EIENDOMSMEGLER VEST PRESENTERER

NYBYGG

MØRKVESLIA UTBYGGINGSOMRÅDE

Nye tomtefelt i Myrkdalen

NO ER DET DIN TUR!

Eiendomsmegler Vest

Nøkkelinformasjon

ADRESSE
Mørkveslia, 5713 Vossestrand

OMKOSTNINGER
Fra kr. 24.920,- til kr. 83.670,-

PRIS
Fra kr. 950.000,- til kr. 3.300.000,-

TOTALT INKL. OMK.
Fra kr. 974.920 til kr. 3.383.670,-

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.
** Hvis salg til prisantydning. Inkluderer prisantydning, fellesgjeld og omkostninger.
*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

BOLIGTYPE
Tomt

EIERFORM
Eiet

TOMT
Fra 271 m² til 1270 m²

P-ROM / BRA
Se reguleringsbestemmelser og Vy hytter.

HYTTER
Her kan du enkelt tilpasse antall soverom etter ditt behov.

PARKERING
Parkering på tomt eller langs veikant.

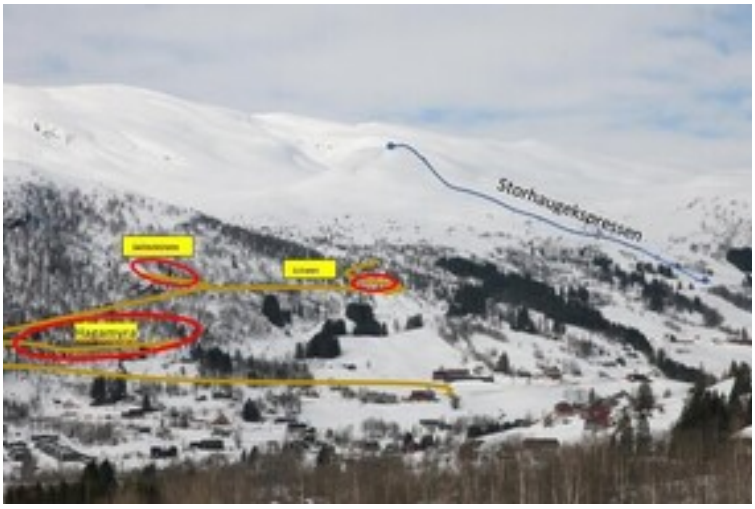
BYGGEÅR
2021 -2022

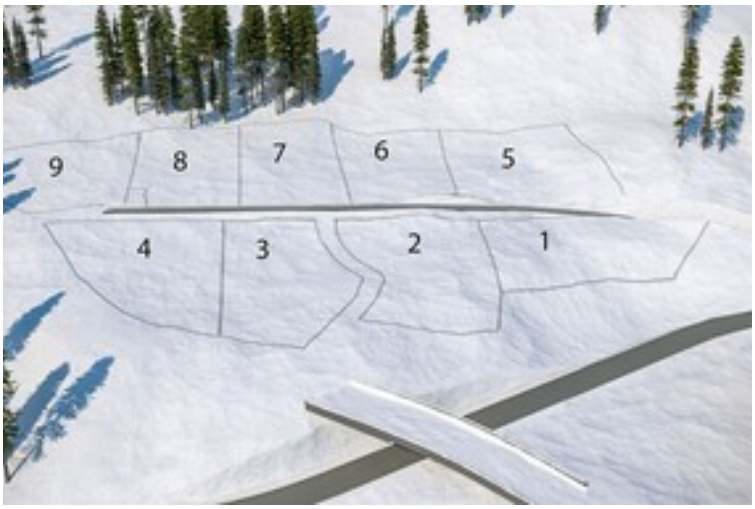
ENERGIMERKING
Energimerke vil ikke forekomme før hytten ferdigstilles.

Mørkveslia 1.byggetrinn

På Geitasteinane og Svingen har man muligheten til å bygge to enheter, carport og anneks. Jfr. Tomtekart, reguleringsplan og reguleringsbestemmelsene.
Mulighetene for bygging av to enheter kan være ideell for eksempelvis en generasjons-hytte, firmahytte, familiehytte, seksjonering og salg av en enhet, eller utleie av en enhet. Det er gode ski-inn og ski-ut fasiliteter, flott utsikt og gode solforhold.

På utbyggingsområdet for 1. byggetrinn i Mørkveslia, Geitasteinane og Svingen, vil det ikke bli tett bebyggelse. Her blir det ikke hytter og hyttefelt tett på hverandre som i Myrkdalen Fjellandsby. Dette er med andre ord ideelt for den som ønsker noe mer natur, friareal ved hytten og kun få steg til uberørt natur.

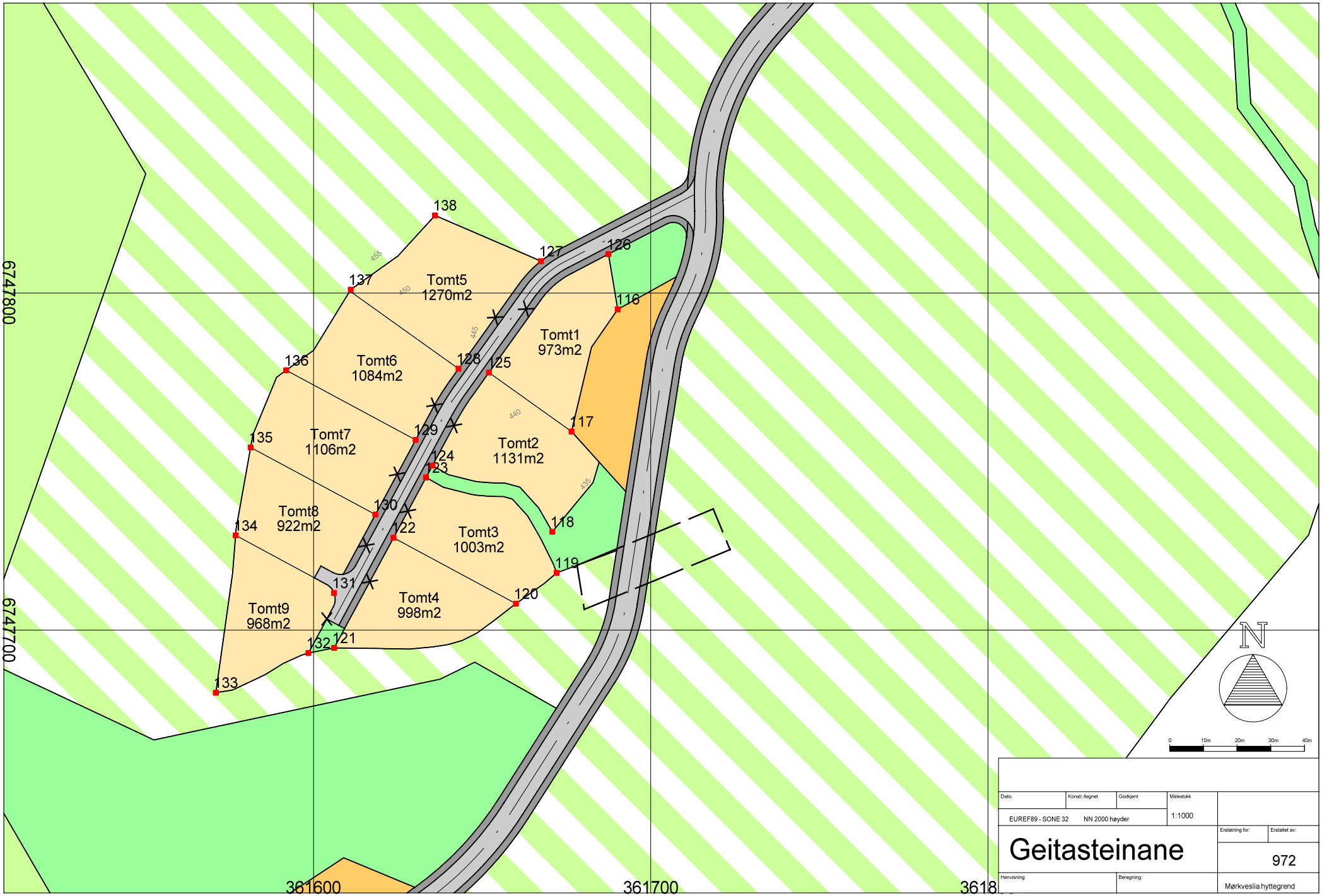

Storhaugekspressen


9
8
7
6
5
4
3
2
1

GEITASTEINANE

Eksklusive hyttetomter i et usjenert område med fri og storslått utsikt. Gode solforhold hele året. Flott beliggenhet med stikkvei fra felles hyttevei. Ski inn-ski ut fasiliteter.

Geitasteinane

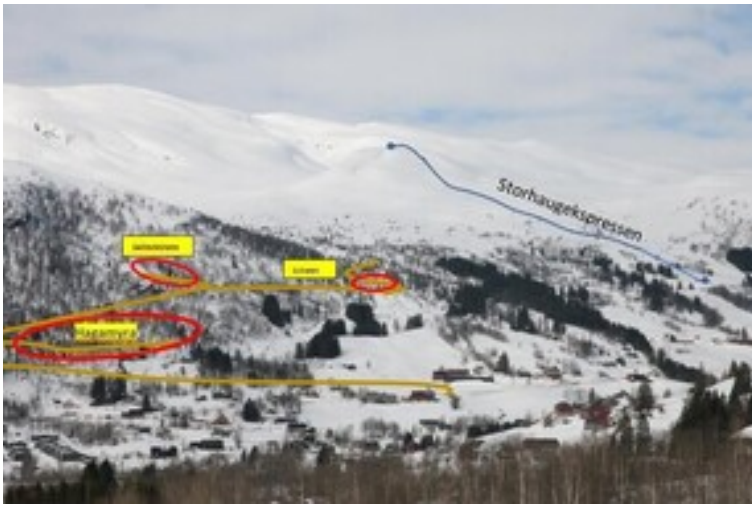


Dato	Konstr./tegnet	Godkjent	Målestokk
EUREF89 - SONE 32	NN 2000 høyder		1:1000

Geitasteinane

Erstatning for:	Erstattet av:
	972

Henvisning:	Beregning:	Mørkveslia hyttegrend

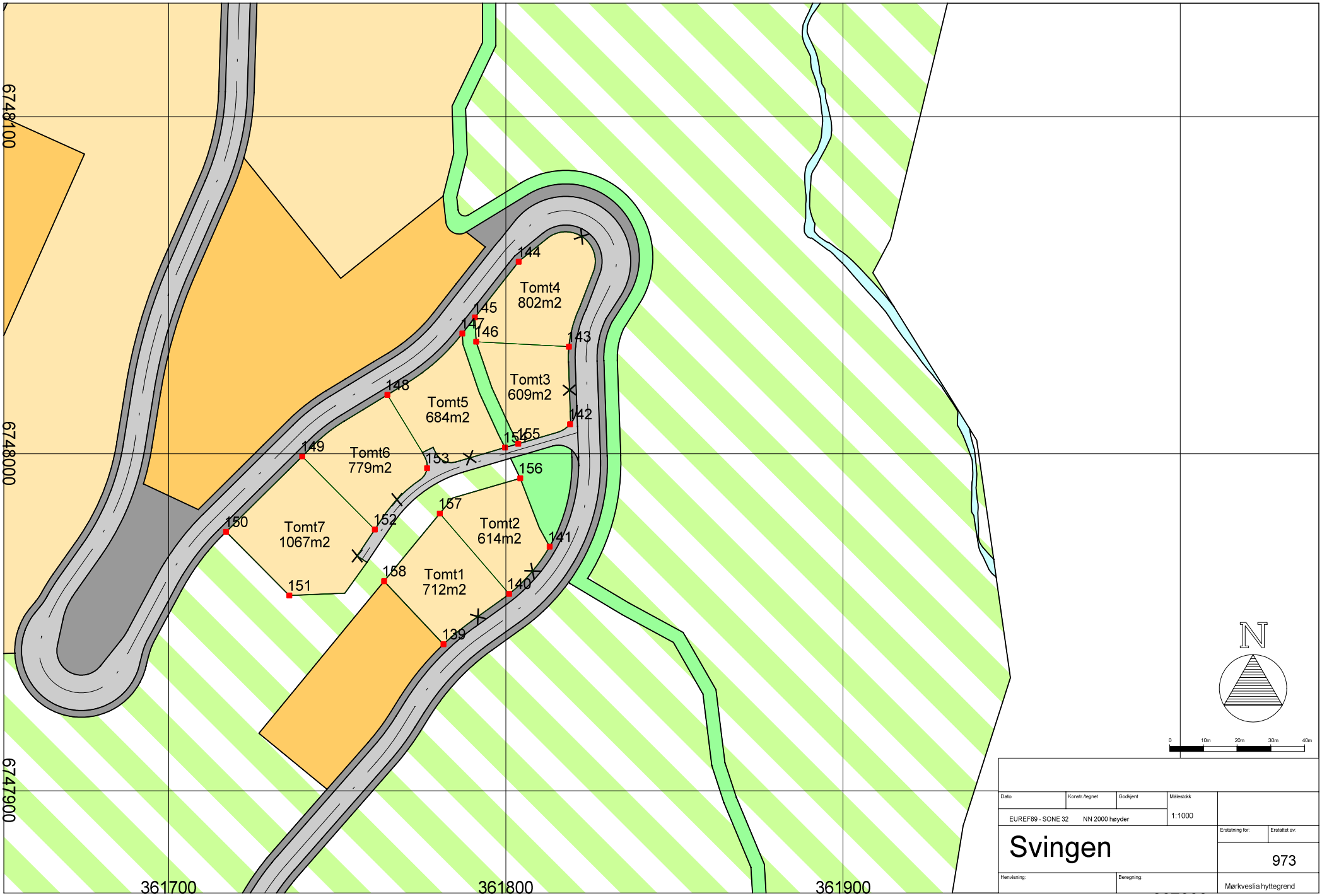

Storhaugekspressen

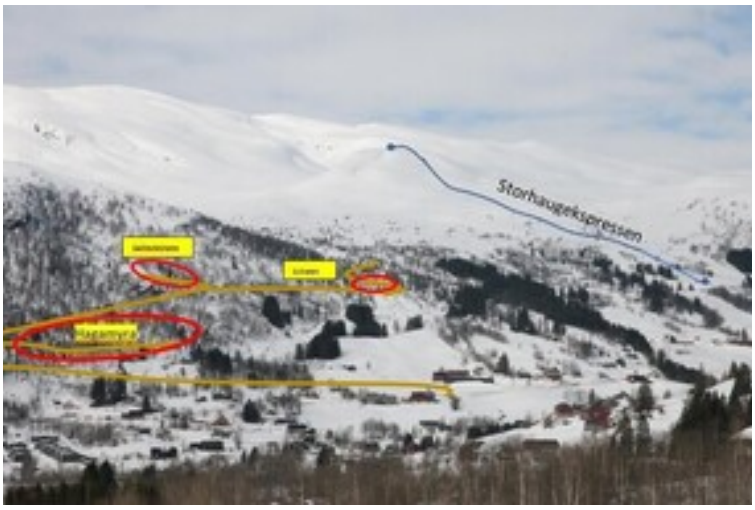
7
6
5
4
3
1
2

SVINGEN

7 flotte solrike utsiktstomter. Storslått utsikt over dalen og fjellområdene. Skitrekk og alpinbakker like ved. Gode ski inn-ski ut fasiliteter.

Svingen


6748100
6748000
6747900
361700
361800
361900
144
Tomt4
802m2
145
147
146
143
Tomt3
609m2
148
Tomt5
684m2
142
155
154
149
Tomt6
779m2
153
156
157
150
Tomt7
1067m2
152
Tomt2
614m2
141
158
Tomt1
712m2
151
140
139
N
0
10m
20m
30m
40m
Dato
Konstr./tegnet
Godkjent
Målestokk
1:1000
EUREF89 - SONE 32
NN 2000 høyder
Svingen
Erstatning for:
Erstattet av:
973
Henvisning:
Beregning:
Mørkveslia hyttegrend

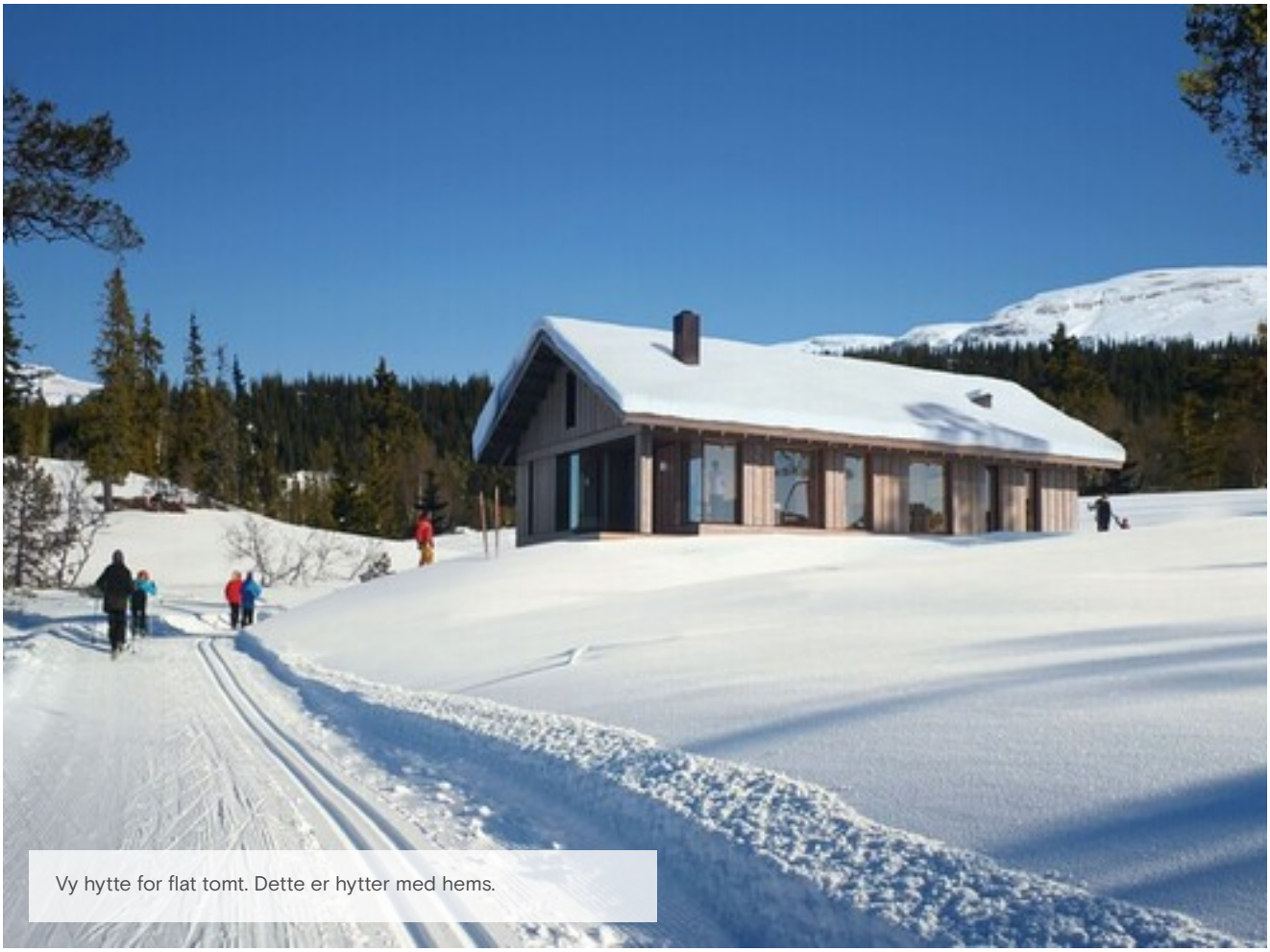

Storhaugekspressen

HAGAMYRA

Feltet er regulert for 44 tomter hvorav 16 tomter i 1. byggetrinn. Solrikt område og storslått utsikt. Kort avstand til skianlegg og skibakker. Her er det byggeklausul på flotte VY hytter.

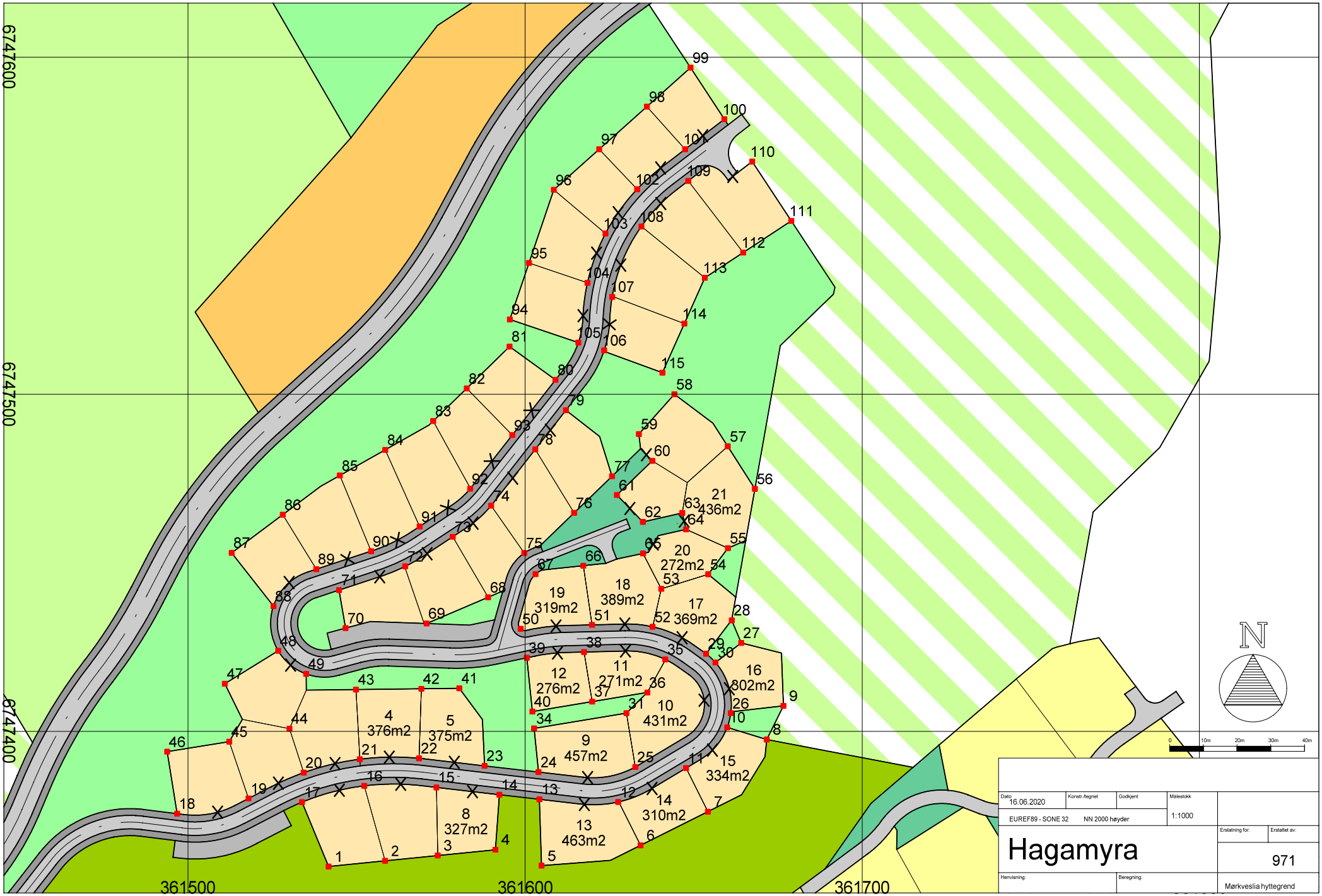
Vy hytter fra Leve Hytte AS

Vy hytte for skråtomter. Dette er hytter med underetasje.



Vy hytte for flat tomt. Dette er hytter med hems.

Hagamyra - Vy hytter


6747600
6747500
6747400
361500
361600
361700
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115
4 376m2
5 375m2
8 327m2
9 457m2
10 431m2
11 271m2
12 276m2
13 463m2
14 310m2
15 334m2
16 302m2
17 369m2
18 389m2
19 319m2
20 272m2
21 436m2
N
0 10m 20m 30m 40m
Dato 16.06.2020
Konstr./tegnet
Godkjent
Målestokk 1:1000
EUREF89 - SONE 32 NN 2000 høyder
Hagamyra
Erstatning for:
Erstattet av:
971
Henvisning:
Beregning:
Mørkveslia hyttegrend

Det du må vite

VEDLEGG TIL PROSJEKT MØRKVESLIA HYTTEFELT MYRKDALEN 1. BYGGETRINN

PROSJEKTBESKRIVELSE

PROSJEKTNAVN: Mørkveslia hyttefelt 1. byggetrinn

NÆRMERE OM PROSJEKTET:

I første byggetrinn i nytt utbyggingsområde i Myrkdalen Voss herad kalt

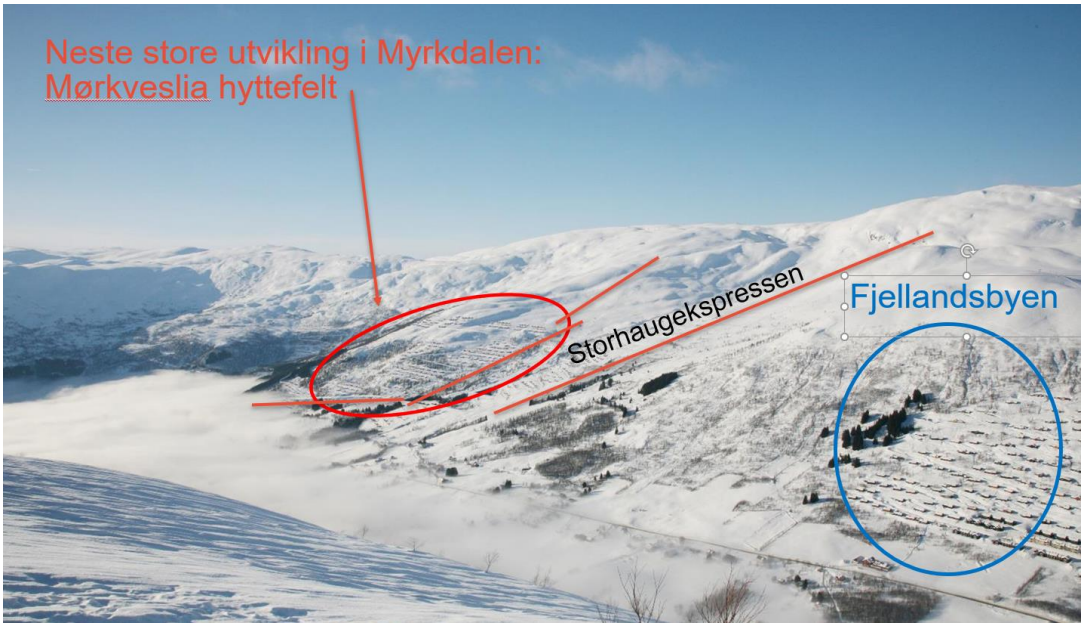
MØRKVE-SKJERVHEIM UTMARKSOMRÅDE (MSU) legges det nå ut totalt 32 hyttetomter fordelt på 3 hyttefelt således:

7 hyttetomter for selvbygging på tomtefelt kalt Svingen
9 hyttetomter for selvbygging på tomtefelt kalt Geitasteinane
16 hyttetomter med byggeklausul i tomtefelt kalt Hagamyra.

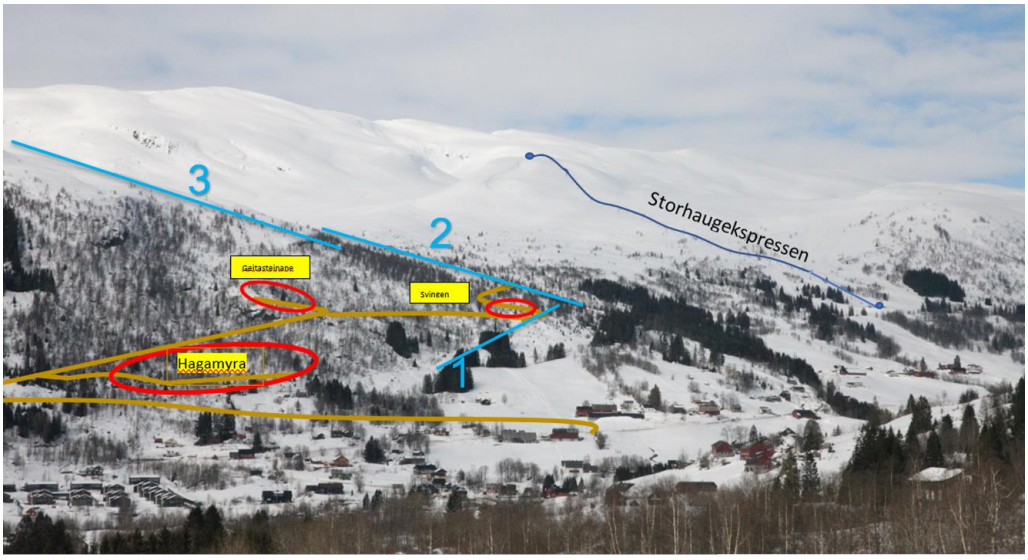
Selveiende hyttetomter med vei, vann, avløp, fiberkabel og strøm til tomtegrensen.
Tomtene skal fradeles:
Gnr. 277, bnr 1 og 11, Gnr. 277, bnr. 2 og 13, Gnr. 277, bnr.4,5 og 12,
Gnr. 277, bnr 7, Gnr. 278 bnr 1, Gnr. 278, bnr 2, Gnr. 278, bnr 3, Gnr. 279, bnr. 1 og 6,
Gnr. 279, bnr 2 og 3 og Gnr. 279 bnr. 4 og 5 i Voss herad.

UTBYGGER/SELGER: Myrkdalen Fjellandsby AS Org. 980 392 732

UTBYGGINGOMRÅDETS BELIGGENHET: Mørkveslia utbyggingsområde ligger i dalsiden og fjellområdene 2-3 km sørvest for Myrkdalen Fjellandsby.



NÆRMERE OM HVERT TOMTEFELT:



Geitasteinane:
9 eksklusive hyttetomter beliggende i et usjenert område med fri og storslått utsikt over Myrkdalen og de omkringliggende fjellområder. Her er svært gode solforhold hele året, med mye friarealer ved hver tomt. På alle tomtene har man muligheten til å bygge to enheter, carport og anneks. Jfr. Tomtekart, reguleringsplanog reguleringsbestemmelsene.Mulighetene for bygging av to enheter kan være ideell for eksempelvis en generasjonshytte, firmahytte, familiehytte, seksjonering og salg av en enhet, eller utleie av en enhet.
Kjøper står fritt til kun å bygge en hytte, men muligheten vil i henhold til bestemmelsene følge eiendommen for evt. senere bygging.
Tomtefeltet har god beliggenhet med stikkvei fra felles hyttevei, på en høydeflate i fjellet.
Dersom du ønsker en kvalitetshyttetomt - hvor alle hytter vil ha god og usjenert beliggenhet i forhold til hverandre, samt hytte i et rolig område, kan dette være hyttetomten for deg. Det blir kort avstand til skianlegg, alpinbakker mv.

Svingen*:*
7 flotte solrike utsiktstomter. Også her har man storslått utsikt over dalen og fjellområdene. Som på tomtefeltet Geitasteinane har man også her mye friarealer ved tomtene og mulighet for bygging av to enheter.
Skitrekk og alpinbakker like ved. Gode ski-inn og ski-ut fasiliteter.

På utbyggingsområdet for 1. byggetrinn i Mørkveslia, Geitasteinane og Svingen, vil det ikke bli tett bebyggelse. Her blir det ikke hytter og hyttefelt tett på hverandre som i Myrkdalen Fjellandsby. Dette er med andre ord ideelt for den som ønsker noe mer natur, friareal ved hytten og kun få steg til uberørt natur.

Tomtene i Geitasteinane ligger i BFF 12, BFF 13 og BFF 14. Tomtene i Svingen ligger i BFF 15, BFF 16 og BFF 17.
Jfr. Reguleringsplan, reguleringsbestemmelsene, tomtekart og oversikt i prislisten.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:
5.7 Fritidsbustader, frittliggande, BFF1 og BFF12- BFF17
Maksimalt tillate bruksareal pr. tomt BRA = 250 m². Eventuell sidebygning / anneks skal ikkje vere større enn T-BRA= 15 m² (30 m² for BFF1) og carport skal ikkje vere større enn T-BRA= 20 m² per biloppstillingsplass (maks 40 m²). Maks storleik på hovudbygning er 150 m2 BRA. For BFF12, BFF13 og BFF14 er maks storleik på hovudbygning 200 m2 BRA.
Fritidsbustader kan byggjast med inntil 2 einingar.

Hagamyra:
Feltet er totalt regulert for 44 tomter hvorav 16 hyttetomter i dette 1. byggetrinn. Også tomtene i dette feltet har storslått utsikt og svært gode solforhold hele året. Feltet ligger på og over en flate over eksisterende boligbebyggelse. Også her vil det være mye friarealer og uberørt natur rundt feltet. Kort avstand til skianlegg og skibakker.

Kjøpet skjer med tredelt kontrakt hvor tomt med infrastruktur fram til tomtegrense håndteres i egen kontrakt, via Utbyggers prosjektmegler Eiendomsmegler Vest AS, grunnmur i egen kontrakt og hytte over grunnmur i egen kontrakt. Leve Hytter har ansvaret for koordinering av grunnmursarbeidene. Tomten heftes med dette av byggeklausul med Leve Hytter AS og konseptmodellene, dvs at det på hver tomt er en oversikt over hvilke type Vy- hytter og størrelser man kan få bygget. Utvalg av hyttetyper for flate tomter og hytter for skråtomter. Jfr. Oversiktslisten for hyttetype.

Terrenget på nedsiden av tomt 13, 14 og 15 blir hevet til ca. 2 meter under tomtenivå for fremtidig løypetrase.

Kjøpesum for tomten betales i henhold til tomtekjøpskontrakt. 2 % av kontraktsum for hytte betales 14 dager etter underskrift av avtalebekreftelse med Leve Hytter AS. Resterende betales iht. fremdrift i henhold til Byggblankett 3425 og bustadoppføringsloven. Grunn- og betongarbeider betales 50 % ved oppstart grunnarbeider, 40 % ved ferdig grunn-mur og 10 % ved ferdig-befaring av grunn- og betong-arbeider. Hyttenes plassering skal være som på situasjonsplanen. Det tas fra selgersiden forbehold om justering/ tilpasninger av situasjonsplanen i forbindelse med detaljprosjektering av hytteplassering og adkomstveger. Ved signering av avtalebekreftelse forplikter kjøperne seg til å signere på avtalene med Myrkdalen Fjellandsby AS vedrørende tomt, med Lirhus Maskin og Transport AS vedrørende grunn/betongarbeider og Leve Hytter AS vedrørende hytte, så snart de nevnte selskapene har fylt ut de opplysninger som mangler i kontraktene. Avtalebekreftelsen er gyldig for selgerne først når det er kontrasignert av signaturberettiget hos Myrkdalen Fjellandsby AS, Lirhus Maskin og Transport AS og Leve Hytter AS.

Eiendomsmegler Vest AS og Utbygger vil være behjelpelig med å knytte kontakt med representant for hytteleverandøren, Leve Hytter AS, og grunn -og betongentreprenør Lirhus.

Tomter i felt Hagamyra som selges i 1. byggetrinn er tomt nr. 4,5,8, 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 og 21. Jfr. Tomtekart og prislisten.

PLANLAGT FREMDRIFTPLAN/UTBYGGINGSPLAN SKIANLEGG LØYPER 1. BYGGETRINN:

Salgsstart: juni/juli 2020
Forventet beslutning om oppstart infrastruktur: september 2020
Ferdig opparbeidet felt (VVA): 15. september 2021
Overlevering av hyttetomter fra: 3. kvartal 2021
Innflytting i første hytter: Sommeren 2022 forutsatt oppstart av infrastrukturbygging i september 2020.

Forventet overlevering tomter:

Hagamyra: 03-2021

Geitasteinane: 03-2021

Svingen: 04-2021 – kan bli utsatt til Jordskiftesak er behandlet.

Ferdig skianlegg: I første byggetrinn er det planlagt 2 skitrekk med tilhørende alpinbakker. Planlagt Trekk 1 og 2 i henhold til oversikten planlagt plassering skitrekk. Disse planlegges ferdigstilt desember 2022.

FORBEHOLD:

Myrkdalen Fjellandsby AS tar forbehold om følgende forutsetninger for oppstart og gjennomføring av Mørkveslia hyttefelt, byggesteg 1 (Hagamyra, Geitasteinane og Svingen) :

- Oppnådd krav om minimum 60 % salg av 32 tomter før igangsetting
- At selger har mottatt alle nødvendige offentlige tillatelser slik at prosjektet kan starte, herunder ramme- og igangsettelsestillatelse.
  Det foreligger godkjent områdereguleringsplan for området.
- Godkjenning av igangsetting av utbyggingen i styret i Myrkdalen Fjellandsby AS

Tegninger i salgsmaterialet er kun en illustrasjon. Det tas således forbehold om at plassering av heiser og løyper kan avvike fra dette når utbyggingsplan blir gjennomført, herunder etableringstidspunkt.

Reguleringsplanen, som ble godkjent i Voss kommunestyre 20. juni 2019, gir aksept for justerte grenser for utbyggingsområdet mot nord/øst. Avklaringer om beiterett i dette området medfører at det må gjennomføres en jordskiftesak og det tas forbehold om at infrastruktur og overlevering av tomtene i Svingen-feltet kan bli forsinket som følge av dette.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 1. august 2021, eller det er klart før dette tidspunktet at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen(e), har Selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente

renter refundert av Selger gjennom megler og eventuell §12-garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Ut over dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Kjøpere av hyttetomt i Mørkveslia vil bli holdt løpende orientert om oppstart og fremdriften av prosjektet. Kjøpekontrakten vil inneholde nærmere bestemmelser om evt. forsinkelser mv. i henhold til Avhendingslovas bestemmelser.
Kontakt megler for tilsending av standard kontrakt.

Alle tomtefeltene og hyttene vil her ha nær tilkomst til skianleggene i området.

Gode ski-inn og ski-ut fasiliteter for alle hytter.

Her vil være tilrettelagt for tilkomst fra skianlegg i Mørkveslia til skianleggene i Myrkdalen Fjellandsby slik at tilknytningen til alle fasiliteter i Myrkdalen Fjellandsby blir godt ivaretatt.

VEITILKOMST:
Veitilkomst til utbyggingsområdet fra riksvei RV 13 og utbyggingsfeltene skal opparbeides. Jfr. Under punktet Fremdriftsplan, tomtekart og reguleringsplan.

KVALITETSPLAN /BYGGEMÅTE/HYTTEPLASSERING:
Det er utarbeidet og vedtatt en kvalitetsplan i henhold til reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser som tar for seg kvalitetsmål, areal og transport, arkitektur, estetikk og bygningskvalitet, energi, miljø og bærekraftig terrengstilpassing. Denne kvalitetsplanen skal følge eiendommen og kjøper er forpliktet til å følge de regler som er fastsatt.

Grunneiere har rett til felling av trær og virke i området utenfor tomtene. I Mørkveslia og ihht. kvalitetsplanen ønsker man god bevaring og skjøtsel av skogsmiljø både på hver enkelt tomt og området rundt. Kjøper må derfor søke godkjenning fra Utbygger for evt. felling av trær på sin tomt og i området for øvrig. Felling av trær utenfor tomten kan ikke kjøper foreta selv men foretas av den Utbygger engasjerer til fellingen. Trevirke er Utbygger og Grunneiers eiendom. Kvalitetsplanen følger kjøpekontrakten og vedtektene for hytteeierlag.
Jfr. Kvalitetsplanen. Kvalitetsplanen følger prosjektbeskrivelsen/prospekt og kan fås ved henvendelse til megler.
Utbygger vil i områder der det evt. er/blir pålagt fra myndighetene eller på eget initiativ foreta og bekoste nødvendige sikringer av evt. rasutsatte steder, flom mv.

PARKERING:
For tomtefeltene Geitasteianane og Svingen er det parkering på tomt og evt. langs veikant i stikkvei til hyttefeltet. På Hagamyra på tomt, evt. langs veikant og egne parkeringsarealer i feltet. Jfr. Tomtekart og reguleringsbestemmelsene.

REGULERINGSFORHOLD/REGULERINGSBESTEMMELSER:
Mørkveslia områdereguleringsplan Arealplan ID 1235_2016012 av 15.5 2019 vedtatt i Voss kommunestyre 20.06.2019
Reguleringsbestemmelser av 15.5.2019.
Mørveslia kvalitetsplan av 28.02.2018.
Mørkveslia er regulert for fritidsboliger, næring, skianlegg/alpinbakker, sentrumsbebyggelse m.m. Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser vil følge prospektet. Disse kan også fås ved henvendelse til megler.

ADRESSE:
Tomtene har på nåværende tidspunkt ingen adresser. Adresser fatter Voss herad på et senere tidspunkt ved fradeling/matrikkel

EIERFORM:
Selveiende hyttetomter for oppføring av ny selvstendig fritidsbolig.

TOMTEAREALER:
Tomtekartene og prislisten viser oversikt over tomtearealer. Arealene må ansees som ca. tall. Nøyaktige tomtearealer/matrikkel fastsettes ved fradeling og oppmåling. Ved oppmåling og fradelinger samt evt. nødvendige tilpassinger ved opparbeidelsen infrastruktur/veiskjæringer mv. kan det forekomme endringer i arealstørrelser både + og - fra oversikten, som ikke gir rett til prisendringer. Evt. arealavvik skal dog ikke forringe tomtenes utbyggingsgrad. Tomtemerke i terreng benyttes ikke. Dersom kjøper ønsker tomtemerke i terreng må dette rekvireres fra kommunen og bekostes av kjøper selv.

VEI, VANN OG AVLØP:
Hovedvei og stikkveier til tomte- og utbyggingsfelt i planområdet eies og driftes av Utbygger og den utbygger evt. overlater utbygging og anleggsdrift til. Hytteeierlaget som formelt vil bli stiftet på et senere tidspunkt plikter etter evt. anmodning fra Utbygger om å overta eierskap til veiene. Kostnadene ved overskjøting, fradeling og oppmåling av disse bekostes av hytteeierlaget dersom det blir aktuelt med overtakelse. Utbygger, skianleggselskaper m.fl. samt Grunneiere i planområdet skal ha bruksrett til veiene.

Voss heradsstyre vedtok 18.juni 2020 at utbygging av hovedanlegg for vann og avløp i Myrkdalen skal gjennomføres og driftes av Voss herad. Endelig dato for kommunal overtakelse er ikke fastsatt, men vi forutsetter at dette er gjennomført før innflytting i hytter i Mørkveslia.

Vann: Tilknyttet kommunalt nett
Avløp: Tilknyttet kommunalt nett

Tilknytningsavgift for vann og avløp betales av kjøper til kommunen etter den til enhver tids avgiftsfastsettelse ved oppføring av hytteenhet etter regler fastsatt av kommunen.

Pr. 2020 er tilknytningsavgiften fastsatt til:
Tilknytningsavgift vann: kr. 18.125,- inkl.mva for hytter innil 150 m2 BRA
Tilknytningsavgift avløp: kr. 18.125,- inkl.mva for hytter innil 150 m2 BRA

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER SOM KNYTTER SEG TIL EIENDOMMEN:

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile andre heftelser, private eller individuelle offentlige rådighetsinnskrenkninger over eiendommen enn det som følger av det nedenstående:

a) Det påligger forpliktelse til medlemskap i felles hytteeierlag, som vil bli etablert i Mørkveslia hyttefelt og som forvalter fellesarealene (felles veier og parkeringsplasser), benevnt: Mørkveslia hytteeigarlag (foreløpig navn).

b) Veier og overvannsanlegg er hytteeierlaget i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av. Den enkelte tomteeier plikter å være abonnent i det kommunalt vann og avløpsanlegg.

c) Øvrige årlige driftsutgifter for fellesanlegg som snøbrøyting og evt. oppføring av felles veilys og bossbuer i området ivaretas gjennom en årlig betaling av medlemskontingent til hytteeierlaget. Vedlagte vedtekter er det etablerte hytteeierlag MFHL i Mykdalen Fjellandsby sine vedtekter og nye vedtekter for området vil bygge på disse og i prinsippet være like, men tilpasses for Mørkveslia hytteeierlag. Vedtektene er således foreløpige og må påregnes å bli tilpasset organiseringen av hytteområdet. De gjelder som en forpliktende føring inntil endelige vedtekter for området er utarbeidet.
Avgift for renovasjon/eiendomsskatt/feieavgift tilsendes hhv. Fra Indre Hordaland Miljøverk og Voss herad.

d) Andre heftelser:
Offentlige etater, samt kabeletater og lignende har rett til fritt å anlegge og vedlikehold ledninger og kabelanlegg på eiendommen mot å sette arealene i orden etterpå.
Det kan være behov for å montere enkelte fordelingsskap for strøm og fiberkabel på noen hytter/bygg. Dette kan ikke nektes av kjøper, men dog skal slik montering utføres på egnet sted hensyntatt kjøpers ønske.

e) Utbygger og den utbygger senere overlater anlegg til drift og vedlikehold har rett til fritt å legge hoved-, side- og stikkledninger for vann, kloakk, overvann, kabler og trekkerør med tilhørende kummer, kabelskap og fordelingsskap på og over eiendommen. Retten omfatter også rett til tilkomst og arbeid med drift og vedlikehold av disse installasjoner herunder graving under forutsetning at arealene/terrenget settes i orden etterpå.

f) Dersom Utbygger finner det nødvendig vil felles veier og stikkveier i felt kunne være tilkomstveier ved utbygging og vedlikehold av ski og heisanlegget i skiområder.

g) Dersom Kjøper skal foreta offentlig og profesjonell utleie av sin fritidsbolig skal dette skje gjennom Myrkdalen Fjellandsby AS sitt bookingsystem eller etter nærmere avtale med utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS. Denne bestemmelse vil bli tinglyst på eiendommen.

h) Det medfølger forpliktelse til å bebygge eiendommen innen 24 måneder fra overtakelsen.

i) Tilknytningsavgift for vann og kloakk, årlig snøbrøytingsavgift og årlig avgift til hytteeierlaget påløper fra overtakelsen av tomten eller det tidspunkt der operatør (kommunen, hytteeierlag eller andre operatører) overtar utbygging, drift og vedlikehold.

j) Det medfølger forpliktelse til årlig betaling av andel drift av fellesgoder slik som preparering av skiløyper for tur/langrenn, merking, etablering, drift og vedlikehold av løyper og stier osv. Pt blir utbygging og drift/vedlikehold ivaretatt av Myrkdalen Løypelag.

Kontrakten gjelder kjøp av fast eiendom tilrettelagt for oppføring av ny, selveid fritidsbolig, tilrettelagt med vei, vann, kloakk, strøm og fiberkabel til tomtegrensen. Kontrakten blir derfor avtalt til å inneholde kun tomtegrunn.

Pliktig medlemskap i felles hytteeierlag og forpliktelse til å benytte Mykdalen Fjellandsby sitt bookingselskap eller etter nærmere avtale med Myrkdalen Fjellandsby dersom fritidsboligen leies ut offentlig og profesjonelt vil bli tinglyst på eiendommen.
Dersom Utbygger finner det nødvendig, og det er mulig i henhold til myndighetens tinglysingsregler, og la tinglyse andre forpliktelser og rettigheter nevnt over, kan ikke kjøper motsette seg dette.

BREDBÅND/FIBERKABEL:
Trekkerør for fiberkabel vil av Utbyggers samarbeidspartner Voss Fiber bli lagt til tomtegrense. Det må påregnes en tilknytingsavgift pt på kr 7.000,-

FELLESGODEBIDRAG:
Årlig avgift fellesgodebidrag nevnt over vil til enhver tid være lik som øvrige hytteeiere i Myrkdalen Fjellandsby og andre fritidsbyggefelt i Myrkdalen. Pt. er denne årsavgift kr. 750,- pr. boenhet. Denne kan øke i takt med utvidede tilbud, innenfor en grense som pt er satt til kr 2000,- pr.boenhet pr.år

SERVITUTTER:
Det kan bli liggende noen gamle servitutter på eiendommene etter fradeling som ikke

vil ha betydning for eiendommen. Grunneierne og Utbygger skal dog så langt det lar seg gjøre og er hensiktsmessig sørge for at alle gamle evt. servitutter ol. blir slettet.

På eiendommene vil det etter fradelinger være tinglyst utbyggingsavtaler mellom Myrkdalen Fjellandsby AS, andre Driftsselskaper så som Myrkdalen Fjellheiser AS og Grunneiere Mørkve Skjervheim Utmarkslag (MSU).

ADGANG TIL UTLEIE:
Det er frivillig å leie ut sin eller sine hytteboenheter dog medfører det forpliktelse til å benytte Myrkdalen Fjellandsby sitt bookingselskap ved offentlig og profesjonell utleie. Dette innbefatter ikke utlån til venner og familie eller helårsleie (åremål). Dersom kjøper ønsker å leie ut fritidsboligen når man selv ikke benytter denne er det muligheter for leieinntekter hele året. Ta gjerne kontakt med Myrkdalen Hotel eller megler for nærmere informasjon om utleie og erfaringstall for leieinntekter.

HYTTE-EIERLAG:
Mørkveslia hytteeierlag vil bli formelt stiftet på et senere tidspunkt og samtlige fritidsbolig eiere i planområdet er forpliktet til å være medlem i dette hytteeierlaget. Vedtekter for dette hytteeierlag vil bli utarbeidet og vedlegges kontrakt.

FELLESUTGIFTER:
Fellesutgifter til hytteeierlag så som andel fellesutgifter snømåking av felles veier og felles parkering, drift og vedlikehold felles veier mv. er Pt ikke fastsatt. Til sammenligning betaler hver hytteeier i det etablerte hytteeierlaget Myrkdalen Fjellandsby Hytteeierlag (MFHL) Pt.ca. kr. 4.900,- pr. år for dette innbefattet andel fellesgodebidrag.

ÅRLIGE AVGIFTER pr. 2020 inkl.mva:

Kommunalt vann avgift: kr. 1953,- (beregnet etter årsforbruk 50 m3 og vannmåler)

Kommunal avløp avgift kr. 2776,- (beregnet etter årsforbruk 50 m3 og vannmåler)

Eiendomsskatt for hytte: Pt. 3 promille av den takst kommunen setter på hytten etter bebyggelsen.

Renovasjon: Indre Hordaland Miljøverk Pr 2019 kr. 3119 inkl.mva Størrelse hytte 80-120 m2

OMKOSTNINGER:

1. Dokumentavgift til staten: 2,5 % av kjøpesum
2. Tinglysing skjøte: Pt. kr. 585,-
3. Evt. tinglysing for pantedokument: Pt. kr. 585,- pr. obl.
   Det tas forbehold om endringer i de offentlige avgifter og gebyrer som kan være endret ved overskjøtingen.
   Se oversikt i prislisten for total priser: kjøpesum inkl. omkostninger.

LOV BESTEMMELSE:
Hyttetomtene selges i henhold til Lov om Avhending av fast eiendom av LOV -1992-07-03-03. Sist endret LOV- 2019-04-10-13 fra 1.1.2020. (Avhendingslova).

KONSESJON:
Tomtekjøpet krever at kjøper skal undertegne skjema for Egenerklæring om konsesjonsfrihet som innleveres Voss herad.

BETALINGSPLAN/DELBETALING:

- 10 % av kjøpesum ved kontraktsinngåelsen.
- 20 % av kjøpesum ved oppnådd minimumsalg, beslutning om oppstart, frafall av forbehold og oppstart infrastruktur.
- Rest beløp, 70 % av kjøpesum, inklusiv omkostninger til staten, ved overtakelse.

10 % av kjøpesum skal være fri egenkapital/ubudne midler.

Utbygger skal stille forskuddsgaranti i form av selvskyldnerkausjon fra bank eller tilsvarende finansinstitusjon som sikkerhet for kjøpers delinnbetalinger.

Garantien skal senest stilles samtidig som betaling for første delbetaling finner sted.

Kjøper er ikke pliktig til å innbetale noe del av kjøpesum før Utbygger stiller garanti.

Eiendomsmegler Vest AS forestår oppgjøret mellom Utbygger/Selger og kjøper og kan ikke utbetale til Utbygger før det foreligger forskuddsgaranti for delbetalinger og tinglyst skjøte ved overtakelse og innbetaling restbeløpet.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil Utbygger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst. Innbetalt beløp fra kjøper kan fritt disponeres av kjøper inntil Utbygger/selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

FINANSIERINGSBEKREFTELSE:
Kjøper skal fremlegge finansieringsbevis fra bank eller finansinstitusjon som bekrefter at finansiering spesifikt for eiendommen er i orden.

LIGNINGSVERDI:
Ligningsverdi er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av kommunen etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen/eiendommen er en såkalt «primærbolig» (der boligeier er folkeregistret bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre ca. 90 % av den beregnede kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Se http://skatteetaten.no for nærmere informasjon.

KJØPSBEKREFTELSE:
Hyttetomtene selges til faste priser. Megler skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra kjøper før kjøpsbekreftelsen formidles. Kjøpebekreftelsen/kjøpstilbudet skal, om ikke annet er særskilt avtalt, gis ved at man fyller ut Eiendomsmegler Vest AS sitt kjøpstilbud. Meglerforetaket er adressat for Utbygger/selger og kjøpstilbudet er bindende for Kjøpetilbudsgiver straks det er innlevert meglerforetaket, Utbygger/selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpstilbud herunder bestemme om de vil akseptere salg av eiendommen til kjøper. Kjøpstilbudet er bindende for Utbygger/selger når denne har akseptert kjøpstilbudet.

Utbygger/Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å endre prisene på usolgte enheter.

OVERTAKELSE:
Overtakelse av tomtene foretas ved en overtakelsesforretning der kjøper og Utbygger møter på tomten etter nærmere innkalling fra Utbygger ihht kjøpekontrakten. Overtakelsesprotokollen fylles ut og signeres av begge parter. Dersom ikke kjøper stiller til innkalt overtakelsesforretning etter anmodning fra Utbygger anses overtakelsen som gjennomført. Kjøper er forpliktet til å underskrive protokollen som da vil bli sendt til kjøper og skal returneres til Utbygger og Megler.

SÆRLIGE BESTEMMELSER/ANNET:

Ferdigstilling av fritidsanlegg, fellesarealer mv.
I Utbyggers generelle prosjektbeskrivelser er det søkt å beskrive utbygger sine visjoner for området. Det tas forbehold om feil i beskrivelsen og, tar forbehold om at han kan bestemme endelig utforming av ski og heisanlegg, fellesarealer og øvrige anlegg mv. Øvrige fasiliteter i henhold til Prosjektbeskrivelser er avhengig av godkjent regulering og et tilstrekkelig økonomisk markedsgrunnlag for videre utbygging. Avvik fra prosjektbeskrivelsen hva gjelder utbyggingsplanene for området og for utvidelser av skianlegg gir ikke kjøper rett til noen som helst krav mot selger. Prosjektbeskrivelsen gjenspeiler selgers visjoner for området som en reiselivsdestinasjon sammen med Myrkdalen Fjellandsby og planene må ikke oppfattes som en forutsetning for inngåelse av denne kontrakt.
Myrkdalen Fjellandsby, Mørkve og Skjervheims utbyggingene vil bli i kontinuerlig utvikling i forhold til dagens reguleringsplaner. Utbygger gjør kjøper oppmerksom på at i forbindelse med en videre utvikling av destinasjonen Myrkdalen kan det bli aktuelt å endre reguleringsplaner.

KVALITETSSIKRING-KVALITETSPLAN:
Kjøper er forpliktet til å settes seg inn i bestemmelsene vedtatt i Kvalitetsplanen og forpliktet til å følge disse bestemmelsene.
I god tid før kjøper igangsetter bygging av hytte på tomten skal han presentere hytte-valg og plassering for Selgers rådgivende arkitekt, Områdearkitekt, (pr dato **HLM v/Svein Øvsthus**) som vil foreta en gjennomgang av kjøpers hyttevalg og plassering sett i forhold til terrengtilpassing, tomt, fargevalg. Jfr. Reg. bestemmelsene og Kvalitetsplanen.

Endelig plassering av hytte, i grunnplan og høyde, skal påføres av Områdearkitekt ved innlevering av byggesøknad.

Slik kvalitetssikring kan resulterte i krav om endringer/tilpasninger av den enkeltes kjøpers hytte eller føringer rundt plassering av hytten på tomten og i terrenget. Selger dekker kostnadene til rådgivende arkitekts vurdering av tomteeiers valgte hytte og den endelige plassering på tomten. Dog er det gitt en kostnadsramme på kr. 5.000,- eks. mva. pr tomt for dette arbeidet. Selger gjør oppmerksom på at endringer, og bruk av rådgivende arkitekt utover nevnte ramme, plikter kjøper å dekke direkte mot rådgivende arkitekt. Det er derfor viktig å forberede byggesaken hensynstatt reguleringsbestemmelsene og kvalitetsplanen før forslag til hyttevalg presenteres. Kjøper er forpliktet til å påse at hans hytteleverandør, før byggetillatelse sendes til kommunen er ihht. Reguleringsbestemmelsene og Kvalitetsplanens bestemmelser sender selgers rådgivende arkitekt alle dokumenter, tegninger av hyttetype m.v. til godkjenning. Selger står fritt til å sette betingelser/foreta konkrete bestemmelser med bakgrunn i reguleringsbestemmelsene og Kvalitetsplanen og kjøper er forpliktet til å etterfølge disse bestemmelsene.

Alle offentlige gebyrer knyttet til opparbeidelsen av tomten så som byggesaksgebyr samt tilknytningsavgift til vann og avløp etc. må dekkes av kjøper.

Selger dekker oppmåling av tomt og andre offentlige saksbehandlingsgebyrer for tilrettelegging for vei, vann, avløp, fiberkabel og strøm tilførsel frem til tomtegrensen.

Utbygger/selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

OVERDRAGELSE/RESALG/TRANSPORT AV KONTRAKT:
Ønsker kjøper å selge kjøpekontrakten videre før opparbeidelsen av tomten er ferdig forbeholder Utbygger/selger seg retten til å godkjenne enhver overdragelse. Ved Utbyggers eventuelle godkjennelse av slik transport skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- inkl. Mva. til Selger. I tillegg kommer utgifter ved bruk av megler ved videresalg.
Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av Utbygger/selger. Disse må eventuelt dekkes av kjøper.

KJØPEKONTRAKT:
Utbygger vil benytte standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpstilbud inngis på grunnlag av kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontakt megler for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Avhendingslova.

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

VEDERLAG TIL MEGLER:
Utbygger/ selger betaler til megler som utgjør kr. 47.500,- inkl. mva. pr. solgte enhet. Utlegg kommer utenom dette.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektmappe, prosjektinformasjonen og øvrige vedlegg til prospektet.

EIENDOMSMEGLER VEST AS:
Prosjektet selges av Eiendomsmegler Vest, avd. Nybygg. Org.nr. 940 434 254, som ble etablert som egen eiendomsavdeling i Sparebanken Vest i 1974.
Vi har salgskontorer i dag i Hordaland, Rogaland og Sogn og Fjordane. Vi legger vekt på høy faglig standard hos alle våre medarbeidere, og satser på høy kompetanse og faglig utdannede meglere. Gjennom vårt kontornett på Vestlandet har vi en sterk forankring og meglere som kjenner både bolig markedet og fritidsmarkedet på Vestlandet. Høy faglig kompetanse og lokal kunnskap gjør oss profesjonelle og gir oss nødvendig erfaring og kunnskap om markedet, lovgivning og bolig/hytterådgivning. Eiendomsmegler Vest har vært meglerfirma i Myrkdalen og omegnen i svært mange år, samt hatt prosjektmegler for Myrkdalen Fjellandsby siden oppstarten i 2001/2002 med unntak av et par vintersesonger. Vår ansvarlige megler for det nye utbyggingsprosjektet Mørkveslia har lang erfaring, kunnskap og kompetanse med salg av nybygg prosjekter og brukt boliger i Myrdalen Fjellandsby og omegnen.

KONTAKTER:
UTBYGGER/SELGER: Nils Akselberg Eiendomsdirektør
E-post: nils.akselberg@myrkdalen.no
Mobil: 916 73 013

ANSVARLIG PROSJEKTMEGLER OG MEGLERE:
Prosjektansvarlig:
Tone Ravnanger Eiendomsmegler MNEF Nybygg Bergen
E-post tone.ravnanger@emvest.no

Mobil: 952 65 824
Megler:
Tina Elise Beisland Eiendomsmegler/Siv. Øk.
E-post: tina.beisland@emvest.no
Mobil: 994 40 588

Øvrige kontakter:
Hytteleverandør for Vy hytter på tomtefelt Hagamyra:
Leve Hytter AS, Granerud veien 6, 2636 Øyer
E-post firma: kontakt@levehytter.no
Nettside: leverhytter.no
Epost: arve@levehytter.no Mobil: 90856188 (Arve Noreng)

Grunn og betongentreprenør for Vy-hytter på Hagamyra
Lirhus Maskin og Transport AS :
Adr.: 5710 Skulestadmo
E-post: Kjell@lirhusmaskin.no Mobil: 91576155 (Kjell Lirhus)

Voss/Bergen 6.juli 2020

Tone Ravnanger
(sign)

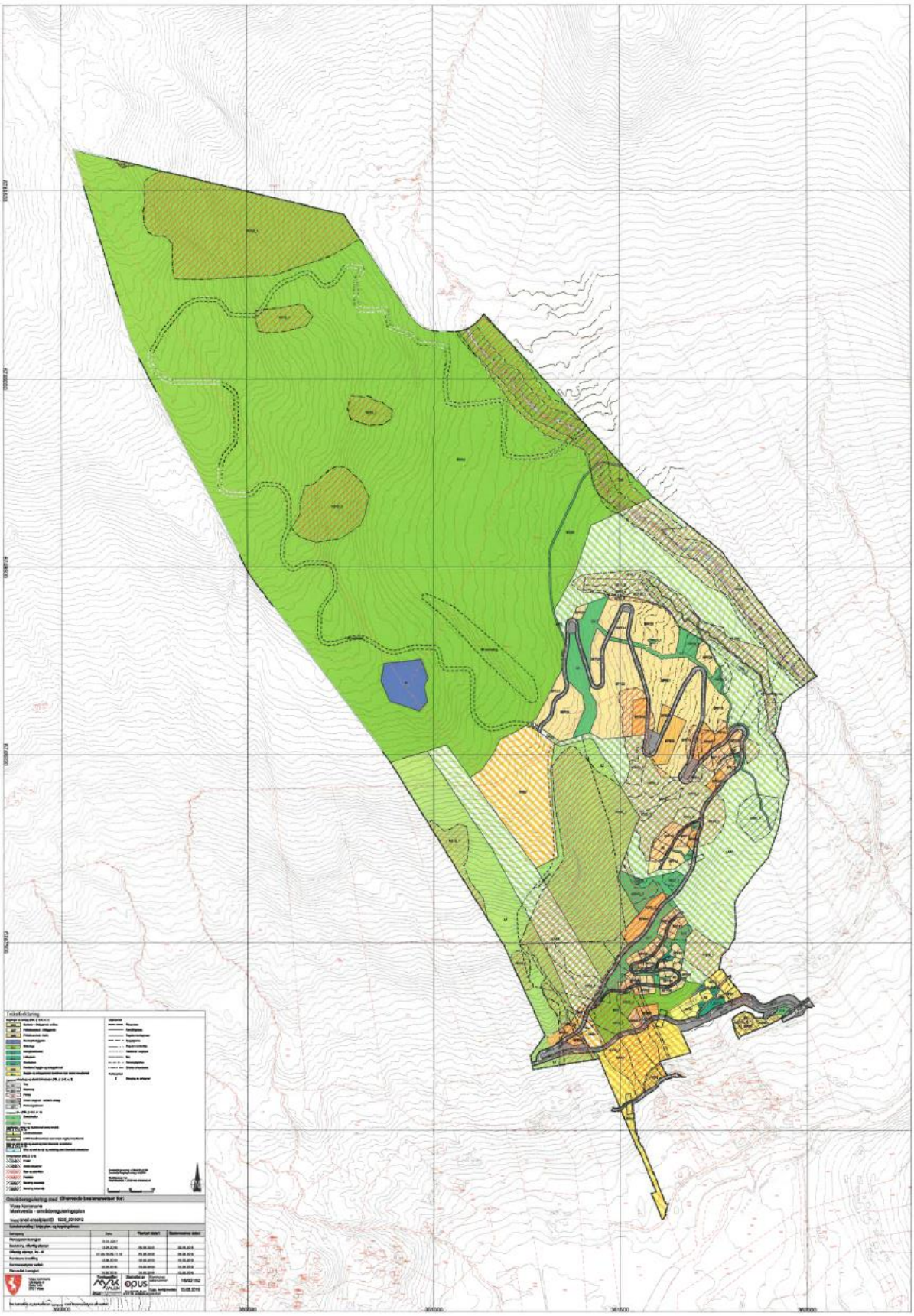
Nils Akselberg
(sign)

ANDRE VEDLEGG TIL PROSPEKT

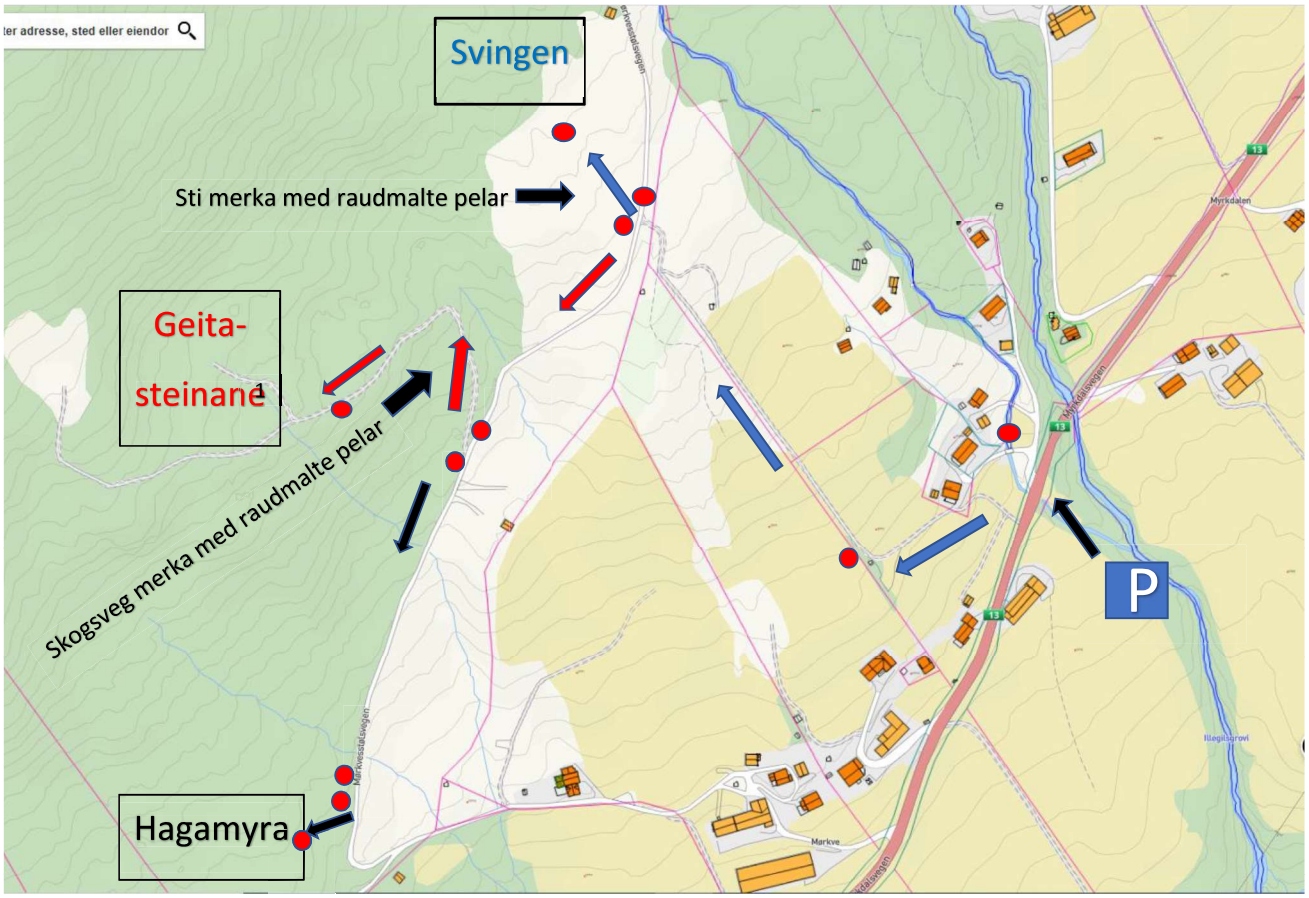
1. Tomtekartene for :
   a. Hagamyra
   b. Geitasteinane
   c. Svingen
2. Områdereguleringsplanen
3. Reguleringsbestemmelsene
4. Kvalitetsplanen
5. Vedtekter Myrkdalen Fjellandsby hytteierlag (MFHL)
6. Leve Hytter brosjyre (link til nettside)
7. Leveransebeskrivelse for:
   a. Leve Hytter
   b. grunn/betong
8. Oversikt hyttetyper tiltenkt hver enkelt hyttetomt Hagamyra
9. Illustrasjon hyttefelt Hagamyra
10. Prisliste for tomter med omkostninger
11. Prisliste for hytter på Hagamyra
12. Kjøpsbekreftelseskjema
13. Standard kjøpekontrakt

Informasjonsdokument:
A. Visningskart til tomtefeltene

Vedlegg

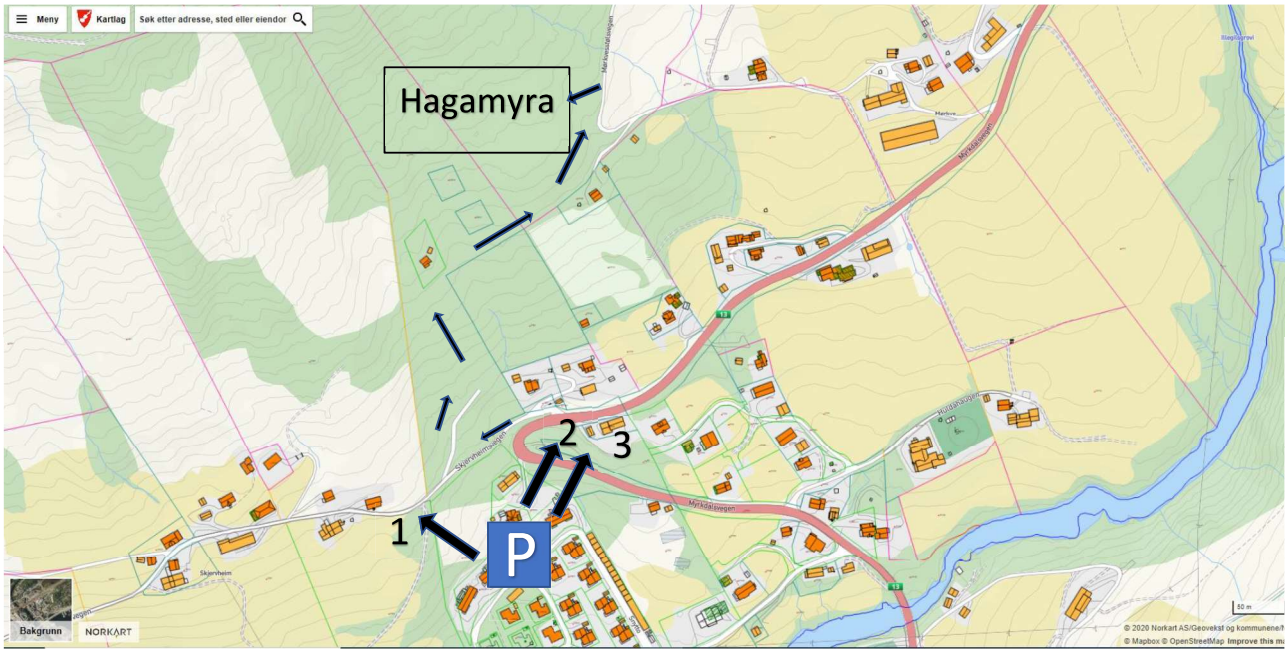

Tegnforklaring
Godkjenningsvilkår og andre vesentlige bestemmelser for:
Vågå kommune
Mastevela - arealdelen til kommuneplan
Vågå arealplan ID 1525_2012012
Kommunestyrets vedtak i sak plan- og bygningslova
Dato
Planlagt dato
Gjennomført dato
Planprogram kunngjort
Høring, offentlig ettersyn
Utlegg etappe 1a - 2
Formalisering av vedtak
Kommunestyre vedtak
Planvedtak kunngjort
Vågå kommune
Postboks 34
2542 Vågå
Tlf: 61 59 00 00
Myk arkitekter
Myk arkitekter
Oppdragsansvarlig
Oppdragsansvarlig
opus
Opus Interiør
Opus Interiør
Dato, godkjenning
Dato, godkjenning
19/02/2012
15.02.2012

VISNINGSKART SVINGEN OG GEITASTEINANE



P = Parkering i lomme på nedsida av RV13. Gå mot Svingen/Geitasteinane på merka veg og sti

VISNINGSKART HAGAMYRA



P = 1. Første prioritet : På venstre sida før fyrste høgresving på Skjervheimsvegen. Gå tilbake ca 50 meter og følg bratt veg opp til venstre og vidare på sti merka med raude pelar.

2. Andre prioritet: Avkøyrsle i innersvingen i den skarpe svingen mellom bedehuset og ungdomshuset. Gå opp til Skjervheimsvegen og ta bratt veg opp til høgre etter ca 150 meter og vidare på sti merka med raude pelar.

3. Tredje prioritet: Parker på nedsida av ungdomshuset. Gå opp til Skjervheimsvegen og ta bratt veg opp til høgre etter ca 150 meter og vidare på sti merka med raude pelar.

VOSS KOMMUNE

OMRÅDEREGULERING - REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

jf. plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

MØRKVE, MYRKDALEN, GNR. 277 BNR. 7 MFL.
MØRKVESLIA HYTTEGREND

Nasjonal arealplan-ID 1235_1216012
Vedteke dd.mm.åå
Sist revidert 15.05.19

Reguleringsendringar

Saksnr.	Endringsnr.	Vedtatt	Sist revidert
@	@	dd.mm.åå	dd.mm.åå

§ 1
FELLES FØRESEGNER

1.1 Trafostasjonar og renovasjonsanlegg

Trafostasjonar og renovasjonsanlegg kan inngå i alle private og private fellesformål. Trafostasjonar skal etablerast med ei sikringssone på minimum 5 meter. Trafostasjonar og renovasjonsanlegg skal etablerast langsmed veg.

1.2 VA og overvatn

System for handtering av VA og overvatn som t.d. vasspumpestasjonar, kloakkpumpestasjoner og vassbasseng kan inngå i alle private og private fellesformål. Innanfor planområdet skal ein i størst mogleg grad legge opp til opne løysingar for handtering av overvatn. Det er krav til at det i samband med utbygging og søknad om løyve til tiltak skal liggje føre ei VA- og overvatnutgreiing.

1.3 Parkering

Det skal etablerast parkering på eiga tomt og/eller i fellesanlegg. For å unngå store terrenginngrep kan parkering òg leggast langs med veg, på eiga tomt og i formål anna veggrunn langs fellesvegar (f_SV).

Det skal etablerast minst 1,5 parkeringsplassar inkludert parkering på felles parkeringsplassar (f_SPP1 og f_SPP2) per eining innanfor BFF2 til BFF 11, minst 2 parkeringsplassar per eining innanfor BFS og BFF12 til BFF17 og minst 1,2 parkeringsplasser i fellesanlegg per eining i leilegheitsbygg. BFF1 skal ha 2 parkeringsplassar innanfor f_SPP4. Innanfor BFF18 til BFF28 skal det etablerast minst 1,5 parkeringsplassar per eining inkludert parkering på felles parkering der det blir regulert i detaljreguleringplan. Einingar som ikkje har tilgang på felles parkeringsplassar skal ha minst 2 parkeringsplassar på eigen tomt, eventuelt langs med veg på eiga tomt og i formål anna veggrunn.

Tilkomst til parkeringsplassar skal avgjerast i byggjesak. Tilkomsten skal leggjast slik at den gir minst mogleg terrenginngrep.

1.4 Stølsveg

Stølsveg kan inngå i alle formål.

1.5 Køyreveg

Køyreveg kan justerast i byggjesak for å oppnå best mogleg terrengtilpassing. Veg kan, for å oppnå betre terrengtilpassing, inngå i alle formål inntil 3 m utanfor vegformål som vist i plankartet

1.6 Terrenginngrep

Skjeringar og fyllingar frå veg kan inngå i alle formål.

1.7 Kulturminne

Dersom det under arbeid i området kjem fram gjenstandar eller andre leivningar som viser eldre aktivitet i område, skal arbeid stansast og melding sendast kulturminnemynde, jamfør lov om kulturminne.

1.8 Skredsikring

Skredsikringstiltak kan inngå i alle formål.

1.9 Terrengbehandling

Ved istandsetting og opparbeiding av terreng skal det nyttast stadeigne masser og leggjast til rette for naturleg revegetering eller tilplantast med stadeigen vegetasjon. Frølag i eksisterande massar bør nyttast.

Utbygging skal skje med omsyn til eksisterande terreng og vegetasjon. Store lauvtrær skal bevarast i størst mogleg grad.

§ 2
UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

2.1 Søknad om tiltak innanfor områda BFF01-BFF17 og BFB1-BFB5 og BKB1

Ved søknad om tiltak skal følgjande dokumentasjon følgje saka:

1. Situasjonsplan med kotehøgder. Plan og snitt skal omfatte byggjeområdet og tiltaket i målestokk 1:500. Plan og snitt skal:

WILLOMBELS

- Omfatte nabotomter og tilgrensande ubygd areal, interne vegar, bygningar, opne plassar
- Syne terrengutforming som følgje av tiltaket, murar, skjeringar og fyllingar, planting og grøne korridorar
- Syne utforming av bygg, høgdeplassering, eksisterande og planlagd terreng ved inngang og rundt bygga.
- Syne høgdeplassering av biloppstillingsplassar /parkering med tilkomst.
- Syne Tomtegrense og byggjegrense mot vegar og skivegar/ skiløyper
- Syne belysning av uteområda
- Syne løysing for VA og overvatn
- Syne store eksisterande tre på tomta og kva tre som er tenkt hogga
- Syne store steinar på tomta før og etter tiltak

2. Utgreiingar:

- Tilkomst til miljøstasjonar og eventuelt postkasser
- Handtering av snø
- Retningslinjer for arkitektonisk utforming av bygningar med tak, bygningsgavlar, terrassar og korleis desse skal tilpassast terrenget, materialval og fargeval.
- Berekne samla BRA (i samsvar med reglane i TEK) for området fordelt på funksjonar
- VA- og overvatnutgreiing
- Geotekniske utgreiingar for alle byggjeområde med leilegheitsbygg

2.2 Søknad om tiltak innanfor områda BFF18-BFF28 og BFB01-BFB10 og BKB2 og BAA1

Før søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 skal det utarbeidast detaljreguleringsplan for desse områda. For BAA1, BAA2 og BKB1 er det krav om detaljreguleringsplan før tiltak anna enn skianlegg (jamfør § 5.12) kan tillatast.

§ 3
REKKEFØLGJEKRAV

3.1 Før bygningar kan takast i bruk skal:

- Veg og parkering fram til og langs med tomta vere opparbeidd Gangbar tilkomst frå tomta til grøntareal eller skianlegg vere opparbeidd
- Renovasjonsanlegg vere ferdigstilt.
- Kryss med RV13 vere ferdigstilt med passeringslomme
- Vassforsyninga vere utbygt for å dekke brannslokking på måte som brannvernet kan godkjenne.
- VA-anlegg skal vere ferdigstilt før fritidsbustader kan takast i bruk
- Før utbygging innanfor omsynssone H310 må alle naudsynte sikringstiltak vere opparbeidd, jf. pkt 9.1.1
- Gang- og sykkelveg mellom Myrkdalen Bygdasenter og Voss fjellandsby skal vera ferdig regulert innan utgangen av 2020, og ferdig etablert innan utgangen av 2022. Gang- og sykkelvegen skal vera eit samarbeidsprosjekt for alle utbyggjarane innanfor dei områda som kravet omfattar i Kommunedelplanen for Myrkdalen.

3.2 Før skianlegg kan takast i bruk skal:

- Vurdering av snøskredfare for alle løyper og andre skianlegg skal ligge føre og naudsynte sikringstiltak skal vere gjennomført.

§ 4
EIGARFORM

4.1 Offentlege arealformål

Følgande areal skal vere offentlege:
- o_SV
- o_SVT

4.2 Felles arealformål

Følgande areal skal vere felles for angitte eigedommar:
- f_SV1 og f_SVT1: eigedommar innanfor BFS4
- f_SV2: eigedommar innanfor BSF1-BSF3
- f_SV3: eigedommar innanfor BFS1
- f_SV4: eigedommar innanfor BFS2-BFS3
- f_SV5 og f_SVT2: eigedommar innanfor BFF02-BFF11
- f_SPP1: eigedommar innanfor BFF02-BFF06
- f_SPP2: eigedommar innanfor BFF07-BFF11
- f_BGP: eigedommar innanfor BFF07 og BFF09
- f_SV6 og f_SVT3: eigedommar innanfor BFF12-BFF14
- f_SV7: eigedommar innanfor BFF17 og sørlegaste eigedommen innanfor BFF16
- f_SPP3: gnr 277, bnr 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15 og 17
- f_SPP4: eigedommar innanfor BFF01 og BFB01

§ 5
BYGNINGAR OG ANLEGG
(pbl § 12-5 nr.1)

For alle byggjeområda er det eit krav til radonsperre og tilrettelegging for tiltak som kan setjast i drift om radonkonsentrasjonen i lufta inne på eit tidspunkt overskrider 100 Bq/m3.

5.1 Felles føresegner for BFS, BFF og BFB og BKB

Ferdig terreng skal så langt det er mogleg tilpassast opphavelege, naturlege terrenghøgder.

Tak og overflater skal ha ikkje-reflekterande materiale. Ved fargesetting skal det nyttast mørke jordfargar

MELLOMMELS

Byggjegrense er 2 meter frå grense mot SVG (privat anna vegformål) og 4 meter frå grense mot anna formål og regulert tomtegrense. Dersom ein søkjer byggeløyve for fleire tomtar samstundes kan regulerte tomtegrensar flyttast i delesak og byggjegrense skal avgjerast i byggjesaka.

Det skal sikrast minst 2 meter plass til stillas o.l. rundt bygg.

5.2 Felles føresegner for BFS og BFF

Maksimal skjering er 2 meter frå topp skjering til topp planering. Maksimal fyllingshøgde er 2 m frå topp planering til botn fyllingsfot. Skjering som blir tilbakefylt mot bygning skal ikkje reknast med. Maksimal høgde på støttemurar er 1,5 meter.

Maksimal mønehøgde er 7,5 meter. Maksimal gesimshøgde er 5,5 meter. Dersom fyllingshøgde kan reduserast med bruk av grunnmur kan maksimal byggehøgde aukast tilsvarande halve grunnmuren si høgd. Grunnmur skal vere maks 1 meter. Maksimal fyllingshøgde skal reduserast tilsvarande grunnmuren sin høgde.

Husbreidde kan maksimalt vere 7,5 meter. Alle bygningar skal ha møneretning på hovudtaket parallelt med kotane. Ved planlegging av fleire tomter samstundes kan møneretning vurderast i byggjesak. Tomter innanfor føresegngrense #2 har valfri møneretning og breidde maksimalt 9 meter på tvers av terrengkotane.

Maksimal husbreidde er bygningsbreidde inklusive mindre utbygg og altanar målt ved fundament og på tvers av terrengkotane. Bygningsdelar kan krage ut over denne maksimalbreidda.

5.3 Felles føresegner for BFF

Innanfor området kan det oppførast fritidsbustad med tilhøyrande uthus og parkeringsplass/carport. Garasje er ikkje tillate. Der terrenginngrep ved bygging av tilkomstveg til tomta blir stor kan parkering i staden etablerast som kantparkering, jamfør § 1.3.

Maks tal einingar BFF01-BFF17:

BFF01	2
BFF02	6
BFF03	3
BFF04	4
BFF05	3
BFF06	1
BFF07	7
BFF08	6
BFF09	5
BFF10	5
BFF11	4
BFF12	4
BFF13	10
BFF14	4
BFF15	4
BFF16	4
BFF17	6
Totalt	78

Maks tal einingar i BFF18-BFF28:

BFF18	16
BFF19	7
BFF20	3
BFF21	16
BFF22	26
BFF23	20
BFF24	4
BFF25	5
BFF26	2
BFF27	5
BFF28	12
Totalt	116

Parabolantenner er ikkje tillate.

Straumlinjer i luft er ikkje tillate.

5.4 Felles føresegner for BFB

Maksimal skjering er 3 meter frå topp skjering til topp planering. Maksimal fyllingshøgde er 2 m frå topp planering til botn fyllingsfot. Skjering som blir tilbakefylt mot bygning skal ikkje reknast med. Maksimal høgde på støttemurar er 1,5 meter.

Parabolantenner er ikkje tillate.

Straumlinjer i luft er ikkje tillate.

Maksimal mønehøgde er 14 meter. Maksimal gesimshøgde er 12 meter.

Maks tal einingar og maks BRA for områda:

	Einingar	m2 BRA
BFB01	12	1200
BFB02	18	1800
BFB03	9	900
BFB04	42	4200
BFB05	9	900
BFB06	12	1200
BFB07	27	2700
BFB08	27	2700
BFB09	9	900
BFB10	18	1800
Totalt	183	18300

5.5 Felles føresegner for BFS

På kvar tomt kan det førast opp eitt frittliggjande bustadhus med tilhøyrande uthus, sidebygning/anneks og parkeringsplass/carport/garasje.

Maksimalt tillate bruksareal pr. tomt er BRA = 300 m². Eventuell sidebygning/anneks skal ikkje vere større enn BRA = 30 m² og carport/garasje skal ikkje vere større enn BRA = 25 m² per biloppstillingsplass (maks 50 m²). Maks storleik på hovudbygning er BRA = 250 m2.

Dersom biloppstillingsplassar vert bygd som carport eller garasje skal denne ha minimum 1 meter avstand til nabogrense.

Det kan innreiast hybelhusvere. Ved innreiing av hybelhusvere skal det etablerast ein ekstra biloppstillingsplass på tomta.

5.6 Fritidsbustader, frittliggande, BFF02-BFF11

Maksimalt tillate bruksareal pr. tomt er BRA = 150 m². Eventuell sidebygning/anneks skal ikkje vere større enn BRA = 15 m² og carport skal ikkje vere større enn BRA = 20 m² per biloppstillingsplass (maks 40 m²).

Ein kan slå saman 2 tomtar og byggje ein fritidsbustad med to einingar. Maks bruksareal ved samanslåing er BRA = 300 m². Maks storleik på hovudbygning er BRA = 200 m2.

Dersom biloppstillingsplass vert bygd som carport skal denne ha minimum 1 meter avstand til nabogrense. Av parkeringskravet på 1,5 plassar (jamfør § 1.3) inngår 0,5 plassar per eining i f_SPP1 eller f_SPP2. Einingar som ikkje grensar til vegformål skal ha 1,5 biloppstillingsplassar i f_SPP2, og har ikkje krav om parkeringsplass på eiga tomt.

5.7 Fritidsbustader, frittliggande, BFF1 og BFF12-BFF17

Maksimalt tillate bruksareal pr. tomt BRA = 250 m². Eventuell sidebygning / anneks skal ikkje vere større enn T-BRA= 15 m² (30 m² for BFF1) og carport skal ikkje vere større enn T-BRA= 20 m² per biloppstillingsplass (maks 40 m²). Maks storleik på hovudbygning er 150 m2 BRA. For BFF12, BFF13 og BFF14 er maks storleik på hovudbygning 200 m2 BRA.

Fritidsbustader kan byggjast med inntil 2 einingar.

Dersom biloppstillingsplass vert bygd som carport skal denne ha minimum 1 meter avstand til nabogrense. BFF01 skal ha 2 biloppstillingsplassar i f_SPP4, og har ikkje krav om parkeringsplass på eiga tomt

5.8 Fritidsbustader, frittliggande, BFF18-BFF28

Det er krav om detaljreguleringsplan for områda.

Vegtrasé kan endrast ved detaljregulering. Ved detaljregulering skal vegen detaljregulerast fram til og langs med utbyggingsområdet og forbi neste sving.

5.9 Fritidsbustader, blokk, BFB01-BFB06
Det er krav om detaljreguleringsplan for områda.

Det kan etablerast inntil 122 einingar med eit samla tillate BRA på inntil 12 200 m2.
BRA for parkering/garasje heilt eller delvis under terreng kjem i tillegg.

%- BYA for områda er maksimalt 60 %.

5.10 Fritidsbustader, blokk, BFB07-BFB10

Det er krav om detaljreguleringsplan for områda.

Det kan etablerast inntil 96 einingar med eit samla tillate BRA på inntil 9 600 m2.
BRA for parkering/garasje heilt eller delvis under terreng kjem i tillegg.

Vegtrasé kan endrast ved detaljregulering. Ved detaljregulering skal vegen detaljregulerast fram til og langs med utbyggingsområdet og forbi neste sving.

5.11 Næring (N)

I området kan det oppførast bygningar for servering, møterom og servicefunksjonar. Bygningar kan også innehalde funksjonar i tilknyting til drift og vedlikehald av løyper og skiheisar/skitrekk.

Maks BRA = 600 m2
Maks mønehøgde = 8 meter
Maks gesimshøgde = 5 meter

5.12 Skianlegg (BSA)

Skiheisar/skitrekk med tilhøyrande løypetrasear, trekktrasear, anlegg for snøproduksjon, lysanlegg, anleggsvegar og mindre bygg for drift og vedlikehald kan oppførast/opparbeidast i området.

For snøproduksjonsutstyr er det ved søknad om løyve til tiltak krav om å dokumentere tilfredstillande støyforhold.

Sykkelløype kan oppførast/opparbeidast innanfor føresegnområde #5. Terrenginngrep i samband med opparbeiding av løype kan tillatast, eventuelt mindre justeringar av trasé for å oppnå betre terrengtilpassing. Breidde på sykkelløype kan vere maksimalt 3 m. Sikringstiltak mot skrentar og bekkar kan tillatast.

Tidsrommet for bruk av sykkelløype er avgrensa til perioden 1.juli til 30.september. Det er ikkje tillate å måke eller åte sykkelløype for å opne tidlegare i år med sein vår.

MELLOMBELS

5.13 Kombinert byggje- og anleggsformål (BKB)

BKB1 er kombinasjon av fritidsbustader, blokk, og skianlegg. Grense mellom formåla skal avgjerast etter at plassering av skiheis innanfor planområdet er godkjent. Maks BRA for fritidsbustader, blokk, er 1800 m2 BRA. Maks tal einingar er 18. Sjå § 5.4 for utfyllande føresegner for fritidsbustader, blokk, innanfor BKB1. Sjå § 5.12 for utfyllande føresegner for skianlegg innanfor BKB1.
BKB2 er kombinasjon av sentrumsfunksjonar, fritidsbustader og skianlegg. Jamfør kommunedel for Myrkdalen, planid 06024, § 4.4.2 S2 - Mørkve for utfyllande føresegner. Det er krav om eigen detaljreuleringsplan for området. Før detaljregulering kan godkjennast skal det føreligge eigen skredrapport for området.

5.14 Angitte byggje- og anleggsformål i kombinasjon med andre angitte hovudformål (BAA)

Innanfor formålet kan det etablerast skianlegg (jamfør § 5.12) i kombinasjon med fritidsbusetnad med tilhøyrande vegar og grøntformål. Det er krav om detaljreguleringsplan før tiltak anna enn skianlegg (jamfør § 5.12) kan tillatast.

§ 6
SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Veganlegg (SV, SKV, SF og SVT)

Terrenginngrep i samband med veganlegget skal skje mest mogleg skånsamt. Fjellskjeringar og fyllingar skal rundast og tilpassast tilgrensande terreng. Fyllingar og grøfter skal såast til. Støttemurar skal oppførast som natursteinsmurar, eventuelt betongmur med natursteinforblending. Noverande vegetasjon skal takast vare på. Terrenghandsaming skal gjerast ferdig på same tid som resten av veganlegget. Ved såing av gras skal det nyttast beitemarksblanding for alpine område.

Det skal ikkje nyttast lyst/reflekterande overflatemateriale på veganlegg.

Innanfor juridisk linje bru kan det etablerast skibru over veg.

Innanfor føresegnområde #3 kan det anten byggjast skibru over veg eller veg i kulvert under terreng.

Innanfor f_SPP3 skal det setjast av 6 parkeringsplassar til utfartsparkering for turgåarar.

Ved detaljering av ny tilkomst frå riksvegen må byggeplanar til Statens vegvesen for godkjenning. Utbyggar/tiltakshavar må også inngå gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før etablering av ny tilkomst kan setjast i verk.

§ 7
GRØNSTRUKTUR
(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Grøntstruktur (G og GT)

Innanfor grøntstruktur (G) kan det opparbeidast stiar og leggast til rette for opphald. Skog skal takast vare på. Store flyttsteinar skal takast vare på.

GT1 er ein gamal stølsveg som i størst mogleg grad skal takast vare på.

GT2 skal opparbeidast som turveg mot Storhaugen. Fram til eksisterande stølsveg skal han òg fungere som køyrbar tilkomst til stølsvegen. Turvegen kan nyttast midlertidig som anleggsveg for å hente massar frå eit mogleg nytt vassmagasin ved Storhaugen.

§8
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
(pbl § 12-5 nr. 5)

8.1 LNF kombinert med andre hovudformål (LAA)

Områda er LNF kombinert med skianlegg.

Innanfor områda kan det etablerast stiar og turløyper.
Innanfor LAA1 kan det etablerast anlegg som nemnd i § 5.12
Innanfor LAA1 kan overskotsmasser deponerast.
Sprengstein skal deponerast på ein tiltalande måte og dekkast med lokale jordmassar.

Områda skal òg fungere som beiteområde. Anlegg som er til hinder for beiting skal ikkje oppførast. Innanfor LAA2 skal det ikkje leggjast til rette for skiløypar, berre skiheis.

Innanfor Føresegnområde #1 kan det etablerast veg til utbyggingsområder F3 og F4 i kdp for Myrkdalen. Det er krav om detaljregulering før det kan byggjast veg her.

8.2 LNF areal (L)

Områda skal fungere som beiteområde.

§ 9
OMSYNSSONER
(pbl § 12-6)

9.1 Faresone (pbl § 11-8 a)

9.1.1 Ras- og skredsone (H310_2):

17147-03-1 Myrkdalen Fjellandsby, Mørkveslia – Forprosjektering av sikringstiltak (Grue og Taurisano, mars 2018) skal leggjast til grunn ved planlegging av tiltak innanfor skredsoner.

Tiltak med sikkerhetskrav i gjeldande byggteknisk forskrift kan kun oppførast i område med skredsannsyn som forskriften tillet. I område med høgare skredsannsyn skal slike tiltak ikkje tillatast utan at tilfredsstillande skredsikringstiltak er gjennomført og dokumentert av føretak med geoteknisk kompetanse.

Tiltak som er aktuelle er:

- Overvatngrøft og ledevoll mot løsmasseskred
- Sikringsvoll og rensk mot steinsprang
- Overvatnhandtering mot sørpeskred
- Terrenginngrep og fjerning av potensielt ustabile blokkar

Det skal dokumenterast av fagkunnige at skredtiltak ikkje vil påføre eksisterande eller planlagte tiltak utanfor planområdet auka skredfare som kan føre til at området får høgare sikringsklasse.

Omsynssonene dekkjer skredsannsyn til og med 1/5000.

9.1.2 Ras- og skredsone (H310_3):

17147-03-1 Myrkdalen Fjellandsby, Mørkveslia – Forprosjektering av sikringstiltak (Grue og Taurisano, mars 2018) skal leggjast til grunn ved planlegging av tiltak innanfor skredsoner.

Tiltak med sikkerhetskrav i gjeldande byggteknisk forskrift kan kun oppførast i område med skredsannsyn som forskriften tillet. I område med høgare skredsannsyn skal slike tiltak ikkje tillatast utan at tilfredsstillande skredsikringstiltak er gjennomført og dokumentert av føretak med geoteknisk kompetanse.

Tiltak som er aktuelle er:

- Overvatngrøft og ledevoll mot løsmasseskred
- Sikringsvoll og rensk mot steinsprang
- Overvatnhandtering mot sørpeskred
- Terrenginngrep og fjerning av potensielt ustabile blokkar

Det skal dokumenterast av fagkunnige at skredtiltak ikkje vil påføre eksisterande eller planlagte tiltak utanfor planområdet auka skredfare som kan føre til at området får høgare sikringsklasse.

Omsynssonene dekkjer skredsannsyn til og med 1/1000.

9.1.3 Ras- og skredsone (H310_1):

Desse områda er aktsemdsoner frå NGI (stein- og snøskred), og aktsemdsoner frå NVE (jord- og flomskred).

Ved søknad om tiltak skal sikkerhetskrav i gjeldande byggteknisk forskrift vere oppfylt. Før tiltak kan tillatast skal skredfare utredast av føretak med skredfagleg kompetanse og skredsannsyn vere dokumentert innanfor krava i forskrifta.

9.1.4 Flaumsoner (H320):

Desse områda er aktsemdsoner frå NVE

Innanfor området er det ikkje tillate å deponere snø eller etablere tiltak som kan bidra til å hindre vatnet sitt frie laup i elvekorridoren.

9.2 Sikringssone

9.2.1 Frisikt (H140)

Frisiktsonene er vist i plankartet. Det skal ikkje plasserast konstruksjonar eller plantast til i høgda 0,5- 1,5 meter som kan vere til hinder for sikt. Tre kor heile trekrona ligg over 1,5 meter er tillate.

9.3 Sone med angitte særlege omsyn

9.3.1 Bevaring naturmiljø – beitemarksopp H560_1
Innanfor området er inngrep i eksisterande terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikkje tillate.

9.3.2 Bevaring naturmiljø – vassdrag H560_2
Innanfor omsynssonen skal naturområder og naturtyper sikrast. Vegetasjon skal bevarast i størst mogleg grad, kantvegetasjon skal viast spesiell merksemd. Tiltak i området er ikkje tillate utan etter ein skjøtselsplan utarbeidd av fagkunnig biolog. Området kan ikkje nyttast til lagring, tilrigging eller massedeponering. Vedlikehald av stølsveg er tillate. Skiløype, veg/bru er tillate å etablere i sonen.

9.3.3 Bevaring kulturmiljø – H570_1-H570_5
Innenfor omsynssonene er tiltak som kan skade eller forringe kulturminna sin verdi ikkje tillate.

9.4 Støysone (H290)
Før nye tiltak kan tillatast skal støysituasjon vere dokumentert å følgje retningsliner i T-1442/2016.

§ 10
FØRESEGNOMRÅDE
(pbl § 12-7)

10.1 Føresegnområde #4 vernskog

Hogst innanfor områda skal ikkje gjennomførast som flatehogst med større samanhengjande hogstflater i dalsidene. Horisontale eller diagonale hogstgater er tillate. Dimensjonering av slike gater skal følgje tilråding i kapittel 6 i Forslag til kriterier for vernskog mot skred – DEL 1 (Høydal m. fl., 2013).

Det vert stadfesta at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak

_____

seksjonsleiar

VEDTEKTER FOR

MYRKDALEN FJELLANDSBY HYTTEEIGARLAG

sist endret på årsmøte den 16.04.2014

§ 1. Innledning

Myrkdalen Fjellandsby Hytteeierlag (Velforeningen) er en forening for hytte- og leilighetseierne i Myrkdalen Fjellandsby og for virksomheter tilknyttet de private tekniske anleggene for området.

Velforeningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

Velforeningen er blant annet opprettet for å organisere eierskap og drift av fellesanlegg og fellesområder i Myrkdalen Fjellandsby. Veier og tekniske anlegg for området er forutsatt bygd ut i privat regi. Utbyggingen av området vil skje over flere byggetrinn, hvoretter nye fellesområder og fellesanlegg, vil bli tilknyttet i takt med utbyggingen. I takt med samme vil nye medlemmer bli knyttet til Velforeningen.

Som en følge av den fremtidige utbyggingen kan det være hensiktsmessig å endre organiseringen av Velforeningen, slik denne er nedfelt i nærværende vedtekter. Dette kan bl.a. gjelde forhold som inndeling av delområder og eierskap og drift av fellesarealer/veier/senterområde etc. Hoved-tekniske anlegg og avtaler knyttet til vannforsyning og renseanlegg skal likevel ha en felles organisering for hele utbyggingsområdet Myrkdalen Fjellandsby.

Dersom forholdene legges til rette for offentlig eierskap/tilknytting av tekniske anlegg og/eller veier i løpet av utbyggingsperioden eller senere, kan Myrkdalen Fjellandsby AS (Utbygger) eller styret inngå avtale om dette. Vedtektene skal i så fall endres for å tilpasses dette.

De som til enhver tid er hytteeiere, eller som ellers er tilknyttet de felles tekniske anlegg/veier i Myrkdalen Fjellandsby, plikter å være medlem i Velforeningen.

§ 2. Formål

Formålet med Velforeningen er å ivareta hytteeiernes felles interesser, være en konstruktiv hørings- og samarbeidspartner for videre utvikling av område samt bidra til å skape et godt, sosialt og sikkert fellesskap, herunder å forestå avtaler om drift og vedlikehold av felles områder og anlegg, slik som veier og rør- og ledningsnett, med tilhørende anlegg. Velforeningen, eller selskap den måtte opprette, kan stå som eier og/eller hjemmelshaver til felles områder og anlegg.

§ 3. Ordensregler.

Særlige forhold
Årsmøtet kan fastsette ordensregler gjeldende for medlemmene av Velforeningen. Ordensreglene kan senere endres av årsmøtet med 2/3 flertall *av alle avgitte stemmer.* Medlemmene plikter å følge de ordensregler som til enhver tid gjelder. Ved brudd på disse gjelder eierseksjonslovens § 26 tilsvarende.

Medlemmene plikter å sørge for at bruker av hyttene overholder gjeldende regler for båndtvang i Voss kommune.

Hytteområdet ligger i et landbruksområde. Hytteeierne må derfor påregne aoting og gjødsling i tilliggende områder og må ta hensyn til og ha aksept for jordbruksdriften i området.

I forbindelse med utbyggingen vil det bli satt opp gjerde i overkant og på sidene av hytteområdet, grensende mot utmarksområdet. Velforeningen har ansvar for vedlikehold av gjerdet, samt nedlegging og oppsetting før og etter vintersesongen dersom det ikke kan stå permanent. Gjerdet skal, dersom forholdene tilsier det, være etablert og sjekket i orden innen 1. juni hvert år.

Medlemmene i Bygardsli Grunneigarlag BA har den opprinnelige hjemmelen til utbyggings-området. I forbindelse med utbyggingen er det gjort avtale om at Bygardsli Grunneigarlag BA har rett til all skog som Utbygger ser det nødvendig å hogge i området, herunder på så vel hyttetomter som fellesarealer. Etter overtakelse av den enkelte hyttetomt til nye eiere, gjelder denne retten kun på fellesområder og etter ordre fra Velforeningen, mot utførelse av arbeidet.

Bygardsli Grunneigarlag BA, eller dets medlemmer, har på ellers like vilkår fortrinnsrett til å utføre servicetjenester i området, herunder i forhold til tjenester utført av Velforeningen i egen regi.

§ 4. Drift og vedlikehold av fellesanlegg

Velforeningen skal inngå nødvendige avtaler om drift og vedlikehold av fellesområder og -anlegg for området.

Fellesområde og -anlegg er inntil videre eid av Utbygger (oppstartperioden). Disse anleggene, påheftet den nødvendige bruksrett for medlemmene, kan overdras Velforeningen, men kan helt eller delvis bli overdratt til andre dersom det er økonomisk tjenlig eller hensiktsmessig for Velforeningen.

§ 5. Avregning av driftsutgifter.

Årsavgift
Velforeningens driftsutgifter skal i prinsippet fordeles med like store andeler på medlemmene. Disse utgiftene omfatter blant annet utgifter til drift og vedlikehold av fellesområder og -anlegg, administrasjonsomkostninger og eventuelt forretningsførerhonorar.

Styret skal utarbeide årlig budsjett. På dette grunnlag fastsetter styret også en foreløpig årsavgift, som skal dekke andelen nevnt i 1. ledd. Årsavgiften skal betales innen 1. februar i avgiftsåret. På grunnlag av årets regnskap fastsetter styret den endelige årsavgiften. Styret kan da innkalle den differanse som måtte foreligge. Slik innkalling kan skje i forbindelse med utskriving av påfølgende års foreløpige avgift.

Styret har også anledning til å innkalle ytterligere avgift forut for regnskapsbehandlingen dersom det på grunn av særlige forhold oppstår behov for ytterligere innbetaling.

Styret kan ved sin budsjettering, jfr. 2. ledd, og ved den endelige fastsettelse, jfr. 3. ledd, også ta hensyn til behovet for å sikre driftskapital ut over de konkrete kostnadene som kan påregnes eller er påført.

Ved innkalling av ytterligere avgift skal innbetaling skje innen 3 uker fra utsendelse av kravet.

§ 6. Styre

Velforeningen skal ha et styre som er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal bestå av 5 medlemmer. Styret, leder og nestleder velges av årsmøtet. Det skal også velges 3 varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer og varamedlemmer er 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

Velforeningen tegnes av styrets leder og nestleder i fellesskap. Styret kan meddele prokura. Styret kan ansette forretningsfører eller leie slik tjeneste.

Styret avholder møte når styrets leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene krever det. Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

Styret skal føre referat fra sine møter.

Styret er ansvarlig for Velforeningens løpende virksomhet og kan fatte de beslutninger som følger av dette. Ved beslutninger som vil medføre vesentlige utgifter eller ansvar, skal saken forelegges årsmøtet, med mindre slik foreleggelse kan resultere i vesentlig skade.

Årsmøtet nedsetter en valgkomité på 3 medlemmer, hvis oppgave er å finne kandidater til styreplass blant foreningens medlemmer.

§ 7. Årsmøte

Velforeningens høyeste myndighet er årsmøtet, som avholdes innen utgangen av april hvert år.

Årsmøtet innkalles av styret med minst én måneds varsel. Forslag som ønskes behandlet, må sendes styret senest to uker før årsmøtet.

Alle Velforeningens medlemmer har rett til å være til stede på årsmøtet. Ved hel eller delvis manglende betaling av årsavgiften, etter betalingspåminnelse, tapes retten til å være til stede. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter.

Hvert medlem har én stemme. Medlemmer kan være representert ved fullmakt. Årsmøtet ledes av valgt møteleder, som ikke behøver være medlem.

Med mindre annet er bestemt, fattes vedtak med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

På årsmøtet skal behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert årsregnskap
3. Valg av medlemmer til styre
4. Fastsettelse av honorar til styre
5. Valg av revisor og fastsettelse av hans honorar
6. Behandle innkomne forslag, herunder forslag til vedtektsendringer
7. Øvrige saker som er nevnt i innkallingen

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte. Slik innkalling skal skje når minst en tredel av de stemmeberettigede medlemmene krever det. Det innkalles med minst 14 dagers varsel.

§ 8. Endring av vedtektene

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av alle avgitte stemmer på årsmøtet. I tillegg skal vedtektsendring godkjennes av Utbygger og Bygardsli Grunneigarlag BA, som ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn.

Disse vedtektene hensyntar at Velforeningens aktivitet den første tiden vil skje parallelt med utbyggingen av området. Etter at utbyggingsperioden er avsluttet, kan vedtektene endres i tråd med dette.

§ 9. Mislighold

Dersom et medlem ikke betaler årsavgift slik styret beslutter, jfr. § 5, tapes stemmeretten i årsmøtet, jfr. § 7, 3. ledd. Dersom årsavgiften ikke betales innen 14 dager etter skriftlig påkrav, vil inndrivelse bli foretatt iht. gjeldende regler.

Som sikkerhet for betaling av årsavgiften etableres på hver parsell pant til fordel for Velforeningen tilsvarende antatt årsavgift for 3 år. Styret fastsetter på slikt grunnlag den nærmere størrelse på pantet, som også kan kreves justert i tråd med endring av årsavgiften. Styret plikter å vike prioritet for inntil 80% av første gangs kjøpesum.

Utover dette gjelder de alminnelige regler ved mislighold av forpliktelser.

****

Disse vedtekter med senere endringer er akseptert ved kjøp av tomt/ hytte/leilighet o.l. i Myrkdalen Fjellandsby og vedtektene er bindende for alle eiere av tomt/hytte/leilighet og andre som er omfattet av vedtektene etter § 1. Vedtektene gjelder også for disses rettsetterfølgere og ved overdragelse, utleie og lignende, plikter selger/utleier og lignende å informere om dette.

Kvalitetsplan

Mørkveslia hyttegrend
Myrkdalen, Voss kommune

Dato: 28.06.2018

INNHALD

1 INNLEIING 3
2 KVALITETSMÅL 3
3 TEMA 1: AREAL OG TRANSPORT 4
4 TEMA 2: ARKITEKTUR, ESTETIKK OG BYGNINGSKVALITET 5
5 TEMA 3: ENERGI, MILJØ OG BEREKRAFT 5
6 TEMA 4: TERRENGTILPASSING 7

1 INNLEIING

Kvalitetsprogrammet er eit konkret og praktisk verktøy til bruk i utviklinga og utforminga av utbyggingsområdet Mørkveslia hyttegrend i Myrkdalen, Voss kommune. Det inneheld retningsliner for dei val som må takast i utviklingsperioden og som skal underbyggje området sin framtidige karakter og identitet. Kvalitetsprogrammet angjev området sin hovudstruktur og ramme, samstundes som det er innarbeidd ein fleksibilitet som gir moglegheit for at framtidige aktørar også kan ha ein innverknad på utviklinga.

Målgruppe

Kvalitetsprogrammet vender seg til dei aktørane som i framtida kjem til å engasjere seg med utvikling av planområdet, som ei sjekkliste på kva som er forventa av kvalitetar ved terrengbehandling og ved utbygging av tomter. På utbyggjarsida kan dette vera profesjonelle utbyggjarar, arkitektar eller tomtekjøparar. Det vil også vere eit verktøy for Voss kommune i plan- og byggjesaksbehandling, og bidra til at kommunen kan styre utviklinga innanfor ein strategi som alle kan einast om. Kvalitetsprogrammet skal fungera som sjekkliste for områdearkitekt ved førehandsgodkjenning av hytter før byggesaksavdelinga i kommunen får saka til behandling. Hensikta er at utbyggjar, tomtekjøpar, forslagsstillar og kommune skal kunne få ein meir føreseieleg prosess; om føringar i kvalitetsprogrammet blir fylgt og godkjent av områdearkitekt, skal Voss kommune og Myrkdalen fjellandsby vera trygge på at prinsipp for gjennomføring av kvalitetsmål er fylgt. Utbyggjar eller tomteeigar skal vera trygge på at søknadane deira blir godkjent dersom kvalitetsplanen blir fylgt.

I god tid før eit prosjekt vert sendt kommunen for byggjesakshandsaming bør prosjektet presenterast for områdearkitekt, som vil foreta en gjennomgang av prosjektet. Områdearkitekten skal kvalitetssikre prosjektet med fokus på om prosjektet harmonerer med omgivnadene og følgjer planen sine føresegner og kvalitetsplanen sine retningsliner. Slik kvalitetssikring kan resultere i krav om endringar/tilpassingar før ein får byggje. Områdearkitekt står fritt til å sette vilkår som er heimla i planføresegner eller kvalitetsplan og kjøpar er forplikta til å følgje desse vilkåra.

Kvalitetsplanen vert tatt inn som vedlegg til kjøpskontrakt for tomt/hytte og er bindande for kjøpar.

Gyldigheit

Kvalitetsprogrammet skal gi føringar for utbyggjar med omsyn på areal og transport, arkitektur/estetikk, energi/miljø og terrengtilpassing.

Utviklingsmål

Målsetjinga for utvikling av Mørkveslia er å skape eit best mogleg terrengtilpassa, berekraftig og kompakt fritidsbustadområde. I tillegg skal planområdet sin funksjon som friluftsområde ivaretakast og styrkast gjennom auka tilgjenge.

2 KVALITETSMÅL

I planarbeidet har det vore mykje fokus på terrengtilpassing. Det meste av området er bratt og lite eigna for flatsprenging av tomter. Kvalitetsmåla går i hovudsak på strategiar for å ivareta terrenget på ein best mogleg måte.

Med bakgrunn i reguleringsplan for Mørkveslia hytteområde, gjeld følgande overordna kvalitetsmål for utvikling av dei enkelte delområda og dei enkelte bygg:

Areal og transport
Det er et nasjonalt mål å planlegga for redusert bruk av privatbil, og auka fokus på gåande, syklande og kollektiv transport.

Arkitektur, estetikk og bygningskvalitet
Arkitekturen formar våre omgjevnader og påverkar utviklinga av samfunnet. God arkitektur er viktig for mellom anna å møte klima- og miljøutfordringane og skape gode butilhøve og trivselsvilkår. Bruk av fornybare og kortreiste materialar, innovasjon, foredling av lokale ressursar, tilpassing til morgondagens klima, kompakt bygging, sambruk av areal og gode uterom vil vera sentrale suksesskriteria. Fokus på arkitektur, estetikk og bygningskvalitet handlar også om enkeltbygg og bygningars samspel og relasjon til tilstøytane rom og landskap.

Energi, miljø og berekraft
Noreg skal fram til 2020 binda seg til å kutta dei globale utsleppa av klimagassar tilsvarande 30 % av Noregs utslepp i 1990. Ein viktig føresetnad for å oppnå klimamålsettingane vil vera knytt til byggsektoren. Energibruk i bygg står for kring 40 prosent av energiforbruket i Noreg. I byggsektoren er det difor viktig å redusera både energibruk og direkte klimagassutslepp.

Fokus på energi, miljø og berekraft som eit kvalitetsmål for områdereguleringa har formålet å stimulera til auka bruk av fornybar energi, utnytting av lokale ressursar og naturgjevne føresetnader.

Terrengtilpassing
Det bratte terrenget krev spesiell fokus på bygningane sin plassering og terrengbehandling. Feil plassering av bygg og dårleg strategi for terrengbehandling kan gi store sår i terrenget som vil bli opplevd som skjemmande for lia. Aktsemd for dette temaet kan difor bety forskjellen på eit godt og eit mislykka hytteområde.

3 TEMA 1: AREAL OG TRANSPORT

Dei aller fleste kjem seg til fritidsbustaden med bil, enten som sjåfør eller passasjer. Når ein har kome fram er det viktig at det vert lagt til rette for at ein i størst mogleg grad ikkje er avhengig av bil. Det viktigaste målpunktet for gjester i området er skianlegget, og tilkomst til skianlegget er difor det viktigaste ein må koma seg til frå fritidsbustaden utan å bruka bil. Følgande skal vektleggas:

- Det skal i størst mogleg grad leggast til rette for tilkomst frå inngangsdør(er) til landskapet rundt.
- Det skal leggjast spesielt stor vekt på tilkomst frå fritidsbustader til planlagt skiløypeanlegg utan bruk av bil.

4 TEMA 2: ARKITEKTUR, ESTETIKK OG BYGNINGSKVALITET

Som hovudregel skal hytter ha saltak. Det kan tillatast at ein mindre del av hytta, som vindfang, utvendig bod, e.l. kan ha flatt tak eller pulttak. Takvinkel på saltak og pulttak skal vera mellom 20° og 45°. Når det gjeld materialbruk/ytterkledning skal storparten av hytta kleast med tradisjonelle materiale som tre, naturstein, torv, o.l. Det kan tillatast element av meir moderne materiale som betong, platekledning, bandtekking, takstein o.l. Eksempelvis kan gavlfasadar på ei hytte utførast i betong, mens øvre fasadar på hytta utførast i tre-kledning. Dette vil kunne gje ein fin kombinasjon av tradisjonelt og moderne materialuttrykk. Unntak for integrerte solcellepanel på tak eller fasadar.

Fargebruk skal i alle tilfelle vera av ein tilnærma naturleg karakter (grått, brunt, svart, raudbrunt, grønt e.l.). Dette for at hyttane i størst mogleg grad skal inngå som en del av landskapet. Sterk fargebruk er difor ikkje tillate. Mindre detaljer kan vera kvite eller lysare utgåver av naturfargar (til dømes kan detaljer rundt vinduer og dører vere kvite).

Det skal i alle felt arbeidast for å nå eit heilskapleg uttrykk internt i kvart felt. Det er ikkje dermed sagt at det ikkje kan førekoma variasjonar internt i kvart felt, men at det i formuttrykk, material- og fargebruk skal ligga føre ein attkjennande fellesnemnar. Dette for at kvart felt skal kunne ha sin identitet/sitt uttrykk, men likevel kunne inneha hytter som ved mindre variasjonar får sitt eige attkjennande uttrykk.

I byggefelt med tunstruktur skal det etablerast felles uteområde/tunplass. Tunet skal opparbeidast med gode kvalitetar kva gjelder dekkematerialar/overflater, vegetasjon og tilrettelegging for bruksfasilitetar. Vegetasjon/planting bør innarbeidast der dette ikkje går på bekostning av bruk. Det skal etablerast hytteigarlag eller tilsvarande, som skal ha ansvar for vedlikehald av fellesanlegg.

Der terrenget tillet det skal tilkomst mellom parkering og hytter utformast for universelt tilgjenge. Dette kan vera stiar som er gruslagde, hellelagde, eller liknande. Det skal nyttes material med farge som harmonerer med omgjevnadane, kvit veggurs er ikkje tillate.

5 TEMA 3: ENERGI, MILJØ OG BEREKRAFT

I utviklinga av Mørkveslia skal det leggjast vekt på å utnytta ressursar på en berekraftig måte og bevara biologisk mangfald. Utbyggjar skal utnytta tilgjengeleg kunnskap og teknologi, med sikte på mest mogleg miljøeffektive løysingar.

Følgande skal leggast vekt på i detaljplanar og byggesaker:

- Bygningar skal ha eit lågt energiforbruk, og helst utformast på måtar som mogleggjer utnytting av passiv energi.
- Det skal leggjast til rette for å bevare og beskytte naturtypane og landskapselementa i området, under dette særleg store tre og flyttsteinar.
- Overflatevatn skal handterast lokalt slik at vatnet sitt naturlege kretsløp vert oppretthalde.
- Det skal leggjast vekt på miljøvennleg materialbruk med låg CO2 avtrykk, samt å avgrensa avfall og miljøskadelege utslepp.

- Det skal utarbeidast kjeldesorteringsløysingar med høg grad av sortering av avfall i ulike fraksjonar.

Blågrøn faktor (BGF)
Blågrøn faktor er eit planleggingsverktøy som bidreg til å ivareta økologiske, blå-grøne verdiar i eit bygningsmiljø.

Gjennom planting, grøne tak og evt. fasadar reduserer ein delen av harde flater i område, bidreg til lokal handtering av overflatevatn og betrar grunnlaget for naturmangfald.
Grøne tak og evt. fasadar blir en strategi for å realisera ein ambisjon om å skapa ei så grøn hyttegrend som mogleg. Vidare må det greiast ut for korleis opne løysingar kan nyttast i handteringa av overflatevatn. Eventuell omlegging og/eller lukking av eksisterande overvassystem/bekker/vassig skal gå fram av situasjonsplanen og godkjennast av Myrkdalen Fjellandsby. Slike tiltak skal og meldast i søknad om byggeløyve. Eksisterande overvassystem i området skal i størst mogleg grad behaldast uendra. Omfattande inngrep skal ikkje godkjennast.

I stikkvegar som går til tomter som ligg på oppsida av fellesvegar skal det leggast stikkrenne av minst Ø315 mm dobbeltvegga overvassrøyr. Tomteeigar er ansvarleg for at denne blir lagt slik at vatn som renn i grøft langs fellesveg ikkje blir hindra, men blir leda gjennom stikkrenne under avkøyrsle.

Ved gjennomtenkte vellykka løysingar for handtering av overvatn i terreng reduserer ein belastninga på teknisk infrastruktur. I tillegg styrkjer ein moglegheita for vegetasjon og planting i bygningsmiljøet styrka, med følgande positive verknader:

- Å dempe skader frå kraftigare og meir nedbør.
- Berekraftig overvasshandtering.
- Fremma økologiske og estetiske kvalitetar.
- Å betra jordsmonnet.
- Å betra mikroklima, vatn- og luftkvalitet.
- Å legge til rette for betre uterom.

Bevaring og beskyttelse av naturtypar
Det er eit generelt mål at størst mogleg del av skogsmiljøet ivaretakast.

Store lauvtre (bjørk, selje og osp) skal behaldast i størst mogleg grad. Om fleire slike tre finst på tomta skal minst to bevarast (minst eitt på tomter under 600 m2). Skog og store steinar utanfor byggjegrense kan berre hoggast/fjernast ved særleg behov og etter avtale med områdearkitekt. Særleg behov kan være tilkomst, teknisk infrastruktur eller riggplass.

Ved detaljplanlegging av kvart bygg skal ein søke å ta omsyn til naturleg utsikt, for eksempel via eksisterande opningar i skogen.

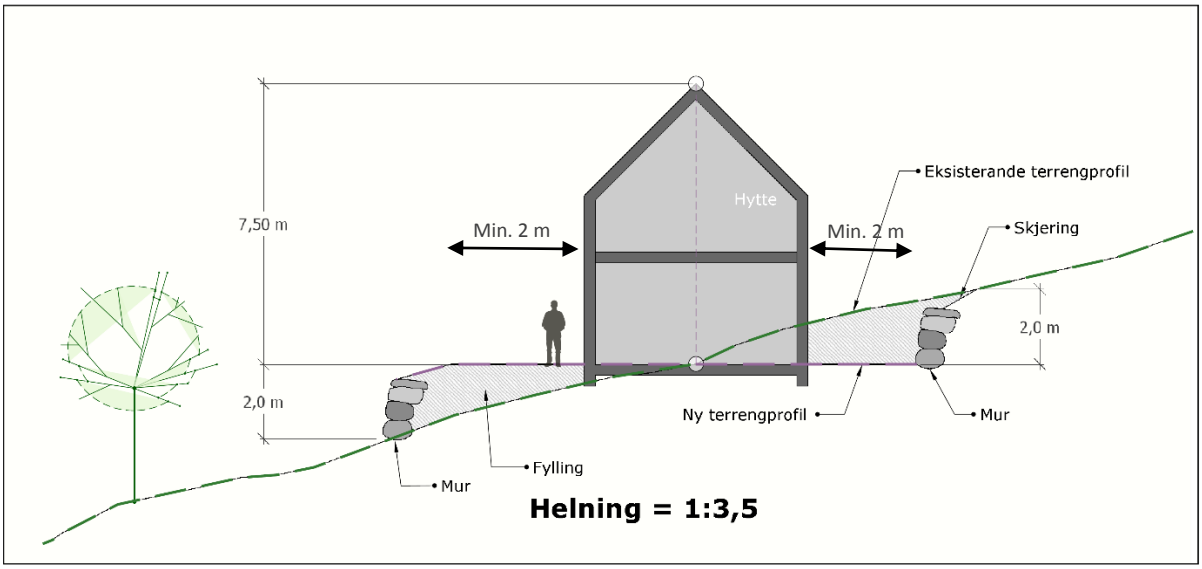
6 TEMA 4: TERRENGTILPASSING

I dag vurderer ein landskapet meir som objekt enn noko ein lever og haustar av. Vi bruker landskapet som betraktarar, med oppleving som mål framføre produksjon og matauk. Dette stillar særlege krav til landskapstilpassing av bygningar og anlegg. Mørkveslia er eksponert mot riksvegen og eksisterande busetnad i Myrkdalen, og opplevinga av planområdet frå ein «betraktar-ståstad» vil vere viktig. Forholdet mellom bygde områdar og tilstøytane naturområde vil også vera viktig med tanke på korleis besøkjande opplev og verdset turmoglegheita.

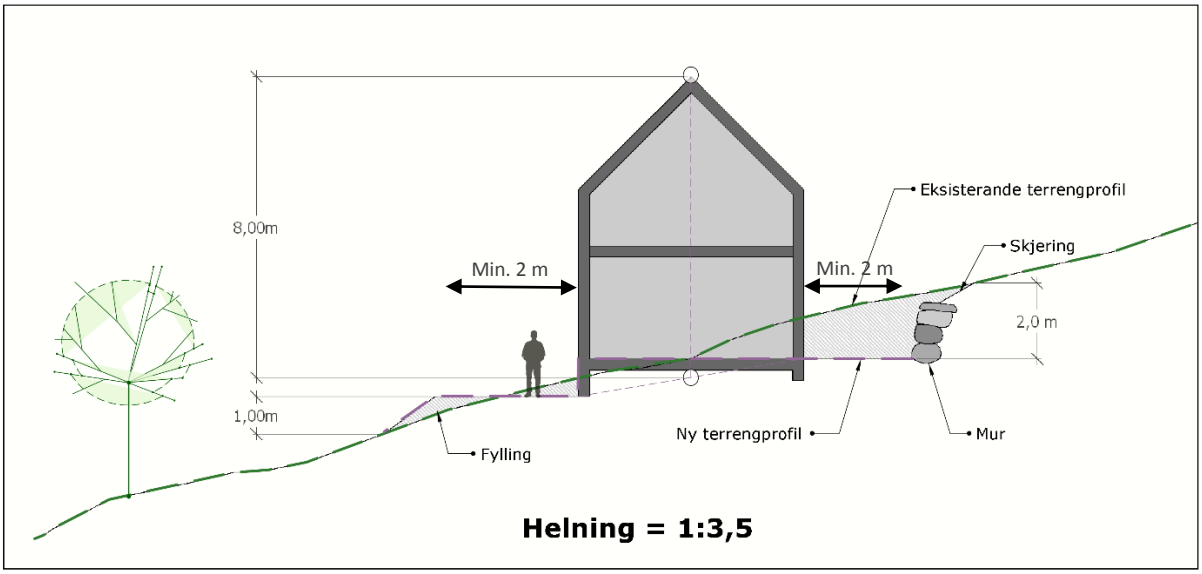
God landskapstilpassing føreset fokus på bebyggelsen i eit lokalt- og eit områdeperspektiv. Mens enkeltbygg sin overgang mot tilstøytane landskap vil vera viktig i eit lokalt perspektiv vil det i høgare grad vera fjernverknaden av utbygginga i sin heilskap som er viktig for korleis utbygginga blir opplevd som «stad».

Enkelthytter

I mindre bratt terreng (inntil 1:3,5 frå botn av fylling til topp skjering) kan hytter plasserast på planert terreng som vist i figur 1 og figur 2 nedanfor. Maks tillate fylling er 2 meter, og maks tillate høgde på skjering er 2,0 m. Det er tillate å erstatta fyllingshøgde med inntil 1 m grunnmur, i så tilfelle blir maks mønehøgde auka med tilsvarande. Maks høgde på terrengmurar er 1 meter. På denne måten vil ein unngå store fyllingar i front av hytta og høge skjeringar i bakkant.

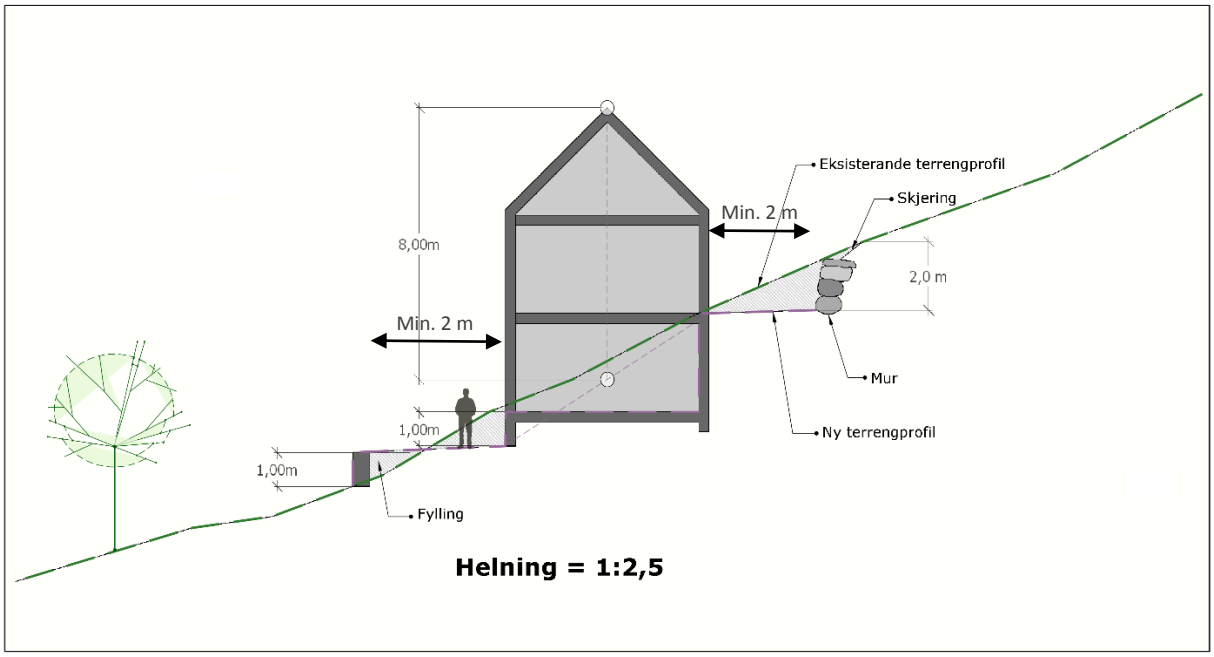


Figur 1 Prinsippsnitt hytte i mindre bratt terreng, inntil 1:3,5. Skjering i bakkant av hytta er 2 meter, kor 1,5 meter er vist med støttemur.



Figur 2 Prinsippsnitt hytte i mindre bratt terreng (inntil 1:3,5), med inngang på nedre langvegg. 2 m fylling er erstatta av 1 m fylling + 1 m grunnmur.

I brattare område (brattare enn 1:3,5) skal hyttene leggjast godt inn i terrenget (skal ta opp i seg nivåforskjell i terrenget). For å oppnå eit jamt uteareal/tilkomstareal i front av hytta bør masser takast vekk framfor å leggjast til. I bakkant av hytta bør masser tilbakefyllast i byggegrop. I desse områda vil hytta sin første etasje kunne ha inngang/utgang på framsida. Andre etasje/loft vil kunne ha inngang/utgang på baksida. Dette vil innebere tilkomst/planert areal på to ulike nivå. Deler av fyrste etasje vil med dette liggja inn i terrenget. Her vil ei heilskapleg vurdering av terrenget sin brattheit og høgde på skjering/oppmurt terreng i bakkant vera naudsynt for å kunne fastsetta breidda på hytta. Hytter skal ikkje plasserast i brattare terreng enn 1:2,5.

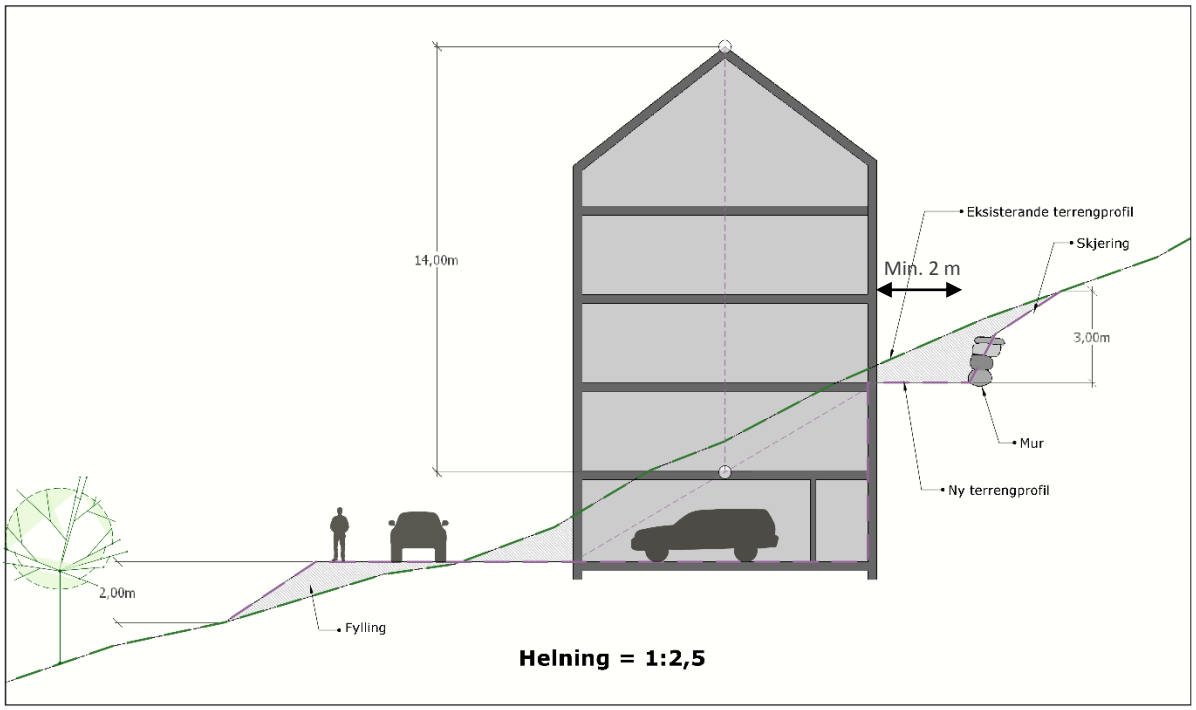


Figur 3 Prinsippsnitt hytte i bratt terreng, helling 1:2,5

Leilegheitsbygg

Leilegheitsbygg har ein skala som gjer at dei kan ta opp i seg større nivåskilnader i terrenget. Leilegheitsbygg er ein typologi som har vesentleg høgare grad av tettheit en enkelthytter. Denne typologien gjev ein mindre verknad på terreng enn den kumulative verknaden av fleire enkelthytter med tilsvarande tall einingar, sjølv om det enkelte prosjekt gjev ein større verknad på terreng.

For leilegheitsbygg er det tillate med garasje og éin leilegheitsetasje delvis inn i terreng og inntil 3 m skjering i bakkant.



Figur 4 Prinsippsnitt leilegheitsbygg.

Fjellskjeringar, vegfyllingar og fyllingar generelt

Som overordna prinsipp skal større fjellskjeringar og vegfyllingar unngåast når ein anlegg infrastruktur i planområdet. Infrastruktur vist i områdeplanen er planlagt mellom anna med hensikt å oppnå god landskapstilpassing. På tross av dette kan det i enkelte område vera naudsynt å føreta inngrep som gjev høge fjellskjeringar eller vegfyllingar. I denne samanheng er det viktig å ha ei bevisst haldning til korleis fjellskjeringane og vegfyllingane blir utforma. Naudsynte skjeringar kan gi moglegheiter til å studera fjellet sine naturlege strukturar. Mange av skjeringane vil grensa opp mot grøntareal og der vil det vera naturleg å leggja til rette for at vegetasjon kan få feste. Ved behov for sikring av fjellskjeringane skal dette gjerast på en estetisk tiltalande måte.

Vegfyllingane skal best mogleg tilpassast eksisterande terreng og vegetasjonsetablering med stadeigne artar er ynskjeleg for å dempa det visuelle utrykket. Ved såing av gras skal det ikkje nyttast plenfrø, men beitemarksblanding for alpine område.

Fyllingsskråningar frå tomter på oppsida av fellesvegar skal anleggjast med stabil skråningshelling ned mot veg, ikkje brattare enn 1:1,5. Om tomteeiger ynskjer brattare skråning enn 1:1,5 mot fellesveg skal skråninga sikrast med mur eller på annan måte. Tiltaket skal gå fram av situasjonsplan i byggesak.

Stadeigne masser skal nyttast for tildekking/terrengtilarbeiding – det vil sikra relativt hurtig reetablering av stadeigen vegetasjon.

Leve Hytter

Leveransebeskrivelse Vy – totalentreprise over mur

STANDARD LEVERANSE OMFATTER:

GENERELT:
Leveransen er i henhold til «TEK 17». Leve Hytter er ansvarlig søker og står for innhenting av ansvarsretter, byggemelding, innhenting av samsvarserklæringer og søknad om ferdigattest. Leve Hytter står for prosjekt- og byggeledelse, inkludert trykkprøving. Videre sørger Leve Hytter for plikter og oppgaver som følger av byggherreforskriften vedrørende HMS på bygge- og anleggsplasser.

TØMRER- OG SNEKKERARBEIDER:
YTTERTAK
Naturtorv, torvtaksmembran, 18mm rupanel taktro. Takkonstruksjon med takstoler og kaldt, luftet loft. Takutstikk har åpne sperreender og synlig taktro. Forkantbord og vindskier i 32 x 280 mm furu Vy-panel.

YTTERVEGGER
Ytterveggs-kledning i 32 x 280 mm furu Vy-panel (som skrus), underligger, lufting, forhudning, 15cm bindingsverk, 15 cm mineralullisolasjon, diffusjonssperre, 5 cm innlekting, 5 cm krysslagt mineralullisolasjon og 14mm beiset VY-limtrepanel (furu). Vindfang har 19 x 148 mm slettpanel.

YTTERDØRER OG VINDUER
Hovedinngangsdør slett med sidefelt, komplett med vridere og låskasse. Boddør slett, komplett med vridere og låskasse. Hovedinngangsdør og boddør leveres i standard farge.
Utadslående balkongdør er isolert med 2 lags energiglass. Leveres i standard farge.
Vinduer har 2 lags energiglass. Åpningsvinduer er innadslående med drei/vipp funksjon og espagnolettlås. Leveres i standard farge.

TERRASSE/VINDFANG:
Gulv med impregnert bjelkelag og 28 x 120 mm impregnerte terrassebord. Himling over terrasse og vindfang med 32 x 280 mm furu Vy-panel. Utvendig søyle kledd med 32 x 280 mm furu Vy-panel.

HIMLINGER
Himling mot kaldt loft med 14mm beiset VY-limtrepanel (furu), 30 mm nedlekting, diffusjonssperre og 25 cm isolasjon med papir.

GULV
Furu heltre gulv 25 x 135mm natur Arctic (hvitpigmentert), 3 cm tilfarergulv, 2,5 cm mineralullisolasjon og diffusjonssperre. Legges på alle rom unntatt bod, toalett/bad, gang og badstue.

INNERVEGGER
10 cm innervegger i bindingsverk, isolert med 10 cm mineralullisolasjon, kledd med 14mm beiset VY-limtrepanel (furu).
På våtrom der det er angitt flis, kles veggene med rupanel og gips som underlag for flis.

BADSTUE (hvis inntegnet)
Badstue leveres med granpanel på vegger. Benker i gran i h.h.t. plantegning. Badstudør i helt glass.

INNERDØRER
Hvitmalte, slette kompakte innerdører. Innerdører leveres med terskler, vridere og mellomdørslås. Innerdører til WC, bad og vaskerom har flat terskel for lufting. Skyvedører er uten terskler, vridere og lås.

LISTVERK
Tak-, fotlister og gerikter i 12mm glattkant furu natur (beiset).

TAKRENNER, TAKHATTER OG BESLAG
Skjulte/innvendige takrenner bak forkantbord, nedløp er kjetting. Vannbrettbeslag og andre overgangsbeslag i sort stål. Takhatter i sort stål.

VENTILASJON
Veggmonterte avtrekksvifter på toalett/bad. Veggventiler i soverom, stue (2 stk) og bod. Vegg- eller takgjennomføring for tilkobling av kjøkkenventilator.

MUR- OG FLISARBEIDER
Flis type Kaleido Nero/Grigio 30x30cm i gang, bod, badstue og bad. Dusjhørne/dusjnisje har nedsenk med med 5x5cm flis. Sokkelflis på badstue og bad.
Veggflis i dusjhjørne/nisje, type 90x30cm White matt.

PEISOVN OG SKORSTEIN
Peisovn «Jøtul F233» og «Jøtul Combi» ventilert stålpipe.

ELEKTROINSTALLASJONER
Sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern, jordfeilautomater og kurssikringer. Kabelføringer er lagt i vegger, gulv og himling som skjult installasjon.
Oppvarming med varmekabler i gulv i gang, bod og toalett/bad. Oppvarming i øvrige rom (unntatt badstue) med panelovner.
Stikkontakter i h.h.t. NEK 400: 2018. Dette betyr bl.a. 2 uttak pr påbegynte 4 m2 i stue, soverom og oppholdsrom og 2 uttak pr påbegynte 6 m2 i WC, gang og entré. I tillegg skal det være 6 uttak i stue i forbindelse med TV, 2 uttak pr lm kjøkkenbenk, 4 uttak ved spiseplass og uttak for komfyr, kjøleskap, vaskemaskin, oppvaskmaskin, kjøkkenvifte og varmtvannsbereder.
Det leveres 2 stk utvendige stikkontakter.
Det leveres 1 stk røykvarsler pr etasje, koblet til strømforsyningen og med batteri-backup.
Det leveres komfyrvakt på kjøkken.
I badstue leveres badstueovn m/stein 6 kW.
Lamper som leveres er:

- 2 stk utelamper.
- 1 stk badstuearmatur.
- 1 stk interiør taklampe i alle rom unntatt stue/spisestue/kjøkken og sauna (i stue/spisestue/kjøkken leveres stikkontakter ved tak, koblet over bryter).
- I bod leveres taklampe m/kuppel.

SANITÆRINSTALLASJONER
Bunnledninger lagt under betongplate og sluk i bad og vaskerom. Vannledninger er rør-i-rør. Automatisk lekkasjestopp i rom uten sluk som har vanninstallasjon, dvs WC og kjøkken.
Utstyr i henhold til plantegning:

- Gulvmontert klosett. Dobbelt spyling. Sete og lokk.
- Ett-greps servantbatteri og tilkobling til baderomsinnredning.
- 90x90cm dusjhjørne eller dusjnisje i herdet glass med veggmontert Dusjbatteri m/termostat og dusjgarnityr.
- Ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar tut, separat kobling for oppvaskmaskin, vann- og avløp for oppvaskmaskin og tilkobling til kjøkkeninnredningens benkebeslag.
- Kran og avløpstrakt for vaskemaskin.
- 200 liters varmtvannsbereder.

KJØKKEN- OG BADEROMSINNREDNINGER
Kjøkkeninnredning fra HTH, klargjort for integrering av hvitevarer. Fronter i modell 25 Dekor glatt hvit. 30 mm laminat benkeplate. Nedfelt stålvask. Kjøkken ventilator.
60 el. 80 cm baderomsinnredning i Dekor glatt hvit m/hvit matt helstøpt servantplate. 60 el. 80 cm speil med belysning, skjult innfesting.

DIVERSE
Brannslukningsapparat.
Rengjøring med støvsuger før overtakelsesforretning.

TRANSPORT, RIGG OG DRIFT
Frakt, montering, hvilebrakke, toalett, stillas.

IKKE MED I LEVERANSEN

- Løse lamper der det er angitt lampepunkt.
- Møbler og garderobeskap.
- Hvitevarer.
- Utvendige trapper.
- Utvendige maler- og beisarbeider.

FORBRUKERS ANSVAR I FORB. MED BYGGEPROSESSEN

- Grave-, grunn- og fundamentarbeider som inkluderer utstikking av grunnmuren, grunnmur med radonsperre og 20 cm isolasjon under betongplate, fundamentjord, bygging og oppgrusing av vei og biloppstillingsplass, koordinatinnmåling av endelig plassering.
- Stikkledning for vann, avløp og strøm til 1 meter innenfor grunnmur. Det forutsettes at denne legges frostfritt.
- Kjørbar vei for lastebil fram til grunnmur. Plass for å lagre materialer og for å parkere håndverkerbiler og brakke på tomta. Fri plass for kran til å heise takstoler på bygget. Snørydding inntil hytta i hele byggeperioden. Rydde snø fra betongplate og 2 meter rundt ved oppstart.
- Eventuell nødvendig avstengning for sau i byggeperioden.
- Byggestrøm med fordelingstavle maks. 10 meter fra grunnmuren.
- Renovasjon (bortkjøring av avfall) i byggeperioden.
- Vann til tomtegrense i byggeperioden.
- Husvask etter overtakelsesforretning.
- Evt. kjøp av kartdata og produksjon av koordinater for hytteplassering.
- Kostnader i forbindelse med tomtekjøp.
- Gebyrer og kostnader i forbindelse med byggesaken.
- Tilknytningsavgifter for vann, kloakk, elektrisitet o.l.

TOLERANSER
For tillatte avvik av utførelsen av tømrer- og snekkerarbeider gjelder NS 3420-0, toleranseklasse C innvendig og D utvendig.
Tre er et levende materiale som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet, det må påberegnes at det kan oppstå mindre sprekkdannelser på vegg- og takflater. Innvendig panel og listverk vil bevege seg litt med årstiden, og kuving av innvendig panel vil kunne forekomme.
For leveranser der innvendig overflatebehandling er inkludert så omfatter dette ett strøk beis fra fabrikk og forbruker må påregne flekkbeising/komplettering av sagskår osv. For leveranser der utvendig overflatebehandling er inkludert så omfatter dette ett strøk fra fabrikk med 3-sidig beis av utvendige panelbord, underliggere, forkantbord og vindskier. Veggpanel i vindfang, synlige sperreender og gesims- og gavelutstikk er ikke beiset. Forbruker må påregne komplettering av sagskår osv.

Leveransebeskrivelsen gjelder for fritidsbolig med én boenhet og oppvarmet bruksareal på mellom 50 og 150 m2.

Myrkdalen Fjellandsby
Hagamyrane hyttefelt

Leveransebeskrivelse for grunn- og betong for Leve Hytter :

- Utstikking og innmåling av tiltaket.
- Nødvendig vegetasjonsrydding, rensk og bort kjøring av moras, stubber og kvist.
- Utgraving av byggegrube iht. situasjonsplan og påvisning / tilpasning med Øyer kommune / prosjektleder på stedet.
- Evt. nødvendige sprengningsarbeider.
- Tilkjøring, utlegging og komprimering av bæredyktige masser under selve hytta.
- Komplett vann og avløpsledning fra tomtegrense til innenfor ringmur.
- All nødvendig drenering.
- Komplett kabelgrøft med trekkerør for strøm og tv/tele fra tomtegrense til utvendig strømskap. Jording rundt grunnmur.
- Fylling, avretting og komprimering av pukk innvendig mur.
- Tilbakefylling rundt mur med drenerende gode masser.
- Bygging 2 stk. biloppstillingsplasser. Gårdsplass og gangvei inne på tomta med bærelag og veigrus.
- Oppussing på tomta med stedlige masser, tilsåing og gjødsling. (gjelder 1. gangs såing. Evt. ettersåing/gjødsling må utføres av hyttekunde.
- Grunnmur med utvendig isolasjon. Grunnmursplast under terreng og puss over terreng. 10 cm betongplate med 20 cm isolasjon og radonsperre, fundamentstriper for terrasser, trekkerør for el- og telekabler fra utvendig skap til innv. fordelerskap. Utvendig 7cm markisolasjon 1,2m utenfor mur og fundamenter.Betongplate leveres avtrekt med toleranse +/- 3 mm på en 2-meters lengde, murkrone toleranse +/- 5 mm.

Det skal inngåast kontrakt mellom tomtekjøpar og grunn- og betongentreprenør Lirhus Maskin og Transport AS. Denne lista ovanfor vert lagt til grunn for kontrakten, men me tar forbehold om at det kan vere mindre tilpasningar for varierande tomter og varierand hyttetypar.

Grunn og betongentreprenør er ansvarleg for prosjektering (PRO) og utføring (UTF) for komplett grunn- og betongarbeid ihht gjeldande Teknisk standard for alle nødvendige fag i tiltaksklasse 1 :

VA, innmåling og utstikking, grunnarbeid og landskaspsutforming og plasstøypte betongkonstruksjoner.

MYRKDALEN FJELLANDSBY
MØRKVESLIA
HAGAMYRA

Tomt nr	Hyttemodell som kan bygges	Type
4	Vy 12UH	Sokkel
5	Vy 12UH - Vy 16UH	Sokkel
8	Vy 12UH	Sokkel
9	Vy 21H-23H	Flat tomt
10	Vy 21H-23H	Flat tomt
11	Vy 12UH - Vy 16UH	Sokkel
12	Vy 12UH	Sokkel
13	Vy 21H-23H	Flat tomt
14	Vy 21H-23H	Flat tomt
15	Vy 21H-23H	Flat tomt
16	Vy 12UH	Sokkel
17	Vy 12UH - Vy 16UH	Sokkel
18	Vy 12UH - Vy 16UH	Sokkel
19	Vy 12UH	Sokkel
20	Vy 12UH	Sokkel
21	Vy 12UH - Vy 16UH	Sokkel

Kjøper kan velge mellom oppgitte Vy-hytter på hver tomt, etter nermere avtale og kontrakt med Leve Hytter AS

Tomtene er små og det er ikke mulig å bygge carport/aneks
på alle tomtene.

PRISLISTE HYTTETOMTER MØRKVESLIA 1. BYGGETRINN

TOMTEFELT HAGAMYRA – Hyttetomter med bygge-klausul Vy-hytter fra Leve Hytter AS. Mulighet til å kjøpe og sammenslå to tomter for å bygge større Vy- hytte eller to enheter.

TOMT NR	REG.PLAN område	CA.AREAL M2	PRIS	Dok.Avgift og omkostninger	TOT.PRIS
4	BFF 02	376	1.250.000	32.420	1.282.420
5	BFF 02	375	1.350.000	34.920	1.384.920
8	BFF 03	327	1.450.000	37.420	1.487.420
9	BFF 04	457	1.700.000	43.670	1.743.670
10	BFF 04	431	1.600.000	41.170	1.641.170
11	BFF 04	271	1.350.000	34.920	1.384.920
12	BFF 04	276	1.450.000	37.420	1.487.420
13	BFF 05	463	1.900.000	48.670	1.948.670
14	BFF 05	310	1.800.000	46.170	1.846.170
15	BFF 05	334	1.900.000	48.670	1.948.670
16	BFF 06	302	1.900.000	48.670	1.948.670
17	BFF 07	369	1.900.000	48.670	1.948.670
18	BFF 07	389	1.400.000	36.170	1.436.170
19	BFF 07	319	1.450.000	37.420	1.487.420
20	BFF 07	272	950.000	24.920	974.920
21	BFF 07	436	1.900.000	48.670	1.948.670

TOMTEFELT SVINGEN – Hyttetomter hvor man står fritt for hytteleverandør/selvbygging. Tomtene er regulert for mulighet til å bygge to enheter på tomten.

NR	REG.PLAN område	CA.AREAL M2	PRIS	Dok.avgift og omkostninger	TOT.PRIS
1	BFF 15	712	2.500.000	63.670	2.563.670
2	BFF 15	614	2.900.000	73.670	2.973.670
3	BFF 16	609	2.650.000	67.420	2.717.420
4	BFF 16	802	2.750.000	69.920	2.819.920
5	BFF 17	684	2.750.000	69.920	2.819.920
6	BFF 17	779	2.650.000	67.420	2.717.420
7	BFF 17	1067	3.100.000	78.670	3.178.670

TOMTEFELT GEITASTEINANE- Hyttetomter hvor man står fritt for hytteleverandør/selvbygging. Tomtene er regulert for mulighet til å bygge to enheter på tomten.

NR	REG.PLAN område	CA. AREAL M2	PRIS	Dok.avgift og omkostninger	TOT.PRIS
1	BFF 12	973	2.750.000	69.920	2.819.920
2	BFF 12	1131	3.100.000	78.670	3.178.670
3	BFF 14	1003	3.100.000	78.670	3.178.670
4	BFF 14	998	3.200.000	81.170	3.281.170
5	BFF 13	1270	2.850.000	72.420	2.922.420
6	BFF 13	1084	3.000.000	76.170	3.076.170
7	BFF 13	1106	3.000.000	76.170	3.076.170
8	BFF 13	922	3.000.000	76.170	3.076.170
9	BFF 13	968	3.300.000	83.670	3.383.670

Prisliste pr. 22.juni 2020. Det tas forbehold om trykkfeil i prislisten.

Omkostninger til staten: 2,5 % dokument avgift av tomtepris. Tinglysingsgebyr skjøte kr. 585,- Tinglysingsgebyr pantobligasjon kr.585,-. Det tas forbehold om endringer i de offentlige avgifter og gebyrer. Utbygger har rett til å endre priser for usolgte enheter. Jfr. Reguleringsplan og reguleringsbestemmelsene for hvert tomtefelt.

Myrkdalen Fjellandsby

Hagamyra

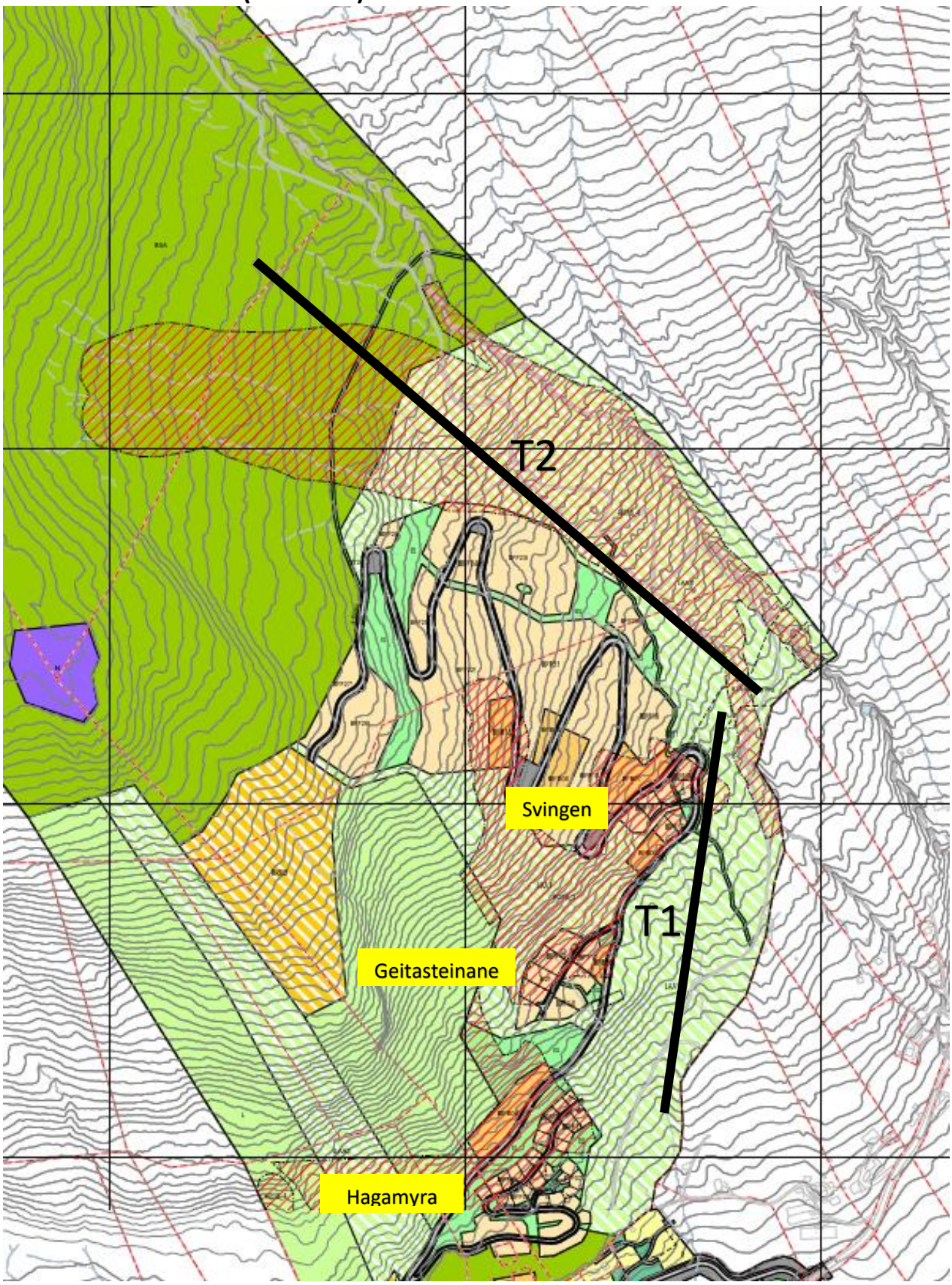
Alle prisar med mva og pr. 1.07.2021

TOMT nr.	Ca. areal m2	Leve Hytte nr.	BRA m2	Pris hytte	Pris tomt	Grunn og betong	TOTAL KOSTNAD
4	376	Vy12UH	88	2 700 000	1 282 420	529 000	**4 511 420**
5	375	Vy12UH	88	2 700 000	1 384 920	483 000	**4 567 920**
8	327	Vy12UH	88	2 700 000	1 487 420	526 000	**4 713 420**
9	457	Vy23ATH	93	2 840 000	1 743 670	511 000	**5 094 670**
10	431	Vy23ATH	93	2 840 000	1 641 170	497 000	**4 978 170**
11	271	Vy12UH	88	2 700 000	1 384 920	619 000	**4 703 920**
12	276	Vy12UH	88	2 700 000	1 487 420	473 000	**4 660 420**
13	463	Vy23ATH	93	2 840 000	1 948 670	488 000	**5 276 670**
14	310	Vy23ATH	93	2 840 000	1 846 170	459 000	**5 145 170**
15	334	Vy23ATH	93	2 840 000	1 948 670	458 000	**5 246 670**
16	302	Vy12UH	88	2 700 000	1 948 670	384 000	**5 032 670**
17	369	Vy12UH	88	2 700 000	1 948 670	526 000	**5 174 670**
18	389	Vy12UH	88	2 700 000	1 436 170	526 000	**4 662 170**
19	319	Vy12UH	88	2 700 000	1 487 420	497 000	**4 684 420**
20	272	Vy12UH	88	2 700 000	974 920	497 000	**4 171 920**
21	436	Vy12UH	88	2 700 000	1 948 670	526 000	**5 174 670**

Hytteprisen inkluderer hems, avfallskostnad og byggestraum
For Vy12UH kjem 29 m2 hems (BTA) i tillegg til arealet i 1.etg og sokkel (88 m2 BRA)
For Vy23 ATH kjem 54 m2 hems (BTA) i tillegg til arealet i 1.etg (93 m2 BRA)

TOMTEFELT MØRKVESLIA

PLAN FOR SKITREKK (T1 OG T2) – FORPROSJEKT 22.06.2020



Avtale om kjøp av fast eiendom (selveiende hyttetomt) tilrettelagt for oppføring av ny, selveid fritidsbolig.
Prosjekt
MØRKVESLIA HYTTEFELT BYGGETRINN 1
MYRKDALEN

1. PARTENE OG DERES REPRESENTANTER

Kjøper (e):

Navn:		F. dato:
Adresse:	Postnr:	Poststed:
Mobil:	Tlf arbeid:	
E-post:		
Identifikasjon:		

Navn:		F. dato:
Adresse:	Postnr:	Poststed:
Mobil:	Tlf. arbeid:	
E-post:		
Identifikasjon:		
Navn:		F.dato:
Adresse:	Postnr:	Poststed:
Mobil:	Tlf.: arbeid:	:
Identifikasjon:		

og

Utbygger/Selger:

Navn: **Myrkdalen Fjellandsby AS**		Org.nr.:**980 392 732**	
Forretningsadresse:	Postnr:	Poststed:	
Postadresse:**Postboks 14**		Postnr: **5701**	Poststed**: Voss**

Representant som kan forplikte partene er:

For Kjøper(e):

Navn:		F.dato:
Adresse:	Postnr:	Poststed:
Mobil:	Tlf arbeid:	
E-post:		
Identifikasjon:		

For Utbygger /Selger

Navn: Nils Akselberg ihht fullmakt		
Adresse:	Postnr:	Poststed:
Mobil: 91673013		
E-post: nils.akselberg@myrkdalen.no		
Identifikasjon: kopi av sertifikat/bankkort		

2. EIENDOMMEN

Partene har inngått avtale om rett til fast eiendom/hyttetomt tilrettelagt med vei, vann, avløp, strøm og fiberkabel til tomtegrensen for oppføring av ny, selveid fritidsbolig.

Eiendommen skal skilles ut fra:
Gnr. 277, bnr. 1 og 11, Gnr. 277, bnr. 2 og 13, Gnr. 277, bnr.4,5 og 12,Gnr. 277, bnr. 7, Gnr. 278 bnr. 1, Gnr. 278, bnr. 2, Gnr. 278, bnr. 3, Gnr. 279, bnr. 1 og 6, Gnr. 279, bnr. 2 og 3 og Gnr. 279 bnr. 4 og 5 i Voss herad.

Tomt nr: …… i felt kalt …… i prosjektet Mørkveslia hyttefelt 1. byggetrinn. Eiendommen er ved kontraktsinngåelsen ikke fradelt.
Areal: ca. …….. m2.

Arealet er hentet fra tomtekartene og reguleringsplan og må ansees som ca. tall**.** Tomtekartene og prislisten viser oversikt over tomtearealer. Arealene må ansees som ca. tall. Nøyaktige tomtearealer/matrikkel fastsettes ved fradeling og oppmåling. Ved oppmåling og fradelinger samt evt. nødvendige tilpassinger ved opparbeidelsen infrastruktur/veiskjæringer mv. kan det forekomme endringer i arealstørrelser både + og - fra oversikten, som ikke gir kjøper rett til prisendringer. Evt. arealavvik skal dog ikke forringe tomtenes utbyggingsgrad. Tomtemerke i terreng benyttes ikke. Dersom kjøper ønsker tomtemerke i terreng må dette rekvireres fra kommune og bekostes av kjøper selv.

Eiendommen/hyttetomten er en del av utbyggingsområdet Mørkve-Skjervheim Utbyggingsområde (MSU) i Myrkdalen i henhold til Områdereguleringsplan Arealplan ID 1235_2016012 av 15.5.2019 med tilhørende Reguleringsbestemmelser av 15.05.2019 og Kvalitetsplan av 28.02.2018. Mørkveslia er regulert for fritidsboliger, næring, skianlegg/alpinbakker, sentrumsbebyggelse m.m.

Nærmere om hyttefeltene 1. byggetrinn:

Felt kalt Geitasteinane og Svingen: Henholdsvis 9 og 7 hyttetomter hvor kjøper står fritt til å velge hytteleverandør eller selvbygging basert på bestemmelsene i henhold til Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og Kvalitetsplanen.

Felt kalt Hagamyra:
Feltet er totalt regulert for 44 tomter hvorav 16 hyttetomter selges i 1. byggetrinn. Tomter i felt Hagamyra som selges i 1. byggetrinner tomt nr. 4,5,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21.

Kjøper er gjort kjent med og aksepterer at kjøpet skjer med tredelt kontrakt hvor tomt med infrastruktur fram til tomtegrense håndteres i egen kontrakt, grunnmur i egen kontrakt og hytte over grunnmur i egen kontrakt. Leve Hytter har ansvaret for koordinering av grunnmursarbeidene. Tomten heftes med dette av byggeklausul med Leve Hytter AS og konseptmodellene, dvs at det på hver tomt er en oversikt over hvilke type Vy- hytter og størrelser man kan få bygget. Utvalg av hyttetyper for flate tomter og hytter for skråtomter. Jfr. Oversiktslisten for hyttetype.
Kjøper er gjort kjent med og aksepterer at terrenget på nedsiden av tomt 13, 14 og 15 blir hevet til ca. 2 meter under tomtenivå for fremtidig løypetrase.

Kjøpesum for tomten betales i henhold til tomtekjøpskontrakt. 2 % av kontraktsum for hytte betales 14 dager etter underskrift av avtalebekreftelse med Leve Hytter AS. Resterende betales iht. fremdrift i henhold til Byggblankett 3425 og bustadoppføringsloven. Grunn- og betongarbeider betales 50 % ved oppstart grunnarbeider, 40 % ved ferdig grunn-mur og 10 % ved ferdig-befaring av grunn- og betong-arbeider. Hyttenes plassering skal være som på situasjonsplanen. Det tas fra selgersiden forbehold om justering/ tilpasninger av situasjonsplanen i forbindelse med detaljprosjektering av hytteplassering og adkomstveger. Ved signering av avtalebekreftelse forplikter kjøperne seg til å signere på avtalene med Myrkdalen Fjellandsby AS vedrørende tomt, med Lirhus Maskin og Transport AS vedrørende grunn/betongarbeider og Leve Hytter AS vedrørende hytte, så snart de nevnte selskapene har fylt ut de opplysninger som mangler i kontraktene. Avtalebekreftelsen er gyldig for selgerne først når det er kontrasignert av signaturberettiget hos Myrkdalen Fjellandsby AS, Lirhus Maskin og Transport AS og Leve Hytter AS.

3. HEFTELSER/FORPLIKTELSER/RETTIGHETER m.m.

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER SOM KNYTTER SEG TIL EIENDOMMEN:
Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile andre heftelser, private eller individuelle offentlige rådighetsinnskrenkninger over eiendommen enn det som følger av det nedenstående:

a) Det påligger forpliktelse til medlemskap i felles hytteeierlag, som vil bli etablert i Mørkveslia hyttefelt og som forvalter fellesarealene (felles veier og parkeringsplasser), benevnt: Mørkveslia hytteeigarlag (foreløpig navn).

b) Veier og overvannsanlegg er hytteeierlaget i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av. Den enkelte tomteeier plikter å være abonnent i det kommunalt vann og avløpsanlegg.

c) Øvrige årlige driftsutgifter for fellesanlegg og veier som snøbrøyting, strøing, sommervedlikehold og evt. oppføring av felles veilys og bossbuer i området ivaretas gjennom en årlig betaling av medlemskontingent til hytteeierlaget. Vedlagte vedtekter er det etablerte hytteeierlag MFHL i Mykdalen Fjellandsby sine vedtekter og nye vedtekter for området vil bygge på disse og i prinsippet være like men tilpasses for Mørkveslia hytteeierlag. Vedtektene er således foreløpige og må påregnes å bli tilpasset organiseringen av hytteområdet. De gjelder som en forpliktende føring inntil endelige vedtekter for området er utarbeidet.

Avgift for renovasjon/eiendomsskatt/feie avgift tilsendes hhv. Fra Indre Hordaland Miljøverk og Voss Herad.

d) Andre heftelser:
Offentlige etater, samt kabeletater og lignende har rett til fritt å anlegge og vedlikehold ledninger og kabelanlegg på eiendommen mot å sette arealene i orden etterpå.
Det kan være behov for å montere enkelte fordelingsskap for strøm og fiberkabel på noen hytter/bygg. Dette kan ikke nektes av kjøper, men dog skal slik montering utføres på egnet sted hensyntatt kjøpers ønske.

e) Utbygger og den utbygger senere overlater anlegg til drift og vedlikehold har rett til fritt å legge hoved-, side- og stikkledninger for vann, kloakk, overvann, kabler og trekkerør med tilhørende kummer, kabelskap og fordelingsskap på og over eiendommen. Retten omfatter også rett til tilkomst og arbeid med drift og vedlikehold av disse installasjoner herunder graving under forutsetning at arealene/terrenget settes i orden etterpå.

f) Dersom Utbygger finner det nødvendig vil felles veier og stikkveier i felt kunne være tilkomstveier ved utbygging og vedlikehold av ski og heisanlegget i skiområder.

g) Dersom Kjøper skal foreta offentlig og profesjonell utleie av sin fritidsbolig skal dette skje gjennom Myrkdalen Fjellandsby AS sitt bookingsystem eller etter nærmere avtale med utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS. Denne bestemmelse vil bli tinglyst på eiendommen.

h) Det medfølger forpliktelse til å bebygge eiendommen innen 24 måneder fra overtakelsen.

i) Tilknytningsavgift for vann og kloakk, årlig snøbrøytingsavgift og årlig avgift til hytteeierlaget påløper fra overtakelsen av tomten eller det tidspunkt der operatør (kommune, hytteeierlag eller andre operatører) overtar utbygging, drift og vedlikehold.

j) Det medfølger forpliktelse til årlig betaling av andel drift av fellesgoder slik som preparering av skiløyper for tur/langrenn, merking, etablering, drift og vedlikehold av løyper og stier osv. Pt blir utbygging og drift/vedlikehold ivaretatt av Myrkdalen Løypelag.
Kontrakten gjelder kjøp av fast eiendom tilrettelagt for oppføring av ny, selveid fritidsbolig, tilrettelagt med vei, vann, kloakk og strøm og fiberkabel til tomtegrensen. Kontrakten blir derfor avtalt til å inneholde kun tomtegrunn.

Pliktig medlemskap i felles hytteeierlag og forpliktelse til å benytte Mykdalen Fjellandsby sitt bookingselskap eller etter nærmere avtale med Myrkdalen Fjellandsby dersom fritidsboligen leies ut offentlig og profesjonelt vil bli tinglyst på eiendommen.

Dersom Utbygger finner det nødvendig, og det er mulig i henhold til myndighetens tinglysingsregler, og la tinglyse andre forpliktelser og rettigheter nevnt over, kan ikke kjøper motsette seg dette.
Servitutter:
Kjøper er gjort kjent med og aksepterer at det kan bli liggende noen gamle servitutter på eiendommen etter fradeling som ikke vil ha betydning for eiendommen. Grunneierne og

Utbygger/selger skal dog så langt det lar seg gjøre og er hensiktsmessig sørge for at alle gamle evt. servitutter o.l. blir slettet.

På eiendommen vil det etter fradeling være tinglyst utbyggingsavtaler mellom Myrkdalen Fjellandsby AS, andre driftsselskaper så som Myrkdalen Fjellheiser AS og Grunneiere Mørkve Skjervheim Utmarkslag (MSU).

4. KONTRAKTSDOKUMENTER/KVALITETSPLAN /KVALITETSSIKRING

Kontrakten gjelder kjøp av fast eiendom tilrettelagt for oppføring av ny, selveid fritidsbolig, tilrettelagt med vei, vann, avløp, strøm og kabelfiber til tomtegrensen. Denne kontrakten er derfor avtalt å inneholde kun tomtegrunn. Kjøper er forutsatt å inngå avtale med hytteleverandør og grunn/betong-entreprenør direkte, og evt. underentreprenører til disse, uten opphold slik at hytten ferdigstilles innen rimelig tid. Hytten skal være ferdigstilt senest innen 24 måneder etter overdragelsen til kjøper. Ved inngåelse av avtale med leverandører plikter kjøper å opplyse om plikt til å hensynta / innordne seg den øvrige utbyggingstrafikk som foregår i området, slik at han ikke er til hinder for utbyggingen. Dette gjelder spesielt samordning av nødvendig transport i utbyggingsperioden.

KVALITETSSIKRING-KVALITETSPLAN:

Kjøper er forpliktet til å settes seg inn i bestemmelsene vedtatt i Kvalitetsplanen og forpliktet til å følge disse bestemmelsene.
I god tid før kjøper igangsetter bygging av hytte på tomten skal han presentere hytte-valg og plassering for Selgers rådgivende arkitekt, Områdearkitekt, (pr dato **HLM v/Svein Øvsthus**) som vil foreta en gjennomgang av kjøpers hyttevalg og plassering sett i forhold til terrengtilpassing, tomt, fargevalg. Jfr. Reg. bestemmelsene og Kvalitetsplanen.
Endelig plassering av hytte, i grunnplan og høyde, skal påføres av Områdearkitekt ved innlevering av byggesøknad.

Slik kvalitetssikring kan resulterte i krav om endringer/tilpasninger av den enkeltes kjøpers hytte eller føringer rundt plassering av hytten på tomten og i terrenget. Selger dekker kostnadene til rådgivende arkitekts vurdering av tomteeiers valgte hytte og den endelige plassering på tomten. Dog er det gitt en kostnadsramme på kr. 5.000,- eks. mva. pr tomt for dette arbeidet. Selger gjør oppmerksom på at endringer, og bruk av rådgivende arkitekt utover nevnte ramme, plikter kjøper å dekke direkte mot rådgivende arkitekt. Det er derfor viktig å forberede byggesaken hensynstatt reguleringsbestemmelsene og kvalitetsplanen før forslag til hyttevalg presenteres. Kjøper er forpliktet til å påse at hans hytteleverandør, før byggetillatelse sendes til kommunen er ihht. Reguleringsbestemmelsene og Kvalitetsplanens bestemmelser og sende selgers rådgivende arkitekt alle dokumenter, tegninger av hyttetype mv. til godkjenning. Selger står fritt til å sette betingelser/foreta konkrete bestemmelser med bakgrunn i reguleringsbestemmelsene og Kvalitetsplanen og kjøper er forpliktet til å etterfølge disse bestemmelsene.

Alle offentlige gebyrer knyttet til opparbeidelsen av tomten så som byggesaksgebyr samt tilknytningsavgift til vann og avløp etc. må dekkes av kjøper.

Selger dekker oppmåling av tomt og andre offentlige saksbehandlingsgebyrer for tilrettelegging for vei, vann, avløp, fiberkabel og strøm tilførsel frem til tomtegrensen.

Utbygger/selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Følgende kontrakts dokumenter inngår i avtalen i tillegg til dette avtaledokument:

- Salgsprospekt (Prosjektmappe)
- Prosjektinformasjon
- Tomtekartene for Hagamyra, Geitasteinane og Svingen
- Reguleringsplanen
- Reguleringsbestemmelsene
- Kvalitetsplanen
- Vedtekter hytteierlag Myrkdalen Fjellandsby Hytteeierlag MFHL
- Leveransebeskrivelse for Leve Hytter og grunn/betong
- Oversikt hyttetyper tiltenkt hver enkelt hyttetomt Hagamyra
- Illustrasjon hyttefelt Hagamyra
- Illustrasjon hyttefeltene med planlagt skianlegg 1. Byggetrinn
- Prisliste for tomter med omkostninger
- Prisliste gjeldende pr. 7. juni for hytter på felt Hagamyra
- Kjøpsbekreftelsen

5. PARTENES FORBEHOLD / KVALITETSPLANEN

Selgers forbehold:

Myrkdalen Fjellandsby AS tar forbehold om følgende forutsetninger for oppstart og gjennomføring av Mørkveslia hyttefelt, byggetrinn 1 (Hagamyra, Geitasteinane og Svingen):

- Oppnådd krav om minimum 60 % salg av 32 tomter før igangsetting
- At selger har mottatt alle nødvendige offentlige tillatelser slik at prosjektet kan starte, herunder ramme- og igangsettelsestillatelse.
- Det foreligger godkjent områdereguleringsplan for området.
- Godkjenning av igangsetting av utbyggingen i styret i Myrkdalen Fjellandsby AS

Tegninger i salgsmaterialet er kun en illustrasjon. Det tas således forbehold om at plassering av heiser og løyper kan avvike fra dette når utbyggingsplan blir gjennomført, herunder etableringstidspunkt.

Reguleringsplanen, som ble godkjent i Voss kommunestyre 20. juni 2019, gir aksept for justerte grenser for utbyggingsområdet mot nord/øst. Avklaringer om beiterett i dette området medfører at det må gjennomføres en jordskiftesak og det tas forbehold om at infrastruktur og overlevering av tomtene i Svingen-feltet kan bli forsinket som følge av dette.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 1. august 2021, eller det er klart før dette tidspunktet at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen(e), har Selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av Selger gjennom megler og eventuell §12-garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Ut over dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper

Kjøpers fobehold:
Kjøper tar ingen forbehold.

KVALITETSPLAN /BYGGEMÅTE/HYTTEPLASSERING:
Det er utarbeidet og vedtatt en kvalitetsplan i henhold til reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser som tar for seg kvalitetsmål, areal og transport, arkitektur, estetikk og bygningskvalitet, energi, miljø og bærekraftig terrengstilpassing. Denne kvalitetsplanen skal følge eiendommen og kjøper er forpliktet til å følge de regler som er fastsatt.
Grunneiere har rett til felling av trær og virke i området utenfor tomtene. I Mørkveslia og ihht. kvalitetsplanen ønsker man god bevaring og skjøtsel av skogsmiljø både på hver enkelt tomt og området rundt. Kjøper må derfor søke godkjenning fra Utbygger for evt. felling av trær på sin tomt og i området for øvrig. Felling av trær kan ikke kjøper foreta selv men foretas av den Utbygger engasjerer til fellingen. Trevirke er Utbygger og Grunneiers eiendom.
Kvalitetsplanen følger kjøpekontrakten og vedtektene for hytteeierlag.
Jfr. Kvalitetsplanen. Kvalitetsplanen følger prosjektbeskrivelsen/prospekt.
Utbygger vil i områder der det evt. er/blir pålagt fra myndighetene eller på eget initiativ foreta og bekoste nødvendige sikringer av evt. rasutsatte steder, flom mv.

6. AVTALT VEDERLAG/KJØPESUM

Utbygger/Selgers ytelser skal leveres for kontraktsummen kr …….
+ omk. til staten.

Kroner ……00/100

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale offentlige avgifter. Disse omkostninger betales uoppfordret til megler samtidig med sluttoppgjøret. Omkostningene utgjør:

Dokumentavgift til Staten, 2,5 % av tomtepris	Kr.	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	585,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	Kr.	585,-
Totalt	Kr.	,-

Hertil kommer tinglysingsgebyr med kr. 585,- for ytterligere hvert pantedokument kjøper skal tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i de offentlige avgifter/gebyrer.

Oppgjør
Oppgjøret skal foretas av **Eiendomsmegler Vest AS.** Denne har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakt.

Alle innbetalinger etter denne kontrakt skal skje til Eiendomsmegler Vest AS, foretaksnummer: 940 434 254, **klientkonto nr. …… i Sparebanken Vest.**

Dokumentavgift og tinglysingsgebyrer betales til meglers klientkonto samtidig med sluttvederlag i forbindelse med overtakelsen.

Oppgjørsavdelingen kan nåes på følgende adresse: Eiendomsmegler Vest AS, Oppgjørsavdeling. Postboks 7999, 5020 Bergen. Tlf. 05560.
Saksnr: ……..

Oppdragsgiver gir herved megler fullmakt til å trekke hele sitt tilgodehavende, samt utlegg, fra første innbetaling fra kjøper.

Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dato kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

For den del av kjøpesummen som ikke er innbetalt til megler i rett tid, svarer kjøper den til enhver tid gjeldende prosentsats for forsinkelsesrente, ifølge lov om forsinkelsesrente av 17. des. 1976.

Dersom selger ikke kan stille eiendommen til kjøpers disposisjon innen overtakelsestidsrommet og kjøper har innbetalt fullt oppgjør, aksepterer selger å dekke rentetapet med den til enhver tid gjeldende rente (Jfr. avsnitt over) p.a. fra varslet overtakelsesdato til overtakelse finner sted.

Selger er innforstått med at megler trenger en rimelig ekspedisjonstid før beløp som er innbetalt av kjøper kan utbetales til selger eller nyttes til innfrielse av selgers lån. Normal ekspedisjonstid vil si ca. 10 dager eksklusive lørdager, søndager og offentlige, vanlig fridager.

Megler er ikke ansvarlig for forsinkelser med oppgjøret som skyldes lang ekspedisjonstid hos tinglysingsmyndighetene.

7. BETALING/DELBETALING

Kjøper skal betale avdrag i henhold til faktureringsplan som utarbeides av Selger.
Og ihht betalingsbetingelser opplyst i prospektinformasjonen.
Dokumentavgift og tinglysingsgebyr, innbetales til **Eiendomsmegler Vest** ved sluttoppgjør.
Skjøtet blir sendt til tinglysning så snart fullstendig og endelig oppgjør er mottatt.

Avdragsbetalingen skjer på følgende måte:

- 10 % av kjøpesum ved kontraktsinngåelsen.
- 20 % av kjøpesum ved oppnådd minimumsalg, beslutning om oppstart, frafall av forbehold og oppstart infrastruktur.
- Rest beløp, 70 % av kjøpesum, inklusiv omkostninger til staten, ved overtakelse.

10 % av kjøpesum skal være fri egenkapital/ubudne midler.
Utbygger skal stille forskuddsgaranti i form av selvskyldnerkausjon fra bank eller tilsvarende finansinstitusjon som sikkerhet for kjøpers delinnbetalinger.
Garantien skal senest stilles samtidig som betaling for første delbetaling finner sted.
Kjøper er ikke pliktig til å innbetale noe del av kjøpesum før Utbygger stiller garanti.

Eiendomsmegler Vest AS forestår oppgjøret mellom Utbygger/Selger og kjøper og kan ikke utbetale til Utbygger før det foreligger forskuddsgaranti for delbetalinger og tinglyst skjøte ved overtakelse og innbetaling restbeløpet.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil Utbygger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst. Innbetalt beløp fra kjøper kan fritt disponeres av kjøper inntil Utbygger/selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

FINANSIERINGSBEKREFTELSE:
Kjøper skal fremlegge finansieringsbevis fra bank eller finansinstitusjon som bekrefter at finansiering spesifikt for eiendommen er i orden. Selger vil vurdere kjøpers evne til å gjennomføre avtalen. Dersom selger finner at kjøper ikke vil kunne gjennomføre avtalen på grunnlag av finansieringsplanen og kjøper heller ikke, etter særskilt oppfordring, kan dokumentere sin evne til dette, kan selger velge å heve avtalen og kreve sitt tap gjennom allerede innbetalt delvederlag.

8. SELGERS TIDSFRIST/OVERTAKELSE

PLANLAGT FREMDRIFTPLAN/UTBYGGINGSPLAN SKIANLEGG LØYPER 1. BYGGETRINN:
Salgsstart: juni/juli 2020
Forventet beslutning om oppstart infrastruktur: september 2020
Ferdig opparbeidet felt (VVA): 15. september 2021
Overlevering av hyttetomter fra: 3. kvartal 2021
Innflytting i første hytter: Sommeren 2022 forutsatt oppstart av infrastrukturbygging i september 2020.

Forventet overlevering tomter:

Hagamyra:	03-2021
Geitasteinane:	03-2021
Svingen:	04-2021 – kan bli utsatt til Jordskiftesak er behandlet

Ferdig skianlegg: I første byggetrinn er det planlagt 2 skitrekk med tilhørende alpinbakker. Planlagt Trekk 1 og 2 i henhold til oversikten planlagt plassering skitrekk. Disse planlegges ferdigstilt desember 2022.

Kjøper innkalles til overtakelsesforretning ihht dato fastsatt av selger.
Dersom kjøper ikke møter til innkalt overtakelsesforretning, og han heller ikke har avtalt ny overtakelsesdato med selger, vil selger gjennomføre overtakelsen og føre protokoll som sendes kjøper. Overtakelsen anses i slikt tilfelle for å ha funnet sted fra den dato selger utfyller protokollen og megler kan foreta oppgjør mellom partene. Dersom fullt oppgjør ikke har funnet sted pr. overtakelsesdato kan selger vurdere å heve kjøpet.

Kjøper har besiktiget eiendommen og overtar denne i samme stand som den var ved besiktigelsen hensyntatt de evt. endringer veiutbyggingen naturlig vil medføre. Jfr. Prosjektbeskrivelsen.

Risikoen går over på kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt bruken.
Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som selger ikke svarer for.

9. SÆRLIGE BESTEMMELSER /ANNET

Skjøte, tinglysing.
Skjøte oppbevares hos megler i undertegnet stand og vil bli tinglyst av megler i forbindelse med oppgjøret. Tinglysing av alle dokumenter forbundet med handelsen, skal foretas av megler. Pantobligasjoner og andre dokumenter som skal tinglyses for kjøpers regning, må innleveres megler i god tid før overtakelse og tinglysingen kan skje.

Spesielle forhold i byggeperioden.
Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av prosjektet, også etter at overtagelse har funnet sted. Kjøper er også gjort kjent med at Mørkveslia Hyttefelt 1. byggetrinn, er en del av et større utbyggingsområde og at det vil måtte påregnes anleggs- og byggeaktivitet i en periode etter overtagelsen.

Ferdigstilling av fritidsanlegg, fellesarealer mv.
I Utbyggers generelle prosjektbeskrivelser er det søkt å beskrive utbygger sine visjoner for området. Det tas forbehold om feil i beskrivelsen og, tar forbehold om at han kan bestemme endelig utforming av ski og heisanlegg, fellesarealer og øvrige anlegg mv. Øvrige fasiliteter i henhold til Prosjektbeskrivelser er avhengig av godkjent regulering og et tilstrekkelig økonomisk markedsgrunnlag for videre utbygging. Avvik fra prosjektbeskrivelsen hva gjelder utbyggingsplanene for området og for utvidelser av skianlegg gir ikke kjøper rett til noen som helst krav mot selger. Prosjektbeskrivelsen gjenspeiler selgers visjoner for området som en reiselivsdestinasjon sammen med Myrkdalen Fjellandsby og planene må ikke oppfattes som en forutsetning for inngåelse av denne kontrakt.
I Myrkdalen Fjellandsby, Mørkve og Skjervheims utbyggingene vil bli i kontinuerlig utvikling i forhold til dagens reguleringsplaner. Utbygger gjør kjøper oppmerksom på at i forbindelse med en videre utvikling av destinasjonen Myrkdalen kan det bli aktuelt å endre reguleringsplaner.

Vei, vann og avløp:
Kjøper er gjort kjent med at hovedvei og stikkveier til tomte- og utbyggingsfelt i planområdet eies og driftes av Utbygger og den utbygger evt. overlater utbygging og anleggsdrift til. Inntil hytteeierlaget er stiftet vil årlige driftsutgifter for fellesanlegg og veier, så som snøbrøyting, strøing, sommervedlikehold med mer bli fordelt på de enheter som er solgt, etter regning. Hytteeierlaget som formelt vil bli stiftet på et senere tidspunkt plikter etter evt. anmodning fra Utbygger om å overta eierskap til veiene. Kostnadene ved overskjøting, fradeling og oppmåling av disse bekostes av hytteeierlaget dersom det blir aktuelt med overtakelse. Utbygger, skianleggselskaper m.fl. samt Grunneiere i planområdet skal ha bruksrett til veiene.

Voss heradsstyre vedtok 18.juni 2020 at utbygging av hovedanlegg for vann og avløp i Myrkdalen skal gjennomføres og driftes av Voss Herad. Endelig dato for kommunal overtakelse er ikke fastsatt, men vi forutsetter at dette er gjennomført før innflytting i hytter i Mørkveslia. Tilknytningsavgift for vann og avløp betales av kjøper til kommunen etter den til enhver tids avgiftsfastsettelse ved oppføring av hytteenhet etter regler fastsatt av kommunen.

Bredband/fiberkabel:
Trekkerør for fiberkabel vil av Utbyggers samarbeidspartner på kontraktstidspunktet Voss Fiber bli lagt til tomtegrense. Kjøper må påregnes en tilknytningsavgift for fiber for den til enhver tid gjeldende avgift. Pt. kr. 7.000,-

Adgang til utleie:
Kjøper er gjort kjent med og aksepterer at det medfører forpliktelse til å benytte Myrkdalen Fjellandsby sitt bookingsystem ved offentlig og profesjonell utleie. Dette innbefatter ikke utlån til venner og familie eller helårsleie (åremål).

Hytteeierlag:
Kjøper er gjort kjent med og aksepterer at hytteeierlag for Mørkveslia hyttefelt formelt vil bli stiftet på et senere tidspunkt og kjøper er forpliktet til å være medlem i dette hytteeierlag. Vedtekter for dette hytteeierlag vil bli utarbeidet og vedlegges som tillegg til kontrakt.

Fellesgodebidrag:
Årlig avgift fellesgodebidrag nevnt over vil til enhver tid være lik som øvrige hytteeiere i Myrkdalen Fjellandsby og andre fritidsbyggefelt i Myrkdalen. . Pt blir utbygging og drift/vedlikehold ivaretatt av Myrkdalen Løypelag og pt. er denne årsavgift kr. 750,- pr. boenhet. Denne kan øke i takt med utvidede tilbud, innenfor en grense som pt er satt til kr 2000,- pr. boenhet pr. år.

Servitutter:
Det kan bli liggende noen gamle servitutter på eiendommene etter fradeling som ikke vil ha betydning for eiendommen. Grunneierne og Utbygger skal dog så langt det lar seg gjøre og er hensiktsmessig sørge for at alle gamle evt. servitutter ol. blir slettet.

På eiendommene vil det etter fradelinger være tinglyst utbyggingsavtaler mellom Myrkdalen Fjellandsby AS, andre Driftsselskaper så som Myrkdalen Fjellheiser AS og Grunneiere Mørkve Skjervheim Utmarkslag (MSU).

Mislighold:
Selger kan heve kontrakten dersom kjøper betaler for sent, og forsinkelsen innebærer et vesentlig avtalebrudd. En forsinkelse på 4-fire uker etter forfall, anses i denne sammenheng som vesentlig.
Ved selgers heving av kontrakten som følge av kjøpers mislighold, skal kjøper dekke alle økonomiske tap selger har som følge av hevingen. Herunder har selger adgang til å selge tomten for kjøpers regning og risiko. Selgers tap vil i alminnelighet i alle tilfelle overstige 5 % av kontraktsummen. Selger kan beholde hele eller deler av innbetalt beløp til hel eller delvis dekning av erstatningskravet.

Selgers hevingsrett er i behold også etter at skjøtet er tinglyst og/eller kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Hevingsretten gjelder også der kjøper har tilbakeholdt deler av kjøpesummen pga. mislighold fra selgers side og kjøper ikke betaler restsummen etter at selger har foretatt utbedring eller forholdet er oppgjort på annen måte.

Selgers opplysningsplikt:
Eiendommen har mangel dersom kjøper ikke får opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirkning på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
Eiendommen har mangel dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysning som selger har gitt kjøperen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har innvirkning på avtalen, og opplysningene ikke i tide er rettet på en tydelig måte.
Selger har plikt til å opplyse kjøper om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Fortielse av slik kjennskap kan medføre erstatningsansvar, prisavslag eller heving av kjøpet.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.
Har kjøper før avtalen ble inngått, undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger om å foreta en undersøkelse, kan kjøper heller ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde ha blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dette gjelder likevel ikke dersom selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig i strid med god tro,
Kjøper er kjent med reguleringsbestemmelsene for området.
Partene gjøres oppmerksom på at selgers opplysningsplikt generelt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Kjøpers undersøkelsesplikt innskrenker ikke den opplysningsplikt selger har.

Annet:
Alle offentlige gebyrer knyttet til opparbeidelsen av tomten så som byggesaksgebyr samt tilknytningsavgift til vann og avløp etc. må dekkes av kjøper.

Selger dekker oppmåling av tomt og andre offentlige saksbehandlingsgebyrer for tilrettelegging for vei, vann, avløp, fiberkabel og strøm tilførsel frem til tomtegrensen.

Utbygger/selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJON:
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder medkontrahenten til

oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§147a, 147b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Overdragelse/re-salg/transport av kontrakt:
Ønsker kjøper å selge kjøpekontrakten videre før opparbeidelsen av tomten er ferdig forbeholder Utbygger/selger seg retten til å godkjenne enhver overdragelse. Ved Utbyggers eventuelle godkjennelse av slik transport skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- inkl. Mva. til Selger. I tillegg kommer utgifter ved bruk av megler ved videresalg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av Utbygger/selger. Disse må eventuelt dekkes av kjøper.

Konsesjon:
Tomtekjøpet krever at kjøper plikter å undertegne skjema for Egenerklæring om konsesjonsfrihet som innleveres Voss herad i god tid før overtakelsen.

Parkering:
Kjøper er gjort kjent med parkering for tomtene i Geitasteinane og Svingen er på tomt og evt. langs veikant i stikkvei til hyttefeltet. På felt Hagamyra parkering på tomt, evt. langs veikant og egne parkeringsarealer i feltet. Jfr. Tomtekart og reguleringsbestemmelsene.

Utbygger/selger står fritt til når som helst, uten forutgående varsel, å endre prisene på usolgte enheter.
Kjøper vil bli holdt løpende orientert om oppstart og fremdrift av prosjektet. Evt. forsinkelse utover bestemmelsene i denne kontrakt reguleres ihht bestemmelsene i Avhendingslova.

Hyttetomtene selges for øvrig i henhold til bestemmelsene i Lov om Avhending av fast eiendom av LOV-1992-07.03.03. Siste endret LOV-2019-04-10-13 fra 1.1.2020. (Avhendingslova)

10. UNDERTEGNELSE

Dette avtaledokument med bilag er utferdiget i 3 (tre) eksemplarer, hvorav ett til hver av partene, samt 1(en) til Eiendoms Megler Vest AS.
Alternativt vil kontrakt bli tilsendt for E-signering av begge parter fra Eiendomsmegler Vest AS.

Sted /Dato:	Sted/Dato:
Kjøperen(e)s underskrift(er)	Selgers underskrift
_____ _____	_____

EiendomsmeglerVest

BINDENDE KJØPETILBUD VED KJØP AV HYTTETOMT TIL FAST PRIS I MØRKVESLIA 1. BYGGETRINN

Tomt nr:_____ i felt_____ Fastpris kr. _____ Med bokstaver: _____

Prisen kommer med tillegg av omkostninger jfr. prosjektets salgsprospekt/prisliste. Tomtene skal fradeles Gnr.: 277 bnr.: 1,2, 4,5,7,11,12 og 13, Gnr.: 278 bnr. 1-3 og Gnr. 279 bnr.: 1-6 i Voss herad kommune.

Kjøper 1:		Fnr.:(11 siffer)	
Kjøper 2:		Fnr.: (11 siffer)	
Adresse:		Postnr./sted:	
Epost kjøper 1:		Tlf.nr. kjøper 1:	
Epost kjøper 2:		Tlf.nr. kjøper 2:	

10 % av kjøpesummen, som skal være fri egenkapital, innbetales i hht betalingsbetingelsene i prospekt/prisliste.	Kr:

Långiver	Kontaktpers./tlf.nr/epost	Beløp	Underskrift og stempel *
		Kr.	
Egenkapital		Kr.	

*Långiver er kjent med og aksepterer, at de ikke kan få pantesikkerhet i tomten før skjøte til kjøper er tinglyst. Finansieringsbekreftelsen kan ikke tilbakekalles uten samtykke fra entreprenør.

- Kjøpstilbyder er kjent med at kjøpetilbudet er bindende for kjøper når dette er innlevert til meglerforetaket.
- Kjøpetilbudet er bindende for selger når selger har akseptert samme kjøpetilbud.
- Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud.
- Avtalen reguleres av kjøpekontrakt som inngås etter at kjøpetilbudet er akseptert. Kjøper er pliktig til å undertegne kjøpekontrakten når denne fremlegges.
- Kjøper plikter å fremlegge gyldig finansieringsbekreftelse på hele kjøpesummen samtidig med innlevering av kjøpetilbudet.
- Dersom det er flere kjøpere gir vi hverandre gjensidig representasjonsfullmakt slik at megler kan forholde seg til

.

Kjøper har fått seg forelagt, gjort seg kjent med og aksepterer salgsprospekt/prosjektinformasjon med vedlegg, samt dette kjøpstilbudet..

Sted/dato: _____

_____ _____

Signatur kjøper 1 Signatur kjøper 2

Akseptert Sted/dato: _____	For selger: _____ Underskrift
Kopi av legitimasjon – kjøper 1	Kopi av legitimasjon – kjøper 2

Egne notater

KOR MYKJE KAN EG LÅNE? VI ER HER.

LÅN

Våre rådgjevarar på Voss kan gje deg gode råd om finansiering, forsikring og sparing
når du skal kjøpe fritidsbustad.
spv.no / 915 05555

Inger Helen Rode
Inger.rode@spv.no
Tlf.: 906 59 798

Solveig Stråtveit Gravning
solveig.gravning@spv.no
Tlf.: 908 41 078

SparebankenVest

Tone Ravnanger

Eiendomsmegler

95265824
tone.ravnanger
@emvest.no

Eiendomsmegler Vest Nybygg Bergen

Postboks 7999
5020 BERGEN
Org.nr: 940 434 254

Tina Elise Beisland

Eiendomsmegler/ Siviløkonom

994 40 588
tina.beisland
@emvest.no

Eiendomsmegler Vest Nybygg Bergen

Postboks 7999
5020 BERGEN
Org.nr: 940 434 254

Eiendomsmegler
Vest

Sist oppdatert 03.07.2020