

DEMOKRATISERING PÅ TOMT 155 - KOLLEN TOPPEN



Kollen



BRENDSTAUL

GAUSTATOPPEN

Velkommen til Kollen ved Gaustatoppen

MED UTSIKT MOT GAUSTATOPPEN OG HARDANGERVIDDA.

Drømmen om fjellhytte er noe mange har, og den kan bli virkelighet på Kollen. Kollen området, med sin unike beliggenhet imellom sentrumsområdene, gir en mulighet for ett innholdsrik hytteliv for mange generasjoner.

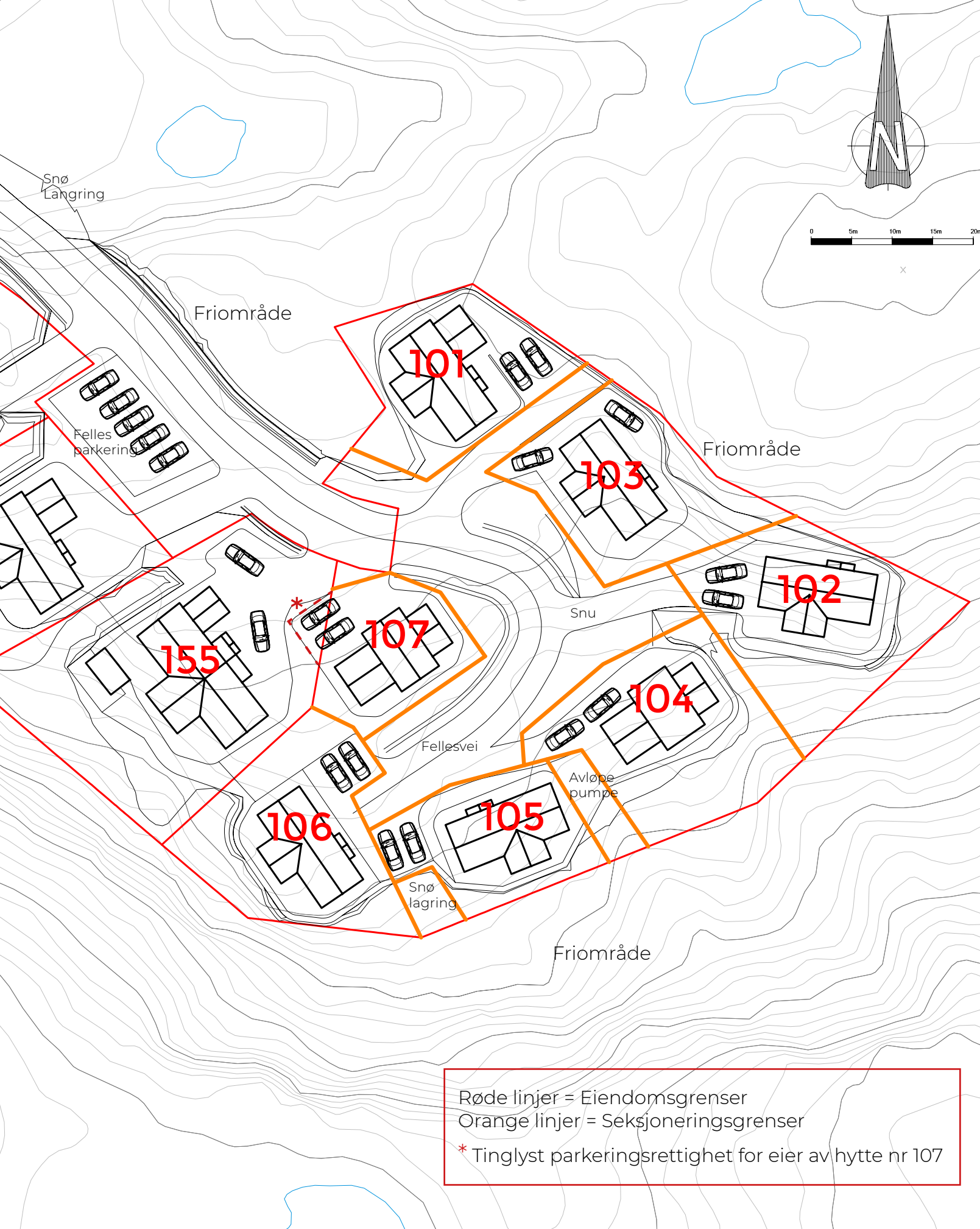
Kollen på Brendstaul ligger midt i Gaustaområdet, med umiddelbar nærhet til alpinanlegget og direktekontakt med den nye lysløypa Svartalsløypa. Kollen kan tilby meget gode

solforhold, og mange av eiendommene får siktlinjer helt fra turisthytta oppe på Gaustatoppen ned til Rjukan by, og videre opp mot Hardangervidda. Fra Kollen er det også kort vei til Bygget (kafé og afterski) og Sportellet, og Høyfjells-hotellet samt butikker som Pose & Sekk og Sport1. Det er fine turmuligheter i umiddelbar nærhet til Kollen området, og kort vei ned til Kvitåvatn.



Kollen

BRENDSTAUL
GAUSTATOPPEN



BFK1 området på Kollen

- Nydelig utsikt mot Gaustatoppen og områdene rundt
- Solfylt beliggenhet på de øvre områdene på Kollen feltet
- Kort avstand til alpin anlegget
- Enkel tilgang til lysløype og de sentrale turområdene
- Mye friområder rundt
- Sentral beliggenhet mellom ski senter og hotell områdene

Situasjonskartet er kun veiledende.
Endringer og tilpasninger på påregnes.



Vemork

STOR LUKSURIØS STAVLAFT HYTTE MED UTSØKTE DETALJER.

Areal: Gulvareal 260 m², 1 etg 137 m², hems etg 107 m², badstue 10 m², bod 5 m² gulvareal (ikke tellbar BRA ihht NS3940 pga takhøyde)



Vår største stavlaft modell, med mange eksklusive detaljer. Den perfekte hytta for store familiesammenkomster med middag og kos rundt peisen. Sitt i sofaen og se ut vinduene på livet i bakken og skyene som danser rundt Gaustatoppen.



Stue



Kjøkken



Vemork er storslagen, både i innhold og utsyn, og inviterer omgivelsene til bords!
Her får du følelsen av å ta peiskosen på vidda, samtidig som middagen tar form
på det tilbaketrukne storkjøkkenet.

Kosekrok



Vemork er bygget og designet opp i flere soner. Farger, arkitektur og materialer skaper egne "rom" i det større areal. Innredning vil ytteligere skape dine favoritt "kosekroker" hvor man kan trekke seg tilbake for å filosofere, jobbe eller ta den dype samtale.



Hemsetasje

Ved siden av soverom og bad er det et stort areal til stue med alkover, området for kontor. Den store hjemmekinoen kan fungerer som "maleri" når den ikke er i bruk.



Sov godt



3D illustrasjonstegning av første etasje



3D illustrasjonstegning av hemsetasje



Badstuen





SALGSOPPGAVE KOLLEN 155 VEMORK KOLLENTOPPEN HYTTEOMRÅDE STAV & LAFT

Kollen består av frittstående fritidsboliger og leiligheter under oppføring. Hyttene bygges på gnr. 120 bnr. 439.

Hytte 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 blir skilt ut på hvert sitt felles bruksnummer og seksjonerte, jf. punkt Sameie.

SELGER

Gaustatoppen Laft AS, org nr 898 740 862. Byggingen av hyttene styres av Byggmester Svein Egil Nordby i Norbras AS som er entreprenøren på hyttene. Som underentreprenør er det LHM Gruppen som er leverandør av hyttene. LHM Gruppen har de siste 17 årene vært en foretrukket leverandør av hytter på det norske markedet.

HJEMMELSHAVERE

Brendstaul sameie ved grunneierne Asgeir Moe og Astrid Schneider. Selger har avtale med hjemmelshaverne om direkte hjemmelsovergang til kjøper.

MATRIKKEL

Hyttetomtene blir skilt ut fra gnr. 120, bnr. 439 i Tinn kommune. Bruksnummer blir fradelt ifbm. ferdigstillelse. De hytter som seksjoneres blir tildelt seksjonsnummer ved seksjonering ifbm. ferdigstillelse.

ADRESSE

Gateadresse er i skrivende stund ikke fastsatt av Tinn kommune.

LOVGRUNNLAG

Fritidsboligene er under oppføring og selges etter bustadoppføringslova og selger plikter å stille bankgaranti etter §12, jf. avsnitt om Garanti. Fritidsboligene ferdigstilles fortløpende, og selges etter avhendingsloven fra ferdigstillelse. Selger plikter å stille bankgaranti etter bustadoppføringslova § 12 hvis fritidsboligen selges innen de 6 første månedene etter ferdigstillelse.

Hyttene som blir oppført på seksjonerte tomter vil etter seksjonering reguleres av eierseksjonsloven.

FREMDRIFT OG BYGGEÅR

Kollen 155 Vemork er ferdigstilt og kan overtas etter avtale med selger – spesifiser ønsket overtagelsesdato i kjøpetilbud. Fritidsboligene på Kollentoppen ferdigstilles fortløpende. Det fremkommer av prislisen hvilke hytter som er påbegynt. Det antatte ferdigstillestidspunktet er en foreløpig angivelse som ikke er bindende for selger.

Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Selger forbeholder seg retten til å overlevere fritidsboligen inntil 4 måneder før siste dato. Senest 3 uker før ferdigstillelse av bygget skal Selger gi

kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende, og oversittelse av datoen utløser dagmulkt.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av fritidsboligene. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger innen overtagelse, anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av uteareal. At det ikke foreligger ferdigattest innen overtagelse, vil derfor ikke utgjøre grunn til å nekte overtagelse. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta fritidsboligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for Selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

PRISER

Se den til enhver tid gjeldende prislise som er tilgjengelig hos megler og via www.koll1.no
Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte hytter uten forutgående varslng.

OMKOSTNINGER

Eksempel omkostninger Kollen 101 Kikut Pluss, tomt med eget bruksnummer. Totale kjøpsomkostninger: 1 500 000 * 0,025 + 585 + 792 = 38 877,- i dokumentavgift av andel tomteverdi og tinglysingsgebyr skjøte, 1 pantedokument samt pantattest.

BETALINGSPLAN

Skriftlig dokumentasjon eller muntlig bekreftelse fra kjøpers bankforbindelse på finansiering på full kjøpesum fremlegges av kjøper før budaksept. Hovedoppgjør (kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til megler senest en uke før overtagelse. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold.

Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

GARANTIER

Fritidsboligen selges i henhold til avhendingsloven. Selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av fritidsboligen ved salg av ferdigstilt fritidsbolig når avtale om kjøp inngås de første 6 månedene etter ferdigstillelse.

FORMUESVERDI OG EIENDOMSSKATT

Etter de regler som gjelder på dato for denne salgsoppgaven, fastsettes formuesverdien av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Siden dette er fritidsboliger og det per tid ikke er mulig å registrere fritidsbolig som primærbolig i Tinn kommune, må formuesverdi som sekundærbolig legges til grunn. Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi. Det er per tid ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

FELLESKOSTNADER, FASTE OG LØPENDE KOSTNADER

Kollen hytteforening årsavgift per hytte kr 5 500,- per år til drift av felles vei og øvrig infrastruktur. Løypebidrag til Gausta Kvitåvatn Turistservice løypelag per hytte kr 1 200,- per år. Strøm, bredbånd og internett anbefales bestilt via Tinn Energi, se eget punkt i leveransebeskrivelsen. Kommunale avgifter for Kollen 155 Vemork (147 kvm BRA): ca. kr 16 000,- inkl. mva per år fordelt på faste og variable kommunale avgifter for vann og avløp. Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Hytte nr 105 får tilkoblet strømmåler for avløpspumpe, som avleses en gang i året og utgiften betales av velforeningen.

SAMEIE

Hytte 155 i denne salgsoppgave blir ikke en del av et sameie. Hytte 101-107 blir del av ett sameie. Sameiet Kollen 101-107 med 7 frittstående hytter. Sameienes vedtekter utarbeides av selger. Sameiene etableres uten felleskostnader og felles økonomi, og etter prinsippet at hver

hytte selv ivaretar egen bygningsmasse, infrastruktur frem til velforeningens felles system og lignende. Sameiene reguleres av eierseksjonsloven.

Velforeningen Kollen Hytteforening vil ivareta brøyting og vedlikehold av felles vei og lignende infrastruktur.

AREALER

Primærromsareal (P-rom), bruksareal (BRA) og gulvareal per hytte er beregnet av selger og opplyst i byggetegninger (bilag 1) for respektive hytte samt i prisliste. Arealet er oppgitt iht. selger sine tegninger og ikke kontrollert av megler. Skistallen er definert som omkleddningsrom og er av den grunn medregnet i arealet for P-rom. Arealene oppgitt i prospekt og prisliste er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. P-rom er boligens bruksareal (BRA) fratrasket innvendige boder og veggene til disse. Gulvareal inneholder arealer under 1,90 meter takhøyde som ikke er tellbare iht BRA utregning NS 3940.

Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste kvadratmeter. Det kan forekomme avvik grunnet interne sjakter, rørføringer, stolper etc. Det presiseres at privat inngangs- eller terrasseareal ikke er medregnet i bruksarealene oppgitt for den enkelte fritidsbolig i prospekt og prisliste.

TOMT OG TOMTEKART

Situasjonsplan for tomtegrenser (bruksnummer i rødt og seksjonerte tomter i orange) og parkeringsplasser følger vedlagt i prospektbilaget sammen med leveransebeskrivelse. Det kan bli avvik mellom tomtekart og endelig plassering av hyttene. Selger forbeholder seg retten til å prosjektere dette på en mest mulig hensiktsmessig måte for Kollen Hytteforening som helhet, og avvik fra situasjonsplanen gir i denne forbindelse ikke grunnlag for kompensasjon til kjøper.

REGULERING

Kollen hytteforening ligger innenfor reguleringsområde H13 og H14. Reguleringskart og -bestemmelser er tilgjen- gelig på www.kollen.no og hos megler. Området er regulert til frittstående fritidsbebyggelse, konsentrert

fritids- bebyggelse og blokkbebyggelse. Se Beskrivelse av Kollen hytteområde og velforening for mer info. 15 % BRA er utnyttelsesgraden for frittstående og konsentrert hyttebebyggelse i området.

LEILIGHETSOMRÅDENE

Områdene regulert til leiligheter (blokkbebyggelse) er planlagt med totalt 13 bygg rundt om på hele BFB1 og BFB2 området i reguleringsplanen. Leilighetsbyggene er per dags dato planlagt med to forskjellige størrelser, der de lave vil være to etasjer over parkeringskjeller, og de høye byggene vil være fire og en halv etasje over parkeringskjeller. Reguleringsplanen åpner for at byggene kan settes med maksimal mønehøyde (møne er høyeste del på taket) på 952 meter over havet. Merk at dagens utbyggingsplan høyst sannsynlig blir omprosjektet, så endringer må påregnes. Dette gjelder vei, parkeringsplasser, plassering av byggene, størrelse på byggene og antall leiligheter.

Bygg A, B og C er byggesøkt, og byggesøknaden med tegninger ligger vedlagt områdebeskrivelsen (bilag 4, Nabovarsel Kollen SkiLodge bygg A, B og C). Skiløypen som går igjennom leilighetsområdet blir i 2021/2022 opparbeidet provisorisk, og skal legges om i takt med utbyggingen av leilighetsområdet.

HEFTELSE OG RETTIGHETER

Eiendommene overdras fri for pengeheftelser. Eiendom- mene overdras for øvrig med de heftelser og rettigheter som grunnboken viser. Selger har i samråd med hjem- melshaverne markert de heftelser og rettigheter i grunn- boken for gnr 120 bnr 439 som ikke berører eiendommene i Kollen hytteforening jf. bilag 3. Det er tinglyste heftelser vedrørende høyspentledningene som gir Statnett sin normale vedlikeholdsrett som gjelder innenfor gnr. 120 bnr. 439 som tomtene blir skilt ut fra.

I forbindelse med utbygging av tomtene vil det kunne bli tinglyst erklæringer som sikrer muligheten for adkomst, legging av vann- og avløpsledninger, samt tilknytning av disse og legging av el-kabel over eiendommen. Det vil bli tinglyst:

1. Tinglysning av felles vei og eventuelt bruksrett for nabo.
2. Plikt til å betale løypebidrag til Gausta Kvitåvatn Turistservice.
3. Medlemsplikt i Kollen velforening.

Selger, hjemmelshaverne og megler har ikke plikt til å slette ytterligere heftelser eller rettigheter i grunnboken. Megler skal sørge for at selgers bygge låns pant slettes etter at overtagelse av fritidsboligen og hjemmelsovergang til kjøper har funnet sted.

Grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter/erklæringer/heftelser eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen til gnr 120 bnr 439. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre hele prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til Kollen Hytteforening eller naboforhold.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert kjøpe- tilbud, herunder bestemme om Selger vil akseptere salg til selskaper, samt om Selger vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper.

Foreløpige vedtekter for Kollen Hytteforening (bilag 4) samt nevnte hyttesameier er utarbeidet av selger. Det tas forbehold om endringer. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Etter overtagelse kan hytteforeningens vedtekter endres i hytteforeningens generalforsamling.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept av bud fra Selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er et vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Kjøper plikter til å medvirke til at Selger kan gjennomføre prosjektet og eventuelle endringer Selger finner hen- sikts- messig å gjøre i prosjektet. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle offentli- grettslige søknader/erklæringer og privatrettslige erklærin- ger i forbindelse med fradelinger/seksjoneringer, gren- sejusteringer, organisering/reorganisering av area- ler, tinglysing av dokumenter for riktig eierforhold og ved

behov for gjennomføring av eventuelle korreksjoner av de tinglyste dokumentene. Ved kjøp av bolig får kjøper tilgang til tegninger i prospekt samt FDV dokumenta- sjon (Forvaltning, Drift, Vedlikehold) ved overtagelse av sin fritidsbolig.

Tegninger utover det som følger av prospekt/kontrakt og annen dokumentasjon av fritidsboligen er ikke del av Selgers leveranse og kan ikke påkreves fra kjøper. Dersom kjøper skal ha forelagt tegninger eller dokumentasjon utover Selgers leveranse vil det påløpe kostnader forbundet med dette tilsvarende kostnader for å fremskaffe slik dokumen- tasjon. Dette er kostnader som kjøper selv må dekke.

ADGANG TIL Utleie

Hele eller deler av fritidsboligene kan etter ferdigstillelse leies ut til fritidsformål.

PARKERING

Det er beregnet 2 parkeringsplasser per hytte. Parkeringsplassene blir enten opparbeidet på eget bruksnummer/seksjonert tomt, eller med tinglyst bruksrett hvis de ligger ved/over tomtegrense, iht. situasjonskart i bilag 1. P-plas- sene til hytte 107 vil delvis gå inn på tomten til 155 og få tinglyst bruksrett for det, jf. situasjonskart.

OPPVARMING

Hyttene får elektrisk oppvarming iht. leveransebeskrivel- sen, samt vedfyring med 1 ildsted iht. leveransebeskrivel- sen.

ENERGIMERKING

Selger har ikke energimerket eiendommene. Normalt energiforbruk for en nyoppført fritidsbolig på ca. 100 kvm BRA er ca. 15 000 kWh per år, som historisk har tilsvart omtrent kr 15 000,-per år. Strømprisene har forandret seg betydelig i senere tid, og kjøper anbefales å legge høyere strømpris til grunn. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Dersom selger ikke har lagt frem energiattest, og selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale omsalg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers reg- ning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking §5(3).

FORSIKRING

Selger vil holde fritidsboligene forsikret frem til overtagelse. Kjøper må selve tegne fullverdiforsikring (bygning og innbo) fra overtagelse av fritidsboligen.

TILVALG OG ENDRINGER

Hytta er ferdigstilt og det kan ikke lenges gjøres tilvalg eller endringer.

EIENDOMSMEGLER

Sem & Johnsen Nye Boliger AS, org. nr. 997 812 824
Postboks 1488 Vika, 0116 Oslo
ved ansvarlig megler
Christopher Lejonberg Eiendomsmegler
MNEF / Partner
Telefon 47 37 10 31
E-post cl@sem-johnsen.no

Tom Z. Bliksmark Eiendomsmegler / Partner
Telefon 90 92 59 04
E-post tzb@sem-johnsen.no

Megler har et vederlag på 1 % inkl. mva. av salgssum.
Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Vederlag og utlegg betales av selger.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

FORBEHOLD

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/annonser/internettsider og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle bilder, illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som

endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer på bad og garderobeskap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmateriale som ikke inngår i leveransen.

Alle rom i hemsetasje er under 1,9 meter takhøyde, og derfor å anse som disponible rom i.h.h.t. tekniske forskrifter, uavhengig av hva som står oppført på plantegninger eller markedsføringsmateriale.

Gulvareal i markedsføringen er det totale arealet av gulvet inklusive innervegger, men eksklusivt ytterveggene. Gulvarealet inkluderer også arealer som har lavere takhøyde enn 1,9 meter, og som ikke er tellbart BRA ihht NS3940 standarden.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskri- velser av bygningen, er hentet fra selgers opplysninger og tegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, og opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser som fysisk er satt.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsfø- ringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før innlevering av kjøpetilbud.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om Selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksep- terer uten prisjustering at Selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende.

Tomtekart og situasjonsplaner i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men kun en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Situasjonsplanene er utarbeidet for å illustrere byggets plassering på tomten. Endelig opparbeidelse fastsettes i forbindelse med detalj- prosjekteringen.

Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekterings- prosessen og det tas forbehold om eventuell justering av antall boliger. Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og tomtekart. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Det forutsettes at skjøte utstedes til og eiendommen tinglyses til kjøper i kontrakt. Ved eventuell endring i eierskap internt i familie eller lignende mellom signert kontrakt og overtagelse vil det påløpe et administrasjons- gebyr til megler på kr 30 000,- inkl. mva. som innbetales meglers driftskonto. Eventuell endring krever for øvrig Selgers forutgående samtykke.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg før overtagelse krever derfor Selgers samtyk- ke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og Selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer. Selger samtykker ikke i forkant av et eventuelt videresalg.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det tas forbehold om trykkfeil i leveranse- beskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave og forutsettes lagt til grunn for handelen:

1. & 2. Inneværende prospekt leveransebeskrivelse, salgstegninger, situasjonskart og presentasjon
3. Elektronisk utskrift av grunnboken for gnr 120 bnr 439 påført forklaring av heftelser samt elektronisk utskrift for gnr 120 bnr 456.
4. Kollen felles områdebeskrivelse
5. Prisliste Kollentoppen hytteområde
6. Veiavtale med Hestegrøsameiet
7. Selgers standard kjøpekontrakt

Brendstaul, 08.02.2022



DRIFT AV KOLLEN VELFORENING / VEDTEKTER

VELFORENING

Kjøpere av eiendom på Kollen etablerer og drifter lokal velforening. Grunneier står som eier av alle felles veier og felles infrastruktur i hytteområdet. Alle fritidseiendommer i hytteområdet har rett til å benytte dette, mot å bekoste alt vedlikehold og reparasjoner ihht tinglyst vei rett og infrastruktur avtale med grunneier. Felles veier som går inn på private eiendommer, blir/er tinglyst bruksrett for alle velforeningens medlemmer, og vedlikeholdes av velforeningen på samme måte som resterende felles veier.

Alle utgiftene som faller innenfor velforenings ansvar eller plikter, fordeles likt pr hytte eller leilighet uavhengig av størrelse og beliggenhet. Ubebygde tomter betaler ikke velforeningsavgift. Velforeningen har i tillegg delt ansvar for vedlikehold av veien fra avkjøringen fra Kvitåvatnvegen (kommunal vei), og til avkjøringen opp i Kollen hyttefelt. Dette ansvaret er delt med Naturparken velforening ihht avtale.

FELLES VEIER I HYTTEOMRÅDET

Det opparbeides felles veier som går på arealene satt av til vei i reguleringsplanen, og noen av felles veiene går inn på de private tomtene. Veier opparbeidet på hytteområdet følger ikke noen spesiell vei standard, og noen veier på hyttefeltet kan være smalere enn andre, og uten grøfter på

sidene. Alle veier gruses. Det er ikke mulig å etablere vei bom inn til området.

FELLES PARKERINGER

Alle fellesparkeringer ligger under velforeningens ansvar og vedtektene gir alle medlemmer lik rett til å benytte alle parkeringene, uansett hvor de har fritidsboligen. Se velforeningsvedtekter. Felles parkeringene fungerer etter «førstemann til mølla» prinsippet. Under byggeperioden har entreprenører rett til å benytte felles parkeringsplasser til anleggsplass benyttelse, parkering av håndverker biler, eller lignende. Entreprenørene har også rett til å benytte usolgte tomter rundt på området til anleggsplass.

BRØYTING

Pr dags dato er det inngått brøyte avtale med Asgeir Moe, og avtalen går frem til 31.12.2027. Ved spesielt snørike vintere, er det avtalt større lagringsplasser for snø rundt i området.

UTBYGGING AV SKILØYPER OG TURSTIER

Skiløypen fra Svartdalsløypa er oppbygd og går frem til ved tomt K205. Løypen blir lyssatt med samme standard som Svartdalsløypa. Denne løypa erstatter BST1 på reguleringsplanen.

Skiløype og tursti fra SPP4 til LF1. Denne vil ved utgangen

av 2021 ha en provisorisk løype fra LF1, igjennom BFB2, og ende opp mot veien på andre siden av SPP2. Denne provisoriske løypen blir flyttet/ endret etter som leilighetsområdet blir bygget ut. Denne løypa kan bli delvis lyssatt som lysløype. Avgjørelsen om lyssetting er ikke tatt.

BST2 og BST3 blir ikke opparbeidet. BST1 er flyttet. GKT (lokalt løypelag) er ansvarlig for kvaliteten på skiløypene, og avgjør hvilken skiløyper som kjøres og hvor ofte.

UTBYGGING AV VEIER OG FELLESPARKERINGER

Mye av fellesparkeringene og veien er eller blir endret/ tilpasset i forhold til reguleringskartet. Utbygger tar forbehold om endringer av alle fellesparkeringer og veier i området under utbygningen av området.

SKI BRU

Utbygger tar forbehold om bygging av skibru eller kulvert over veien ved LF1.

DIVERSE INFORMASJON OM HYTTE OMRÅDET

Under utbygging av hytte feltene kommer grunn-entreprenør til å ha behov for å lagre masser der de ser det blir nødvendig. Det må derfor regnes med at lagring kan forekomme rundt om i området, men hovedområde for mellomlagring av masser vil være på felt BFK 5 og BKB området. På dette området kan det også under en periode foregå knusing av stein.

Mye av Gausta området kan være utsatt for sterk vind, når vinden kommer fra vestfjord dalen. Fritidsboliger med store vindusflater kan oppleve bevegelse i glassruten under vindkastene. Skiløyper er merket av på visse trasser på reguleringsplanen, men det gjøres oppmerksom på at det kan kjøres opp løyper på alle friområdene. Det må forventes noe støy fra preppe maskin for skiløyper.

Høyspent mastene i område kan lage knitre lyd. Snø produksjonsanlegget til skisenteret kan høres når de er i gang på høsten. Det kan forekomme sau i området i sommersesongen. Leilighetsområdet har en kontinuerlig utvikling og alle planer og plasseringer av byggene må regnes med kan endres. Hvis ikke annet er spesifisert, blir det generelt ikke satt opp gjerder eller annen fallsikringer i området.

VEDTEKTER FOR KOLLEN VELFORENING

(heretter kalt Foreningen)

§1 FORMÅL

Foreningen skal arbeide for medlemmenes felles interesser overfor grunneier, utbygger og kommunen, og den skal være bindeledd mellom medlemmene og utbygger/ grunneierne i Brendstaul Sameiet. Foreningen skal koordinere medlemmenes forpliktelser knyttet til infrastruktur (vann, vei, kloakk). Omfanget av foreningens virksomhet fastsettes av generalforsamlingen (årsmøtet). Foreningen er for hele H13 og H14 i Tinn kommunes reguleringsplan.

§2 MEDLEMSKAP

I henhold til tinglysning på eiendommene er alle eierne og de som eiendommen senere overdras til, forpliktet til å være medlem i Foreningen.

§3 AVHOLDELSE AV ÅRSMØTE – ORGANISERING.

Årlig avholdes årsmøtet i påskeuken. Innkalling skal sendes medlemmene (pr post eller e-mail) minst to uker før møtet. Innkallingen skal inneholde revidert årsregnskap, budsjett med forslag til årsavgift samt vise hvilke saker årsmøtet for øvrig skal behandle. Forslag til saker som medlemmene ønsker behandlet, må være styret i hende senest innen den 15. februar samme året. Saker som kommer inn etter fristens utløp, eller som tas opp på selve årsmøtet kan ikke realitetsbehandles. Årsmøtet velger møteleder og to personer til å underskrive protokoll. Alle tilstedeværende har talerett. Stemmerett er betinget av at årsavgiften er betalt. Hver årlig innbetalt årsavgift gir en stemme. Et medlem kan la seg representere av et annet medlem ved skriftlig fullmakt. I andre saker enn vedtektsendringer, se §10, fattes beslutninger med simpelt flertall. Ved stemmelikhet har foreningens leder dobbeltstemme.

Årsmøtet skal behandle saker som fremkommer av innkallingen, derunder godkjenne regnskapet og fastsette årsavgiften for inneværende år. Årsavgiften skal benyttes til drift av foreningen og til å dekke kostnader i henhold til foreningens formål etter §1.

§5 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

§6 STYRET

§7 STYRETS OPPGAVER

Styret skal utføre de oppgavene som fremkommer av vedtektenes formålsparagraf og de oppgavene som blir bestemt i årsmøtet.

Selve eiendomskjøpet utløser plikt til å betale årsavgift.
Ubebygde tomter utløser ikke plikt til å betale årsavgift,
men byggeplasser plikter å betale veivedlikeholdsutgifter
av årsavgiften.

En del av årsavgiften skal sette opp som uforutsett fond når velforeningen har nådd 20 medlemmer. Det skal settes av til fondet hvert år til fondet når 100.000 kr i størrelse. Ved

§10 VEDLIKEHOLDS RUTINER

Hvert år skal styret sørge for følgende vedlikehold og service blir utført.

Vei vedlikehold.

Alle felles veier som velforeningen har ansvaret for, skal ha følgende vedlikehold. Veiene skal gruses annent hvert år, og støvbinding av veiene skal bestilles ved mye støv fra veiene. Utenom dette skal veiene vedlikeholdes etter behov. Veistrekningen som velforeningen har ansvar for sammen med Naturparken velforening, følger egen vedlikeholds-rutiner i samarbeid med Naturparken vel.

Brøyting av felles veier og fellesparkeringer.

Alle felles veier som velforeningen har ansvaret for, skal brøytes ved behov. Store snømengder skal lagres på avtalte plasser rundt i området. Lagring av snø fra brøyting av felles veier og felles/private parkeringer er tillatt på alle medlemmers private tomter. Innleid brøyte selskap for felles vei og felles parkeringer samt private parkeringer, avgjør selv hvor de må lagre snøen, og har rett til å lagre snøen på naboens eiendom, men skal ikke legges til vesentlig hinder for eier av eiendommen.

Avløpspumpene.

Skal ha årlig service av kvalifisert firma.

§11 FELLESPARKERINGER

Alle fellesparkeringer som velforeningen har ansvar for, har alle medlemmer lik rett til å benytte, uansett hvor de har fritidsboligen i området. Felles parkeringene fungerer etter «førstemann til mølla» prinsippet, men plassene kan ikke okkuperes når fritidsboligen ikke er i bruk.

§12 OVERGANG TIL NY EIER

Medlemmene plikter å underrette styret om endringer i eiers navn og adresse samt forandringer i hyttas eierforhold.

§13 VEDTEKTSENDRINGER

Forslag til vedtektsendringer behandles av årsmøtet.
Endringen krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

UTKAST VELFORENINGENS ÅRSBUDSJETT

UTGIFTER

Vei, påfyll av grus og støvbinding (annet hvert år)
Service og strøm til avløps pumpestasjoner
Uforutsett fond / diverse / drift

INNTEKT

Årsavgifter hytteeiere

Innbetaling til GKT løypelaget fra hvert medlem

BELØP

5500 pr år
1200 pr år



LEVERANSE BESKRIVELSE FOR VEMORK PÅ TOMT NR.: 155	
AREALER	
P-ROM 147,1 M², S-ROM 0,7 M²	
BRA 147,8 M², BTA 175,9 M²	
GULVAREAL 260,2 M²	
HOVEDBYGG 1 ETASJE 137,0 m² P-Rom - 0,7 m² S-Rom - 137,7 m² BRA - 161,2 m² BTA - 137,7 m² gulvareal.	
HOVEDBYGG HEMS ETASJE 0 m² P-Rom - 0 m² S-Rom - 0 m² BRA - 0 m² BTA - 107,4 m² gulvareal	
FRITTSTÅENDE BADSTUE 10,1 m² P-Rom - 0,0 m² S-Rom - 10,1 m² BRA - 14,7 m² BTA - 10,1 m² gulvareal	
FRITTSTÅENDE SPORTSBOD 0 m² P-Rom - 0 m² S-Rom - 0 m² BRA - 0 m² BTA - 5,0 m² gulvareal	
<i>P-Rom/S-Rom/BRA og BTA arealer ihht NS3940. Gulvareal regnes ut på samme måte som BRA, men har i tillegg med arealer under 1,9 meter takhøyde. Arealer under 1,9 meter er ikke tellbare ihht BRA utregningen, NS3940 standarden. Skistall defineres som omkleddningsrom og inngår som P-rom i arealer.</i>	
VEGG OG TAK PANEL	DØRER
Vegger med gråbeiset panel og laft. 14x145mm panel i tak og vegg, av typen «glatt panel». Panelene er av rustikk type med forskjellig kuve og åpning i not og fjær. Grå beiset foringer.	Sort malt ytterdør, terrasse og boddører. 3 lags glass. Heltre innerdører, grå beiset, med sort matt dørhåndtak.
LISTVERK	PARKETT
Listverk at «glattkant» furu type, uten profiler, bredde 140 mm, tykkelse 25 mm. Gulv-lister 145 mm. Andre bredder eller lister er brukt der konstruksjon eller plassen tilsier det.	1-stavs eikeparkett, grå beiset «silver grey», hardvoks, 14 mm tykkelse.
YTTER TAK	KJØKKEN
Torvtak med helsveiset PVC membran under. Ferdig tilsådd jord for torvtak. Nedløp fra takrenner i sort stål. Synlige åser innvendig, takstol og luftet takløsning. Takrenner i sort stål. 350mm isolert.	Grå og sorte kjøkken fronter med trykk åpning. Quarts benkeplate med integrert kompositt vask. Induksjons koketopp med kullfilter ventilator. Innebygd oppvaskmaskin. Innbygget kjøleskap. Innbygget fryseskap. Kompakt ovn mikrobølgeovn med varmluft. Stekeovn med varmluft. Innebygget kaffemaskin.
VINDU	BAD
Vinduer med 3 lags glass. Sort malte karmen. Barnesikringer på alle vinduer. Grå beiset foringer.	Gråfarget baderomsmøbel med sort matt plate og natursteins vask. Sort matt blandebatteri. Vegghengt sort matt WC. Sort matt regndusj på bad i 1 etg. Hems bad med sort matt hånddusj. Dusj dører av glass. Rundt speil på vegg. Utvendig stoppekran.

WC

Vegghengt sort matt WC. Sort matt vask med sort matt blandebatteri.

VASKEROM

200 liter sort matt varmtvannstank. Vask & tørk kombinert maskin.

ELEKTRISK ANLEGG

Elko pluss, sort matt kontakter og brytere. Varmekabel med app styring fra Micromatic, sort matt. Sort matt downlight LED med dimmere. Bod med LED taklampe. Utvendige lamper. El anlegg følger NEK 400 normen.

OPPVARMING

Peisinnssats av typen Brunner med heve & senke glass-dør. Flislagt rundt. Isolert stålpipeline.

Elektriske varmekabler i stue, kjøkken, hall, skistall/omkleddningsrom, WC og alle badene. Fritidsboligen levers ellers uten andre oppvarmingskilder.

VENTILASJON

Veggventil av tre i alle rom, el. avtrekks vifte på bad.

FLIS

Sort-grå fliser, størrelse 60 x 60/120 cm på bad, WC, Skistall og hall. 5 x 5 cm mosaikk i dusjsone.

FRITTSTÅENDE BADSTUE

Badstue med svart or benker. LED belysning. Badstue ovn på 13,5 kw. Flislagt gulv med varmekabler.

FRITTSTÅENDE UTEBOD

Frittstående ute bod med 10 cm isolert panel vegger og støpt plate. Innvendig takhøyde under 1,9 meter. Torvtak. Vegg ventil.

TERRASSER

Terrasser i grå farget trykkimpregnert med riller. Inngangsparti i støpt betong.

GRUNNMUR

Isolert støpt plate, på lag av stein på fast fjell. Radon sperreduk. 350 mm isolert.

TOMTEN

Hytte tomten er opparbeidet som en naturtomt. Berørte områder og steinfyllinger er til pusset med jordmasser. Gruset parkering og rundt inngangsparti. Pukk rundt grunnmur. Tomten selges «som den står» på salgstidspunktet.

VANN OG AVLØP I GRUNN

Kommunalt vann og avløp. Avløpet til felles VA anlegg som har avløpspumpe, som driftes av velforening. Varmekabel i vannledning.

TV OG INTERNETT

Fibernet med internett og eventuelt TV pakke er tilgjengelig i området. Det ligger fiber trekkerør inn i fritidsboligen.

Tinn Energi er fiber leverandør. For priser og TV kanaler se: <https://www.tinnenergifiber.no/fritidsbolig/>

FORBEHOLD OG DIV

Parkett har behov for stabil luftfuktighet på mellom 30% – 60% gjennom hele året, det må sørges for luftfuktighet på vinterstid ikke går under 30 % luftfuktighet. Luftfuktighe-ten på høytliggende fjellområder vil ha veldig lav luftfuk-tighet vinterstid, og ved kjøp av fritidsbolig med parkett på høytliggende områder må dette regnes med lyder fra parkett skjøtene oppstår.

Om stavlaft hytte. Vi oppfordrer alle til å sette seg ekstra godt inn i hva ett laftet byggverk er, og hvordan det fungerer i forhold til vanlig reisverk hytte. Lafte stukkene vil sprekke opp mer etter overtakelse, og trevirke støv kan da oppstå. Stavlaft hytter blir prosjektert og bygget som laftebygg ihht tek17 forskriftene. Lafteveggene i en stav-laft hytte har en synk periode på noen år etter bygging, og etterjustering av dører i laftevegger må regnes med. Laftevegger kan gi vanngjennomtrenging ved pågående slag regn over tid, og god vedlikehold av lafteveggene må følges opp. Hele hems etasjen har takhøyde på under 1,9 meter, og det oppfordres til at kjøper vurderer rommenes brukbarhet som soverom og tv-stue, før en kjøpsavgjørelse tas.

MEDFØLGENDE MØBELER, INTERIØR OG UTSTYR

STUE

2 fire seter sofa i mørk grå stoff, 2 lenestoler i rustfarget stoff, 2 sofabord i sort og mørkt metall, grått gulvteppe, konsoll bord sort med sorte steinplater, vinskap, vedholder, konsollbord samme utførelse som sofabord. 3 taklamper.

KJØKKEN/SPISEPLASS

Spisebord eik og sort stål bein, 10 semsket skinn spise-stuestoler, 12 store/små tallerkener, skåler, kaffekrus, sort bestikk, sorte vannglass og sorte rødvinsglass. 6 sorte champagne glass. 5 pendler over spisebord. Messing/glass bartralle. Grått gulvteppe. 2 barstoler i brunt skinn. 3 lamper over kjøkkenbenk. Bilde/krans/speil på vegg.

MASTER SOVEROM MED BAD

180 dobbel seng med hodegjerde, inkludert 2 dyner, 2 puter, pynteputer/sengeteppe og sengetøy. 2 stk natt-bord, med nattbordslamper. 2 stk garderobeskap. Gulvteppe under seng.

TILBYGG SOVEROM MED BAD

150 dobbel seng med hodegjerde, inkludert 2 dyner, 2 puter, pynteputer/sengeteppe og sengetøy. 2 stk natt-bord. 2 pendel lamper over nattbordene.

1 ETG SOVEROM

90 seng, inkludert 1 dyne, 1 pute, pynteputer/teppe og sengetøy. 1 nattbord med nattbords lampe. Garderobeskap.

2 STK HEMSETASJE SOVEROM

150 dobbel seng, inkludert 2 dyner, 2 puter, pynteputer/sengeteppe og sengetøy. 2 stk nattbord med nattbords-lamper.

MEDIAROM ALKOVER

140 madrass/seng, inkludert 1 dyne, 1 pute, pynteputer/teppe og sengetøy.

KONTORPLASS

Sort kontorpult med kontorstol i brunt skinn, gulvteppe.

MESSANIN

Sort skjenk, sort messing stå lampe. Sort konsollbord. Lenestol i okerfarget stoff. Krukker og gulvlampe.

MEDIAROM

Sofa med sjeselong rustfarget stoff, 2 stoler i hvit «teddy» stoff med puff. Rundt sofabordsett, svart og sotet glass med sort stål understell. Gulvteppe. Sort konsoll bord. Samsung 65 tommer «The Frame» TV 2021 versjon, Sonos lydplank og bakhøytalere i sort farge. Sort tv benk.

BAD HEMSETASJE

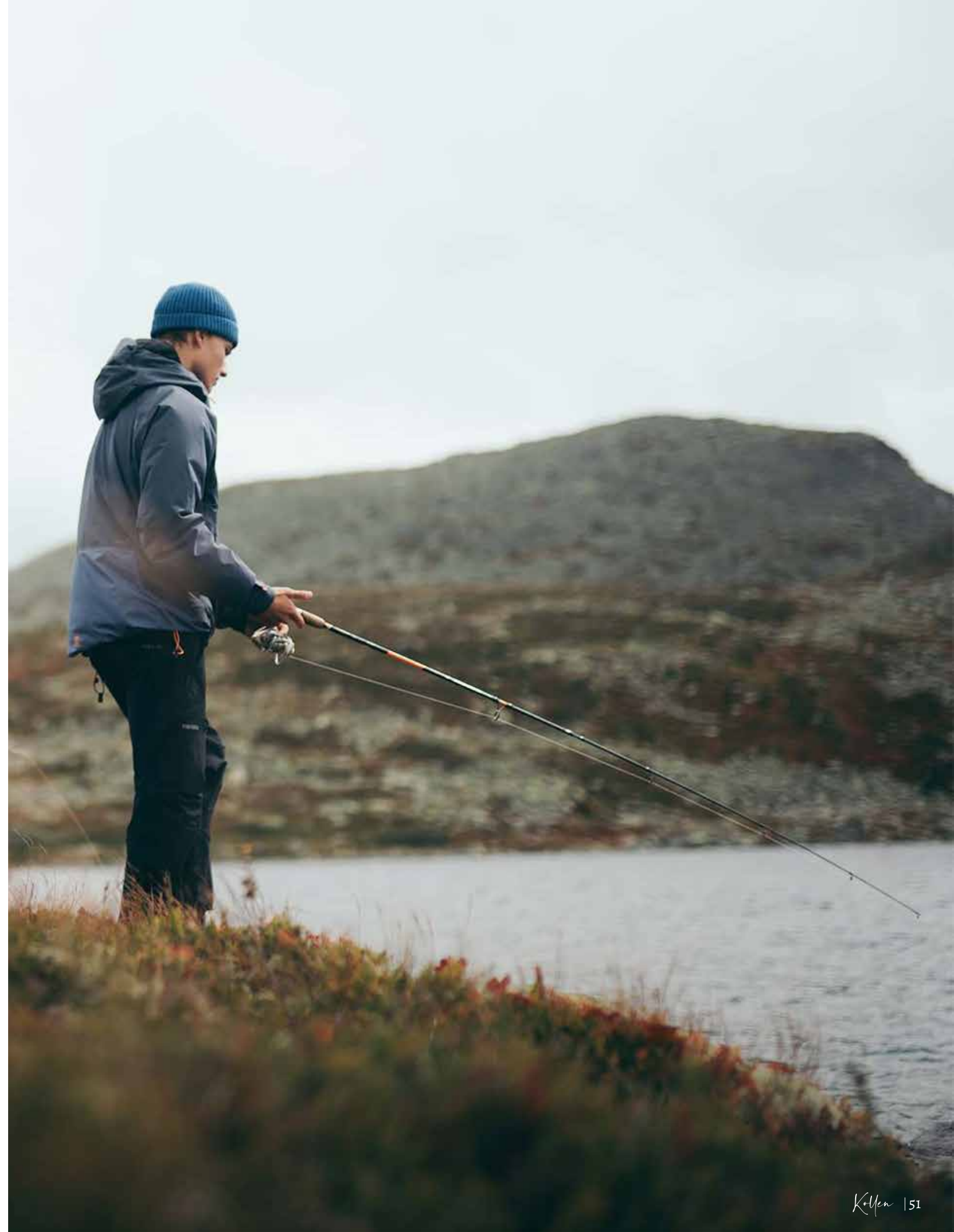
Grå kommode.

BAD

Grå håndklær (store/små) og baderomsmatter.

DIV/ ØVRIG

All pynt/bilder/speil medfølger som det står. Garanti bevis og liste over interiør leverandører medfølger FDV dokumentasjonen.





ØRNERIPA 1333 m

TORESKYRKJA 1392 m

FJELLHEISEN 1252 m

GAUSTATOPPEN 1883 m

GAUSTABANEN 1150 m

SKIPSFJELL 1100 m

VÅTNEDALEN

ØRNERIPA

KVITAVATN

GAUSTABLIKK

GAUSTATOPPEN LODGE

GAUSTA FJELLGREND

BRENDSTAULTOPPEN

FLATDAL

BRENDSTAUL NORD

PANORAMA

FYRIEGG

HOVDESTAUL

Kollen
BRENDSTAUL
GAUSTATOPPEN



All skiing outside the slopes is at your own risk.

www.koll1.no

Megler:

Sem & Johnsen Nye Boliger

Christopher Lejonberg

Mob: +47 47 37 10 31

cl@sem-johnsen.no

Tom Z. Bliksmark

Mob: +47 90 92 59 04

tzb@sem-johnsen.no



SEM & JOHNSEN

Utbygger for Kollen området:

Anders Claussen

Mob: +47 90 50 44 55

salg@koll1.no

Forbehold om feil i prospekt, annonser og illustrasjonstegninger. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i byggetegninger og leveranse beskrivelse grundig. All annonsering og markedsføring av hyttene inklusiv illustrasjons tegninger og bilder er kun veiledende, og kan ikke anses som del av byggekontrakten. Det er kun selve byggekontrakten med vedlegg som er bindende til kjøpet. Bildene kan vise kundetilpasset hytter med møbler, interiør og tilvalg løsninger som ikke følger med kjøpet. De kan også vise løsninger som ikke er mulig pga reguleringsplan, tekniske forskrifter eller andre bestemmelser.