



Valdrestunet

FRITIDSLEILIGHETER



Gratis medlemskap



Valdres føles på flere måter som å gå tilbake i tid

I **Snorres saga** fortelles det om Gyda (datter til Kong Erik) som ble oppfostret på Kvie. Den vakre jenta ville ikke gifte seg med Harald Hårfagre før han hadde samlet Norge til ett rike. Ti år senere giftet de seg.

Tradisjonsrikt stabbur i Valdres

Rikt på **fortidsminner** tydelige spor fra langt før vår tidsregning, som helleristingene ved Møllerstufossen i Etnedal.

Smijernskunst i Hedalen kirke

Sterke tradisjoner i matretter hvor råvarene er hentet fra vannet, skogen og fjellet. Her bilde av killinglår på grillen.

Her lever folkemusikktradisjonene i beste velgående.

Telemarkskjøring: Skiløper i fint driv.





Hems: prosjektør som tilvalg.

Valdrestunet

Solrikt og lunt – en perle i Norges fjelleventyr



SNØSIKKERT

Preparerte langrennsløyper fra døren



ET FISKEELDORADO I VANN OG ELV

Fra Valdrestunet er det kun en rusletur til stor ørret



GODE JAKT- OG TURMULIGHETER

Rikt dyreliv med bl.a. elg, hjort, rådyr, og rype.
Kort vei til Jotunheimen



VALDRES ALPINSENTER

15 min. unna



VALDRES GOLF

Grønt kort/Fritt spill/Medlemskap inkl.
Kun 10 min. unna

Gratis golf-medlemskap

Inkludert



BELIGGENHET

2,5 t kjøring fra Oslo og 5 t fra Bergen
Buss daglig fra Oslo/Bergen/Gjøvik

«Ring hytta varm»

Inkludert



OS GJESTEGÅRD

Tilbyr kiosk og servering.
Valdrestunets eiere får et bredt servicetilbud

Komfyr, platetopp
og vifte i stål

Inkludert

ARKITEKTETNET

28 selveierleiligheter
rundt Sæterhytten

NORSK KVALITET

på materialer og fagfolk



LAVE KOSTNADER

lave felleskostnader



Aktiviteter

SOMMER

Sommeren byr på utallige aktiviteter både til vanns og til fjells. Muligheter for alt fra rafting og padling til rolige spaserturer i naturskjønne omgivelser. Morénegrunnen gjør det tørt og fint, og det er gode stabile værforhold.

Perfekt for minstemann og resten av familien som ønsker naturen rett utenfor døren.



GOLF

Valdres Golf er en topp bane kun 10 minutter unna. Stort øvingsområde med stor puttinggreen og sandbunker – samt driving range. Både hovedbanen og øvingsbanen holder meget høy standard. Valdres Golf har en avslappet og hyggelig atmosfære. Valdrestunet har gode avtaler, bla. er følgende **gratis** for en person i et år: Medlemskap, grønt kort-kurs med pro, og ubegrenset spill.

Greenene regnes for å være noe av det beste en finner i Norge, og kvaliteten er like god på øvingsbanen som på hovedbanen.

TUR

Flotte turmuligheter er vel stikkordet for Valdrestunets beliggenhet. Opplevelsen starter rett utenfor døra, eller man kan ta dagsturer til nærliggende Synnfjell eller Jomfruslett fjellet. Vil man maksimere er ikke turen lang til Jotunheimen og f.eks Besseggen, et av Norges og kanskje verdens beste turmål. Vannene rundt Valdrestunet gir alt man ønsker for en fin tur kombinert med bading og en fiskestang.

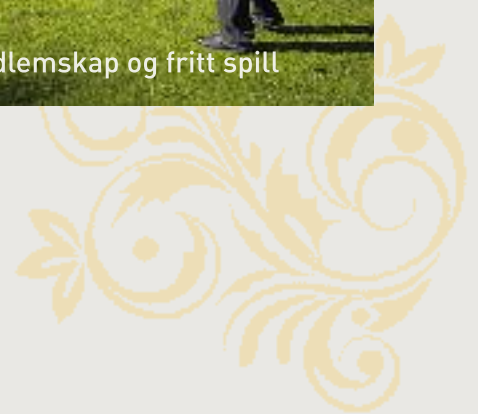
SYKLING

Nærområdet gir mange muligheter for sykkelopplevelser. Man kan ta med sykkelen til Stølsvidda som regnes som et av landets beste sykkelområder. Dette sammenlignes av mange med danskens Bornholm.





Gratis medlemskap og fritt spill





DYR

Valdres har et rikt dyreliv og en tur i naturen kan by på mange opplevelser. Støstradisjonen gir også rikelig med synsinntrykk av beitedyr som ku, sau, geit og reinsdyr. Du kan også oppleve Elgsafari med elggaranti og se bjørn i Vassfaret bjørnepark. Det er rikelig med muligheter for hesteridning.



FISKE

Sportsfiskere betegner Valdres som et eldorado for stangfiske. Fra Valdrestunet er det kun en rusletur til stor ørret. Det er få fornt å få oppleve elvene og vannene her på sene sommerkvelder, med solnedgang, fiskevak, stillhet og bålkos. Sportsfiskere tar opp store mengder fisk hvert år med stang. De nærliggende elvene Etna og Begna er yndede fiskeelver.



JAKT

Området byr på gode jaktforhold

Det finnes mye vilt i området, og det er mulig å delta i jaktlag (priseksempel: sesong 2008 – kr 2,70 pr. mål). Det er store områder av urørt natur med et rikt dyreliv, bl.a. elg, hjort, rådyr, og rype.

ELVESPORT

Padling, kano og rafting er aktiviteter du kan oppleve i nærmiljøet. Flåteferd i begna fra Bagn til Fønhusbruar får adrenalinet til å bruse. Nedenfor Fønhusbrua er det ideelt med kanopadling i stille farvann gjennom skog og kulturlandskap. Etnas iville stryk og fosse er et eldorado for kajakkpadlere.

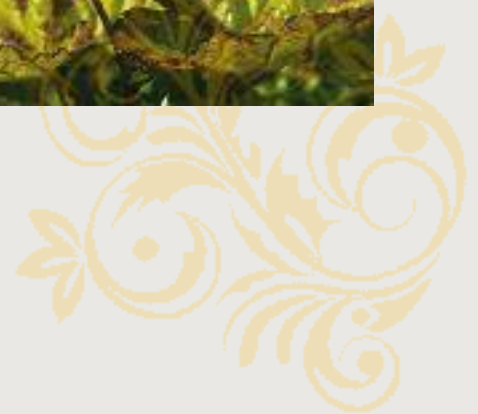


FJELLKLATRING

For de vågale er det mange utfordringer. I Valdres strekker 17 topper seg over 2000 meter i Bygdin/Tyen området. Isklatring i Stavadalen er en aktivitet for den som vil prøve noe nytt.

BÆR

Blåbær, tyttebær og molter i rikelig monn.



Aktiviteter

VINTER

Leilighetene ligger 730 moh, i et snøsikkert område med 140 km preparerte langrennsløyper rett utenfor døren. Snøen ligger gjerne helt til mai i den tørre, fine luften. Solrike skiturer på våren er noe en kan se frem til hvert år. Det er kort vei til høyfjellet og Valdres alpinsenter ligger kun 15 minutter unna.

Valdres er et område med sterke kulturelle røtter og en lang tradisjon som ettertraktet hytteområde.

Valdres gir rikelig med skiopplevelser for hele familien. Alt fra rolige familieturer i fint terreng til krevende toppeturer.



Milevis med flotte langrennsløyper fra stuedøren til Jotunheimen.





HØYFJELL

Synnfjell, det nære høyfjell, reiser seg markant opp fra terrenget omkring og kan sees på lang avstand. Spåtind er fjellmassivets toppunkt med sine 1414 høydemeter og er et ettertraktet og ganske enkelt turmål. Raskeste veg opp til toppen er i fra Fjellsetra, helt på grensa mot Nordre Land. Det går også merkede stier og løyper fra Glenne og Gamlestølen i sørvest, Leningen i nordvest, Spåtind Høyfjellshotell i nordøst og Hugulia i sørøst. Ønsker man variasjon, har man derfor fire forskjellige angrepsvinkler for å nå toppen. Offentlige veger finnes både fra Bakkebygda i sør over mot Nord-Torpa, og fra vest opp til Leningen. Med en stigning på rundt 500 høydemeter er Spåtind en flott dagstur for spreke familier med litt større barn. Et annet flott turmål er Jomfruslettifjellet. Kanskje Etnedals mest besøkte topp (1 154 moh.), og et oppnåelig turmål for de aller fleste.

PÅ TUR

Appelsin og selvgrillete pølser er kos når man er på skitur.

VALDRES ALPINSENTER I AURDAL

Fart og spenning – veien er kort til alpinbakkene. Her finner man skiutleie, skiskole, barnebakker og andre løyper med stigende vanskelighetsgrad. Offpist. Hopp og rail for snowboardere. Kafé, restaurant og afterski, så her er alt for enhver smak.

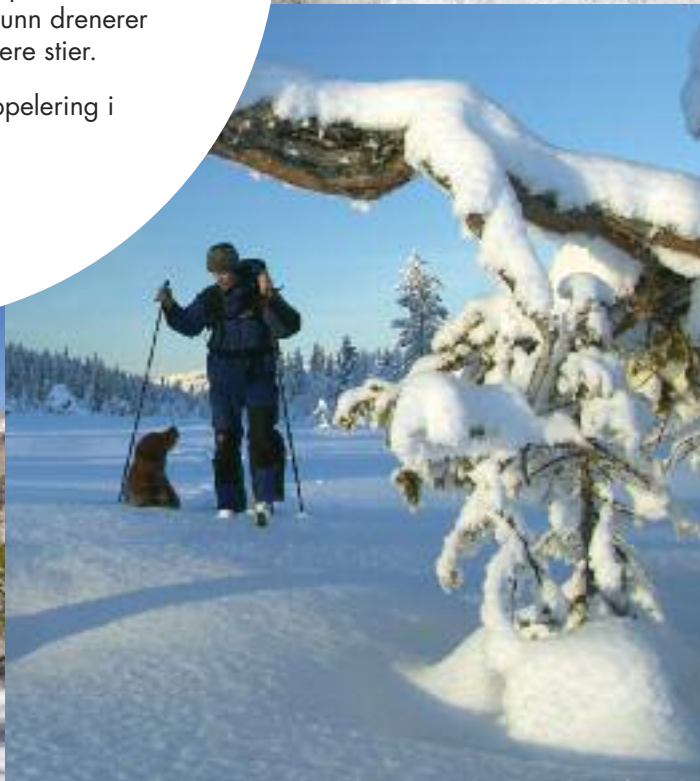


SNOWBOARD OFFPIST



Valdres fanger ditt blikk og skjerper sansene

- Gaupe
- Vinterstemning ved Lundebrua
- Padling i Etna
- Snøsikkert til langt utover våren
- Vakkert fjellandskap i Jotunheimen. Morenegrunn drenerer naturlig og gir tørrere stier.
- Fjellklatring og rappelering i stor slått natur



Hesteslipp på Leningen

På slettene nedover mot fiskevannet Steinbui slippes hvert år hester på friskt sommerbeite. Her holder en avlshingst styr på inntil 25 hopper, i tillegg til at han forhåpentligvis skal bedekke alle i løpet av sommeren. For en hingst er nok dette den ultimate sommerjobben.

Hesteslippet på Leningen arrangeres av Etnedal hesteavlslag en lørdag rundt sankthans. Dette tradisjonsrike skuet har røtter tilbake til 1899 og har etter hvert utviklet seg til en populær attraksjon for både innbarka hestefolk og andre skuelystne. I 2004, da dette bildet ble tatt, møtte om lag 1000 tilskuere opp for å se 21 hopper og noen folunger bli sluppet sammen med tungdølhingsten Georg.





Håndverkstradisjoner i Valdres

Forskjellige håndverkere har opp gjennom tidene vært bærebjelker for de kulturelle tradisjonene i Valdres. Tømrere, treskjærere, smeder, malere, vevere, syersker og andre håndverkere har bidratt til å sette farge på tilværelsen i mangfoldige generasjoner. Uten disse tradisjonene ville ikke Valdres vært et like spennende område å besøke.

Kunnskapen om veving i Valdres går tilbake til vikingtida, og Lomisteppet er noe av det eldste som finnes. Som en slags variant av dette teppet kom tradisjonen med kristneteppet, som opprinnelig skulle «verne» det udøpte barnet mot onde åndsmakter. I dag er denne vernefunksjonen borte, men fortsatt brukes kristnetepper til dåpsbarna.

Bunaden er noe av det mest stedegne vi har i bygde-Norge. Variasjonene i bunadene er store, og det kan se ut som om tradisjonene hele tida har vært i utvikling. Man hadde bunadslagg for hverdag og fest, ugifte og gifte og til ulike årstider. Når man i tillegg tar for seg ulike tidsepoker, blir det mange forskjellige bunadsvarianter rundt om i Valdres. Med bunaden følger også søljer, spenner, belter og kniver. Mye av dette blir fortsatt produsert lokalt av dyktige sølvsmeder og håndverkere i Valdres.

De første maleriene i Valdres finner vi i middelalderkirkene, med takmaleriene i koret i Slidredomen som de eldste. Utover på 1700-tallet vokste tradisjonen med rosemaling fram. Spesielt var det mange dyktige rosemalere i Slidrebygdene og Vang, der den kunstneriske friheten ga mange spennende varianter. Mellom 1740 til 1870 var rosemalingen svært populær, og vegger og skap ble dekorert i mange hjem. Etter hvert kom nye impulser til Valdres, og mye av den vakre rosemalingen ble dessverre overmalt.

I likhet med maleriene må vi inn i de gamle kirkene for å finne de eldste utskjæringene. Et av hovedverkene i norsk middelalderkunst er portalen i Hedalen stavkirke. Senere har mange dyktige treskjærere i Valdres laget vakre stoler, framskap og andre gjenstander. Som kulturbærer er det viktig at håndverkstradisjonene får leve videre i Valdres.





Fagernes – festivaler og kultur

Handelsstanden, idrettslag, foreninger, næringsaktører og en rekke ildsjeler har arbeidet målbevisst for å bygge opp spennende festivaler og arrangementer. Hvert år trekker dette tusener av tilskuere og deltakere til Valdres. På Fagernes er det spesielt tre festivaler som skiller seg ut med særpreget program og gode besøkstall. I tillegg arrangeres flere andre interessante festivaler i Valdres.

Festivalsommeren i Valdres blåses høytidelig i gang med Valdres Sommersymfoni. Denne festivalen arrangeres i den siste uka i juni og er blitt et utstillingsvindu for unge utøvere på veg mot en profesjonell karriere. Med flere internasjonalt anerkjente musikere på programmet har Sommersymfonien fått stadig større popularitet. Ved siden av å være en kammermusikkfestival innen den klassiske musikktradisjonen har festivalen landets ledende kurs for strykere og pianister.

For de som sverger til tradisjonell folkemusikk, er Jørn Hilme-stemnet absolutt noe å få med seg. Denne festivalen arrangeres av Valdres Folkemusikklag i slutten av juli. Valdres Folkemuseum er åstedet for en hel uke med kappspill, konserter, seminarer, kurs, dans og ulike aktiviteter for både barn og voksne. Kjente og kjære spillemenn møtes til kappspill, og unge musikere henter nye impulser og får kanskje prøvespille sammen med et av forbildene. Med gamle trebygninger på folkemuseet får stevnet den nære atmosfæren som kjenner seg festivalen.

Et verdig punktum for festivalåret i Valdres settes med rakfisk-festivalen i den første helga i november. Denne festivalen har siden starten i 1991 utviklet seg til å bli en publikumsvinner med smekkkfulle gater rundt smakstelt og salgsboder i Fagernes sentrum. At rakfisen skulle få sin egen festival og bli så populær, hadde vel ikke mange trodd i den spede begynnelsen. Men faktum er at godt over 15 000 skuelystne tar turen til Valdres i løpet av denne helgen. For lokale produsenter er det svært inspirerende å se denne enorme interessen.



◀ *FAGERNES: Fest og moro under glade festival dager.*



“ Det var noe magisk i å stå på setervollen rundt den opprinnelige laftebygningen på eiendommen. Bygningen ble plassert så riktig midt på vollen, et naturlig senter i navet. Tomten ble ryddet rundt på alle sider, slik at det ble en gresslette, slik den fremstår i dag. En herlig lun plass med sol fra tidlig morgenen til sent på kveld, faktisk til over klokken 23 midtsommers. Vi underordner oss det opprinnelige, søker en høy kvalitet, og videre fører byggestrukturen rundt denne, som et forankringspunkt i historien. ”

Arkitektur og konstruksjon

Sivilarkitekt Øyvind Lunde så tidlig at det ikke var tilfeldig hvor den eldgammle seteren var plassert.

Leilighetene er tenkt for et bredt publikum og arkitekt-tegnet for å gi følelse av rom og plass, med åpne løsninger.

Den eksklusive ytterkledningen «Royal» er kopt i linolje, noe som gir en varm lys tjærebehandlet farge, og hele 10 års garanti før neste behandling. Lokale entreprenører bygger med norske materialløsninger og detaljer fra lokal byggeskikk.

Egen inngang hvor den isolerte uteboden er plassert, for å kunne benytte en del av denne til badstue.

Naturlig plassering på det eksisterende terrenget, uten sjenerende utfyllinger.



Turmål fra Valdrestunet.



VISSTE DU AT

- Hovedveien mellom Oslo og Bergen har i over 1000 år gått gjennom Valdres. Den Bergenske kongevei går 3,5 km fra Valdrestunet (se bildet oppe til høyre).
- Kommunesenteret i Etnedal er Bruflat. Det ligger 6–7 minutters biltur ned i dalen. Her er alle servicetilbud som bank, post, butikker, bibliotek etc.
- Gode bussforbindelser til Oslo, Gjøvik, Bergen, Bruflat og Fagernes Busstopp i kort gangavstand fra Valdrestunet.
- Fagernes lufthavn Leirin har daglige flyruter til Oslo og Bergen



Øyangen, et godt fiskevann 40 meter fra tunet.



Kveldstur fra tunet.





Designfirmaet 3seksti har bistått med utforming innvendig, og har funnet en lys og trivelig stil. Her en illustrasjon.

Leilighet 1. etasje 6–8 sengeplasser

Leilighetene i 1. etasje inneholder entré, stue med åpen kjøkken løsning, 3 soverom, bad og terrasse. Leilighetene vil også få egen utendørs isolert ski- vedbod på samme plan. Parkett i alle oppholdsrom. Peis fra Jøtul. Flislagt bad med varmekabel. Fliser og varmekabel i entré.

Tilvalg: Badstue, jacuzzi utendørs, ekstra bad

BRA: 65 m²

Arealer som ikke er medregnet i leilighetens BRA.:

Isolert bod: 5,2 m²

Terrasse: 9 m²



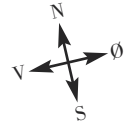
Leilighet: 1.02 / 1.04 / 1.05 / 1.07 / 1.09 / 1.11 / 1.13

Leilighet: 1.01 / 1.03 / 1.06 / 1.08 / 1.10 / 1.12 / 1.14

ROM 1. etg	ca m ²	GULV	VEGGER	TAK
Stue, kjøkken	31,8 m ²	Parkett	Panel, ubehandlet	Malte gipsplater
Gang/entré	4,7 m ²	Skiferflis m/varmekabel	Panel, ubehandlet	Malte gipsplater
Bad	3,7 m ²	Flis m/varmekabel	Flis	Malte gipsplater
Soverom 1	6,1 m ²	Parkett	Panel, ubehandlet	Malte gipsplater
Soverom 2	6,5 m ²	Parkett	Panel, ubehandlet	Malte gipsplater
Soverom 3	9,8 m ²	Parkett	Panel, ubehandlet	Malte gipsplater
Bod	5,2 m ²	Betong	Panel, ubehandlet	Gips

Panel vegg: Gran, natur, skygge, skrå.

Situasjonskart leiligheter 1. etg.





1. etg. stue. Her en illustrasjon, slik arkitekt og interiør-
designer Lars Petter Winnes har innredet ytre del av stuen



Designfirmaet 3seksti har bistått med utformingen innvendig, og har funnet en lys og trivelig stil. Her en illustrasjon.

Leilighet 2. etasje med hems 10–12 sengeplasser

Leilighetene i 2. etasje inneholder entré, stue med åpen kjøkken løsning, 3 soverom, bad, balkong og hems med tilgang til kryp loft. Leilighetene vil også få egen utendørs isolert ski- vedbod på samme plan. Furugulv i alle oppholdsrom. Peis fra Jøtul. Flislagt bad med varmekabel. Fliser og varmekabel i entré.

Tilvalg: Badstue, jacuzzi utendørs, ekstra bad

BRA: 73 m²

Arealer som ikke er medregnet i leilighetens BRA.:

Isolert bod: 5,2 m²

Kryp loft: 12 m²

Balkong: 9 m²

Del av hems 12 m²

Hemsens totale gulvareal utgjør 20 m². Hemsen har skråtak og 12 m² av dennes gulvareal har for lav takhøyde til å regnes med i leilighetens BRA.



Leilighet: 2.02 / 2.04 / 2.05 / 2.07 / 2.09 / 2.11 / 2.13

ROM 2. etg	ca m ²	GULV	VEGGER	TAK
Stue, kjøkken	31,8 m ²	Furugulv	Panel, ubehandlet	Panel, ubehandlet
Gang/entré	4,7 m ²	Skiferfliser m/varmekabel	Panel, ubehandlet	Panel, ubehandlet
Bad	3,7 m ²	Flis m/varmekabel	Flis	Panel, ubehandlet
Soverom 1	6,1 m ²	Furugulv	Panel, ubehandlet	Panel, ubehandlet
Soverom 2	6,5 m ²	Furugulv	Panel, ubehandlet	Panel, ubehandlet
Soverom 3	9,8 m ²	Furugulv	Panel, ubehandlet	Panel, ubehandlet
Bod	5,2 m ²	Sponplater	Panel, ubehandlet	Gips
Hems 8 BRA (+12 = 20) m ²		Furugulv	Panel, ubehandlet	Panel, ubehandlet
Kryploft	12 m ²	Bjelkelag/isolasjon	Stenderverk/isolasjon	Bjelkelag/isolasjon

Panel vegg: Gran, natur, skygge, skrå. Panel tak: Gran, natur, skygge, skrå.

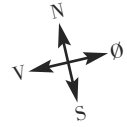


Leilighet: 2.01 / 2.03 / 2.06 / 2.08 / 2.10 / 2.12 / 2.14

ROM 2. etg	ca m ²	GULV	VEGGER	TAK
Stue, kjøkken	31,8 m ²	Furugulv	Panel, ubehandlet	Panel, ubehandlet
Gang/entré	4,7 m ²	Skiferfliser m/varmekabel	Panel, ubehandlet	Panel, ubehandlet
Bad	3,7 m ²	Flis m/varmekabel	Flis	Panel, ubehandlet
Soverom 1	6,1 m ²	Furugulv	Panel, ubehandlet	Panel, ubehandlet
Soverom 2	6,5 m ²	Furugulv	Panel, ubehandlet	Panel, ubehandlet
Soverom 3	9,8 m ²	Furugulv	Panel, ubehandlet	Panel, ubehandlet
Bod	5,2 m ²	Sponplater	Panel, ubehandlet	Gips
Hems 8 BRA (+12 = 20) m ²		Furugulv	Panel, ubehandlet	Panel, ubehandlet
Kryploft	12 m ²	Bjelkelag/isolasjon	Stenderverk/isolasjon	Bjelkelag/isolasjon

Panel vegg: Gran, natur, skygge, skrå. Panel tak: Gran, natur, skygge, skrå.

Situasjonskart leiligheter 2. etg.





Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom tegninger eller salgsprospektet og den tekniske beskrivelsen gjelder den tekniske beskrivelsen foran tegninger og øvrig informasjon. Ting som er vist på tegning og ikke spesifisert i beskrivelsen leveres ikke. Terreng, trapper, murer osv vil tilpasses etter de stedlige forhold og vil kunne avvike fra tegningene. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

KONSTRUKSJON

Bygningene utføres med bærekonstruksjon i tre. Etasjeskillere utføres med trebjelkelag. Fasadene utføres i isolert bindingsverk med stående brun/impregneret kledning. Det er 20 cm isolasjon i gulv/tak og 15 cm i yttervegg. Innvendige vegger i bindingsverk, kledd med 14 mm gran/furu-panel. Leilighetskillende vegg bygges i bindingsverk iht. myndighetens krav for brann og lyd. Takkonstruksjon i tre, med gress/torv på taket. Grunnmur leveres utført med betong plate på mark med nødvendig isolasjon i henhold til byggeforskriftene

VINDUER / TERASSEDØR

To-lags isolerglassvinduer fra Giljefabrikk i Rogaland eller tilsvarende. Innvendig vinduskarm leveres ferdigbehandlet hvitmalt. Vindussprosser leveres som utenpåliggende sprosser.

HOVEDINNGANGSDØR / BODDØR

Hovedinngangsdør og utvendig boddør fra Gilje dørfabrikk i Rogaland eller tilsvarende, isolert med fiskebenmønster og glass. Rødmalt dørblad. Dører leveres med messing dørhåndtak og FG godkjent lås. Boddør leveres uten glass.

UTVENDIGE TRAPPER

Utvendige trapper utføres i impregnerte trematerialer

INNVEDIGE DØRER

Norskproduserte Innvendige dører fra Scanflex eller lignende leveres med 3-spel heltre furu, og dørrivdere i messing.

INNVEDIGE TRAPPER

Det leveres furutrapp fra Suldal Trevare, samba hemsestige med åpne trinn, eller tilsvarende.

LISTVERK

Det leveres gulvlister i furu. Taklister leveres furu skyggelist. På bad leveres det med taklister, furu skygge list, og gerikter rundt dører. Alle gerikter rundt vinduer og dører samt alle lister leveres med synlige stifter. Innvendig hjørne list for panel glattkant furu. Utvendig hjørne list for panel vinkellist furu.

GULV

1, etasje: Alle rom leveres med eikeparkett som standard. Fliser på bad. Skifer i inngangsparti. 2, etasje: Alle rom leveres med furugulv som standard. Fliser på bad. Skifer i inngangsparti.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning type Kvikk eller tilsvarende Dansk eller Norsk leveranse iht. kontraktsfestet plantegning. Rustfri oppvaskkum med ettgreps blandeatteri og opplegg for oppvaskemaskin. Varmtvannsbereider i kjøkkenbenk. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner samt avløp og vanntilførsel på kjøkken. Muligheter for tilvalg av kjøkken innredning, hvitevarer etc.

HVITEVARER

Det leveres Beha Keramisk topp, komfyr i stål og ventilator eller tilsvarende.

BAD

Det leveres varmekabler i gulv, klosett, opplegg for vaskemaskin, hvit innredning med speil, belysning og el-uttak. Ettgreps servantbatteri og ettgreps dusj-batteri med dusjgarnityr. Det blir terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom. Ekstra bad kan leveres som tilvalg der areal og planløsning tillater det.

RØRARBEIDER

Røranlegget legges skjult, bortsett fra i bad/vaskerom hvor det blir delvis åpent. Avløpsrør legges av plast og vannledninger av rør i rør plast. Rør og kanalføring vil i all hovedsak bli skjult bak

innkassinger eller nedforede platehimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

BALKONG/TERRASSE

Leilighetene i 2.etg leveres med balkong. Balkongen leveres med gulv og rekkverk i trykk-impregneret tre. Leilighetene i 1. etg leveres med terrassegulv/platting. Størrelse på balkongen/terrassen er ca. 9 m². Som tilvalg kan balkongen/terrassen tilpasses utendørs Jaccussi/boblebad.

BODER

I tillegg til skapplass inne i enheten får hver enhet 1 stk utvendig isolert sportsbod på 5,5 m². Isolert dør med sylinderlås. Romslig bod med god plass for oppbevaring, smøring av ski etc. Badstue kan installeres i en del av boden, som tilvalg. Leilighetene i 2. etg. får også 12m² kryploft.

GARDEROBE

To stk. skap med fronter i hvitt. Se tegning for plassering.

OPPVARMING

Elektrisk samt mulighet for vedfyring i ildsted. Det leveres panelovner med elektroniske termostater og varmekabler i baderomsgulv og i entré.

RING HYTTA VARM

«Ring hytta varm» er inkludert. Fungerer ved at en kan ringe/sende en SMS som slår på en ovn. Kjøper sørger for abonnement og tilknytning av dette. Grunnpakken kan utvides til flere funksjoner som tilvalg.

PIPE/PEIS

To løps Leca pipe eller lignende, kledd med naturstein. Pipe er pusset over tak. Det leveres peisovn med vindu Scan(Jøtul) el tilsvarende i alle leiligheter

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i enhetene. Mot lyd og brann skille leveres synlig tilkobling til el.punkt, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer. Det leveres tilstrekkelig/normalt antall elektriske punkter pr enhet. To av de elektriske punktene leveres som utepunkter med lampe. Det leveres en stk panelovn med termostat i hvert av oppholdsrommene som ikke har varmekabel. Varmekabel leveres med termostatbryter i bad og i entré.

LAMPER OG BELYSNING

Det leveres lamper/belysning i de fleste rom samt to utelamper pr leilighet.

TV/RADIO/TELEFON/BREDBÅND

Det leveres et røranlegg og koblingspunkt til telefon, bredbånd og antenne. Kabel-TV vil bli gjort tilgjengelig for sameie. Kjøper sørger selv for tilkobling og kostnadene forbundet med tilknytning og abonnement.

VENTILASJON

Det vil bli montert mekanisk avtrekk fra kanalvifte i våtrom og separat avtrekk fra kjøkken. Avtrekkene går gjennom vegg. De fleste vinduer har vindusventiler for tilluft.

BRANNSLUKNINGSUTSTYR

Brannslukningsutstyr leveres i henhold til gjeldene forskrifter. 1 stk brannslukningsapparat. Det leveres 1 røykvarsler pr. leilighet.

ADKOMSTVEI OG UTMOMHUSOMRÅDER

Adkomstveier, parkeringsarealer og gangveier grovplaneres og leveres grusavrettet. Øvrige utomhusarealer og fellesarealer leveres grovplanert med stedlige masser og tilsådd.

TAKNEDLØP

Alle taknedløp føres ned til bakken med utkast over terreng.

PARKERING

Hver leilighet får en egen biloppstillingsplass. Gjeste plasser på felles p-plass på tomten.

FELLESROM

Det leveres til sameiet et mindre fellesrom i annen bygning på tomten til teknisk utstyr, vanntilførsel og annet vedlikeholdsutstyr.

PLANTEGNINGER

Plantegningene må ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre arealavvik kan forekomme.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av entreprenøren og av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter, ventilasjonsanlegg og elektriske føringer

TILVALGSMULIGHETER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger begrenset til maks 15% av salgssum. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Tilvalg betales direkte til utbygger ved bestilling.

AREAL

Enhetene angis med bruksareal (BRA). Bruksareal er leilighetens areal innvendig målt fra yttervegg til yttervegg. I tillegg til leilighetenes oppgitte BRA kommer terrassen og bod utenfor leiligheten. Tegningene viser arealene på de forskjellige rommene. Disse er målt fra innvendig vegg til innvendig vegg. Eventuelle innvendige sjakter som er større enn 0,5 m² er trukket fra BRA, mens arealer som medgår til mindre sjakter og garderobeskap er inkludert i BRA.

UTBYGGER/SELGER:

Os Utvikling AS

Favoritthytten leverer alle byggematerialer. Lokal entreprenør.

MEGLERFIRMA:

Ring Eiendomsmegling Sentrum Prosjekt
Akershus Eiendomsmegling AS
Toftegata 12
0556 Oslo

ANSVARLIG MEGLER:

Stian Carlsen
Eiendomsmegler / Diplomøkonom
Mobil: 90 91 62 17 – Fax: 22 70 48 01
E-post: sc@ringeendom.no

ENTREPRENØR:

Entreprenør er ikke endelig valgt, men tilbud er hentet inn fra to Norske leverandører med lang erfaring fra hus og hytta bygging.

TOMTEN

Eiet tomt på ca 7 mål fordelt på gnr. 135, bnr. 19 og 46 i Etnedal kommune. Bruksnummer for eiendommen kan endres i forbindelse med måleforretning våren 2008. Seksjonsnummer for hver enhet fastsettes i forbindelse med seksjone- ringen. Det vil bli foretatt grensejusteringer og deling i forbindelse med utbyggingen. Areal på tomt etter justering/deling er ennå ikke fastsatt, men vil bli på ca 5,5 mål.

EIERFORM

Eierseksjoner.

SERVITUTTER

Eiendommen/seksjonen overtas med påhvilende servitutter mv. Utskrift av grunnboken og kopi av

tinglyste servitutter fås ved henvendelse til megler. Kjøper kan ikke motsette seg tinglysning av servitutter mv. som ledd i gjennomføringen av prosjektet og/eller etablering av sameiet. Tinglyste avtaler om renseanlegg vil følge renseanlegget som blir fradelt eiendommen sammen med cafébygg våren 2008.

MEDLEMSKAP I VELFORENING

Det vil bli tinglyst pliktig medlemskap i Tonsåsen Hytteforening. Årskontingenten er tatt med i beregningen for estimerte fellesutgifter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til fritidsboliger og næring . Kartutsnitt med reguleringsvedtekter fås ved henvendelse til megler. Med næring forstås drift av kafe med utleie av rom, selskapslokaler, eventuelle vakt- mestertjeneste for valdrestunet etc. Ved måleforretning våren 2008, vil bygg med Kafe samt renseanlegg skilles ut med egne gnr/ bnr. Eller fradelt på annen måte. For eksempel som en seksjon i sameiet.

SAMEIET

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjone- ringen. Pr i dag er det planlagt 28 seksjoner i 7 nybygg i byggetrinn 1 og 2, samt 5 seksjoner i bygg a, b og c i trinn 3. Dette kan justeres noe i forbindelse med utbyggingen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Det vil bli utarbeidet vedtekter og husordensregler. Disse vedtas på konstituerende sameiemøte. Forrettingsfører er foreløpig ikke valgt, men kontrakt vil bli inngått før konstituerende sameie- møte. Utbygger forbeholder seg retten til å endre på prosjektets organisering.

HEFTELSE

Eiendommen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterrett til Sameie i henhold til eier- seksjonsloven § 25.

FELLESUTGIFTER:

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, hvor store kostnadene blir vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Erfarings- messig vil dette beløpe seg til ca. kr. 480,- til kr. 550,- pr. seksjon/mnd. Forutsatt at antall ytelser holdes på et nøkternt nivå. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Lignings- verdien fastsettes av ligningskontoret, og vil normalt være på ca. 25–30 % av førstegangs kjøpesum.

GARANTIER

Leilighetene selges i henhold til lov om bustadopp- føring, og selger plikter å stille bank- garanti på 2 % av kjøpesummen i byggetiden og 3 % av kjøpe- summen i 2 år etter overlevering av leilighetene til kjøper. Overføring av innbetalt forskuddsbeløp fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eier- seksjonssameiet og driften av dette.

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift til staten: 2,5 % av tomteverdien. Tomteverdien er stipulert til ca kr 76 000,- pr seksjon. Dokumentavgiften anslås til ca kr 2.000,- pr seksjon. Gebyret for tinglysning av skjøte er for tiden kr. 1.548,-, og tinglysningsgebyr og attest- gebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån er for tiden kr. 2.142,- pr. obligasjon inkl. attest. I tillegg innbetales kr. 2.000,- til sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

BETALINGSPLAN

Det forutsettes at forskudd på 10 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto for prosjektet. Den resterende del av kjøpesummen innbetales senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Meglers provisjon og utlegg forfaller til betaling ved inngåelse av kjøpekontrakten, jf. lov om eiendomsmegling § 4-3. Megler gis derfor rett til avregning av sitt krav i forskuddsinnbetalingen fra kjøper, forutsatt at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

PRISER

Prisene fremgår av vedlagte prislister. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på enheter som ikke er solgt.

FINANSIERING

Storebrand Bank, som er representert ved våre kontorer, kan til enhver tid tilby uforpliktende lånetilbud og økonomisk rådgivning vedrørende boligkjøp. Kontakt megler, som gir deg nærmere opplysninger. Det gjøres oppmerksom på at megler mottar provisjon fra Storebrand Bank på formidling av lån.

FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

ADRESSE

Pr. i dag er postadressen til eiendommen 2890 Etnedal. Adressen er ikke fastsatt. Endelig adresse blir fastsatt av Etnedal Kommune.

FERDIGSTILLELSE

Ferdigstillelse/innflytting antas å bli ca..3 kvartal 2009. Dette under forutsetning av byggestart 3. kvartal 2008. Det gjøres oppmerksom på at dette anslaget ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i forhold til bustadoppføringsloven § 10. Byggestart er også avhengig av tilstrekkelig enheter

er forhåndssolgt. Videre er byggestart avhengig av at ramme og igangsettelsestillatelse blir gitt, og at det oppnås en for utbygger tilfredsstillende avtale med entreprenør. En senere byggestart kan medføre en senere overtagelse.

OVERTAGELSESDATO

Overtagelsesdato vil bli varslet kjøpere senest innen fem uker før overlevering. Hver kjøper vil senest fire uker etter overtakelse få tildelt en FDV-rapport som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold.

AKSEPT AV BUD / TRANSPORT AV KONTRAKT

Utbygger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/ kjøpetilbud på fritt grunnlag. Eventuell transport av kjøpekontrakt før overtagelse skal på forhånd aksepteres av utbygger og kan nektes på fritt grunnlag.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på basis av Selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Bud vil ikke aksepteres i den utstrekning kjøper motsetter seg anvendelse av standardkontrakten. I den utstrekning utkast til kjøpekontrakt ikke er vedlagt prospektet, bes det om at kjøper før bud inngis tar kontakt med megler for oversendelse av kontraktsutkast.

Som kjøper hos Akershus Eiendomsmegling AS kan du kreve alle bud dokumentert og fremlagt. Dette medfører at du som budgiver må akseptere at ditt bud kan bli fremlagt for eventuell kjøper. Eiendomsmegleren er fra 01.01.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner.

Til denne salgsoppgaven kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut fra internett må kjøper også selv skrive ut vedlegg eller ta kontakt med megler for å få disse.

FORBEHOLD

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlige pålegg, og videre utbygging, uten å forringe den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger, 3D-tegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som fargevalg på bebyggelse og de enkelte enheter, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen.

Det foreligger ikke godkjent rammesøknad for prosjektet, men det vil bli innsendt til Plan og bygningsetaten.

Det tas forbehold om endelige offentlige byggesaksgodkjenninger for prosjektet og detaljer rundt utbyggingen. Mindre endringer som måtte bli funnet hensiktsmessige i forbindelse med nærmere detaljering rundt prosjektet samt gjennomføringen av byggesaken må påregnes.

Det tas forbehold om at utbygger oppnår en for utbygger tilfredsstillende avtale med entreprenør.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av P-plasser. Det tas forbehold om tilstrekkelig forhåndssalg. Opplysninger i prospektet er godkjent av selger. Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og vedlegg. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i bud. Gjøres ett eller flere av forbeholdene gjeldene fra selgers side kan prosjektet bli forsinket eller ikke realisert.


favoritthytten®
-et bedre liv

Jotunheimen 1 t 30 min unna med mulighet for den ultimate dagstur

Tinderangling på Norges tak

Jotunheimen er et eldorado for alle som liker steile fjell og storslått natur. Siden midten av 1800-tallet har fjellheimen vært valfartet av fjellklatrere og friluftsjentere.

Fjellmassivet mellom Bygdin og Gjende rommer ikke mindre enn 50 av Norges topper over 2 000 meter. Disse toppene er relativt lett tilgjengelig fra Valdresflya, Torfinsbu, Gjengedal og Eidsbugard.

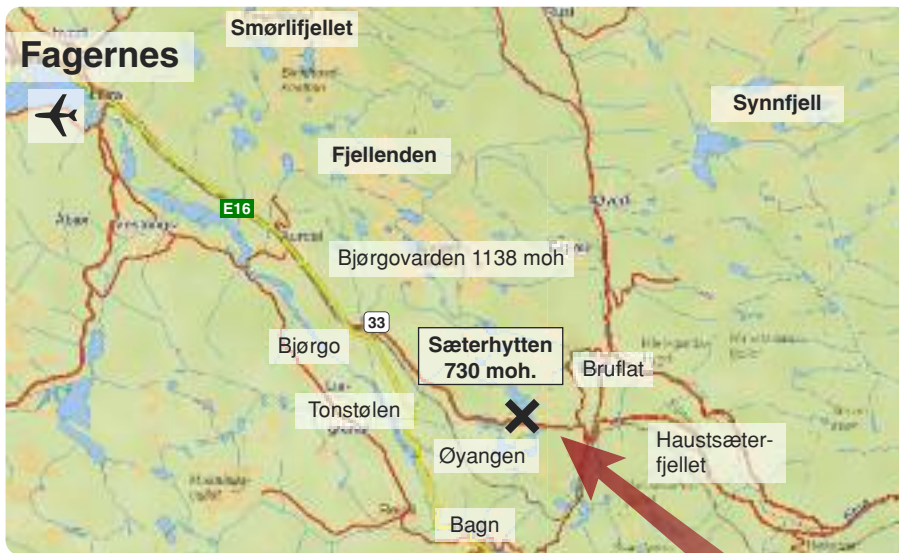




Bitihorn – Bygdins hvite svane.



En av de mest populære turene i Jotunheimen går over Bess-eggen. Man kan feks ta båten inn til Memrubu og gå tilbake til Gjendesheim. En utrolig flott dagstur, man har god tid på.



FRA OSLO:

Reisetid fra Oslo ca. 2 1/2 time. Følg E16 forbi Hønefoss mot Fagernes. Ta av riksvei 33 ved Bjørgo mot Dokka. Ca. 1,5 km etter passert kommunegrense til Etnedal, ligger Os Gjestegård Kafé på venstre side mellom Øyangen-vannene.

FRA OSLO NORD:

Følg riksvei 4 mot Gjøvik, ta av riksvei 34 ved Brandbu. Følg skilting mot Fagernes (senere riksvei 33). Os Gjestegård Kafé blir på høyre hånd ved Øyangen-vannene før passering av kommunegrense til Sør Aurdal.

FRA GJØVIK:

Reisetid: 1 time og 20 min. Følg riksvei 33 mot Dokka (ca. 4 mil) og fortsett på riksvei 33 ca. 3 mil. Os Gjestegård Kafé ligger på høyre side.

FRA BERGEN:

Reisetid: Ca. 5 timer. Følg E16 over Filefjell forbi Fagernes. Ta av riksvei 33 ved Bjørgo mot Dokka. Ca. 1,5 km etter passert kommunegrense til Etnedal ligger Os Gjestegård Kafé på venstre side mellom Øyangen-vannene.

Daglige ekspressbuss-forbindelser fra Oslo/Bergen/Gjøvik

<http://www.fjelleiligheter.no>

Kontakt: _____

 **Ring Eiendomsmegling**
– i samarbeid med  storebrand

Tom Z. Bliksmark, tlf. 909 25 904
e-post: tzb@ringeiendom.no

Stian Carlsen, tlf. 909 16 217
e-post: sc@ringeiendom.no

Vegar Skredlund, tlf. 954 08 449
e-post: vs@ringeiendom.no



BERGEN

OSLO

STAVANGER

KRISTIANSAND