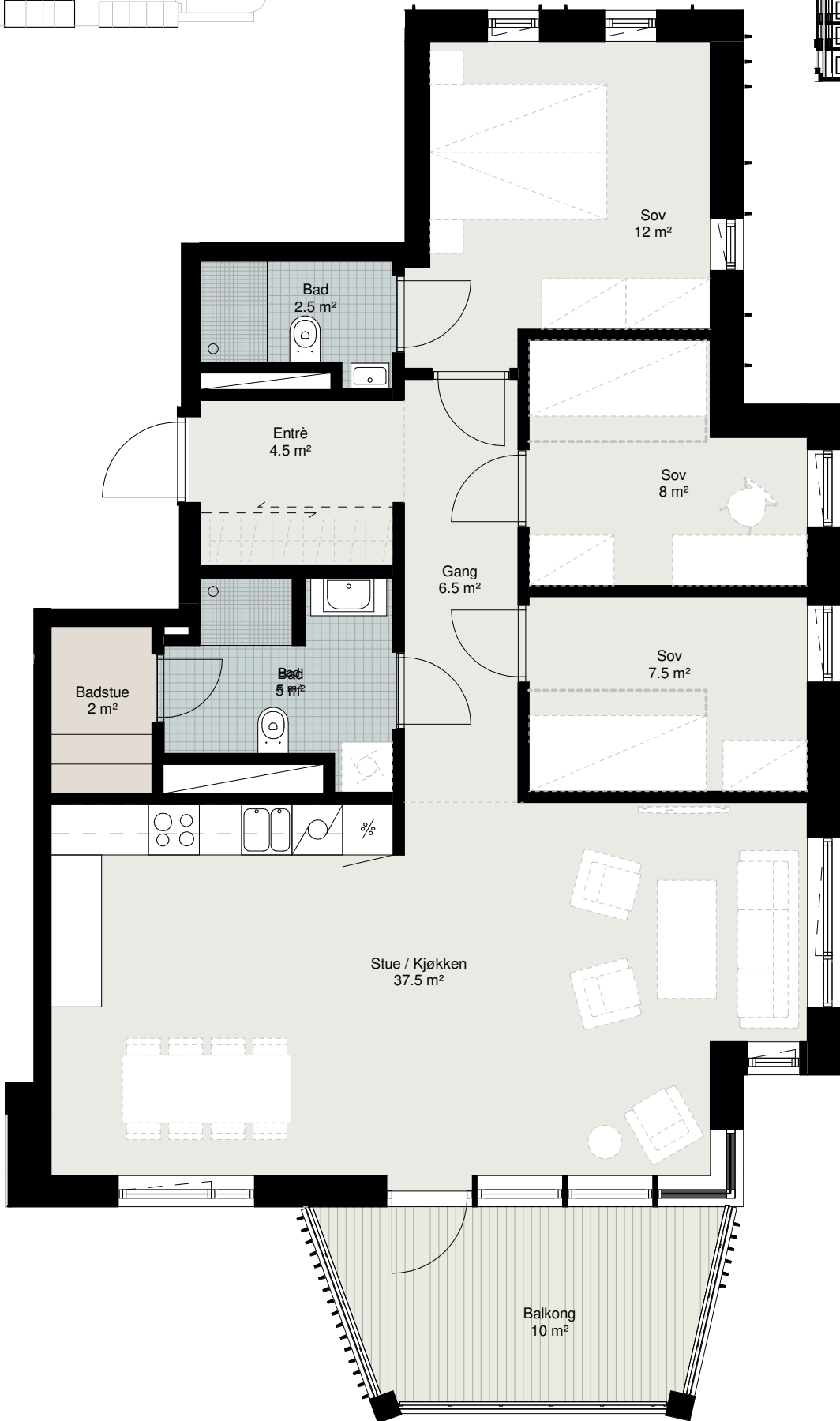
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C305		
Leilighetstype:	3R	BRA	76 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	71 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	5,0 m ²
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

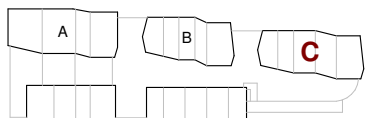
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

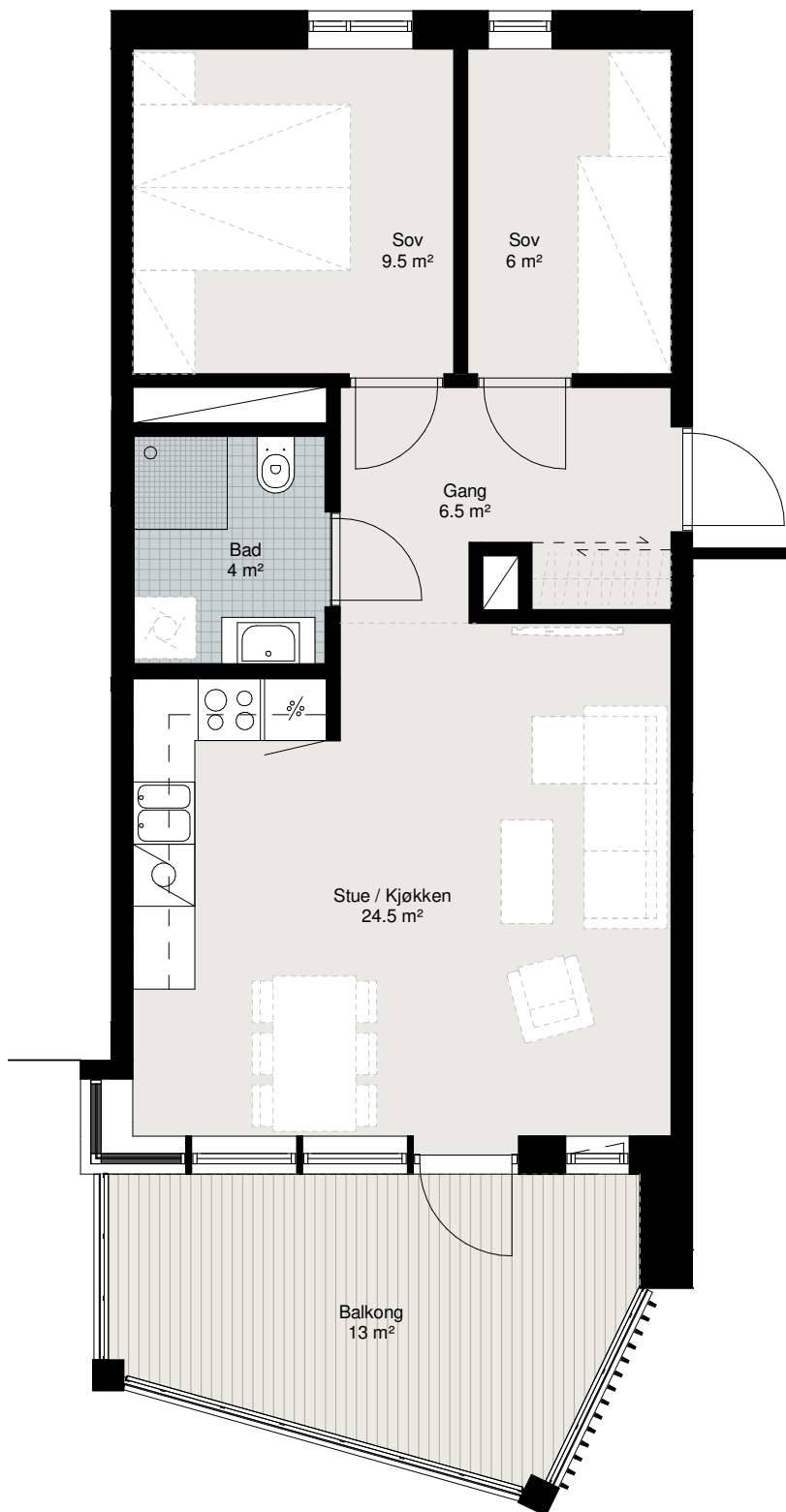
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C401		
Leilighetstype:	4R	BRA	94.0 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	94.0 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



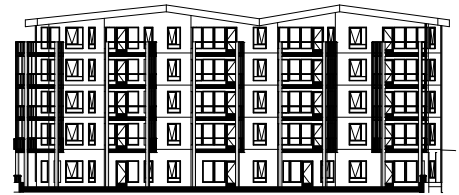
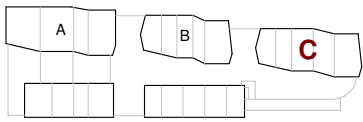
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C402		
Leilighetstype:	3R	BRA	54.5 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	54.5 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



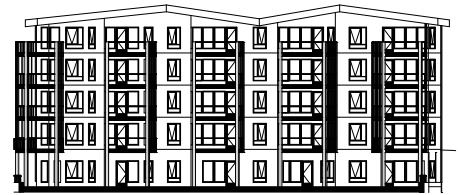
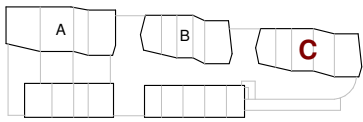
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C403		
Leilighetstype:	4R	BRA	64 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	64 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD

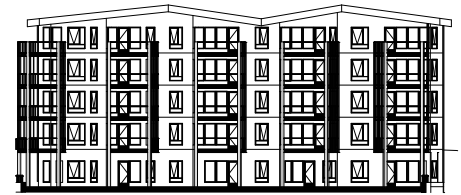
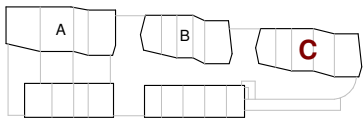


SALGSTEGNING

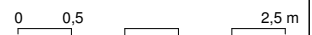
ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C404		
Leilighetstype:	3R	BRA	43 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	43 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



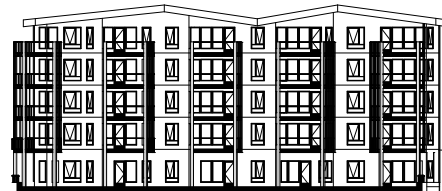
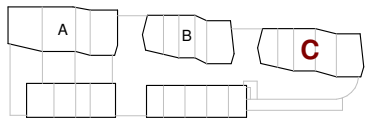
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

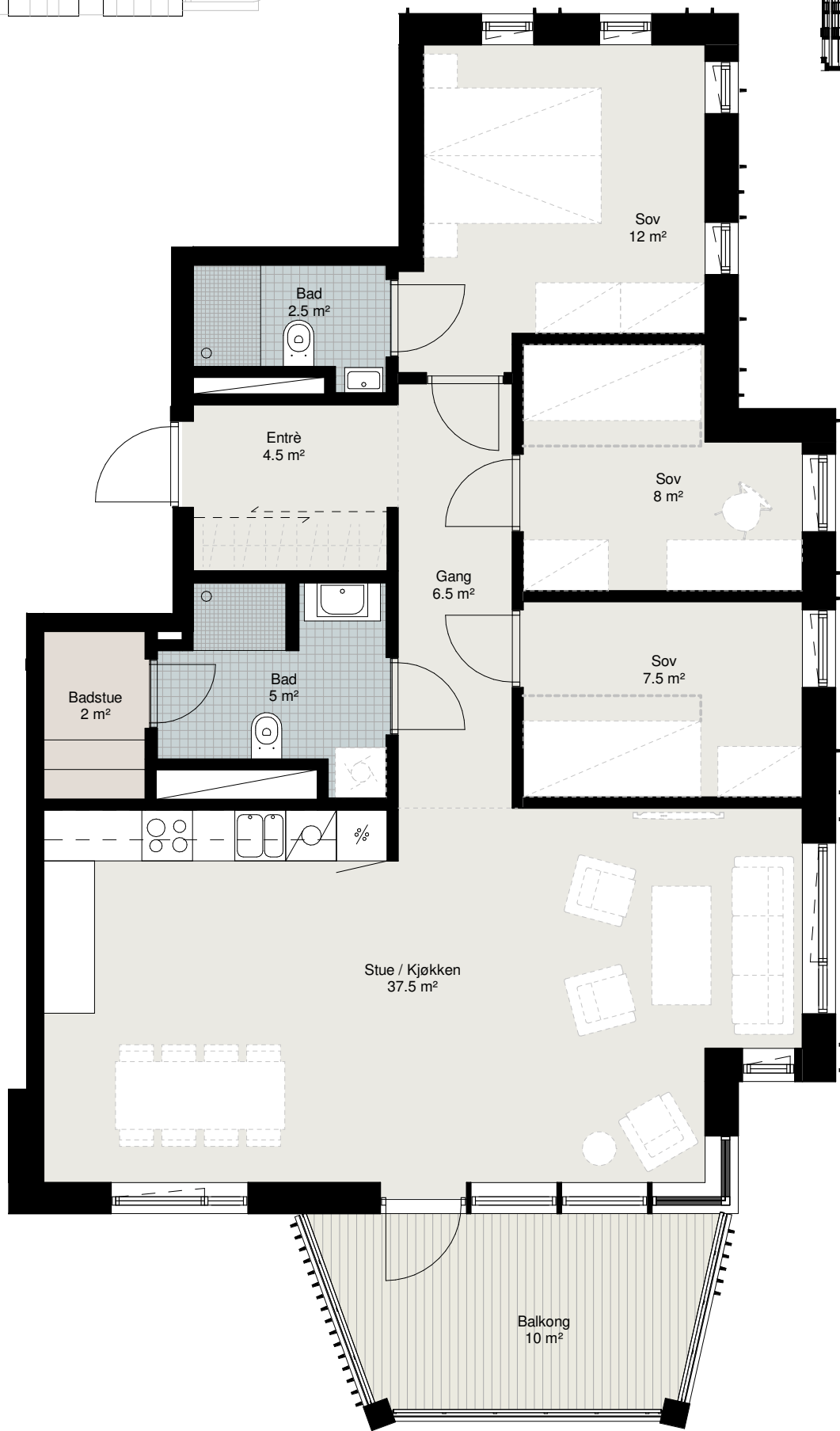
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C405		
Leilighetstype:	4R	BRA	93 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	93 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



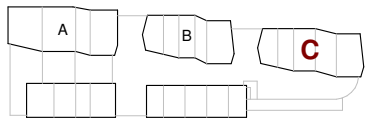
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

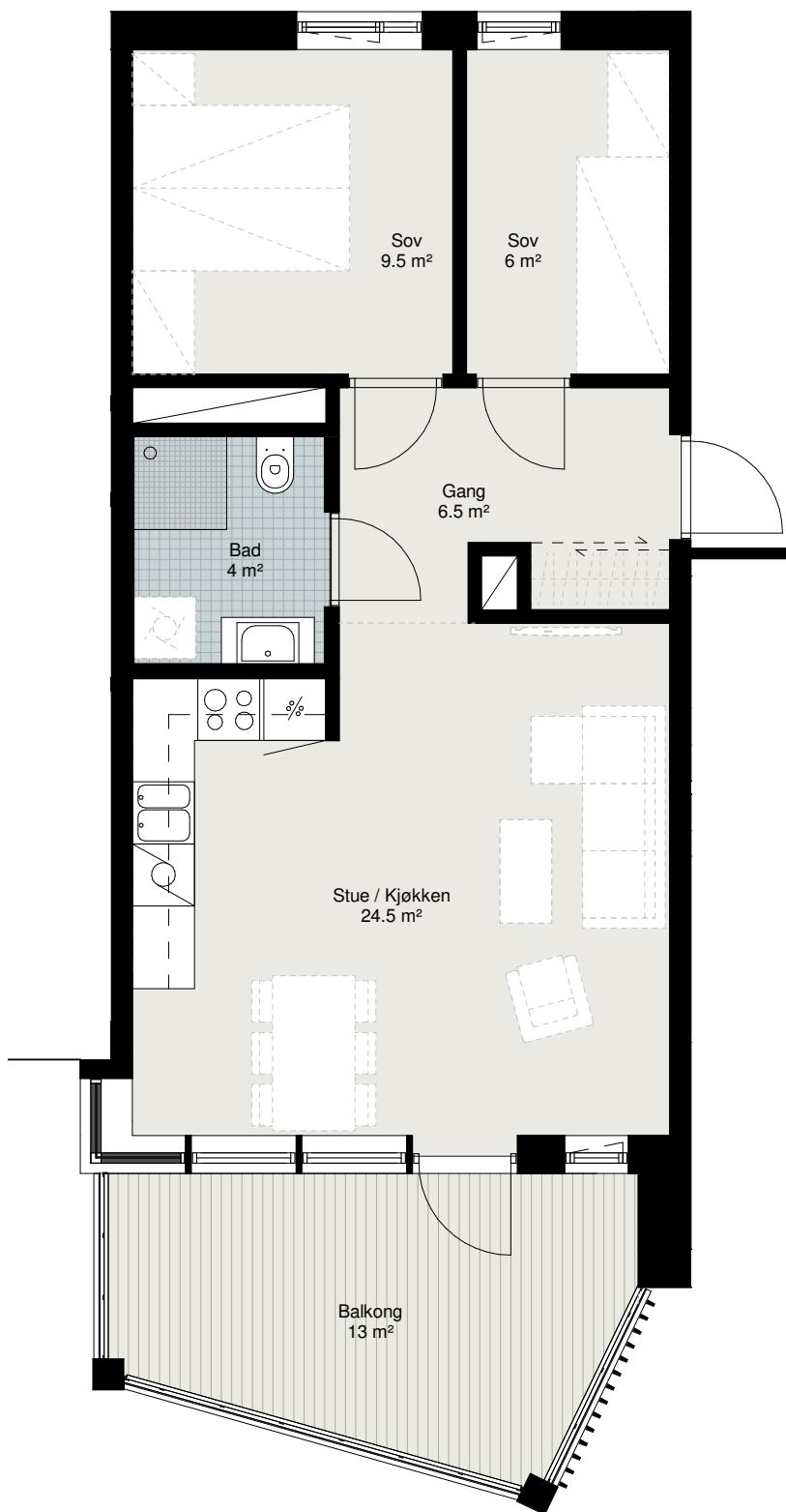
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C501		
Leilighetstype:	4R	BRA	94.0 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	94.0 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

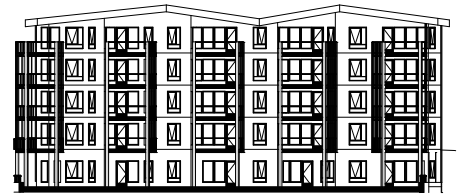
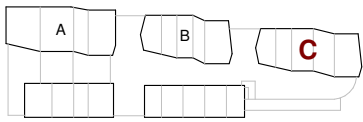
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C502		
Leilighetstype:	3R	BRA	54.5 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	54.5 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



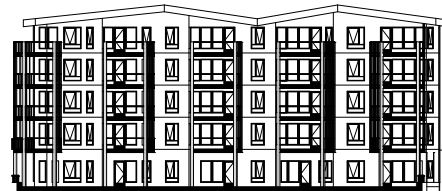
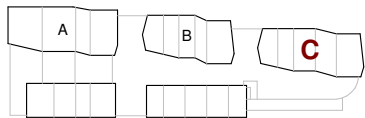
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C503		
Leilighetstype:	4R	BRA	64 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	64 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

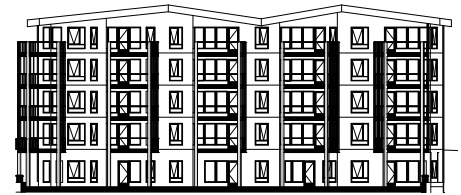
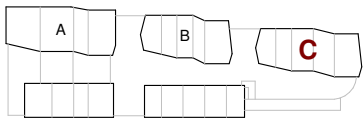
SALGSTEGNING

RIDDERGAARDEN

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Leilighetsnr:	C504		
Leilighetstype:	3R	BRA	43 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	43 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



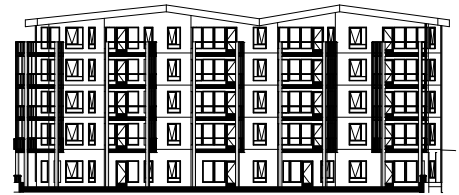
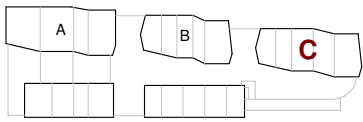
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

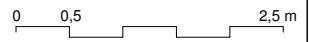
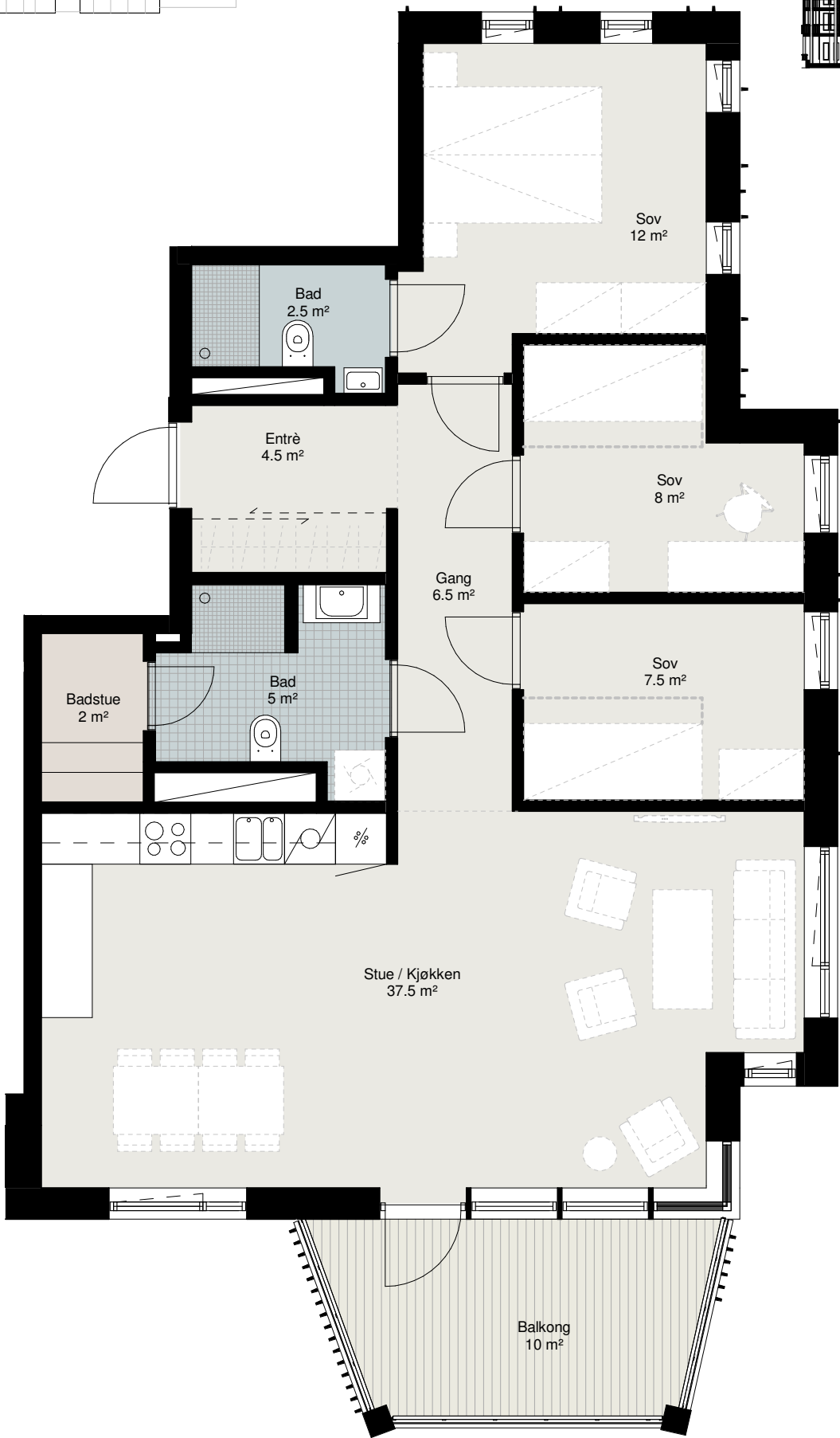
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C505		
Leilighetstype:	4R	BRA	93 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	93 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



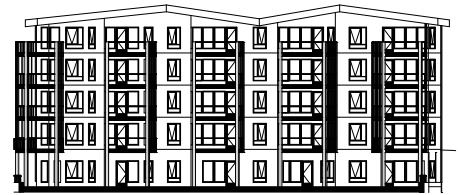
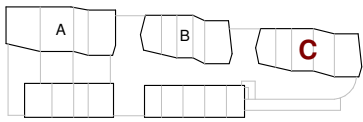
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

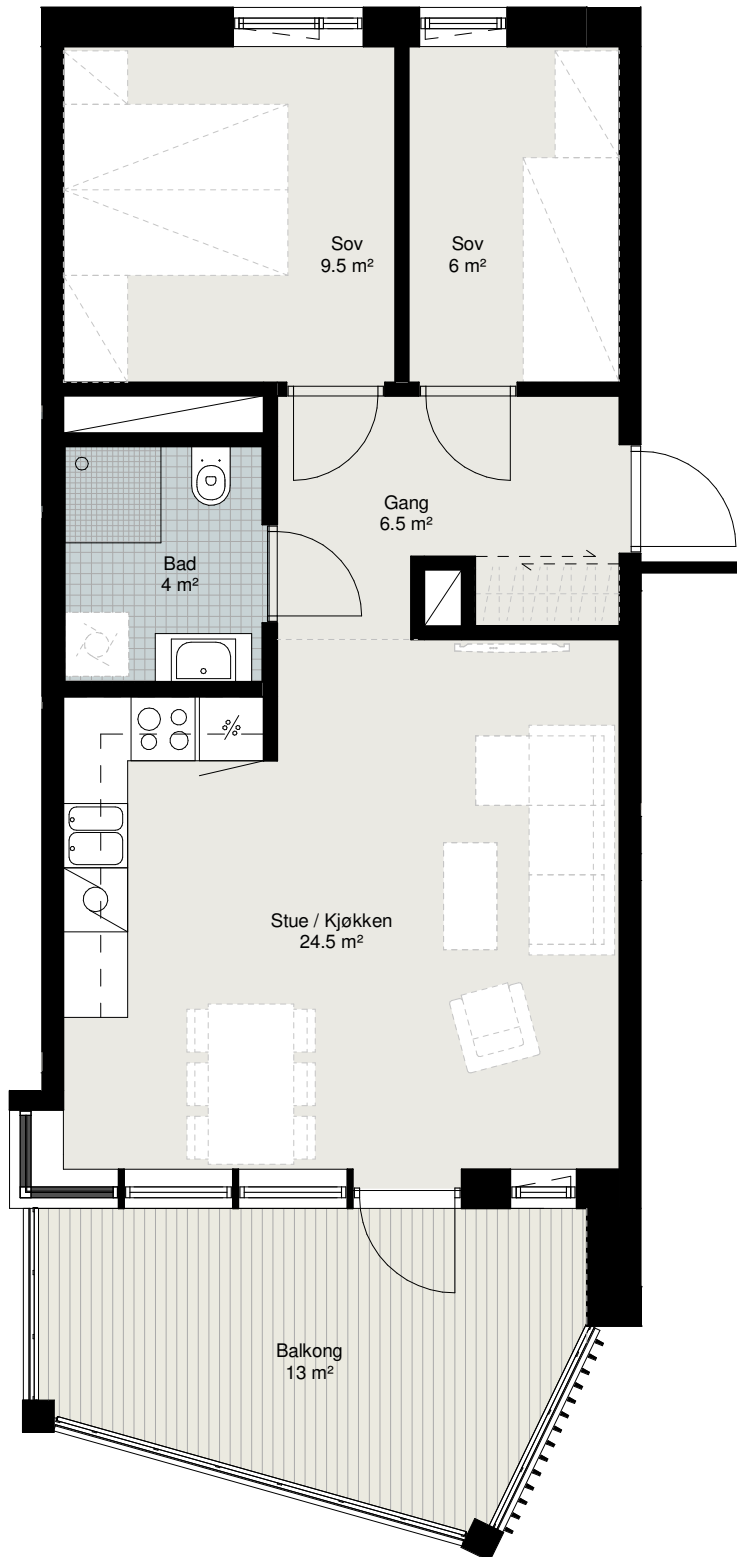
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C601		
Leilighetstype:	4R	BRA	94.0 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	94.0 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



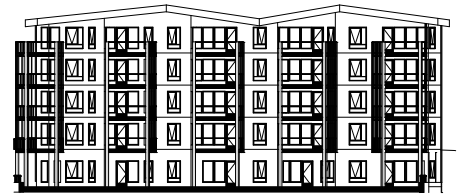
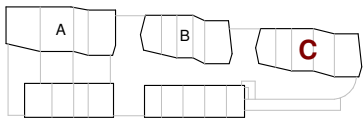
0 0,5 2,5 m

SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C602		
Leilighetstype:	3R	BRA	54.5 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	54.5 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



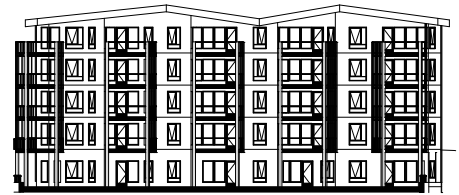
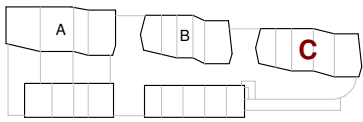
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

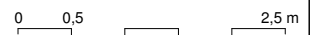
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C603		
Leilighetstype:	4R	BRA	64 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	64 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD

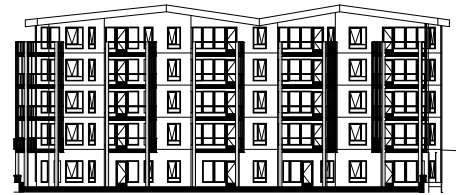
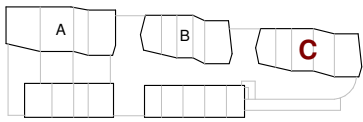


SALGSTEGNING

RIDDERGAARDEN

ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Leilighetsnr:	C604		
Leilighetstype:	3R	BRA	43 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	43 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

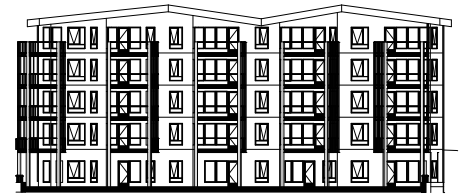
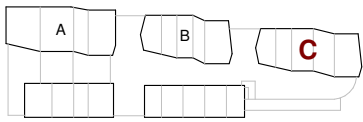
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

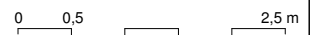
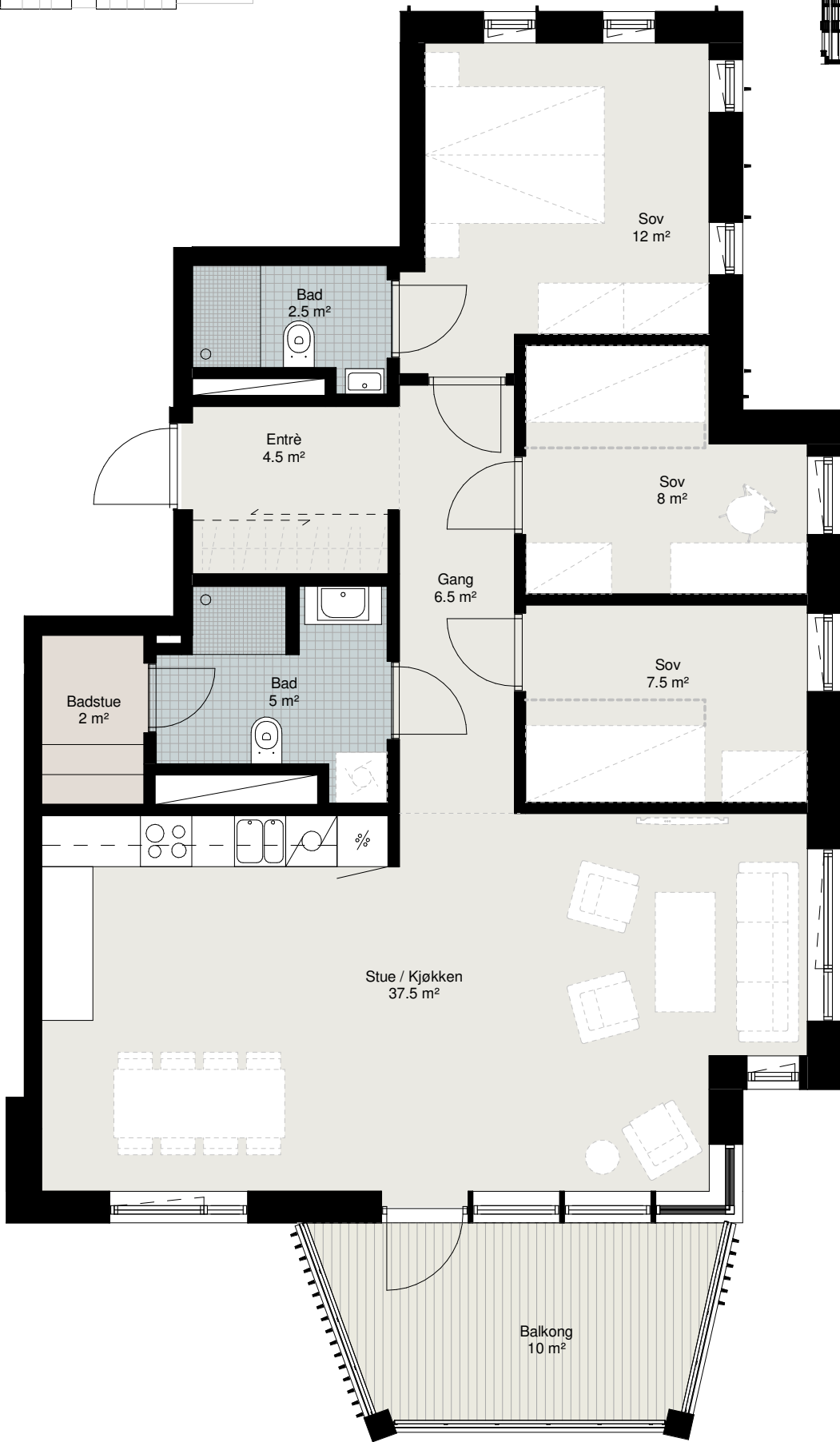
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C605		
Leilighetstype:	4R	BRA	93 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	93 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



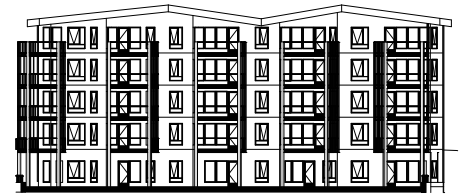
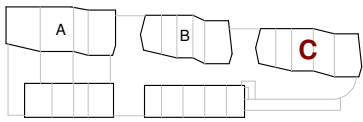
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

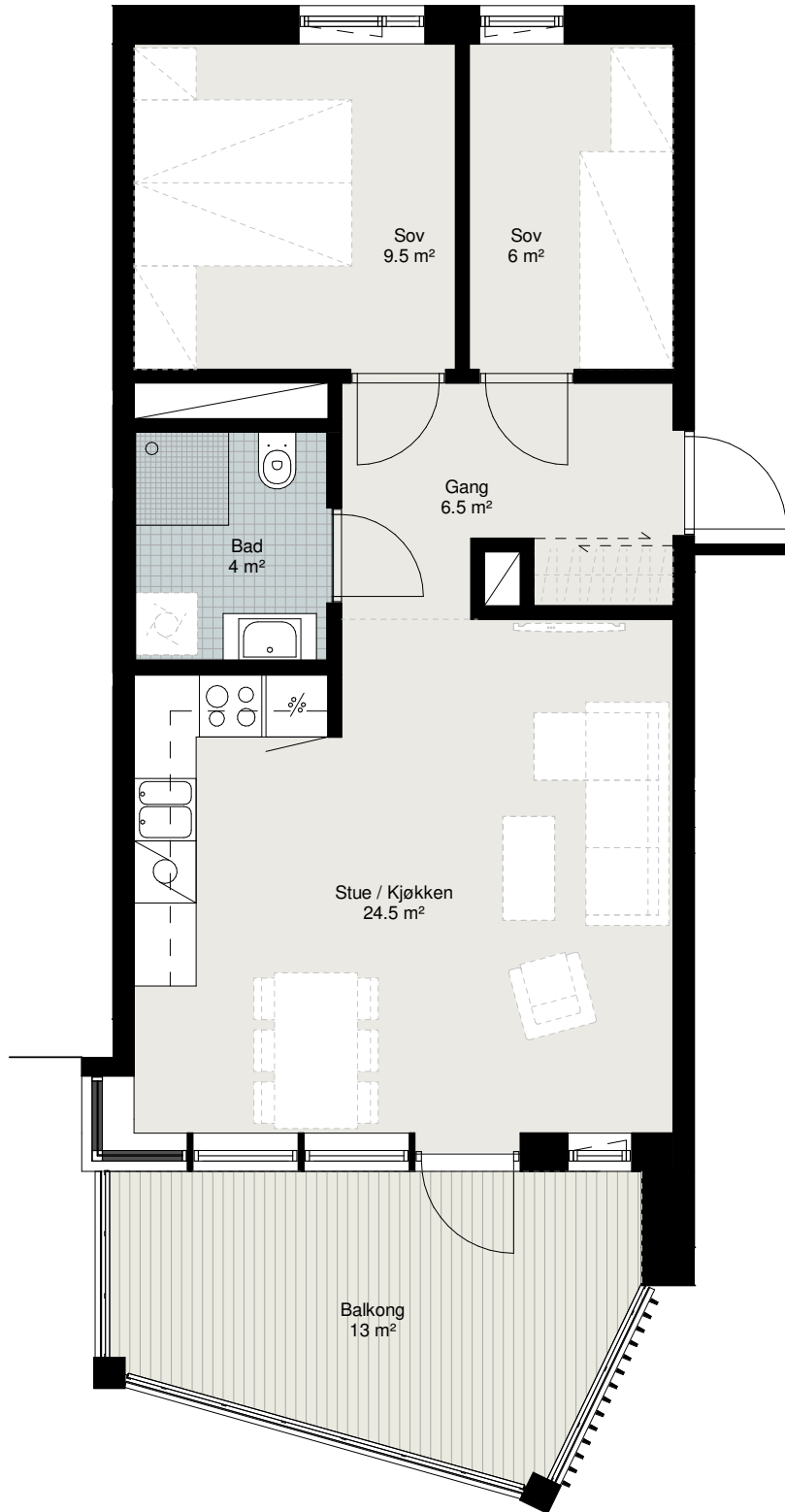
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C701		
Leilighetstype:	4R	BRA	94.0 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	94.0 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



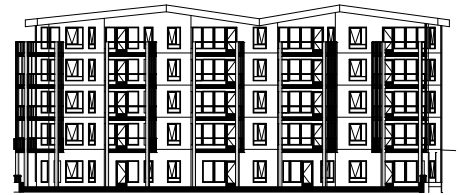
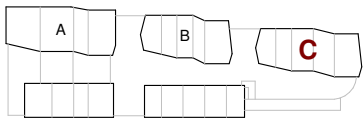
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C702		
Leilighetstype:	3R	BRA	54.5 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	54.5 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



0 0,5 2,5 m

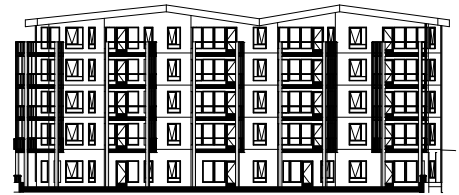
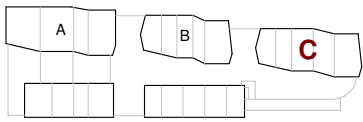
SALGSTEGNING

RIDDERGAARDEN

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Leilighetsnr:	C703		
Leilighetstype:	4R	BRA	64 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	64 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



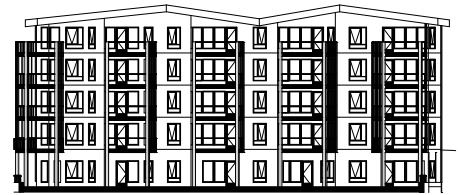
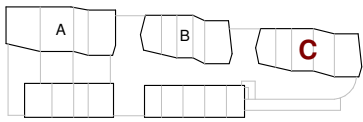
SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

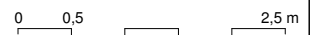
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C704		
Leilighetstype:	3R	BRA	43 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	43 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	



FASADE SYD



SALGSTEGNING

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

RIDDERGAARDEN

Leilighetsnr:	C705		
Leilighetstype:	4R	BRA	93 m ²
Tegnet / Kontroll:	TSS & HJL / -	P-ROM	93 m ²
Målestokk:	1:50 / A3	S-ROM	
Dato:	28.09.21	Rev.	

SAMEIET RIDDERGAARDEN - BUDSJETT FØRSTE HELE DRIFTSÅR.Dato: 21.06.2023

Vil omfatte 60 seksjoner:	Antall	M2	sum m2	Felleskostn pr mnd pr seksjon	Mndl felleskostn	Totalt årlig felleskostn
Hotell seksjonen	1	3 500,0	3 500,0	54 167	54 167	650 004
Seksjeoner a 40 m2	1	40,0	40,0	2 000	2 000	24 000
Seksjoner a 43 m2	12	43,0	516,0	2 150	25 800	309 600
Seksjoner a 52,5 m2	2	53,0	106,0	2 650	5 300	63 600
Seksjone a 54,5 m2	7	55,0	385,0	2 750	19 250	231 000
Seksjone a 64 m2	10	64,0	640,0	3 200	32 000	384 000
Seksjoner a 72 m2	1	72,0	72,0	3 600	3 600	43 200
Seksjoner a 77 m2	3	77,0	231,0	3 850	11 550	138 600
Seksjoner a 79 m2	1	79,0	79,0	3 950	3 950	47 400
Seksjoner a 93 m2	12	93,0	1 116,0	4 650	55 800	669 600
Seksjoner a 96 m2	7	96,0	672,0	4 800	33 600	403 200
Seksjoner a 101,5 m2	2	102,0	204,0	5 100	10 200	122 400
Seksjoner a 132 m2	1	132,0	132,0	6 600	6 600	79 200
Totalt for 59 leiligheter	59		4 193,0	45 300	209 650	2 515 800
Totalt	60		7 693,0	99 467	263 817	3 165 804
		L 2 2022	L 2 2023			
Innbet av felleskostnader fra leilighetsseksj		3 270 540	2 515 800	50/m2/mnd		
Innbet felleskostn fra hotellseksjon		726 780	650 000	Betaler selv: Forsikring, vaktmester		
Sum innbetaling av felleskostnader		3 997 320	3 165 800			
Kostnader:						
Regnskap/Forretningsfører		140 000	140 000			
Revisjon		20 000	25 000			
Forsikring		350 000	143 000	N: 124.900 . Leiligh: 143 000		
Fyringsutgifter		350 000	0			
Strøm, fellesområder/ brannvars		150 000	200 000			
Biovarme fellesanlegg		150 000	200 000			
Vaktmester, inkl renhold, brøyting, strøring mm		650 000	700 000			
Festeavgift		963 600	963 600	7300 m2	132/m2	
Bredbånd		265 000	211 692	176,200 + 88.800		
Møteutgifter			50 000			
Serviceutgifter tekniske anlegg		400 000	300 000			
Driftskostnader administrasjon		100 000	100 000			
Beitostølen Løypeforening		60 000	60 000			
Diverse			50 000			
Sum kostnader		3 598 600	3 143 292	Næring er med og deler 1.700.000		
Resultat		398 720	22 508			

VEDTEKTER FOR SAMEIET RIDDERGAARDEN

**Verdtatt på stiftelsesmøte 16.01.2023
Endret ved ekstraordinært årsmøte 10.05.2023**

§ 1 FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Riddergaarden og består av 4 bygg inneholdende hotelldel (seksjon nr 1) (heretter benevnt Hotellseksjonen) og totalt 59 leilighetsseksjoner (seksjon nr 2 – 60) (heretter benevnt Leilighetsseksjonene), med parkering på fellesareal i U1 og U2 under alle byggene.

De seksjonerte enheter er seksjonert fra gnr 9002 bnr 5 fnr 23 i Øystre Slidre Kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder de til enhver tid gjeldende regler i lov om eierseksjoner (per vedtakelse av vedtekter: lov av 16. juni 2017 nr 65) samt eventuelt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 2 TOMTEFORHOLD

De seksjonerte enheter ligger innenfor utarbeidet reguleringsplan.

Oppstillingsplass for varelevering til hotelldrift på plan 2 er seksjonert som tilleggsareal (TB) til Hotellseksjonen. Uteområdet på plan 2, som er forplass til Hotellseksjonen, er seksjonert som tilleggsareal (TG) til Hotellseksjonen.

Det er/blir anlagt vei og gangvei over sameiets tomt i henhold til reguleringsplanen med tinglyst rett til tilgang for allmennheten til andre deler av det totale tomtefeltet i området.

De av Leilighetsseksjonene på plan 3 som i henhold til seksjoneringstegningene har oppmerkede markterrasser har evigvarende, eksklusiv bruksrett (enerett) til dette markterrasserearealet, jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd 2. punktum.

§ 3 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

3.1 Seksjonene

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av de arealer med tilliggende rettigheter som er knyttet til bruksenheten.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de øvrige seksjoner.

Eiendommen er et sameie med forskjelligartet bruk. Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig eller vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør den bruken/virksomheten som lovlig utøves i Hotellseksjonen.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom den enkelte bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseieren skal gi adgang til arealer som utgjør tilleggsareal/areal med eksklusiv bruksrett til annen seksjonseier i den utstrekning dette er nødvendig for dennes vedlikehold m.v.

Hver enkelt av Leilighetsseksjonene har en evigvarende, eksklusiv bruksrett (enerett) til en oppmerket bodplass i Plan 1 og i Plan 3 – som for øvrig er del av fellesarealet. Leilighetsseksjonene har således enerett til 59 bodplasser, hvor fordeling av disse bodplassene foretas av utbygger på det aktuelle fellesarealet, jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd 2. punktum.

I tillegg har hver enkelt av Leilighetsseksjonene en evigvarende, eksklusiv bruksrett (enerett) til en oppmerket garasje plass i garasjeanlegget i Plan 1 og Plan 2 – som for øvrig er del av fellesarealet. Leilighetsseksjonene har således enerett til 59 garasjeplasser, hvor fordeling av disse garasjeplassene foretas av utbygger på det aktuelle fellesarealet jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd 2. punktum.

Naboeiendommen gnr 3 bnr 150 har tinglyst rett til 6 garasjeplasser i U1.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier etter sin sameiebrøk. Hva gjelder kostnader med eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (§ 9) eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke, skal disse fordeles iht § 10 nedenfor.

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, innenfor de felles rammer som Sameiets leverandør av opplegg for ladepunkter tilbyr. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. Eierseksjonslovens § 25a første ledd.

3.2 Nærmere om fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for Hotellseksjonen og Leilighetsseksjonene i henhold til eierseksjonsloven § 25 sjette ledd 2. punktum. Hotellseksjonene og Leilighetsseksjonene kan ikke uten samtykke fra den andre foreta endringer av arealene oppgitt i Vedlegg 1 som medfører vesentlige endringer av den andres eksklusive bruk.

Det er fastsatt følgende prinsipper for bruk av fellesarealer:

Hotellseksjonen har rett til evigvarende, eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som i det vesentlige eller alene betjener Hotellseksjonen.

Leilighetsseksjonene har rett til evigvarende, eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som i det vesentlige eller alene betjener Leilighetsseksjonene.

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

ÅRSMØTET

§ 4 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. lov om eierseksjoner § 41.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet, ikke innkalt, kan sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 5 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets regnskapsoversikt og eventuell årsberetning for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Saker som angår og involverer Leilighetsseksjonene, og ikke berører Hotellseksjonen, avgjøres av Leilighetsseksjonene alene.

Saker som angår og involverer Hotellseksjonen, og ikke berører Leilighetsseksjonene, avgjøres av Hotellseksjonen alene.

§ 6 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller sameiets vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Sameiermøtet kan med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet fatte vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Vedtektsendring (jf eierseksjonslovens § 27, annet ledd).
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Samme flertallskrav gjelder for endring av vedtektenes § 2, 4. ledd, § 3-1, 3. og 6. ledd, § 3-2, 3. og 4. ledd, § 5, 3. og 4. ledd, § 8, 1. ledd, og § 10.

§ 7 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver av Leilighetsseksjonene har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 8 STYRET

Inntil det er foretatt salg av seksjonerte enheter vil styret bestå av kun ett medlem. Etter at det er foretatt salg av enheter vil man ved første ordinære årsmøte utvide styret til å bestå av 4 medlemmer, hvorav 1 leder og 3 styremedlemmer som velges på årsmøtet for to år av gangen.

Det skal velges likt antall representanter fra både Leilighetsseksjonene og Hotellseksjonen, hvor representantene fra Hotellseksjonen nomineres av Hotellseksjonen. Det skal velges 3 varamedlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Styrelederen og et styremedlem forplikter sameiet i fellesskap ved sin underskrift, innenfor de rammer som følger av lov og vedtektenes § 5 og § 6.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

§ 9 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre sameiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse, samt eventuell tilvist bod og/eller garasjeplass som ikke er tilleggsdel.

Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, vasker, apparater,

tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppsteking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Sameieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat. Sprinkleranlegg, samt påbudte røykvarslere, er det imidlertid Sameiets ansvar at er i forskriftsmessig stand.

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av bruksenerett eller som det i disse vedtekter ikke er gitt andre særskilte bestemmelser for, skal foretas av Sameiet, og kostnadene fordeles mellom sameierne slik det fremgår av pkt. 10. Dette innebærer at ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

§ 10 FELLESGIFTER OG FORDELINGSNØKLER

10.1 Generelt

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, festeavgift, TV/Internett, eiendommens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige å konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i punkt 10.2 nedenfor. Fordelingen gjøres etter sameierbrøk.

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonene for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med to ganger folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. (Eierseksjonslovens § 31)

10.2 Fordeling av felleskostnader

Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøker:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer, herunder bodarealer, gjesteparkeringsplasser, alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeoppganger.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene.
- Vakt- og alarmtjenester.
- Håndtering av avfall.
- Fjernvarme og varmtvann for fellesarealer.
- Elektrisk strøm i fellesarealene.
- Alminnelig vedlikehold og drift av utomhusareal, herunder vei og gangvei som nevnt i § 2 ovenfor.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg.
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Løypeavgift til Beitostølen løypeforening, jf. § 13 nedenfor.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet og andre fremmede tjenester.
- Kommunale avgifter.
- Byggforsikring.
- Generell skadedyrbekjempelse.
- Honorar mv. til tillitsvalgte og arbeidsgiveravgift for styremedlemmer mv.
- Festeavgiften for gnr 9002 bnr 5 fnr 23.
- Alle andre felleskostnader.

§ 11 HUSORDEN

Som husordensregler gjelder de til enhver tid vedtatte regler i Sameiet.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 12.

§ 12 MISLIGHOLD

Dersom seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 38

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 39

§ 13 STI- OG LØYPEAVGIFT

Sameiet er forpliktet til å betale et årlig bidrag for hver seksjon/sameieandel på kroner 1000,- til finansiering av drift og utvikling av sti- og løypenettet. Beløpet blir indeksregulert årlig. Bidraget går uavkortet til selskap som administrerer drift- og utvikling av sti- og løypenettet. Bidraget blir samlet inn av sameieforeningen (Beitostølen Løypeforening), og kommunen tar ansvar for å styre bidraget uavkortet til det selskap som er ansvarlig for sti- og løypenettet.

§ 14 RETT TIL FORHÅNDSBOOKING AV SPA-FASILITETER

Leilighetsseksjonene skal ha rett til å forhåndsbooke benyttelse av de til enhver tid tilbudte SPA-fasiliteter i Hotellseksjonen.

Retten til å forhåndsbooke er eksklusiv i den forstand at kun Leilighetsseksjonene, samt Hotellseksjonen og dens gjester/leietakere, kan foreta forhåndsbooking.

Retten til forhåndsbooking, og den tilhørende benyttelsen av SPA-fasiliteter i Hotellseksjonen, er underlagt de til enhver tid tilbudte vilkår og betingelser.



**Øystre Slidre
Kommune**
Næring plan og
byggesak

Midlertidig bruksløyve

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID
: 2023005266

Ansvarleg søkjar:
Byggteknikk Valdres AS
2900 Fagernes

Tiltakshavar:
Beitostølen Invest AS
Bygdinvegen 2139
2940 Heggenes

MIDLERTIDIG BRUKSLØYVE ER GJEVE FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skjenhauglie 41-44, 2953 Beitostølen	9002	5	23	0

Type tiltak/bygning:
Delar av utbygging på L2

Vedtaksdato	Saksnr
07.06.2023	127/23

Dato for søknad om midlertidig bruksløyve: 24.05.2023

Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar av mindre vesentleg tyding i forhold til løyvet. Difor blir det gjeve det, i samsvar med pbl §21-10, midlertidig bruksløyve for:

	Heile tiltaket
X	Følgjande del av tiltaket: Parkeringskjellar plan 1 og 2, restaurant plan 2, SPA plan 3, utleieleiligheiter plan 3 og 4 (hus E,D) og leiligheiter i hus A

Søknad om ferdigattest må sendast inn når nedanståande arbeid er utført. Må utførast innan:

Ferdigstilling av attståande arbeid som er omfatta av midlertidig bruksløyve. Oppfylle parkeringskrav med P hus	1.11.2025
--	-----------

Det blir stilt sikkerheit for at manglane blir retta

JA	x	NEI	
----	---	-----	--

Merknader:
Midlertidig bruksløyve er gjeve under føresetnad av at BIAS har levert ein plan for oppfylling av parkeringskravet innan 15. august 2023

Stad	Dato	Stempel/underskrift
	07.06.2023	Tore Østlund
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>		





**Øystre Slidre
Kommune**
Næring plan og
byggesak

Midlertidig bruksløyve

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer seinast ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID
: 2023010770

Ansvarleg søkjar:
Byggteknikk Valdres AS
2900 Fagernes

Tiltakshavar:
Beitostølen Invest AS
Bygdinvegen 2139
2940 Heggenes

MIDLERTIDIG BRUKSLØYVE ER GJEVE FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skjenhauglie 43, 2953 Beitostølen	9002	5	23	0

Type tiltak/bygning:
Bygg B Seksjonane 16 til og med 35

Vedtaksdato	Saksnr
14.11.2023	350/23

Dato for søknad om midlertidig bruksløyve: 08.11.2023

Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar av mindre vesentleg tyding i forhold til løyvet. Difor blir det gjeve det, i samsvar med pbl §21-10, midlertidig bruksløyve for:

	Heile tiltaket
X	Følgjande del av tiltaket: Bygg B

Søknad om ferdigattest må sendast inn når nedanståande arbeid er utført.	Må utførast innan:
--	--------------------

Ulike monteringsarbeid og igangsetting av tekniske installasjonar i bygg B	16.11.2023
Ferdigstilling av bygg C	15.08.2024

Det blir stilt sikkerheit for at manglane blir retta	JA	X	NE		
--	----	---	----	--	--

Merknader:

Stad	Dato
Tingvang	14.11.2023

Stempel/underskrift
Tore Østlund

Dokumentet er elektronisk godkjent utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.



Reguleringsføresegner

Reguleringsendring for Beitostølen sentrum del I Øystre Slidre kommune

PlanID 201910

DATO: 17.12.2020

REGULERINGSFORMÅL

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innafor området er arealet regulert til disse formåla:

PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Fritids- og turistformål
- Skianlegg
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Forretning/tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål. Forretning/fritids- og turistformål/tjenesteyting

PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg / gangareal / gågate
- Annen veggrunn -grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Parkeringshus/-anlegg
- Parkeringsplassar på grunnen
- Overvassnett

1. GENERELLE FØRESEGNER

1.1.1. Universell utforming

Området T1, T2-T3, G2-nedre parkeringsplan under T3 og L1 og forretningsareala i tilgrensande bygg mm. skal ha universell utforming.

1.1.2. Tilkoplingsplikt til fjernvarme

Nye byggverk, uteplassar og gangvegar med oppvarming og bygningar som skal byggjast om vesentleg, skal knytast til fjernvarmeanlegg. Det skal etablerast internt fordelingsnett for vassboren varme slik at bygg og anlegg fullt ut kan dekke varmebehovet sitt med fjernvarme.

1.1.3. Brannberedskap

Det skal etablerast nett av brannhydrantar slik at ingen bygg eller bygningsdelar er lenger unna brannhydrant enn 200 m. Internt vegnett skal vere dimensjonert for utrykningskøyretøy/stigebil mop. kurvatur, bæremne, snuplassar og høgde i evt. overbygde vegar og plassar.

1.1.4. Tiltak som berører fylkesvegnettet

Innlandet fylkeskommune skal godkjenne byggjeplaner for alle tiltak som berører fylkesvegnettet, herunder gang- og sykkelveg og avkøyrslar mot fv. 51, og det skal inngå gjennomføringsavtala(r) før tiltaka kan setjast i gang.

1.2 Parkeringskrav

Minimum følgjande tal parkeringsplassar skal til ei kvar tid vere tilgjengelege i planområdet, herav skal minimum 5% vere reservert forflytningshemma:

- For eksterne område:
 - 236 p-plassar for alpinanlegget.
 - 23 p-plassar for 9002/5/16.
- For forretningsareal for «runde posar», dvs. tyngre varer som daglegvarer og sportsutstyr ol.:
 - 1 plass pr. 33 m² BRA.
- For kontor og forretningsareal for «spisse posar», dvs. småhandel:
 - 1 plass pr. 66 m² BRA.
- For serveringsstader:
 - 1 plass pr. 0,3 sitteplass.
- Toalettanlegg og servicefunksjonar for alpinanlegget, som skiutleige, oppbevaringsboksar for skiutstyr og varmestove utan servering, blir i denne samanheng definert som del av alpinanlegget og krev ikkje parkeringsplassar.
- For leiligheiter
 - 1,2 parkeringsplassar pr. bueining mindre enn 65 m². Herav skal 0,2 plass vere gjesteplass.
 - 1,5 parkeringsplassar pr. bueining 65 m² og større. Herav skal 0,2 plass vere gjesteplass.

Minimum 1 plass pr. bueining skal tinglysast på den enkelte bueining. Dei øvrige parkeringsplassane, herunder gjesteplassar og plassar reservert for forflytningshemma, skal etablerast som fellesareal.

For restaurantar og serveringsstader og eventuelle forretningar med mest trafikk utanom skiheisen si opningstid (klokkeslett eller sesong), kan delar av parkeringskravet dekkast gjennom samarbeidsavtale med alpinanlegget eller andre aktørar med annan opningstid.

Parkeringskravet må vere oppfylt før det blir gitt ferdigattest på bygg.

1.3 Handtering av overvatn

Kommunen kan krevje plan for overvasshandtering med høgdeplan for overflateavrenning og plassering og dimensjonering av røyrnett og kulvertar før det blir gitt byggeløyver i området L2 og L3.

1.3.1 Internt overvatn

Utbygginga skal infiltrere og fordrøye lokalt overvatn. Det skal etablerast fordrøyningsanlegg og vassvegar i samsvar med rapport «Overvann, avrenning og flom – Aktsomhetsområder», Rambøll 29.06.2017. Dette skal vere etablert på kvart område før det blir gitt ferdigattest for bygg i området. Sjå elles føresegnene til «Overvassnett»

1.3.2 Eksternt overvatn

Sjå føresegnene til «Overvassnett», A1 og F/T1.

1.4 Rekkefølgeføresegner

- V1, G/S, G1 og G2 skal vere ferdigstilte før ferdigattest kan bli gitt for andre tiltak i området. Asfaltering av V1 kan skje etter uttak av masser i L2.
- G3 og G6 skal opparbeidast før eller parallelt med L2 og skal vere ferdigstilt før det blir gitt ferdigattest i L2.
- G3 og G6 skal opparbeidast før eller parallelt med L2 og skal vere ferdigstilt før det blir gitt ferdigattest i L2
- Bygging i L2 skal skje etter L1 og F/T1.
- Innan 01.10.2020 skal følgjande tiltak vera ferdig etablert:
 - Haldeplassane S1 og S2.
 - GS med opparbeiding av grøntområde og drenerande u-forma grøft mot fylkesvegen og T1, der det er privatrettsleg avtale.
 - Veg V6 og parkeringsplass P3, gangareal GG og torgarealet T2 med fysisk skilje.
 - Parkeringshus i P1 skal vere etablert når T1 vert bygd på eigedom 3/77.
- Parkeringsanlegg i P1 skal vere etablert som erstatning for plassar på 3/77 når T1 vert bygd.

1.5. Utbyggingsavtale

Eksisterande utbyggingsavtale skal reviderast i samsvar med retningsliner gitt i kommunestyresak nr. 64/20

2. OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Byggeområde generelt

2.1.1 Byggegrenser

Byggegrensene i planen er knytt til bygg over bakkenivå og omfattar ikkje anlegg under bakken. Med mindre anna er angitt i plankartet går byggegrense i føremålsgrense.

2.1.2 BYA, BRA og anlegg under bakken

Angitt BYA og BRA i planen er knytt til bygg over bakkenivå og omfattar ikkje anlegg under bakken.

2.1.3 Byggeskikk og fargebruk

Med unntak av bygg i F/T1 som kan vere eit signalbygg, skal nye bygg i området ha eit enkelt preg og ein visuell samanheng. Det skal vere variasjonar i volum, høgde og plassering. Materialvalet i eksteriøret av bygg skal vere tre og glass. Fargene skal vere matte og mørke, brune eller grå. Taktekkemateriale skal også gi matt og mørk fargeverknad.

2.1.4 Uteopphaldsareal

Følgjande uteopphaldsareal skal vere etablert før det blir gitt ferdigattest på bygg i respektive område:

- Min 700 m² i området mellom L1 og F/L1.
- Min 1000 m² i L2.

Areala skal ha funksjons- og kvalitetskrav som sikrar tilgjengelegheit for personar med nedsett funksjonsevne og skal vere gode leike- og opphaldsareal for barn.

2.1.5 Bruk som fast busetnad

Alle område med fritids- og turistføresmål kan også nyttast som fast bustad. Det er eit mål at minimum 10% av leilegheitene får slik bruk.

2.2 Fritids- og turistføresmål (L1 – L3)

Innan desse områda skal ikkje samanhengande bygningseiningar vere større enn 600 m² BYA. Det skal vere minimum 7 m mellom desse einingane, men større bygg kan koplast saman i inntil 2 etasjar.

2.2.1 L1

1. Maksimal BYA = 2.100 m².
2. Maksimal mønehøgde er kote 919.
3. Maksimal BRA = 7.500 m².
4. Parkeringsplassar kan opparbeidast under bakkenivå, i inntil to plan.
5. I området som grensar mot T3 kan det etablerast forretningar.
6. Under bakkenivå kan det etablerast funksjonar i tilknytning til forretningane i F/L1.
7. Det kan etablerast inntil to avkøyringar frå V1 til L1.

2.2.2 L2

1. Maksimal BYA = 2.600 m².
2. Maksimal mønehøgde er kote 923. I tillegg er ei begrensing i mønehøgde på 18 m.

3. Maksimal BRA = 10.200 m².
4. Parkeringsplassar kan opparbeidast under bakkenivå, i inntil tre plan.
5. Området skal tilretteleggast for «ski in-ski out».
6. I område som grensar mot vestre del av V3, overfor F/L2, kan det etablerast forretningar i plan mot V3.
7. L2 eller delar av L2 kan bestå som parkeringsplass på bakken. Utbetringar av parkeringsanlegget på bakken kan skje.
8. Eksisterande tilkomst til eigedom utanom planområdet, som blir fjerna eller forringa som følgje av utbygginga, skal erstattast med ny tilkomst. Det skal gå fram av byggesak korleis dette blir løyst.
9. Det kan etablerast ei mellombels løysing renovasjon – miljøtorg i L2 som gjeld inntil permanent løysing blir etablert i REN-1.

2.2.3 L3

1. Maksimal BYA = 400 m².
2. Maksimal mønehøgde er kote 919.
3. Maksimal BRA = 1.300 m².
4. Parkeringsplassar kan opparbeidast under bakkenivå.
5. Det kan etablerast ei avkøyring frå V1 til L3.

2.3 Skianlegg (A1)

Området er del av alpinanlegget. Her skal opparbeidast open flaumveg i samsvar med rapport «Overvann, avrenning og flom – Aktsomhetsområder», Rambøll 29.06.2017. Det kan først opp trafostasjon i området.

2.4 Energianlegg

Det er regulert for nettstasjon/trafo. Anna bygg – i områda rundt - skal ikkje først opp nærare enn 5 meter frå trafo.

2.5 Renovasjonsanlegg

Området kan opparbeidast som renovasjonspunkt med nedgravde søppelkontainerar.

2.6 Kombinert føremål forretning og tenesteyting

2.6.1 F/T1

1. Minimum 80 m² BRA skal vere offentleg tilgjengelege toalett.
2. Det skal leggast til rette for offentlege passasjer frå T2 til A1 og G4 gjennom bygget. Passasjane skal vere universelt utforma.
3. Maksimal BYA = 1.480 m².
4. Maksimal høgde er kote 912.
5. Maksimal BRA = 3.200 m².
6. Bygget kan utformast som eit signalbygg. Taktekkematerialet skal vere estetisk tiltalende, fortrinnsvis torv, men ut mot gesims bør det vere anna materiale for å få eit slankare preg.
7. Avleiring av overvatn i samsvar med rapport «Overvann, avrenning og flom – Aktsomhetsområder», Rambøll 29.06.2017, skal skje parallelt med tiltak i området.

2.6.2 F/T2

1. Maksimal BYA = 80 %.

2. Maksimal mønehøgde er 908 m.o.h.
3. Også bygg i dette området skal ha matte og mørke fargar, brune eller grå. Bygg skal målast om seinast førd et kan gis ferdigattest på eventuelle tilbygg.
4. Parkering skal løysast under bygget og i P4.

2.7 Kombinert formål forretning / fritids- og turistformål / tjenesteyting: F/L1-2

2.7.1 F/L1:

1. Heile plan 1 skal vere forretning. Deler av plan 2 kan vere forretning.
2. Plan 3 og del av plan 2 kan vere fritids og turistformål.
3. BYA = 2.500 m² .
4. Maksimal høgde er kote 905.
5. BRA = 7.000 m².
6. Parkeringsplassar kan opparbeidast under bakkenivå, i inntil to plan.
7. Det skal leggjast til rette for offentleg passasje frå T2 og T1 til T3 gjennom bygget. Passasjen skal vere universelt utforma.
8. Det kan etablerast trappetilkomst frå T1 sørvest for bygget og opp til 2. etasje på bygget F/L1.

2.7.2 F/L2:

1. Heile plan 1 og 2 skal vere forretning/tjenesteyting.
2. Plan 3 og høgare kan vere fritids og turistformål.
3. BYA = 1.100 m².
4. Maksimal høgde er kote 912.
5. BRA = 4.000 m² .

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Køyreveg (V1 – V9)

Vegane skal ha stigningstilhøve og breidder som sikrar god trafikkflyt i området. Ved søknad om byggeløyve av vegane skal det ligge føre kart som viser aktuell veg med alle avkøyrslar og sporingskurver og lengdeprofilar. Vegane V1-V9 skal ikkje vere brattare enn 10% på rette strekk utan avkøyning og 6% ved avkøyringspunkt og kurver med mindre svingradius på senterlina enn 15 m.

3.1.1 V1

V1 blir hovudtilkomstveg til byggeområda i planen, alpinparkeringa og nye utbyggingsområde aust og nord for planområdet. Krysset mellom V1 og FV.51 må vere utforma i tråd med normalkrav i handbok N100 Veg- og gateutforming.

3.1.2 V5 og V6

Veg V5 skal vera einvegskøyrt inn til korttidsparkering og parkeringshus. V6 er einvegskøyrt mot nordvest, med utkøyning utafor F/T1. Deler av V6 skal vera mellombels plass for korttidslagring for snø, og av-/påstigning.

3.1.3 V3

Det tillates bygd takoverbygg, maks 2,5 m ut frå fasaden i nybygg ut over formålsgrense og veg V3.

3.2 Fortau/gangveg (G1-G6)

3.2.1 G2

På G2 kan det skje sambruk med køyretilkomst til leilegheiter i L1. Plan for dette skal gå fram av søknad om byggeløyve. Under bakkenivå av G2 kan det etablerast parkeringsplassar.

3.2.2 G6 er gangveg om sommaren og kan vere skiløype om vinteren og kan nyttast av utrykningskøyretøy og som tilkomst til 3/37.

3.2.3 Det skal etablerast gangveg G7 mellom F/T2 (Gjestegaarden) og FV. 51. G7 kan brukast til varelevering. Delar av området kan vera uteservering og aktivitetar, men skal ikkje hindre ferdsel for gåande.

3.2.4 Det skal etablerast gangveg G8.

3.3 Torg/gangareal (T1-T3)

Areala skal ikkje vere opne for køyretøy og det kan setjast opp fysiske hindringar for køyretøy. Regnbed og andre tiltak for fordrøyning og leiing av vatn kan etablerast. Under bakkenivå av T2 kan det etablerast parkeringsplassar.

3.4 Haldeplassar (S1, S2 og S3)

S1 er plass for av- og påstigning i samband med bringing til og henting frå alpinanlegget («kiss and ride»).

Haldeplass S2 for buss skal opparbeidast i samsvar med plankartet.

Haldeplass S3 skal etablerast for buss og for taxi, og korttidsparkering for turbuss. Det kan førast opp venterom for buss- og taxipassasjerar innafor området.

S4 er plass for av- og påstigning i samband med bringing til og henting frå alpinanlegget («kiss and ride»), aust for L2.

3.5 Parkeringshus/-anlegg (P1 – P2)

Det kan førast opp trafostasjon i områda P1 og P2.

3.5.1 P1

- Parkeringshus/-anlegg P1 skal utformast i materialer og farger som passer til omgivelsen.
- Øvre parkeringsplan skal ikkje vere overbygd og skal ikkje på noko punkt vere høgare enn kote 897 m.o.h.
- Minimum 5 plassar på P1 skal vere tilrettelagt og reservert for større køyretøy som bular.
- P1 kan nyttast til overflateparkering på heile føremålsområde inntil parkeringshus vert bygd.
- Det kan etablerast 3 avkøyningar frå V1 til P1.

3.5.2 P2

- Øvre parkeringsplan skal ikkje vere overbygd og skal ikkje vere høgare enn kote 908.
- Det kan etablerast inntil to avkøyringar frå V1 til P2.

3.6 Parkeringsplassar på grunnen

3.6.1 P3

- P3 skal nyttast som korttidsparkering på bakkeplan.

3.6.2 P4

- Parkeringsplass P4 er parkeringsplass for F/T2.

3.7 Overvassnett

Områda skal opparbeidast som opne vassveggar/flaumveggar i samsvar med rapport «Overvann, avrenning og flom – Aktsomhetsområder», Rambøll 29.06.2017. Vegetasjon skal etablerast slik at områda framstår som grøntareal. Områda skal i perioder med fare for flaum vere fri for snøopplag eller installasjonar som hindrar funksjonen som flaumveg. Der tilkomstveggar kryssar opne vassveggar (i formålet regulert overvassnett) skal stikkrenner ha minimum dimensjon lik 600 mm.

3.8 Annan veggrunn - grøntareal

- Områda omfattar rabattar og sideareal til vegar og skal primært nyttast til drift og vedlikehald av veganlegg.
- Annan veggrunn – grøntareal, på nordaustsida av fylkesvegen skal utformast som ei grunn grøft som er u-forma, med drenerande masse, slik at grøfta tek opp overvatn.

3.9 Kombinert formål Fortau / haldeplass renovasjon

Området skal nyttast av renovasjonsbilen for tømning av renovasjon frå BRE1. Haldeplassen skal være oppmerka/skilta og ha nedsenka kantstein mot V1.

4. OMRÅDER MED OMSYNSZONE I REGULERINGSPLANEN

4.1 Støysone

Gul støysone langs fv51 er markert som støysone i plankartet. Inna sona skal bygg med rom for varig opphald støyisolerast slik at innandørs støynivå ikkje overstig 35 dBA, jf. Forurensingsforskriften § 5-4 nr. 1 og § 5-5. Uteopphaldsareal i tilknytning til leiligheitene i området skal tilretteleggast med lågare støynivå enn 55 dBA, jf støyretningslinje T1442/2016. Dette skal vere gjennomført før det kan gjevast ferdigattest på bygg.

4.2 Sikringssoner

Innan sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikkje vere høgare enn 0,5 m over primærvegen sitt køyrebanenivå. Enkelståande tre, stolpar og liknande som ikkje er sikthindrande, kan stå i sikktrekanten (D1.1.5. Siktkrav, side 53 i håndbok N100).

Frisiktsoner ved avkjørslene frå fv51 er på 10 x 56 meter og er vist i plankartet. Gjenstandar, snøopplag eller vegetasjon innan desse sonene skal ikkje hindre fri sikt frå personbil.

Det er ikkje kjent automatisk freda kulturminne i planområdet. Dersom det ved tiltak i marka vert funne slike kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad der rører ved kulturminna eller sikringssona deira på fem meter, jf. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnemyndigheta i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndigheita kan gjennomføre ein befaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og ev. vilkåra for dette.



PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Bolig under oppføring
(selveier/eierseksjon)

RIDDERGAARDEN

Megler: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr.
912302180MVA
Type oppdrag: 04.Salg fritid-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Eierseksjon / Festet fellestomt
Oppdragsnr: 159-xx-xxxx
Omsetningsnr: 159-xx-xxxx

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet fritidsbolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Salgsoppgave og vedlegg med beskrivelse av eiendommen, samt informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Riddertunet Lodge AS

orgnr. 990 519 293

Bygdinvegen 2139

2940 Heggenes

Mob: 95 43 10 88

E-post: terje@factagruppen.no

heretter kalt selgeren, og

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Selveierleilighet i eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 9002 Bnr. 5 Fnr. 23 i Øystre Slidre kommune
Eierform tomt	Festet fellestomt Feste nr 23, bortfester Sørre Beito Sameie

Til boligen/fritidsboligen medfølger:

- En garasjeplass i felles garasjeanlegg
- En sportsbod

Hjemmelshaver til eiendommen er Beitostølen Invest AS orgnr. 988 846 562

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, salgsoppgave mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Salgssum	,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Totalt kr.	,-

Hertil kommer tinglysingsgebyr på kr 585,- for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Innbetalingsplan		Beløp
Dato for kontraktsinngåelsen	10% forskudd	,-
En uke før overtagelse	Restinnbetaling ved overtagelse	,-

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom kjøper og selger. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av:

Noroppgjør AS
PB 3871 Ullevål Stadion
0805 Oslo.

Tlf 22 70 15 80 / E-post: overtagelse@noroppgjør.no / Orgnr: 986956204

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **60010507971**, og merkes med **KID-kode 15921*******

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest en uke før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger. Vederlag for endringer og tilvalg faktureres direkte fra selger til kjøper.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom deknings salg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til

klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtagelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

§ 5 HEFTELSER

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på Eiendommen grunnboksblad:

2021/1232241-2/200 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Tinglyst 04.10.2021 21:00

GJELDER FRA DATO: 01.01.2021

TOMTEVERDI: NOK 15.445.100

Festeavgift er 132,- pr kvm

Bestemmelser om regulering av leien

OVERFØRT FRA: 3453-9002/5/23

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1232241-3/200 ERKLÆRING/AVTALE

Tinglyst 04.10.2021 21:00

Eiendommen kan ikke tas i bruk til annet enn næringsformål uten samtykke fra sameiet

OVERFØRT FRA: 3453-9002/5/23

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument med urådighet (sikringsobligasjon) pålydende kr 320 000 000 ved oppdragsinngåelsen, til Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeulingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 10.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

(6) Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgsliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstilling av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinke fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig.

Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinn er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Antatt overtagelsestidspunkt er estimert til Q4 2023 for bygg A og B og Q4 2024 for bygg C. Ca. 3 mnd. før antatt ferdigstillelse vil kjøper motta et skriftlig varsel som angir antatt overtagelsestidspunkt. Endelig overtagelsesdato vil bli varslet skriftlig 21 dager på forhånd. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato.

Eiendommen overtas av kjøper med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10. Ovennevnte er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal saksbehandling, fremdrift i prosjekt- og byggearbeid m.m. Kjøpere må være innforstått med den usikkerhet som foreligger mht fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte ferdigstillestidspunkter som avtalt frist for ferdigstillelse/overtagelse. Forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med 21 dagers varsel, jf. buofl. § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

§ 11 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger i byggeperioden.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen / 14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

§ 12 AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

§ 13 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- Salgsoppgave med vedlegg
- Salgstegninger datert 28.09.2021
- Grunnboksutskrift for eiendommen
- Utkast til sameiets budsjett for hele første driftsår
- Vedtekter for sameiet vedtatt 16.01.2023
- Reguleringskart for Beitostølen Sentrum del 1 datert 16.11.2020
- Reguleringsbestemmelser for Beitostølen Sentrum del 1 datert 17.12.2020
- Kopi av tinglyst festeavtale med dagboknr. 1232241

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....

.....

Riddertunet Lodge AS
v. Terje Fahre iht. Generalfullmakt

Tinglysningsgjennpart

Festekontrakt

Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent): Beltostølen Invest AS	
Adresse: Bygdinvegen 2139	
Postnummer: 2940	Poststed: Heggenes
Fødselsnr./Org.nr. 988 846 562	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel



Doknr: 1232241 Tinglyst: 04.10.2021
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr. 0544	Kommunenavn Øystre Slidre kommune	Gnr. 9002	Bnr. 5	Festnr. 23
Beskaffenhets: ²⁾ <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd		Tomtens areal: 7020,5 m ²	Tomteverdi: 15 445 100,-	
Hva skal grunnen brukes til:				
<input type="checkbox"/> B eiendom	<input type="checkbox"/> F eiendom	<input type="checkbox"/> V kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk
<input type="checkbox"/> K Off.vel	<input checked="" type="checkbox"/> A Annet			

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
	Hjemmelshaverne til eiendommene i Sørre Beito Sameie - se vedlegg	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. 988846562	Navn Beltostølen Invest AS	Ideell andel 1/1

4. Festeavgift pr. år
kr 132,- per m2 festeareal

5. Festetid ³⁾	
Antall år Tidsbestemt	Regnet fra - dato 01.01.2021

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

7. Supplerende tekst. ⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg. Se vedlegg



Rett kopi bekrefte

WFFW

Rett kopi bekrefte



Dato 30.09.2021	Bortfesterens underskrift Se vedlegg	Festerens underskrift
--------------------	---	-----------------------

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



Dato

30.09.2021

Bortfesterens underskrift

Se vedlegg

Festerens underskrift

[Handwritten signature]

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted Fagernes	Dato 30/9-2021
Bortfesterens underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Se vedlegg	
Sted	Dato
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	Beltostølen Invest AS X TERSÉ FARE
Sted x Heggelund	Dato x 26/8-21
Grunneiers samtykke	Gjentas med blokkbokstaver
Se vedlegg	

Noter

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



**VEDLEGG TIL STANDARDSKJEMA FOR TINGLYSING AV FESTE KONTRAKT UTFYLT FOR EIENDOMMEN GNR.
9002 BNR. 5 FNR. 23 I ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE**

Tekst til punktet «Regulering av festeavgift» (side 2 i skjemaet):

Prisen ved leie skal være kr. 132,- pr. m² pr. år fra og med 2022. Før 2022 betales halv leie. All leie skjer til næringsformål, og leien skal konsumprisindeksjusteres hvert år, og markedsjusteres hvert 10 år, dog slik at konsumprisindeksjustering ikke skjer før 2022 og markedsjustering første gang 2042.

Ved konsumprisindeksjustering skal prisen ikke kunne endres med mer enn 3 % årlig. Første konsumprisindeksjustering skjer fra og med 1. januar 2023, med januar 2022 som utgangsindeks. Leien betales forskuddsvis 1. mars hvert år, hvoretter første betaling av full leie finner sted 1. mars 2022. Leien betales ukrevet, uoppfordret, samlet og justert ved forfall.

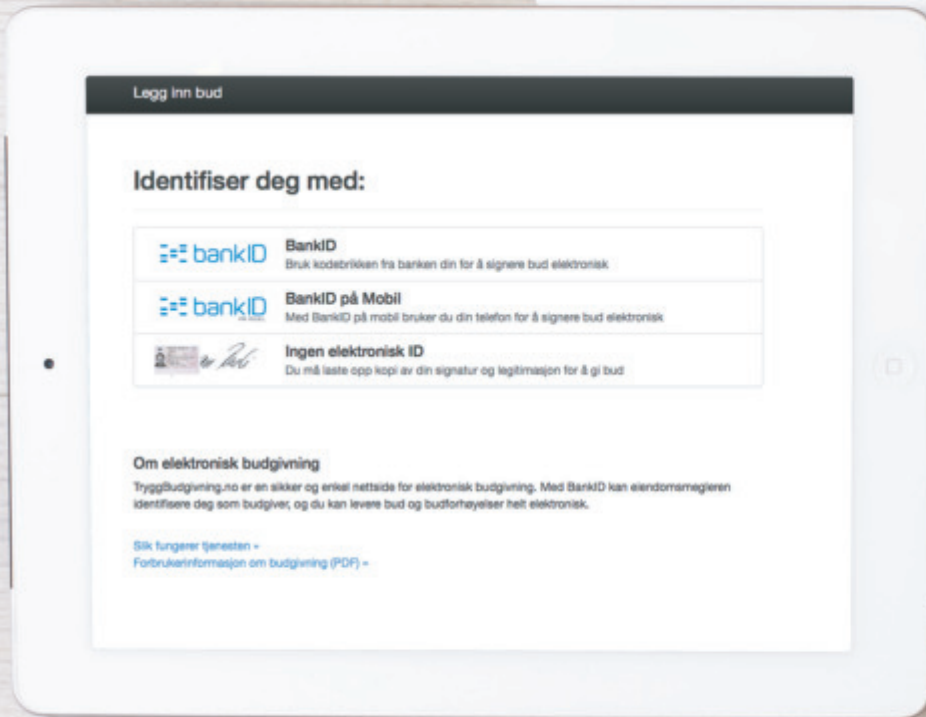
Første markedsjustering av leien skal skje med virkning fra og med 2042. Ved markedsjustering av leien skal ny leie fastsettes til 6 % av festeeiendommens markedsverdi på reguleringstidspunktet. Det skal ved verdsettelsen ses bort fra verdiøkning som festeren har tilført festeeiendommen ved egne tiltak eller gjennom tilskudd til tiltak utført av andre. Ved markedsjustering av leien, skal denne ikke kunne justeres under det nivå den ville ha kommet på ved en konsumprisindeksjustering, og aldri under det nivå leien var ved oppstart av leieforholdet.

Tekst til punktet «Innløsningsrett» (side 2 i skjemaet):

Utbygger er gjort kjent at siden utleie skjer til næringsformål, foreligger ingen rett til innløsning av festet. Festet kan heller ikke tas i bruk til andre formål uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke.



tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

