

NORSKE  
MIKROHUS

norskemikrohus.no



Eplehagen

Mikrohuslandsby

Skjolden

# Skjolden

Vestland



# Innhold

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Eplehagen Mikrohuslandsby | s. 6-7   |
| Skjolden                  | s. 8-9   |
| Mikrohusene               | s. 10-27 |
| Prisoversikt              | s. 28-29 |
| Leveransebeskrivelse      | s. 30-39 |
| Vedtekter                 | s. 40-49 |
| Informasjon               | s. 50-65 |
| Forbrukerinformasjon      | s. 66-71 |

# Velkommen til Eplehagen Mikrohuslandsby!

Nå har du mulighet til å sikre deg en bolig i fantastiske Skjolden! Eplehagen Mikrohuslandsby er et boligprosjekt som består av totalt 11 mikrohus. Tomten ligger midt i smørøyet av Skjolden, med storslagen utsikt mot både Eidsvatnet og Sognefjorden. Det er gangavstand til butikk, skole (1-7. trinn), barnehage og bygdas stolthet Fjordstova, og tilgang til serveringssteder som blant annet Fjordstova kafé, Hauge gardskafé og Skjolden hotell.

Vi mener det er viktig at du som kjøper skal bo smart, rimelig og miljøvennlig. Derfor tilbyr vi små, smarte hus med stor frihet. Modellen som er brukt i dette prosjektet, er utviklet med fokus på høy komfort, smart arealbruk og god estetikk. Alle mikrohusene er helårsboliger, med soverom, kjøkken og stue, bad og gjesterom på ett plan - og ekstra oppbevaring på hemsene. Her kan du bo mindre og rimeligere - og leve mer.

Navnet Eplehagen Mikrohuslandsby er ikke valgt uten grunn. Nedenfor og mellom mikrohusene skal det plantes 1200 epletrær som skal dyrkes økologisk. Dette driftes av en lokal bonde, men det vil også være mulig for beboerne å høste epler.

Velkommen til Eplehagen Mikrohuslandsby – ditt drømmehjem venter på deg!

## Utendørsaktiviteter:

- Fjellvandring
- Landeveissykling
- Randonee og fjellski
- Jakt og fiske
- Klatring
- Kajakkpadling
- Båtliv på Lustrafjorden

## Populære attraksjoner:

- Lustrafjorden
- Sognefjellet og Jotunheimen nasjonalpark
- Jostedalbreen
- Breheimen nasjonalpark med Mørkridsdalen
- Urnes stavkirke
- Turtagrø
- Sogndal skisenter Hodlekve



# Skjolden

Skjolden er en liten bygd med rundt 250-300 innbyggere i Luster kommune i Vestland fylke. Bygda ligger ved enden av Sognefjorden, verdens lengste farbare fjord.



Skjolden er et fantastisk sted for naturelskere og de som ønsker å utforske den vakre naturen og fjordlandskapet på Vestlandet. Bygda med rundt 250-300 innbyggere ligger aller innerst i Sognefjorden. Her er du omkranset av spektakulære fjell som stuper ned i fjorden, fossefall, daler med aktiv stølsdrift og et biologisk rikt kulturlandskap. Like i nærheten finner du både Jotunheimen, Breheimen og Jostedalssbreen.

Enig i at livet er aller best ute? Da er Skjolden stedet å være. Her finnes det muligheter for enhver, enten det er på bakken, i vannet eller i fjellene. Med Eplehagen Mikrohuslandsby som base kan du bedrive aktiviteter som klatring, randonee, kajakk, rafting, fisking, dykking og fjellvandring.

I tillegg til å ha en rekke utendørsaktiviteter, kan Skjolden også by på aktiviteter innendørs. Fjordstova er et aktivitetshus som rommer kontorfellesskap, universelt utformet svømmehall med badstu, kommunens høyeste klatrevegg, kafé og selskapslokale, og bygdekino. I aktivitetshuset finner du også utstillinger om de omkringliggende nasjonalparkene Breheimen og Jotunheimen, og om den verdenskjente filosofen Ludwig Wittgenstein som bygde seg hus i Skjolden og skrev sitt viktigste verk her. På Fjordstova finner du også en velutstyrt gymsal med amfi, skytebane og treningssenter. Ja - alt på ett og samme sted.

## Sosialt og inkluderende miljø

Skjolden er ikke bare vakker natur; det er også



et kulturelt knutepunkt. Vil du ha litt drahjelp til å finne jobb og lande i et nytt sosialt miljø, får du en bygdevert av Skjolden bygdalag sitt tilflyttingsprosjekt. Bygda har et inkluderende miljø der det er lett å etablere nye relasjoner, spesielt om du liker å engasjere deg i lokalsamfunnet.

De frivillige organisasjonene i bygda er veldrevne, med god økonomi og mange aktiviteter, så her kan du bruke den ekstra tiden du får til rådighet når bor i et mikrohus til for eksempel idrett, musikk, toppturer, jakt og fiske, eller delta på skaperverksted eller husflidslaget. Skjolden byr på noe for enhver. Skjolden tilhører Luster kommune, en kraftkommune med vekst i både næringsliv og befolkning - blant annet på grunn av tilflytting av

unge, friluftsglade mennesker. Bor du i Skjolden har du Sogndal i 50 min kjøreavstand og tilgang til et attraktivt jobbmarked i både Luster og Sogndals kommuner. Arbeidsplassene er mange, og de finnes i sektorer som blant annet helse, pedagogikk og utdanning, industri og energi.

Om sommeren er indre Sognefjord en populær feriedestinasjon blant både nordmenn, tyskere, nederlendere, engelskmenn og amerikanere. Bygda forandres til et turisme-paradis og vinterens hvilepuls byttes ut med et variert tilbud av utendørsaktiviteter, fjordkafeer, puber og pizzasteder som skaper mye liv og god stemning.

# Mikrohusene



Mikrohuset er tilpasset mennesker i ulike situasjoner. Enten du bor alene, har samboer, kanskje til og med et barn - vil du kunne bo godt i våre mikrohus. Vi har lagt til rette for en livsløpsstandard som passer enten du skal etablere deg for første gang, eller nedskalere for å få friheten til å bo mindre, og leve mer.

Mikrohusene produseres ferdig som komplette enheter på vår fabrikk på Vinstra i Gudbrandsdalen og transporteres deretter til tomten. Her utplasseres mikrohusene på fundament stripefundament og kobles til kommunalt vann og avløp, nett og strøm.

Utebod og platting bygges rundt mikrohuset før det knyttes til tomt med matrikkel og ferdigstillelsesattest foreligger. Du slipper å tenke på dette, når du kjøper et mikrohus i Eplehagen mikrohuslandsby er alt lagt til rette og du kan flytte rett inn i et innflytningsklart hus. Ønsker du å bosette deg i Eplehagen Mikrohuslandsby, får du først nøkkel når mikrohus og uteområder er ferdigstilt og innflytningsklart.

Mikrohuset har allrom med stue/kjøkken, soverom og et ekstra soverom/arbeidsrom på grunnplanet, samt entré og bad. For å utnytte arealet er det også hems for oppbevaring, utover dette er alt på ett plan.

Når man bor smått er det godt å ha luftig uterom. Vi har derfor plassert dører på tre av fire vegger slik at uterommet blir en del av mikrohusets hverdagslige bruk.

Mikrohusene leveres med tilhørende bod av varierende størrelser mellom 3-8m<sup>2</sup> i tilknytning til inngangspartiet. Her kan du oppbevare hageutstyr, sportsutstyr og annet som frigjør plass inne i mikrohuset.

Hvert mikrohus kommer med en tilhørende parkeringsplass i carport på et felles parkeringsområde. I tilknytning til parkeringsplassen blir det felles postkassestativ og renovasjonsstasjon, og mulighet for å sette opp elbillader dersom sameiet ønsker det.



# Planløsning

Mikrohuset har allrom med stue/kjøkken, soverom og et ekstra soverom/arbeidsrom på grunnplanet, samt entré og bad. For å utnytte arealet er det også hems for oppbevaring, utover dette er alt på ett plan.





# Interiørkonsepter

Velg mellom tre interiørkonsepter og finn det som passer best for deg.

norskemikrohus.no

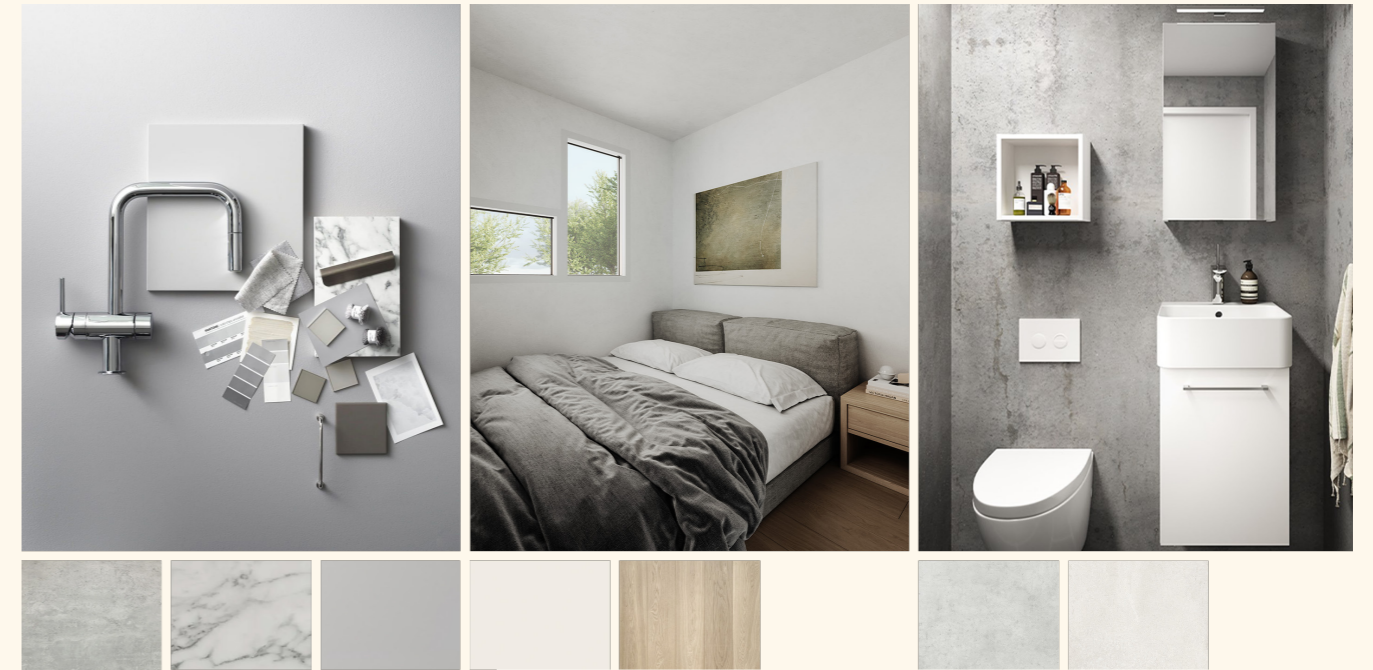
## Natur

I vår interiørpakke Natur er satt sammen av eik og lyse flater for en lett og tidløs palett for mikrohuset, med vakre og rene detaljer. Her kan du enkelt rendyrke den nordiske stilen eller la det være en nøytral base for din helt personlige stil.



## Delikat

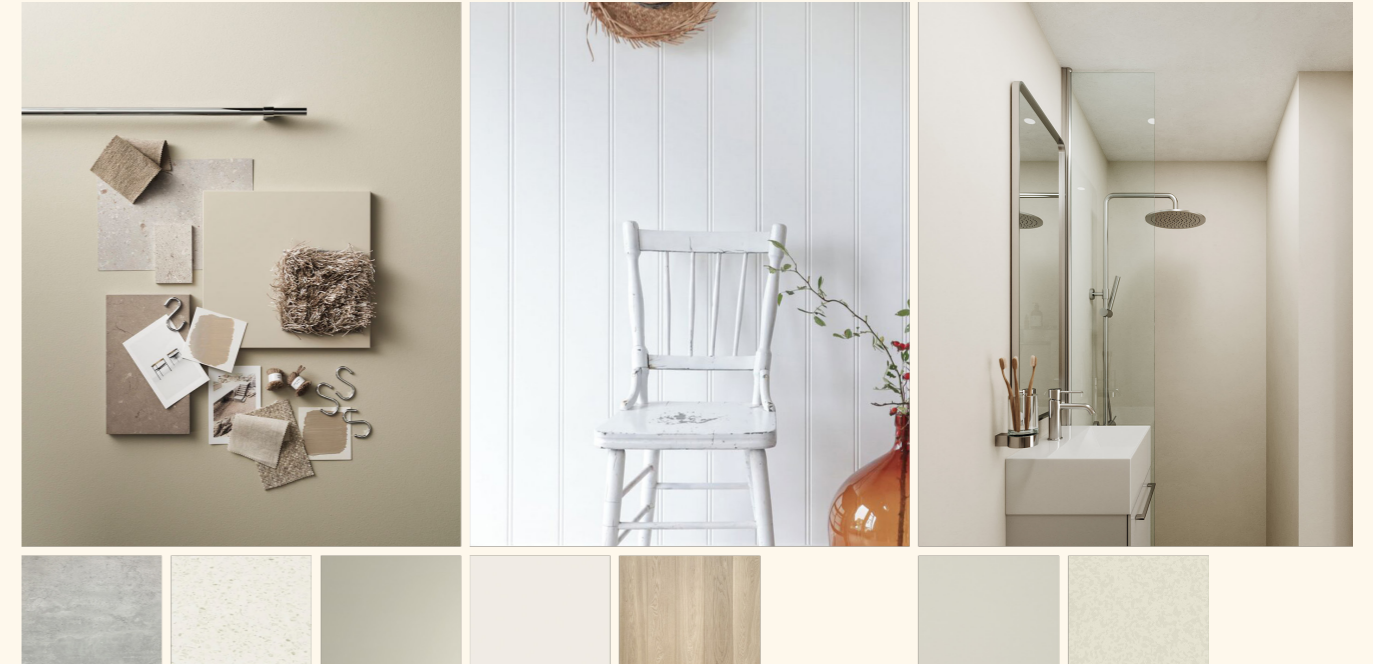
I vår interiørpakke Delikat får du en minimalistisk og ren designstil som gir mikrohuset et minimalistisk og moderne interiør. Denne retningen fokuserer på enkelhet, med en nøytral palett og glatte overflater som skaper et elegant uttrykk. Denne interiørretningen er ideell for deg som ønsker å omgi seg med enkelhet og samtidig ha rom for personlig tilpasning.



norskemikrohus.no

## Dus

I vår interiørpakke Dus har vi satt sammen en varm, innbydende palett som gir mikrohuset et tradisjonelt og koselig preg. Med valg av panel på vegg skaper denne stilen en noe mer rustikk stil. Perfekt for deg som ønsker å omfavne en hjemmekoselig atmosfære.



## Entre

Du kommer inn fra husets langside. Her kan man montere knaggrekke og skoskap mot ytterveggen, slik at av- og påkledning, samt oppbevaring av yttertøy i bruk foregår her. Fra gangen har man adkomst til bad, arbeidsrom og trappen opp til hems.



## Stue

I stuen åpner det seg et stort rom med raus takhøyde og store doble dører man kan åpne mot uteområdet. Her bader du i dagslys fra alle retninger, og kombinasjonen av dagslys og takhøyde gir et luftig oppholdsrom.



## Bad

Badet er plassert midt i huset og har dusj, servant, vegghengt speil med oppbevaring, vegghengte toalett, plass til vaskemaskin og termostatstyrt gulvvarme. På gulvet er det slitesterkt linoleum. I taket er det downlight som gir rikelig lys og avtrekksvifte som sikrer at fuktigheten trekkes ut.



## Hovedsoverom

Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og montering av skap. Du har to vinduer som begge kan åpnes og som sikrer god gjennomluftning. Ved siden av sengen er det rikelig med stikkontakter til lading av telefoner og annet elektrisk.



## Soverom 2/ arbeidsrom

Det andre soverommet kan brukes som arbeidsrom, gjesterom, barnerom eller til ekstra oppbevaring av klær og utstyr. Her er det kun kreativiteten som setter begrensninger. Rommets bredde er 200 cm, slik at det er mulig å få inn en seng om ønskelig.

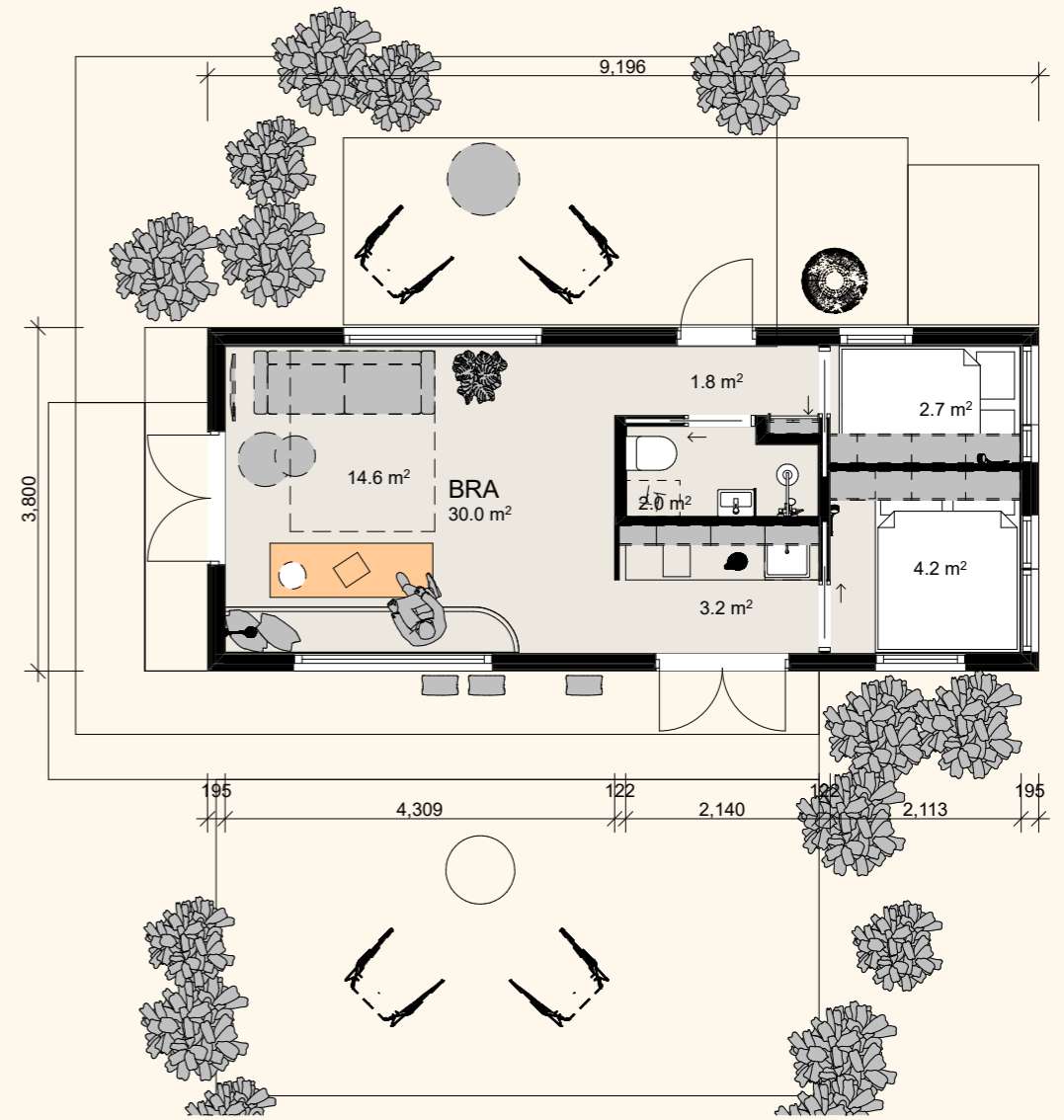
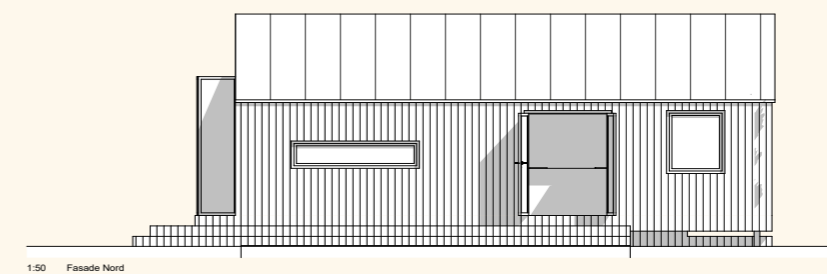
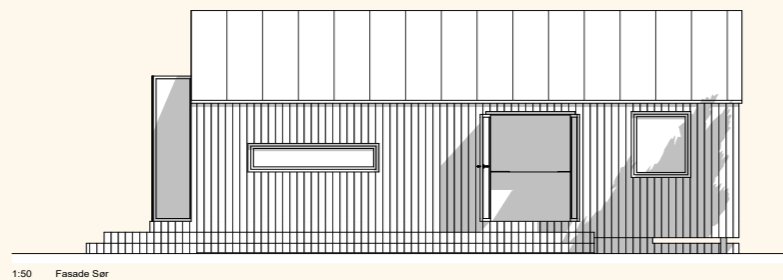
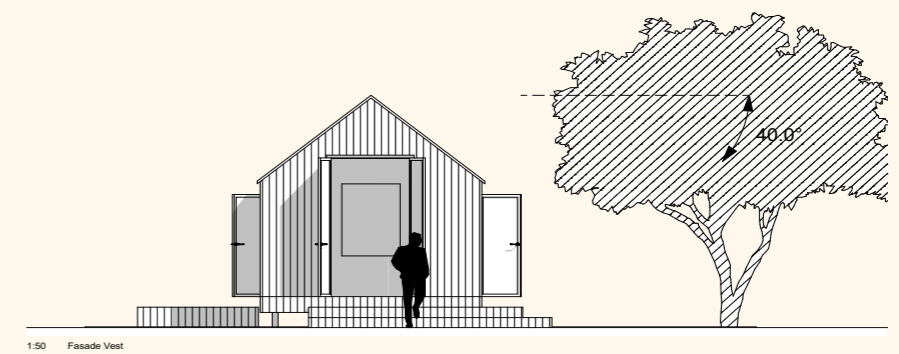
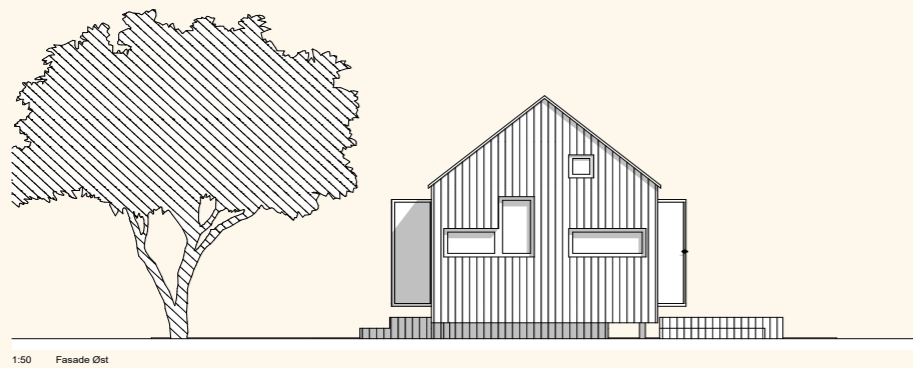
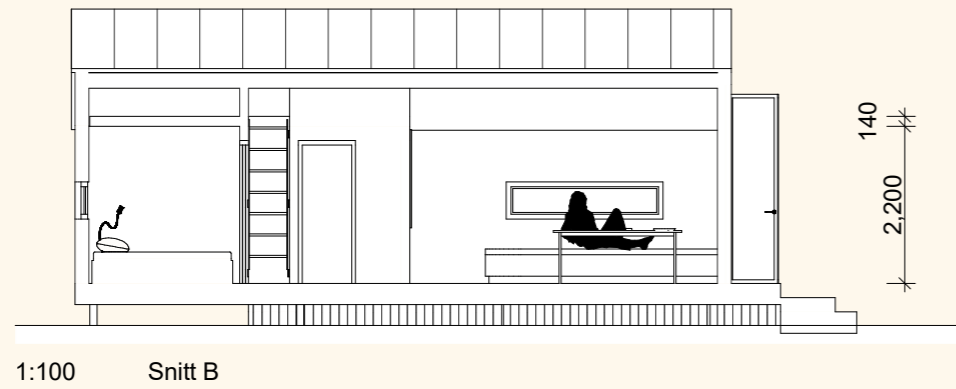
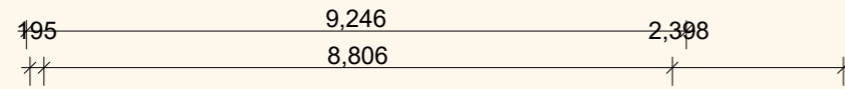
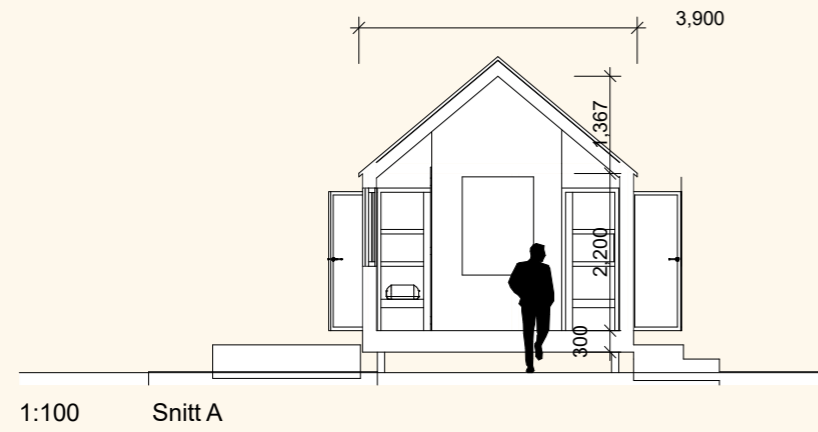


## Kjøkkenet

Kjøkkenet er smart utformet og har plass til alt man trenger. Plassen er utnyttet i høyden med hyller og overskap. Under benkeplaten har du innebygd kjøleskap med frys, integrert stekeovn og oppvaskmaskin fra Electrolux. Bak kjøkkenet er det doble dører med glass, så om sommeren kan dette nærmest fungere som et utekjøkken. Mot soverom er det skyvedører som kan lukkes ved matlaging.



# Fasade / Snitt



# Designerens og arkitektens tanker



norskemikrohus.no

Modellen "Flor" er et resultat av et samarbeid mellom designer Jeanette Reiss-Andersen i Norske Mikrohus og arkitekt Manuela Hardy. Jeanette Reiss-Andersen mener det både har vært spennende og utfordrende å designe det nye mikrohuset.

– Målet med modellen er å utvide målgruppen vår, slik at mikrohus kan passe for flere.

Det er med stor glede at vi nå har laget en ny mikrohusmodell som når enda bredere, og passer både for enslige, unge par i etableringsfasen, barnefamilier, og seniorer. Flor er tiltenkt boligformål, men kan også brukes som hytte.

– Med denne modellen vil vi imøtekomme markedets ønsker om et større mikrohus med

to soverom hvor alt er på ett plan. For å utnytte plassen optimalt er det også inkludert hems tiltenkt oppbevaring, sier Jeanette.

## Modellens fasiliteter

– Mikrohuset har høy funksjonalitet og blir nå enklere å bruke. Dette var spesielt viktig for å muliggjøre at flere nå kan få gleden av å bo i mikrohus, forteller Jeanette.

I mikrohuset skal kjøkken og stue være soner i samme rom. I tillegg har modellen store vinduer for å få bra utsyn og mest mulig naturlig lys.

Ved utviklingen av Flor ville vi skape et klassisk tidløst design som passer inn i naturskjønne omgivelser. Mikrohuset blir produsert i robuste



norskemikrohus.no

materialer som tåler å stå ute i det norske klimaet over lang tid, akkurat som et tradisjonelt hus.

## Smarte og funksjonelle løsninger

Når man bor lite blir uteområdet en stor del av det hverdagslige bruk. Derfor har mikrohuset dører på tre av fire vegger, som gjør at man enkelt kan ta i bruk husets uteområder.

– Dette er en av fordelene med denne typen arkitektur, sier Jeanette.

Ettersom plassen er begrenset kan designer Jeanette Reiss-Andersen fortelle at det har vært viktig å tenke smart i forhold til oppbevaring og den hverdagslige bruken i huset.

– Nøkkelen til å lykkes i mikrohus er gode muligheter for oppbevaring, noe vi har tatt spesielt høyde for i denne modellen. Dette har vi gjort ved å blant annet designe overskap på alle soverom, og hems tiltenkt oppbevaring, sier hun.

Arkitekt Manuela Hardy mener det har vært en spennende utfordring å designe den nye mikrohusmodellen.

– Det har vært veldig spennende å prøve å få funksjonaliteten til å fungere når ting er mindre enn vanlig. Selv om mikrohuset er lite, skal ikke det føre til at funksjonaliteten ikke blir ivaretatt, sier hun.

# Prisliste

| Enhet    | BRA   | Pris          |
|----------|-------|---------------|
| L-EH-101 | 30 m2 | 2 250 000 NOK |
| L-EH-102 | 30 m2 | 2 250 000 NOK |
| L-EH-103 | 30 m2 | 2 250 000 NOK |
| L-EH-104 | 30 m2 | 2 250 000 NOK |
| L-EH-105 | 30 m2 | 2 290 000 NOK |
| L-EH-106 | 30 m2 | 2 290 000 NOK |
| L-EH-107 | 30 m2 | 2 290 000 NOK |
| L-EH-108 | 30 m2 | 2 290 000 NOK |
| L-EH-109 | 30 m2 | 2 290 000 NOK |
| L-EH-110 | 30 m2 | 2 270 000 NOK |
| L-EH-111 | 30 m2 | 2 270 000 NOK |

norskemikrohus.no





Leveranse-  
beskrivelse

**LB**



# Leveransebeskrivelse

Innholdet i vår standard leveranse er lagt på et nivå som skal gjøre deg trygg på den tekniske utførelse og mikrohusets funksjonalitet og design. Det er lagt vekt på gode materialvalg, som ikke nødvendigvis gjør ytterligere oppgradering.

## Innledende presiseringer / generelt om leveransen

Leveransen er i henhold til Byggteknisk Forskrift (TEK17), gjeldende fra 1/1 2019, og fyller gjeldende krav i Plan- og bygningsloven med de forskrifter som er gjeldende for mikrohus opptil 30 m<sup>2</sup> BRA.

- Leveransen omfatter prosjektering og levering av bygg (mikrohus) med fundament, tilhørende bod og markterrasse.
- Leveransen er å forstå som et nøkkelferdig bygg med kjøkkeninnredning inkludert hvitevarer og innredning på bad. Det bemerkes at innredninger, møbler, beplantninger, osv. som kan komme frem på tegninger og andre visuelle fremstillinger, ikke er med i leveransen.

## Grunnarbeid og utvendig VA

Leveransen inkluderer grunn, betongarbeider og VA-anlegg. Alt grunnarbeid prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende forskriftskrav, med tanke på energikrav, radon og bæresystemer.

## Bygg over fundament

### Yttervegger

- Utvendig består ytterveggene av stående kledning 22×173 mm dobbelfals tett, grunnet

og beiset fra fabrikk. Toppstrøk må påregnes av kunde.

- 36 mm horisontal utlekting, 11 mm vertikal sløyfe, vindtette asfaltplater, 36 × 148 mm + 50 mm justert bindingsverk.
- 150 + 50 mm isolasjon. 0,15 mm plastfolie og innvendig plater av gips. Ingen vindusomramming.

**Ved fabrikkbehandling av utvendig kledning, vindskier, forkantbord, hjørnekasser, omramming og gavlbord:** På produkter som er overflatebehandlet fra fabrikk er flekking av spikerhull, kappender osv. ikke inkludert. Senere toppstrøk må påregnes (slik etterbehandling er ikke med i leveransen, se egen tilvalgsliste).

### Tak

Takkonstruksjoner beregnes ut fra kommunale krav, stedlige forhold og takteking.

- Takteking og gavlutstikk: Aluminiumsplater fra Armat, Taktro 18 mm rupanel, 1 lag underlagspapp.
- Taksikring: Takstige og snøfangere er inkludert i leveransen der det er krav.
- Skrå himling: 250 mm isolasjon, 0,15 mm plastfolie, 30 × 48 mm nedlekting vinkelrett på sperrer, innvendig plater av gips, fabrikkmalt.

### Takrenner og nedløp

Skjulte takrenner og nedløp i grå stål.

### Blikkenslager

Alle beslag leveres i plastbelagt stål i grå farge.

### Listverk og utføring

Mikrohusene leveres med Moelven Tidløs lister. 50 mm eik gulvlist, 50 mm eik dørlister. Vinduer, tak og himling leveres listefritt.

### Bad/våtrom

Utføres i henhold til TEK 17.

### Rørlegger

Det leveres sanitærutstyr iht. gjeldende krav. Tekniske rørføringer samles i et fordelerskap, plassert på loft. Hovedavstengningsventiler og lekkasjevarsler er plassert i forbindelse med varmtvannsbereder. Mikrohuset leveres med et avløpsrør som kobles på bunnledning.

Det leveres og monteres følgende utstyr:

### Bad

- Vegghengt toalett med trykkplate på vegg
- Baderomsinnredning m/skuffer, hvit farge.
- 1-greps servantarmatur på bad
- Dusj med dusjtermostat og dusjsett
- UNIDRAIN gulvsluk

### Kjøkken

- 1-greps blandebatterier med høy tut og avstenging for oppvaskmaskin
- Sensor for lekkasjesikring/vannstoppeventil

### Diverse

- Varmtvannsbereder 200 liter
- Kran og avløp for vaskemaskin

### Vinduer og terrassedører

Leveres behandlet fra fabrikk malt i NCS S 0502-Y hvit bomull innvendig og NCS S 8500N sort farge utvendig. Vindusleveransen inneholder elementer som leveres i aluminium.

### Dører

- **Hoveddør:** Uten glass leveres isolert og behandlet i NCS S 8500N sort farge utvendig og NCS S 0502-Y hvit bomull innvendig. Leveres med Habo Copenhagen dørvrider.
- **Terrassedører:** Med glass behandlet i NCS S 8500N sort farge utvendig og NCS S 0502-Y hvit bomull innvendig. Leveres med Habo Copenhagen dørvrider. Terrassedør har blindskilt utvendig og låseknapp innvendig.
- **Innerdører:** Skyvedør, bris EIK 80×200, karmen og foringer i Eik.

## Gulv

250 mm isolert bjelkelag med stubbloftsplater. 22 mm sponplater, lun varme enten i bjelkelag eller oppå sponplatene.

- Flytende gulv: med 1-stavs eikeparkett Herdet Eik GREVIE 3.0 inkludert parkettunderlag med diffusjonssperre. Parkett leveres på alle rom unntatt våtrom.
- Bad leveres med vinylbelegg, Premium Compact 4364 Ivory New fra Gerflor.

## Innvendige vegger

Delevegger: 36 × 73 mm bindingsverk (i bærevegger benyttes det 48 × 98 mm), 70/100 mm isolasjon og vegger av gips, fabrikkmalte. Fargekode Egghvit NCS 0502-Y. I dusjone på bad monteres det OSB plater og våtromsplater.

## Elektro

Elektrisk anlegg installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, dvs. gjeldende NEK. Det innebærer blant annet at det monteres jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter, samt komfyrvakt på kjøkken. Alle kontaktpunkter er jordet. Fortrinnsvis benyttes det skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller. Sikringsskap m/tilhørende svakstrømsdel er plassert i vindfang. Antall stikk i hvert enkelt rom leveres etter gjeldende forskrifter for elektrisk installasjon.

- Varmekabler med termostat og føler i våtrom
- Varmefolie i stue, kjøkken, entre, med termostat i entre.
- Astrour-styrte utelamper av type ECHO GRAFITT 1×4,5W LED 230V KL II
- Utenpåliggende hvit spotter av type Tube Micro R Hvit 2700K 15W LED
- Stikkontakter av type dobbel innfelt
- Komfyrvakt

Stue - antall doble stikk 5 + kontakt for TV min. 6 uttak og 2x datakabel + antennekabel mellom sikringsskap og punkt ved TV.

## Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkken fra Sigdal. Leveres med 3×60, 1×40 underskap. Overskap og 2 åpne hyller. Kjøkkenet leveres med fronter ut i fra valgt interiørpakke (se side 16-17):

- (1) NATUR:** Sigdal Amfi-serien: Natur - med benkeplate i laminat: Delaware Stone
- (2) DUS:** Sigdal Line-serien: farge Sky - med benkeplate i laminat: Lys Marmor
- (3) DELIKAT:** Sigdal Line-serien farge Korn - med benkeplate i laminat: Lys Skimmer

Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra Electrolux og består av komfyr, induksjonstopp, ventilator (Røroshetta), integrert kjølfrysenskap, liten oppvaskmaskin på kjøkken, samt vaskemaskin på badrom. Utforming på kjøkkenet vil være i henhold til det som fremkommer av modellens salgstegninger/plantegning.

Plassering av teknisk utstyr i kjøkken er standardisert og kan ikke flyttes.

## Ventilasjon

- Kjøkkenvifte med kullfilter
- For avtrekk fra våtrom leveres gjennomføring og utvendig ventilkappe med spjeld i yttervegg som mekanisk avtrekk.
- Hvite friskluftsventiler i andre rom som har behov for det.

## Grunnarbeid og utvendig VA

Leveransen inkluderer grunn, betongarbeider og VA-anlegg. Alt grunnarbeid prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende forskriftskrav, med tanke på energikrav, radon og bæresystemer.

## Tilvalg:

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Varmepumpe fra Mitsubishi: | 40 000 NOK |
| Toppstrøk (utvendig)       | 35 000 NOK |



# Utførelse og toleranser



- For avvik på ferdige overflater/konstruksjoner for leverandørens leveranser, gjelder NS 3420-0 toleranseklasse C for innvendige og toleranseklasse D for utvendige overflater/konstruksjoner.
- Det kan forekomme varierende bredder på stående utvendig kledning pga. tilpasninger.
- Tre er et "levende" materiale som påvirkes av luftfuktighet og temperatur. Variasjon i krymp/krympesprekker må påregnes. Særlig vil massive heltrekonstruksjoner i varierende grad påvirkes av vanlig krymp, vridning og sprekker. F.eks. vil bevegelse merkes i gulvbord, avhengig av luftfuktigheten i hytta. Dette vil medføre variasjon i sprekk mellom bordene og at bordene kan troe seg. Mikrohus uten fyring om vinteren (ikke strøm) vil være mer utsatt enn mikrohus som er oppvarmet hele året. Gulvvarme vil forsterke variasjonen i krympingen.
- Farge/blåved kan forekomme i varierende grad, spesielt på massivt virke og utvendig panel.
- Behandlede overflater som paneler, listverk/utførelser etc., leveres med synlig spikring. Eventuelle synlige sagskår, ender og undersider/baksider vil forekomme ubehandlet.
- Det må påregnes noe innkassing av ventilasjonsføringer, vann- og avløpsledninger, sanitærutstyr, osv. Slik innkassing vil ikke alltid fremgå av salgs- og arbeidstegninger.
- Vinduer får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset. Dette gjør at man av og til kan få utvendig dugg eller rim på glasset.

**Denne leveransebeskrivelsen overstyrer muntlige avtaler.**



# Sogndal skisenter

68 km fra Skjolden

Vedtekter

**V**

# Vedtekter for Eplehagen Mikrohuslandsby Skjolden

## § 1 - Navn/formål/eiendommen

§ 1.1 Sameiets navn er Eplehagen Mikrohuslandsby Skjolden og omfatter gnr. 20 bnr. 317 i Luster kommune. Eplehagen mikrohuslandsby Skjolden realsameie er nedenfor kalt sameiet.

§ 1.2 Sameiet er et realsameie med matrikkelnummer gnr. 20 bnr. 317 i Luster kommune.

§ 1.3 Sameiet sitt formål er å samle eierne i felleskap for å administrere og forvalte fellesområdene på en langsiktig og forsvarlig måte som ivaretar alle medeierens interesser, samt legge grunnlaget for et godt og langsiktig samarbeid med bonden som driver den økologiske eplehagen på sameiets grunn.

§ 1.4 Eiendommen er planlagt å bestå av maks 11 eierseksjoner.

§ 1.5 Vedtektene omtaler samarbeidet med gårdbruker Andreas Wollnick Wiese (org.nr. 985 331 537) som skal drive kommersiell frukt dyrking på realsameiets eiendom. Han, eller andre som i fremtiden driver eple dyrkingen etter avtale med Wiese, blir nedenfor kalt bonden.

## § 2 - Eierskap/råderett/organisering

§ 2.1 Medeiere av sameiet har lik eierandel.

§ 2.2 Eierandel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig.

§ 2.3 Selger og kjøper står solidarisk ansvarlig for at overdragelse av bolig i sameiet meldes skriftlig til forretningsfører eller styret innen 8 dager etter overdragelsen.

§ 2.4 Den faktiske og rettslige rådigheten over eiendommen gnr. 20 bnr. 317 utøves av Eplehagen mikrohuslandsby Skjolden realsameie. Rådigheten gjelder ferdsel i den kommersielle eplehagen, på vei, gatetun, parkeringsplass, trappeamfi, grønnsakshage, grøntareal, bruk av felleshuset og rådigheten over etablering av kabler/rør på sameiets eiendom.

§ 2.5 For øvrig har hver eier full disposisjonsrett over sin private eiendom, herunder rett til salg, framleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lovverk.

§ 2.6 Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

## § 3 - Avgifter/fellesutgifter/vedlikehold m.v.

### Avgifter

§ 3.1 Ved overdragelse av bolig til ny eier, betaler ny eier innmeldingsavgift til sameiet på kr 5000 (femtusen kroner).

§ 3.2 Utover innmeldingsavgiften betaler medeierne avgift til dekning av sameiets løpende utgifter. Avgiften er like stor for samtlige medeiere. Årsmøtet bestemmer beløpet på årlig avgift til sameiet.

§ 3.2 Medeiere som ønsker tilgang til elektronisk billader dekker de kostnadene dette genererer med særskilt avgift. Denne avgiften betales samtidig som den faktiske avgiften og beløpet settes på årsmøtet. Dersom sameiemøtet vedtar det kan disse kostnadene inngå i den årlige avgiften til sameiet.

### Fellesutgifter

§ 3.3 Fellesutgifter er faste og løpende utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet eller den enkeltes forbruk, slik som strøm til felleshuset og belysning på gatetunet.

§ 3.4 Fellesutgiftene skal fordeles etter eierbrøk for bruksenheter med brukstillatelse.

### Vedlikeholdsfond

§ 3.5 Sameiermøtet skal vedta å sette av årlige midler til vedlikeholdsfondet til fremtidige vedlikeholdskostnader med videre. Det årlige innskuddet skal fastsettes av årsmøtet ved budsjettvedtak, og innkreves i delbeløp enten månedlig eller kvartalsvis fra den enkelte seksjonseier. De avsatte midler forvaltes av styret i sameiet etter vedtak av årsmøtet, og settes på egen konto.

§ 3.6 Vedlikeholdsfondet skal ikke benyttes til drift av den kommersielle eplehagen.

§ 3.7 Midler fra fondet skal brukes til å dekke større vedlikeholdskostnader og reparasjonskostnader for sameiet, slik som nytt toppdekk på gatetun og parkeringsplass, reparasjon av mur, vann- og kloakkanlegg, vedlikehold av felleshuset med videre.

§ 3.8 Eventuelle investeringer i fellesanlegg, slik som utendørs benker/bord, dyrkningskasser eller andre installasjoner kan også gjøres fra vedlikeholdsfondet dersom sameiermøtet vedtar det.

### Vedlikehold

§ 3.11 Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig og utvendig vedlikehold på sin eiendom. Dette omfatter også vedlikehold av

terrasse og utvendig bod, og elektriske ledninger/ installasjoner til og med egen sikringsboks.

§ 3.12 Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevd av grunner som vedrører felles interesser eller som direkte berører en annen sameier.

Bygningsmessige arbeider, forandringer m.v.  
§ 3.13 Arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dersom omsøkte arbeider er av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal saken fremlegges for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 3.14 Andre byggearbeider eller utskiftninger skal varsles til styret, og styret kan fatte vedtak. Sameiet skal ha et enhetlig preg og være i tråd med reguleringsplanen og de planbeskrivelser og skisser som er vedtatt der.

§ 3.15 For fargesetting av tak, vinduskarmer, kledning og takrenner/nedløp gjelder utvendig leveransebeskrivelse fra Tinde Hytter AS. Fargesetting av fellesbygg og carport følger en fargeplan fra Norske Mikrohus AS.

§ 3.16 Bruk av fellesarealer er basert på sunt bygdevett. Det er primært de kommersielt dyrkede epletrærne som skal utgjøre fysiske sperringer mellom eiendommene. Sameiet kan ikke vedta muligheten for å sette opp andre fysiske sperringer eller gjenstander (vegger, gjerder, hekker etc.) som går på tvers av gjeldende reguleringsplan og planbestemmelser for området, eller avtalen med bonden.

#### **Parkering, vegrett og renovasjon**

§ 3.17 Beboerne har tilkomst fra kommunal veg Bolstadvegen via fv. 55 og fv. 5639.

§ 3.18 Sameiet ved styret har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplass, renovasjon og rydding langs gatetun og veier.

§ 3.19 Det er forbudt å parkere andre steder enn på parkeringsplassen. Unntatt fra dette er korttidsparkering for av- og påstigning, eller for av- eller pålessing. Andre unntak må søkes styret skriftlig for avgjørelse.

§ 3.20 Ved beboers overtredelse av parkeringsforbud gis det advarsel. Ved gjentakelse kan kjøretøy uten ytterligere varsel tauses bort for eiers regning og risiko.

§ 3.21 Kjøretøy som hindrer ferdsel eller er parkert i strid med vedtektene kan taues bort uten varsel, uansett eier.

§ 3.22 Plassering/lagring av annet enn kjøretøy (bil, motorsykel, moped og sykkel) på beboerens anviste plass på parkeringsplassen er tillatt kun etter skriftlig avtale med styret.

§ 3.23 Vask og renhold av kjøretøy skal kun foregå på anvist plass på parkeringen, med miljøvennlige rengjøringsmidler som ikke er i konflikt med interessene til bonden.

§ 3.24 Veier og gatetun innenfor Eplehagen Mikrohuslandsby Skjolden skal kun brukes til de formål de er avsatt til i reguleringsplanen.

§ 3.25 Bruk og ferdsel må skje slik at det ikke hindrer bondens arbeid, beboernes trivsel eller skader veier, tun, trapper og parkeringsplasser. Den som skader felles infrastruktur kan bli gjort ansvarlig for utbedringskostnadene fra skaden.

#### **§ 4 - Samarbeid med bonden**

§ 4.1 I henhold til opsjonsavtale datert 27.04.23 om kjøp av tomt av gårdbruker Andreas Wollnick Wiese for å opparbeide Eplehagen Mikrohuslandsby, har bonden rett og plikt til å dyrke frukt/bær på eiendommen.

§ 4.2 Sameiermøtet skal sørge for at denne avtalen blir videreført for mellom 5 til maksimalt

10 år fremover, minimum 1 år før gjeldende avtale utløper. Avtalen skal tinglyses.

§ 4.3 Eventuell Debiogodkjenning av frukt/ bær fra området er bondens ansvar, men det er medeierens ansvar å følge tiltakene som er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene for området. Det gjelder særlig følgende punkt:

§ 4.4 Bilvask skal foregå i anvist område på parkeringsplassen, med miljøvennlige rengjøringsmidler.

§ 4.5 Det er forbudt å bruke kjemikalier og andre mulige forurensningskilder utendørs, inkludert sprøytemidler i blomsterbed på egen eiendom.

§ 4.6 Dersom det kommer forurensninger eller andre ikke miljøvennlige stoffer i grunnen på parkeringsplassen, ved felleshuset, på fellesarealet forøvrig eller utendørs på de private eiendommene, skal bonden varsles direkte og uten opphold av beboeren selv.

§ 4.7 Bonden har rett til å bruke, lagre og kjøre landbruksredskaper, maskiner og vanningsanlegg på eiendommen slik at det er mulig å ha en kommersiell drift av frukt på arealet.

§ 4.8 Ved utplantning, innhøsting og tilsyn er det forventet og tillatt med nødvendig trafikk og parkering av landbrukskjøretøy mellom eiendommene og på bondens tilkomstvei til eplefeltet.

§ 4.9 Sameiet skal samrå seg med bonden før en eventuelt åpner for å sette opp større fysiske installasjoner etc. på dyrkbar mark eller i tilgrensende områder, se også §3.15.

#### **§ 5 - Sameiermøtet**

§ 5.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet (årsmøte).

§ 5.2 Det ordinære sameiermøtet avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

§ 5.3 Styreleder sender sameierne varsel med dato for sameiermøtet og fristen for innsending av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet. Innkalling til det ordinære sameiermøtet skjer skriftlig (elektronisk inkludert) til hver sameier med minimum 2 ukers varsel. Innkallingen skal inneholde sakliste med eventuelle saksdokument, årsmelding og revidert regnskap. Ved forslag om vedtektsendring skal forslaget være vedlagt innkallingen.

§ 5.4 Sameiermøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte, jfr. punktene over.

§ 5.5 Medeiere og deres ektefelle/samboer har rett til å delta på sameiermøtet.

§ 5.6 Medeiere fra en kommune, organisasjon, stiftelse, aksjeselskap eller lignende har møterett for 1 ekstra representant fra sin organisasjon.

§ 5.7 Dersom medeier ikke kan møte, kan en la seg representere ved å gi noen skriftlig fullmakt. Ektefelle/samboer til medeier behøver ikke særlig fullmakt. Ingen kan møte med mer enn tre fullmakter.

§ 5.8 Alle medeierne i sameiet har en stemme per boligenhet. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Ved avstemming og valg er stemmeretten i samsvar med medeierlisten. Avgjørelsene på sameiermøtet treffes med simpelt flertall (over 50 prosent) blant de fremmøtte medeierne.

§ 5.9 Mindretallsvern: Vedtak må ikke medføre urimelig fordel for flertallet, være til skade for mindretallet eller medføre urimelig kostnad eller ulempe, ei heller stride mot vedtektene.

§ 5.10 Det kan ikke gjøres bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i saklisten. Punktene under er vanlige årsmøtesaker og skal være

oppført i sakslisten.

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Valg av møteleder og protokollfører/referent.
2. Valg av to møtedeltakere som kan underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren.
3. Godkjenning av innkalling, fullmakter og sakslisten, samt registere møtedeltakerne.
4. Behandle årsmelding fra styret.
5. Gjennomgang av regnskap
6. Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett
7. Valg av styremedlemmer, revisor og valgkomite dersom disse er på valg
8. Fastsettelse av fellesutgifter
9. Fastsette eventuell godtgjørelse til styret og øvrige utvalg sine medlemmer gjennom vedtatt budsjett for kommende periode
10. Andre saker nevnt i innkalling eller etter forslag fra sameierne.

§ 5.11 Det skal føres protokoll for sameiermøtet. Protokollen undertegnes av 2 valgte møtedeltagere.

§ 5.12 Ved større utbedringer eller investeringer, kan årsmøtet med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å ta opp banklån med bestemt låneramme og nedbetalingstid. Medeiernes ansvar for lån er i samsvar med eierbrøken.

§ 5.13 Valgkomiteen skal blant sameiets medeiere foreta innstilling til valg av styre. Innstillingen skal tas med i innkalling til årsmøte eller eventuelt ekstraordinært årsmøte.

§ 5.14 Valg foretas skriftlig dersom minst 1 medeier krever det.

§ 5.15 Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret eller minst 2 sameiere krever dette og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling skjer med minst 8 dagers varsel. Reglene for ekstraordinært årsmøte er

ellers de samme som for ordinært årsmøte.

## § 6 - Vedtektsendringer

§ 6.1 Vedtektene kan bare endres med 2/3 flertall av stemmer avgitt på lovlig innkalt sameiermøte hvis ikke loven stiller strengere krav. Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall med mindre loven stiller strengere krav.

§ 6.2 Endring ved eierskifte av eiendom er ikke vedtektsendring.

§ 6.3 Følgende paragrafer kan ikke endres: §1, §2

## § 7 - Styret

§ 7.1 Sameierstyret skal bestå av inntil 5 styremedlemmer og en vararepresentant. Styret velges av medeierne eller deres ektefelle/samboer. Det kan ikke velges mer enn en fra hver boenhet. Medeiere eller deres ektefelle/samboer er valgbare til styret.

§ 7.2 Styremedlemmer, vararepresentant og styreleder velges særskilt i sameiermøtet.

§ 7.3 Ved fravær av lederen, skal styrelederen erstattes med nestlederen.

§ 7.4 Regnskapsføringen kan etter avgjørelse på årsmøtet utføres av andre enn styret.

§ 7.5 Styreleder står ansvarlig for den daglige driften av sameiet. Styrelederen og et medlem fra styret har signaturrett sammen.

§ 7.6 Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer er 2 år. Styreleder, nestleder og styremedlemmer inkludert vara kan gjenvelges.

§ 7.7 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styreleder skal sørge for at

styret holder møte så ofte det trengs. Styret skal føre protokoll over styresakene.

§ 7.8 Styret skal sørge for regnskapsførsel, og regnskap for foregående kalenderår skal framlegges på ordinært sameiermøte.

§ 7.9 Styret konstituerer seg iht. styreleder, nestleder og kasserer. Konstituering skal skje innen 21 dager.

§ 7.10 Styreleder kaller inn til styremøte med minimum seks dagers varsel for ordinært styremøte og to dagers varsel for ekstraordinært styremøte. Innkallingen skal sendes skriftlig (inkludert elektronisk). Saksliste og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

§ 7.11 Innkallingen sendes også til vararepresentanten. Vararepresentanten møter ved nærmere varsel ved forfall av et av styremedlemmene.

§ 7.12 Styremøte skal holdes så ofte det er behov for det eller når minst to i styret krever det.

§ 7.13 Styret er vedtaksdyktig når hele styret er lovlig innkalt og minst 3 medlemmer (inkludert vararepresentant) er tilstede. Vedtak blir avgjort med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle i styret har lik stemmerett.

§ 7.14 Styret skal:

1. Administrere all bruk og utvikling av sameiet i samsvar med vedtektene og årsmøtevedtak.
2. Innkalle og arrangere årsmøte, legge fram årsmelding og revidert regnskap
3. Forhandle og inngå avtaler for sameiet i samsvar med årsmøtevedtak. Styret kan også si opp slike.
4. Sørge for vedlikehold på sameiets arealer.
5. Forvalte avtalen om drift av kommersiell fruktdyrking med bonden, og sørge for fornyelse av denne innen 1 år før den utløper dersom årsmøtet vedtar det.
6. Føre protokoll over sin aktivitet og fra styremøter. Alle de fremmøtte skal underskrive

protokollen fra styremøtet, senest på neste styremøte.

7. Gi nødvendig informasjon om styrets arbeid til medeiere og ved forespørsel gi innsyn i regnskap, protokoll fra årsmøter, årsmeldinger og protokollen til styret.
8. Utføre andre oppgaver som årsmøtet pålegger styret.

§ 7.15 Styret kan ikke uten årsmøte med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene vedta å selge eller pantsette sameiets eiendommer, kjøpe fast eiendom eller bygge om, bygge på eller rive hus på sameiets eiendom eller på annen måte vesentlig endre bebyggelsen på eiendommen til sameiet.

§ 7.16 Inhabilitet: Forretningsføreren eller et styremedlem kan ikke være med i behandlingen av eller avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.17 Taushetsplikt: Styret er underlagt taushetsplikt om noens private og forretningsmessige forhold. Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser og er ikke noe styret kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre medeierne sin alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid.

§ 7.18 Styret skal ikke utføre handlinger som strider mot lov eller vedtekter, selv om disse er vedtatt av generalforsamlingen.

## § 8 - Ansvar

§ 8.1 For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til punkt 2. Overfor tredjemann er sameierne ansvarlig i forhold til den enkeltes sameierbrøk, jfr. Eierseksjonslovens § 30.



# Vedtekter for Eplehagen Mikrohuslandsby Skjolden

## § 9 - Sikkerhetsstillelse

§ 9.1 Til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet legalpant i hver enkelt seksjon med et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp til enhver tid, jfr. Eierseksjonslovens § 31.

## § 10 - Diverse

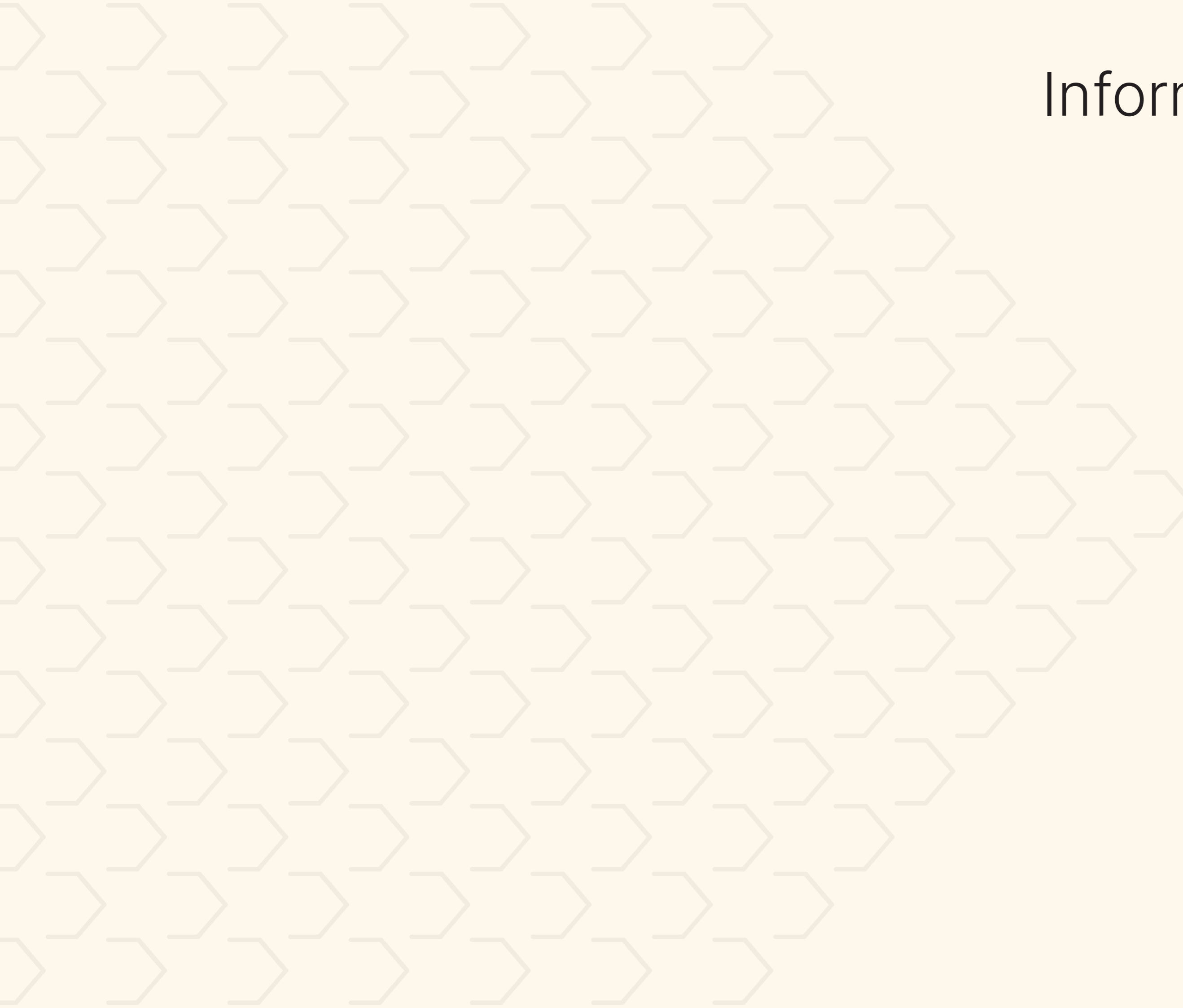
§ 10.1 Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i eiendommen. Sameierne kan vedta husordensregler hvis flertallet av sameierne krever det.

§ 10.2 Vedtektene er skrevet før endelig utbygging er startet/ferdig. Sameiet er innforstått med at ytterligere utbygging vil skje, og har ingen innvendinger så lenge denne følger den til enhver tid gjeldende reguleringsplan for området.

§10.3 For øvrig gjelder Lov om sameige (sameigelova) av 01.07.1966 om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.



# Informasjon



# Informasjon fra selger

## Selger

Norske Mikrohus Eiendom AS  
Skjolden 1, 6876 Skjolden  
Org.nr NO 926 776 681

## Mikrohus

Mikrohusene bygges av Tinde Hytter AS  
Lomveien 21, 2640 Vinstra  
Org.nr NO 985 135 282

## Oppgjør

Noroppgjør AS  
Sognsveien 70 B, 0855 Oslo  
Org.nr NO 986 956 204



## Tomt og beliggenhet

### Adresse

Bolstadvegen, Skjolden  
Gbnr. 20/317 i Luster kommune

### Eierform

Det er pliktig medlemskap i sameiet.

### Tomt

Det er felles interne veier til mikrohusene som er private og vedlikeholdes i fellesskap av sameiet. Tomten opparbeides og ferdigstilles med stedlige masser. Parkeringsareal og vegarealer blir tilrettelagt.

### Parkering

Det medfølger 1 parkeringsplasser til hvert mikrohus.

### Felleskostnader

Sameiets tomt er eid av sameiet.

Estimerte og budsjetterte månedlige felleskostnader: kr. 2.100,- pr. andel. Dette kan endre seg etter forslag fra styret i sameie. Dette innbefatter følgende tjenester:

- Snømåking og vaktmester tjenester til vedlikehold av fellesarealer
- Kostnader og vedlikehold av felleshus
- TV og internett

## Vei / vann / avløp

### Kommunal og privat vei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Kjøper plikter å betale fellesutgifter fastsatt av sameie for dekning av driftskostnader knyttet til felles infrastruktur og fellesarealer.

## Forsikring

Prosjektet vil være forsikret via entreprenør-forsikring frem til overtagelse. Kjøper har ansvar for forsikring fra og med overtagelse.

## Offentlig forhold

### Regulering

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse, under reguleringsplan med plan-id 2023003 i Luster kommune. Planen er endelig vedtatt med ikrafttredelse 28.09.2023.

### Ferdigattest

Utbygger vil besørge ferdigattest.

### Tinglyste heftelser

Eiendommen skal overføres fri for pengeheftelser til kjøper. Følgende rettigheter vil tinglyses ifb. med matrikkelføring av nye seksjonsnummer:

- Veirett
- Pliktig medlemskap i realsameiet

Kjøper må akseptere tinglysing av eventuelle avtaler som er nødvendige i forbindelse med utbygging av prosjektet.

## Øvrige forhold

### Overtagelse

Ferdigstillelse og overtagelse etter nærmere avtale. Byggetid for det konkrete salget vil bli endelig fastsatt ved kontraktsinngåelse. Ved overlevering vil kjøper motta en bruksanvisning (FDV mappe) digitalt med informasjon om de produkter som er brukt i boligen og med tips i forhold til vedlikehold. Kjøper må sette seg inn i denne og etterleve de råd og vedlikeholdsrutiner som er angitt. Reklamasjoner som skyldes manglende vedlikehold eller uriktig bruk vil bli avvist. Eiendommen overtas i byggerengjort stand. Med byggerengjort menes utrydding, kosting og støvsuging av mikrohuset.

### Arealangivelser

Arealene oppgitt på tegninger og i prislisten er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens innvendige mål, vegger og sjakter, men ikke medregnet yttervegg. Arealene oppgitt som P-rom er bruksareal (BRA).

## Priser

Priser og omkostninger kommer frem av oversikten over avgifter i prospektet. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på boliger som ikke er solgt uten foregående varsel. Det tas forbehold om endringer i av de offentlige gebyrene som f.eks. dokumentavgift, tinglysningsgebyr og mva. Ta kontakt med selger for informasjon om gjeldende prisliste og kjøpsbetingelser for innlevering av bindende foreløpig avtale.

## Tilvalgsmuligheter

Kjøper gjøres oppmerksom på at dette gjelder konseptus og er innforstått med at individuelle tilpasninger er begrenset som det kommer frem av tilvalgsliste.

Bygging i store prosjekter med mange mikrohus krever standardiserte løsninger, og det er viktig å være klar over at selv små endringer kan medføre store kostnader. I prosjekteringsfasen har vi forhandlet med mange leverandører om prising av leveranser til prosjektet, noe som gjør det mulig å tilby konkurransedyktige priser på hvert enkelt mikrohus.

Utvalgte varer kan være kjøpt i store kvanta, noe som igjen gir en gunstig innkjøpspris for entreprenør, å endre fra denne standarden kan derfor gi en vesentlig høyere innkjøpspris, samt at fradraget for den opprinnelige varen blir tilsvarende mindre. Priser man får oppgitt i butikk for tilsvarende vare blir vanskelig å sammenligne, siden montering, tilpasning, transport, vask, emballasjebehandling, koordinering mellom håndverkere osv. ikke er medregnet i butikkens utsalgspris. Endringer av mikrohuset regnes som en relativt omfattende prosess, som kan kreve at myndigheter, byggherre, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringer.

Det åpnes under ingen omstendigheter for endringer som påvirker boligens fasader, samt plassering av våtrom og røropplegg i kjøkken/bad.

## Forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis nødvendige offentlige pålegg, eller myndighetskrav i forbindelse med byggesaken. Dersom det er avvik mellom tegninger/beskrivelser i prospekt, internettside eller leveransebeskrivelsen, er det leveransebeskrivelsen som er gjeldende. De endelige prosjekterte tegninger kan derfor ha mindre avvik fra vedlagte prospekt og planskisser, uten at dette skal ha praktisk betydning for kjøpers bruk av fritidsboligen.

Bilder og 3D-illustrasjoner er å anse som illustrasjoner. Avvik kan forekomme.



# Finansiering

Ved å kjøpe mikrohus i Eplehagen Mikrohuslandsby kjøper du fast eiendom som kan finansieres med tradisjonelt boliglån. Luster sparebank kan gi deg rådgivning om boliglån.

Link til boligkalkulator:

<https://luster-sparebank.no/lane/bustad/>

Våre mikrohus har energimerking B og kvalifiserer dermed til grønt boliglån. Dette gir deg mulighet til å kjøpe en energieffektiv og miljøvennlig bolig. Stort sett de fleste bankene der ute har Grønt lån, som vil gi deg som kunde:

- Ekstra gunstige betingelser
- Hjelp og råd gjennom hele prosessen
- Mer fleksibilitet rundt nedbetaling og avdragsfrihet

## Kontakt



Torill Bye Wilhelmsen  
Prosjektutvikler

[torill@norskemikrohus.no](mailto:torill@norskemikrohus.no)

482 21 515





## Omkostinger

| Utgiter i tillegg til pris | Pris   |
|----------------------------|--------|
| Tinglysningsgebyr          | kr 585 |

Selger tar forbehold om endringer i omkostninger og avgifter. I tillegg tilkommer det årlig kommunale avgifter som smeiet plikter å betale.

## Budsjetterte felleskostnader

| Løpende utgifter             | Pris    |
|------------------------------|---------|
| Budsjetterte felleskostnader | kr 2100 |

## Felles for leveransen

- Byggekontrakt etter Norsk Standard 3425 (henvisning til Bustadoppføringsloven)
- Norske Mikrohus Eiendom AS stiller 10% garanti av kontraktssummen i byggetiden og 5% i reklamasjonstiden (5 år)
- Forsikring i vår byggeperiode
- Utførelse og leveranse i henhold til dagens tekniske krav (TEK 17)
- Fakturering i henhold til framdrift
- Protokollført overlevering
- 1-års befarng

# Mikrohusene produseres av Tinde Hytter



## Kort og godt om Tinde Hytter

Tinde Hytter har med over 40 års erfaring utviklet seg til å bli en av landets ledende hytteleverandører. Hovedkontor og fabrikk ligger på Vinstra, midt i Gudbrandsdalen.

Gudbrandsdalen er kjent for sine solide og gode håndverkstradisjoner. Disse verdiene bygger Tinde videre på i alle leveranser. Deres dyktige og fleksible medarbeidere sørger for at alle leveranser som forlater fabrikklokalene blir tilpasset dagens krav til brukervennlighet og komfort.

Som en del av satsingen på mikrohus har Tinde Hytter etablert en dedikert produksjonslinje på sin eksisterende fabrikk, Tinde Fabrikk, som allerede er Nord-Europas største elementfabrikk med over 20.000 kvadratmeter til disposisjon.

Her produseres veggelementer, takelementer, bjelkelagselementer og takstoler til hytter, boliger og leilighetsbygg.

Fabrikken har for øyeblikket kapasitet på omtrent 1000 enheter per år, i tillegg til produksjonen av mikrohus. Den nye produksjonslinjen har en kapasitet på 150 mikrohus per år.

Mikrohusene blir bygget ferdig på fabrikk, og deretter transportert som nøkkelferdige enheter til fundamenteringsstedene. Hver enhet er utformet for å kunne transporteres som én enhet på norske veier.



# Syv grunner til å kjøpe nytt



norskemikrohus.no



norskemikrohus.no

## 1 - God teknisk standard

Ditt nye hus gir deg høyere teknisk standard enn et brukt hus, for eksempel i form av bedre isolering, ventilasjon, energieffektivitet, flere el-uttak, moderne brannsikringstiltak m.m.

## 2 - Godt nabomiljø

Du flytter inn i et nyetablert område samtidig med alle dine fremtidige naboer. Det er mye enklere å knytte bånd og stifte vennskap når alle starter på likt, kontra det å flytte inn i et etablert område hvor det meste allerede er «satt».

## 3 - Lite vedlikehold

Alle bygg trenger vedlikehold, men ved kjøp av ny bolig i Eplehagen Mikrohuslandsby, vil det ikke være behov for oppussing på mange år. Dette sparer du penger og verdifull fritid på.

## 4 - Lavere kjøpsomkostninger

Kjøper du en brukt bolig, må du betale dokumentavgift på 2,5 % til staten som beregnes av hele kjøpesummen. Kjøper du derimot en

helt ny bolig, kreves ingen dokumentavgift av staten. Med andre ord får du vesentlig lavere kjøpsomkostninger ved å kjøpe ny/prosjektert bolig.

## 5 - Fem års reklamasjonsrett

Du har en lovfestet garanti på fem år når du som forbruker kjøper ny bolig fra oss (bustadoppføringslova § 12) og dermed et mye sterkere rettsvern enn om du kjøper brukt fritidsbolig.

## 6 - Fast pris

Det er ingen stressende budrunder, men fast pris på våre boliger. Kjøper du derimot en brukt bolig, er det ikke bare budrunder, du kan heller aldri være helt sikker på den totale kostnaden til oppussing og teknisk oppgradering.

## 7 - Ingen skavanker

Ingen skavanker, skjeve gulv eller stygge skruerull i veggene til å forstyrre idyllen. Bare nye, velduftende materialer.





Norske Mikrohus har siden 2018 designet og bygget mikrohus til det norske markedet. Vi bruker mye tid og ressurser på design for å utnytte plassen optimalt, slik at hver kvadratmeter har en funksjon.

# Forbrukerinformasjon om inngåelse av kjøpsavtale

Alle kjøpstilbud skal være skriftlige og skal oversendes signert via e-post eller leveres til selger. Selger bekrefter overfor kjøper at kjøpstilbudet aksepteres. Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen form for angrefrist ved kjøp/salg av eiendom. Dersom kjøper anses som profesjonell forbeholder selger seg retten til å kreve at avhendingslovas bestemmelser skal komme til anvendelse for avtalen mellom partene.

## Kontraktsvilkår

Kjøpekontrakt vil bli signert etter at kjøpstilbudet er akseptert av selger. Det vil da skrives en egen kontrakt med Norske Mikrohus AS på kjøp av mikrohus.

## Betalingsbetingelser

- Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:
- Ved inngåelse av kontrakt: 10% av kjøpssum
- Sluttoppgjør med tillegg av omkostninger skal innbetales på oppgjørsmeglers klientkonto innen en uke før overtakelse.

## Kostnader ved kontraktsbrudd

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra kjøperens side vil selger holde kjøper ansvarlig for 15% av kontraktssum, pluss økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen.

## Alminnelige forbehold

Selger forbeholder seg retten til enhver tid å justere salgspriser på usolgte enheter i prosjektet.

Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende enheter i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, fasader, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer enhetens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameier, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.



# Forbrukerinformasjon om inngåelse av kjøpsavtale

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten samtykke av selger. Ved transport av kjøpekontrakten vil selger beregne seg et transportgebyr på kr 50 000.

**Det er pliktig medlemskap i sameiet.**

Denne kontrakt gjelder konsept. Kjøper er innforstått med at individuelle tilpasninger er begrenset som det fremgår av tilvalgsliste.

\*\* Vi tar forbehold om at illustrasjonene og bildene i dette prospektet kan avvike fra standard leveransebeskrivelser. Det kan også forekomme små avvik fra gjeldende krav, ettersom lovverk og byggesaker er under stadig revisjon.

Reserver ditt mikrohus i  
[Eplehagen Mikrohuslandsby](#)





Vi bygger våre mikrohus etter norsk standard, og bruker kvalitetsmaterialer i alt vi gjør. Våre mikrohus kan både brukes som bolig og hytte. Uansett bruk, er du omgitt av kvalitet - som stimulerer til et godt og rikt liv.



NORSKE  
MIKROHUS

# Velkommen til Eplehagen Mikrohuslandsby!

Torill Bye Wilhelmsen  
Prosjektutvikler

[torill@norskemikrohus.no](mailto:torill@norskemikrohus.no)  
+47 482 21 515

Norske Mikrohus Eiendom AS  
[hei@norskemikrohus.no](mailto:hei@norskemikrohus.no)  
22 12 02 10  
[norskemikrohus.no](http://norskemikrohus.no)