



# Tottesvingen

HEMSEDAL





# BELIGGENHET, PLANLØSNING OG KVALITETER SKREDDERSYDD FOR AKTIVE DAGER PÅ FJELLET!

## Innhold

PROSJEKTBEKRIVELSE	4
ALT INNEN REKKEVIDDE	6
OM ARKITEKTEN	8
OM HYTTENE	10
STANDARD OG MATERIALER	12
UTOMHUSPLAN	14
PLANTEGNINGER	16
OM HEMSEDAL	20
FINANSIERING	26
MEGLERKONTAKT	27

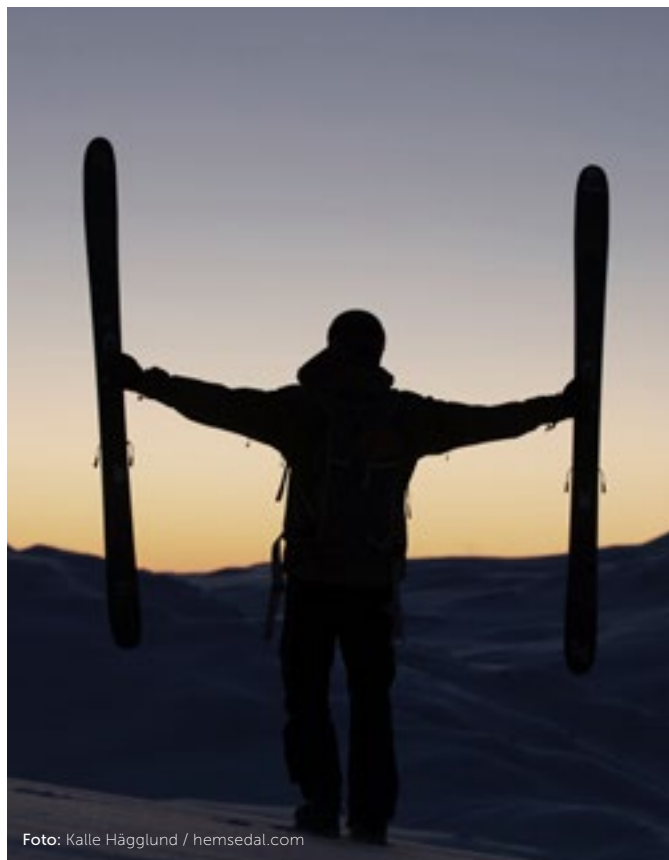


Foto: Kalle Hågglund / hemsedal.com

## PROSJEKTBEKRIVELSE

# Tottesvingen

Hytter under oppføring på en av Hemsedals beste beliggenheter med gode solforhold og utsikt mot Hemsedal Skisenter!

Hyttene er på 119-137 kvm BRA, med spennende og gode planløsninger, arkitekttegnet av Tim Resen hos Puls Arkitekter. Designet er luftig og moderne, men gode takhøyder og fantastisk utsikt mot de spektakulære og dramatiske fjellene.

Estimert ferdigstillelse er fra sommer 2022.



MODERNE OG  
PLASSEFFEKTIVE HYTTER  
UNDER OPPFØRING!

## Alt innen rekkevidde

Hyttene er beliggende i hjertet av Hemsedal, kun få meter til alpinbakkene og heiser i Hemsedal Skisenter. Her har du også lysløype i nærmiljøet og enkel tilgang til milevis med flotte langrennsspor.

Plasseringen er svært sentral med gangavstand til «alt» og utelivstilbudet ved skianlegget, Fyri Hotell og Hemsedal sentrum innen behagelig rekkevidde.

I sommersesongen ligger sykkelløypa Tottelia Rides rett bak hytta, og den spektakulære flytstien fra toppen av Hollvin Express er kun et sykkeltråkk unna. Nå planlegges videre utbygging av sykkeltilbudet, med sti ned Sentrumsløypa som neste steg. I Hemsedal sentrum finnes en rekke servicetilbud og butikker, og ikke minst flere hyggelige cafeer, barer og restauranter.



Foto: Aurelijus Norvaisas



## Om arkitekten

Hyttene er tegnet av sivilarkitekt Tim Resen hos Puls Arkitekter. Tim har lang fartstid i Hemsedal og er også kjent bak hyttene i Tottelia, og flere av de spennende hyttemodellene Totteskogen hvor han selv eier hytte.



## Om hyttene

Hyttene i Tottesvingen er alle frittliggende enkelt-hytter med god standard i leveranse og smarte løsninger. Hyttene er over 2 plan med store åpne sosiale oppholdssoner i 2. etasje og private romsoner i 1. etasje.

Hyttene kommer i 3 ulike planløsninger med 3-4 soverom, 2 badrom og en imponerende takterrasse.



## Standard og materialer

Hyttene leveres i en gjennomgående god standard på materialer og utstyr.

Utvendig kledning er impregnert med jernvitrol, som gir fasaden en lekkert grå finish som minner om naturlig eldet panel og glir godt inn i miljøet.

Innvendige vegger og himlinger i alle rom, med unntak av badrom/våtrom, leveres i beiset furu glattpanel hvor du kan velge mellom 3 ulike standard behandlinger på panelet.

Det stilfulle kjøkkenet leveres fra Aubo i modell Melinga med eksklusiv sort utførelse. Denne modellen er kledd i folie med helt unike egenskaper som gir kjøkkenet et varmt og autentisk uttrykk med sine grafiske årringer. Folien er smussavisende, slik at du slipper sjenerende fingerflekker. Integrerte hvitevarer er inkludert i leveransen.

Entre leveres med solide fliser i størrelse 60x60, som tåler røff bruk fra slalåmstøvler og sykkelsko. Øvrige gulv leveres i en lun og flott en-stavs parkett i eik.

Baderom og vaskerom/teknisk rom leveres med 60x60 fliser. Dusj vil kunne få nedsenket sone hvor det leveres med tilsvarende flis i mindre format (mosaikk fliser 10x10). Baderomsvegger leveres med 60x60 fliser på vegg i dusjnise. Resterende vegger paneleres. I badstue vil innvendig kledning og benk utføres i osp.

Det leveres med peisovn i stue.

Gulv på terrasse leveres i ubehandlet betong.

Se vedlegg til salgsoppgave for flere detaljer under leveransebeskrivelse.



Illustrasjon: Avvik kan forekomme.

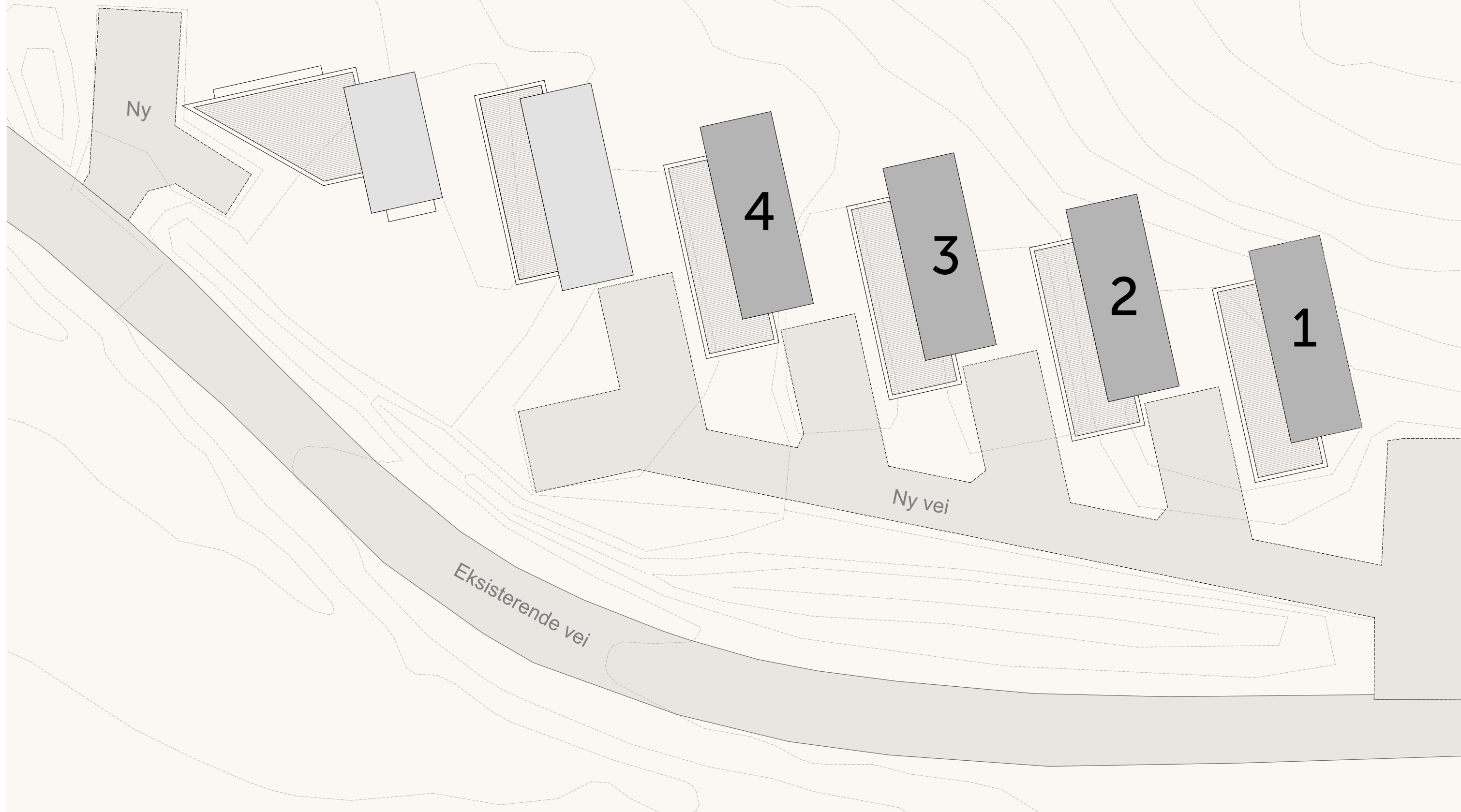


Illustrasjon: Avvik kan forekomme.



Illustrasjon: Avvik kan forekomme.

# Utomhusplan



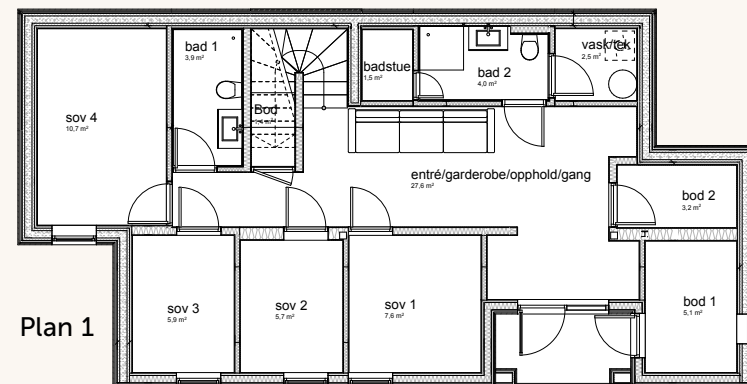
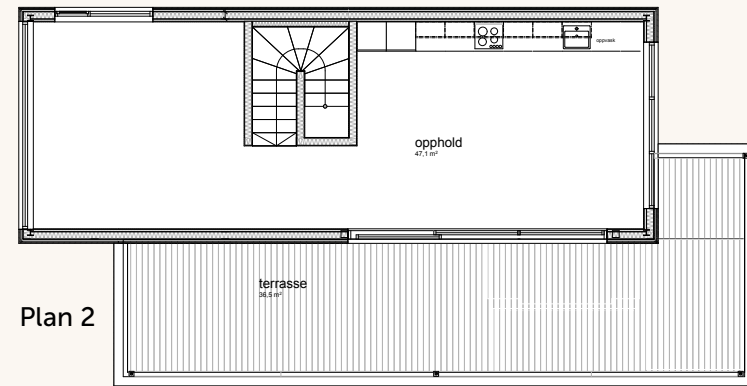


## Hytte 1-4:

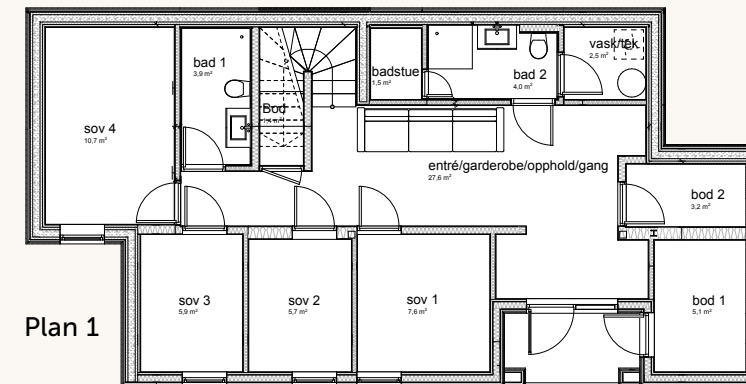
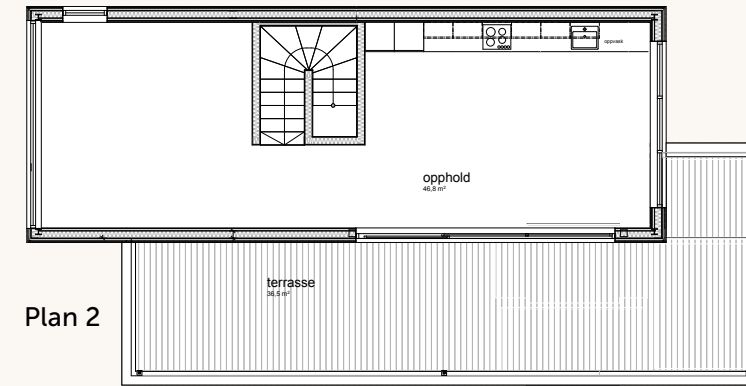
Hytte på totalt 137 m<sup>2</sup> BRA, over to etasjer og med direkte utgang til den store takterrassen fra 2. plan.

På første plan finnes 4 soverom, en raus hall som også kan benyttes som oppholdsrom, 2 bad, badstue, vaskerom, 2 innvendige boder, samt 1 utvendig bod. Når du går opp trappen vil du entre det luftige oppholdsrommet på 47 m<sup>2</sup> med sone for kjøkken, spiseplass og stue. Stuen i 2. etasje får store vinduer som tar inn de spektakulære fjellene og direkte utgang til takterrassen på 36 m<sup>2</sup>.

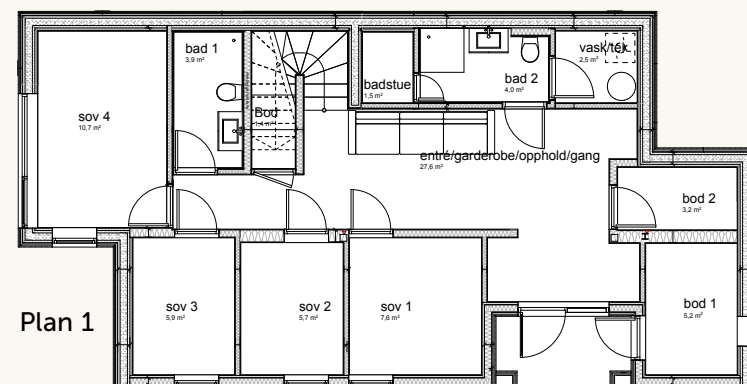
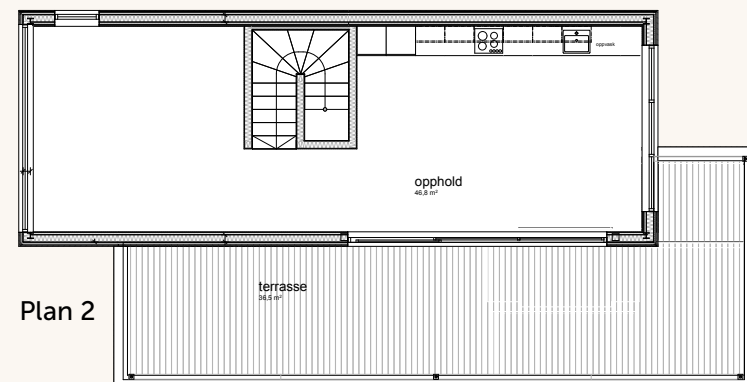
### HYTTE 1



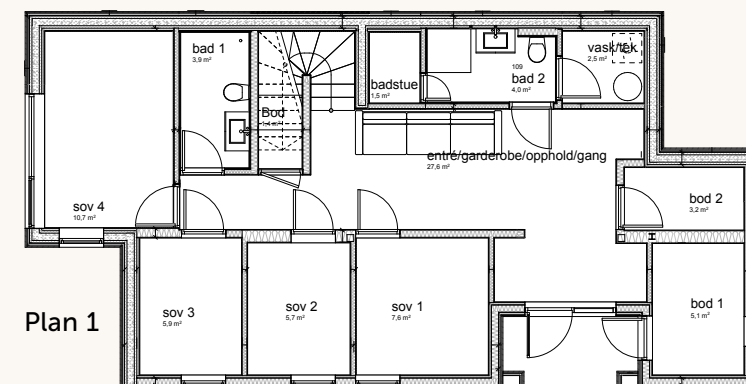
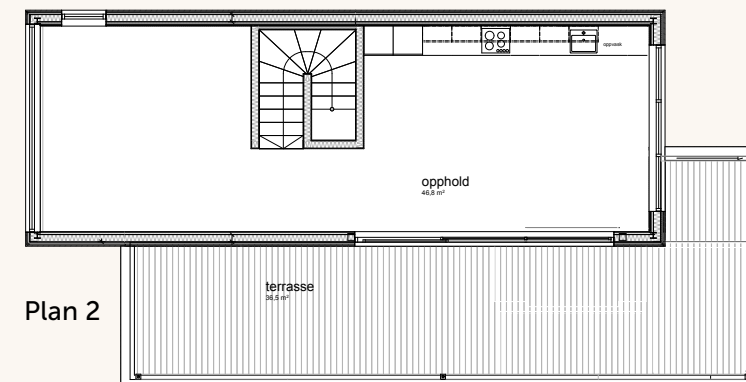
### HYTTE 2



### HYTTE 3



### HYTTE 4





SPENN SKISTØVLENE  
- EN NY SKIDAG GRYR!



GLEDE DEG TIL ALT DET DU KAN  
OPPLEVE I HEMSEDAL!

Foto: Kalle Hågglund / hemsedal.com



Foto: Kalle Hågglund / hemsedal.com



Foto: Kalle Hågglund / hemsedal.com



Foto: Nils-Erik Bjorholt

## Hemsedal

Hemsedal er en av landets fremste reiselivskommuner, hvor den med sin mektige natur mellom Østlandet og Vestlandet har gjort dalen og fjellene rundt til et mekka for naturbaserte opplevelser, uansett årstid.

## Vinter i Hemsedal

### To skianlegg:

Hemsedal Skisenter har 21 heiser og 53 løyper og snowparker, og er dermed Norges nest største skianlegg. Bakketilbudet er godt og variert, med alt fra enkle barneheiser og barnebakker, til sort løype og lett tilgjengelig offpistekjøring. I Hemsedal Skisenter er det skiskole, skiutleie, sportshop, dagligvare og en rekke hyggelige restauranter. I tillegg er det flere serveringssteder i umiddelbar nærhet til skianlegget. Solheisen Skisenter i Grøndalen ligger ca. 10 km fra Tottesvingen og er et hyggelig skianlegg som satser ekstra sterke på frikjøring og park.

### Milevis med langrennspor

Hemsedal har totalt 250 km med løyper, hvorav 140 km er maskinpreparerte spor i skog og dalterreng, og 110 km er stikkede høyfjellsløyper. Det er lysløype ved Totteskogen, fra Hemsedal Skisenter til Tuv og på Gravset skiarena. Flere av rundløypene er familievennlige alternativer tilrettelagte med hyggelige rasteplasser.

### Topptureldorado

Hemsedal er kjent for sine mange og flotte toppturmuligheter. Sesongen strekker seg vanligvis fra slutten av januar til mai/juni.



Foto: Kalle Hågglund / skistar.com



Foto: Nils-Erik Bjørholt



Foto: Hilde Hagen



EVENTYRLIGE  
VINTEROPPLEVELSER VENTER!

Foto: Kalle Hågglund / hemsedal.com



SOMMEREN GIR TID FOR  
BORTGJEMTE PERLER OG NYE  
UTFORDRINGER.

Foto: Christoffer Bjerkan



Foto: Kalle Hägglund / Hemsedal.com

Med hytte i Tottesvingen har du den familievennlige sykkeløypa Tottelia Rides som nærmeste nabo.

## Sommer i Hemsedal

Hemsedal er en helårs fjelldestinasjon med mange spennende tilbud for aktive i alle aldre.

Sykelstiutviklingen i Hemsedal har full gass. De to første etappene er klare, med Tottelia Rides som åpnet juni 2019, og Hemsedal Flytsti i skianlegget som åpnet 2021. Neste trinn er sykkelsti ned Sentrumsløypa.

Som hytteeier i Tottesvingen har du den familievennlige sykkeløypa Tottelia Rides som nærmeste nabo. I sommersesongen bringer stolheisen syklistene opp til den nesten 10 km lange flytstien.

Det finnes også spennende aktiviteter som Høyt og Lavt Klatrepark i Hemsedal sentrum, Via Ferrata ved Skarsnuten, klatresenter i Fjellandsbye og rulleskiløype i Totteskogen.

De mange vannene rundt i Hemsedal egner seg godt for padling, og liker du å fiske kan vi røpe at Heimsila er kjent som en av Norges mest anerkjente fluefiskeelver. Klatring, riding og vandring i fjellet er også aktiviteter som trekker mange til Hemsedal i sommersesongen.



Foto: Kalle Hägglund



Foto: Kalle Hägglund



Foto: Hemsedal.com



## Finansiering

SpareBank 1 Hallingdal Valdres har oppfylt små og store drømmer i over 150 år.

Nå er vi her for deg som ønsker å realisere drømmen om ny fritidseiendom ved foten av fjellet og skibakkene vi alle elsker.

Sigurd Kirkebøen er med sin lokalkunnskap og servicenivå vår utnevnte kundefrådgiver på fritidseiendom i Hemsedal. Med ekstra god kunnskap om prosjektet og personlig oppfølging sørger han for rask respons på din finansieringsforespørsel.



**Sigurd Kirkebøen**  
Kundefrådgiver  
959 42 499  
sigurd.kirkeboen@sb1.no

### Utbygger

Totten Prosjekt AS (org. nr: 991 471 723).

### Entreprenør

Mest Bygg AS, Ål. (org. nr: 997 801 288).



## Meglerkontakt

Vi kan Hemsedal, bor lokalt og bruker hele spekteret av fantastiske tilbud som Hemsedal byr på, året rundt. Spør oss om alt du lurer på om din nye eiendom og mulighetene i nærområdet. Vi er alltid tilgjengelig for visning.



**Victoria Follesø**  
Eiendomsmegler MNEF  
954 43 309  
victoria@em1fjellmegleren.no



**Gjermund Svendsen-Rosendal**  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
909 92 290  
gjermund@em1fjellmegleren.no







# Tottesvingen

HEMSEDAL



VEDLEGG



## INNHold

Leveransebeskrivelse  
Eiendommen A-Å  
Fasade- og plantegninger  
Situasjonsplan  
Reguleringsplan og -kart  
Grunnboksutskrift  
Budskjema



# LEVERANSEBESKRIVELSE

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan være avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Selger har rett til å gjøre endringer for å ivareta offentlige krav.

Illustrasjoner, 3D bilde og tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på utomhus fellesareal, materialvalg, belysning etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning. Utsikt fra 3D illustrerte bilder vil kunne avvike.

Salgstegninger er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene det blir bygd etter.

Prosjektet bygges som fritidsboliger, etter teknisk forskrift, TEK 17.

## Konstruksjon

Bygningene utføres med bærekonstruksjon i betong, stål og tre.  
Thermomur 350 under bakkenivå iht. tegning med knotteplast ved tilbakefylling.  
Radonduk.

Gulv på grunn med ringmurer ferdig pusset eller imiterte fasadeplater.  
Fasader utføres med kledning i stående panel dobbeltfals 19x148 imp jernvitrol.  
150 mm isolasjon i yttervegger og vindtetting med gips.  
Yttervegg som ligger nærmere nabo enn 8 meter, har bygningsdeler som til sammen tilfredsstillende brannmotstand EI30.

Yttertak med takbord malmfuru eller tilsvarende – dim 22x148 slette takbord.  
På terrasse leveres tremmegulv, Møre Royal eller tilsvarende, med rilla side opp.  
Ved inngangsparti, betongplate med varmekabel.

Innvendig takhøyde varierer, se snitt-tegning.

Bygg 5 og 6 er ikke ferdig prosjektert.

## Standard innvendig

Fritidsboligene leveres i en gjennomgående god standard på materialer og utstyr.

Vegger og himlinger i alle rom, med unntak av baderom, leveres i beiset furu glattpanel 14x123 med skjulte spikerslag, i mørk beis.

Taklister, gulvlister, karmplater og foringer i same farge som panel, glattkant 12x58.

Baderom leveres med 60x60 fliser på vegg.

I badstue vil innvendig kledning og benk utføres i osp.

Alle rom, med unntak av yttergang, baderom og teknisk rom/vaskerom, vil leveres med 1 stavs parkett i eik 14mmx180m.

Entre, baderom og vaskerom/teknisk rom leveres med 60x60 fliser. Dusj vil kunne få nedsenket sone, og kan leveres med tilsvarende flis i mindre format (mosaikk fliser 10x10).

Innvendig trapp, plassbygd med parkett i lik utførelse som gulv.

### **Vindu og dører**

Standard 3-lagsglass med trekarm, alu-kledd på utsiden.

Innerdører Scanflex Trend 1

### **Kjøkken**

Kjøkkeninnredning fra Aubo type Melinga med integrerte hvitevarer av anerkjente leverandører.

Benkeplate i trykkimpregnert laminatsplate i mørk grå utførelse.

Underlimt vask Franke Sirius, med Tapwell Rin, sort matt kjøkkenkran, eller tilsvarende.

### **Baderom**

Villeroy & Bosh Onovo vegghengt toalett med soft close sete.

Alternativa Malin servantskap 60 cm

Oras servantkran og dusjsett

### **Ventilasjon**

Hyttene blir levert med balansert ventilasjon med til luft i stue og soverom.

Avtrekkventiler i bod, bad og kjøkken, og fuktfølere på bad. Leverandør Systemair eller tilsvarende.

### **Elektrisk**

Elektrisk anlegg generelt skjult. Alle synlige instrument og deksel i svart farge.

Varmekabel i gulv i alle rom i 1 etasje, utenom teknisk rom og bodrom.

Dimbare downlights i entre og bad, taklamper soverom, vaskerom og teknisk rom.

Badstuovn

Klargjort for el-billader.

Klargjort med stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel.

### **Peis/ovn**

Radius 300 eller Opus Ignis eller tilsvarende.

### **TV/Data**

Det blir levert trekkerør for fiber for internettilkobling. Kjøper må selv bestille abonnement fra leverandør, for å få dette tilkoblet.

### **Utenomhusarealer**

Vei og parkeringsarealer blir gruset.

Areal omkring blir tilbakeført med stedlige masser og tilsådd med naturfrø.

## Trapp

Plassbygd trapp med parkett likt gulv i samme utførelse.

## Garderobeskap mm

Det blir ikke levert garderobeskap som standard, men det er mulig å bestille plassbygde skap og møbler, eks. senger på alle soverom. Dette kan bestilles fra Fjellmøbler, og leveres ferdig ved overlevering. Se tilvalgsliste.

## Bodrom

Innvendig bod: Flislagt gulv, panelvegg og -himling.  
Utvendig bod: Betonggulv og panelvegg og -himling.

## Tilvalgsmuligheter

Det vil ikke være mulig å endre på fasader eller vindusformer.  
Tilvalgsmuligheter kan være begrenset ift. prosjektets progresjon. Det vil tilrettelegges for tilvalg innenfor gitte frister.

Hemsedal 07.01.2022

# EIENDOMMEN A-Å

## Selger/Hjemmelshaver

Totten Prosjekt AS  
Org.nr: 991 471 723

## Eiendomsmegler

Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren AS, 3560 Hemsedal, org.nr: 982 082 161.

Victoria Follesø, Eiendomsmegler MNEF (ansvarlig megler)  
Tlf: 95 44 33 09, E-post: [victoria@em1fjellmegleren.no](mailto:victoria@em1fjellmegleren.no)

Gjermund S. Rosendal, Eiendomsmegler MNEF/ Daglig Leder  
Tlf: 90 99 22 90, E-post: [gjermund@em1fjellmegleren.no](mailto:gjermund@em1fjellmegleren.no)

Irene Wachek, Salgskordinator  
Hilde Hagen, Salgs -og prosjektordinator  
Henrik E. Morud, Prosjektmegler MNEF  
Hege Moen, Eiendomsmegler MNEF  
Helge Enitch, Eiendomsmegler MNEF  
Eirin Støen Hovda, Eiendomsmegler MNEF

## Hovedoppdragsnummer

1532225001

## Oppgjør

Oppgjørstjenester vil bli utført av Eiendomsmegler 1 Ringerike Hadeland AS v/ Oppgjørsavdeling.  
Adresse: Postboks 317, 3502 Hønefoss, org.nr: 953 376 040

## Meglers vederlag

Megler har et vederlag på 1,0 % av salgssum + mva. Oppgjørsgebyr på 4 160,- + mva pr. enhet tilkommer. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på vederlag. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger. I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

## Eierforhold

Fritidseiendom/hytte på felles eiet tomt.

## Overtagelse og innflytting

Byggene er under oppføring. Forventet ferdigstillelse er fra 2. kvartal 2022, men dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulk.

Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 2 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Cirka 8 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal

selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter.

### **Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest**

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte kan foreligge lang tid etter overtagelse og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstilling av felles infrastruktur.

Midlertidig brukstillatelse gir kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen. Boligene kan bli overlevert i etapper.

### **Priser**

Priser på boligene fremgår av prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger.

### **Kjøpsomkostninger**

Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel tomteverdi (tomteverdi settes til 16% av kjøpesum). Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr 585,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjon i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr 815,- per obligasjon inkl. attest. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

### **Betalingsplan**

- A. Kjøper betaler ved kontrakt og garanti iht. buofl §12, kjøpesummen for tomten (tomteverdi: 16% av kjøpesum) + 10% av kjøpesummen for boligen samt omkostninger.
- B. Kjøper betaler 60% av kjøpesummen for boligen ved tett hus.
- C. Kjøper betaler 30% av kjøpesummen for boligen senest 3 dager før overtagelse.

Skjøtet for tomten vil bli tinglyst fortløpende til den enkelte kjøper så snart utbygger har stilt buofl. §12 garanti og første delinnbetaling er foretatt. Dette forutsetter at tomten har blitt seksjonert og boligen har fått tildelt seksjonsnummer. Ved første innbetaling vil eiendommen overskjøtes til kjøper. Kjøpers bank kan ta pant i boligen ved første del innbetaling.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto vil fordeles til kjøper/selger iht. forfallsdato. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesum før selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova §12.

Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta deknings salg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

## Utleie

Det er ingen utleieplikt. Boligen kan fritt leies ut om ønskelig.

## Parkering

Det opparbeides 2 parkeringsplasser per bolig, se gjeldende situasjonsplan.

For Totteskogen er det innført parkeringsordning med bil-registrering ved innkjøring. Hver hytteeier får registrert en bil per parkeringsplass. For gjester/besøkende vil hver hytteeier tildeles en kode som benyttes i OnePark app-system. For øvrige biler vil passering inn til Totteskogen belastes med gjeldende satser.

## Garantier

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper (gjelder kun kjøpere som er forbrukere).

Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

## Ligningsverdi og eiendomsskatt

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten. Interessenter oppfordres til å sjekke [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene.

Det gjøres oppmerksom på at Hemsedal kommune har innført eiendomsskatt. Interessenter oppfordres til å sjekke [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) eller kontakte kommunen eller megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi og eiendomsskatt. Per 2021 er eiendomsskatten 2 promille.

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for vann og avløp blir beregnet utfra selvkostprinsippet i Hemsedal kommune. Dvs. utfra kommunen reelle kostnad for håndtering av vann, avløp og renovasjon mv.

Alle abonnementer som er koblet på offentlig vann- og kloaknettverk betaler et fastledd + variabel/mengdeavhengig ledd iht. forbruk vann og avløp. Renovasjon og branntilsyn tilkommer også.

Eksempel på årlige kommunale kostnader for fritidsbolig (120 m<sup>2</sup>) per år 2021. (Hentet fra Hemsedal kommune sin hjemmeside den 15.12.2021):

*Vann: 1 688,- (fastledd) + (120 m<sup>2</sup> x kr 12,86,-) + 200,- (vannmålerleie) = 3 431,-*

*Avløp: 2 593,- (fastledd) + 120 m<sup>2</sup> x kr 27,61,-) = 6 106,-*

*Renovasjon kr 3 451,- per år (renovasjon dunk).*

*Branntilsyn og feiing bolig kr 1 687,50,- (skal utføres annet hvert år)*

## Andre årlige/faste kostnader

I tillegg til oppvarming, strøm, kommunale avgifter, eiendomsskatt og forsikring er det følgende årlige kostnader som må påregnes: Innvendig og utvendig vedlikehold av egen bolig, snømåking og vedlikehold av internvei og fellesareal samt belysning på fellesareal. Tv og internett.

Totten Utvikling AS vil stå for drift av internveier (herunder ikke gangveier fra parkering inn til hyttene), brøyting og vedlikehold. Hver enhet må dekke sin forholdsmessige andel. Kostnaden er anslått til ca. kr 6 000,- per år per enhet og faktureres årlig fra Totten Utvikling.

Det leveres trekkerør fiber og internettilkobling. Kjøper må selv bekoste tilknytningskostnad/etableringskostnad og abonnement. Etableringskostnad koster kr 15 000,- per enhet per år 2022.

### **Forsikring**

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtakelse. Kjøper må selv tegne fullverdiforsikring fra overtagelsesdato.

### **Matrikkel/Adresse**

Gnr. 72 Bnr. 184 i Hemsedal kommune. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adresse eller husnummer er ikke fastsatt per i dag, men vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtagelse.

### **Tomt, eierform og organisering**

Felles eiet tomt.

Hyttene vil organiseres som et eierseksjonssameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjonering.

De 6 hyttene som omfattes av dette salgsprospektet vil bli en del av eierseksjonssameie med totalt 6 enheter.

Hyttene vil få tinglyst eksklusiv bruksrett til parkeringsareal i samsvar med utomhusplanen. Ved ferdigstillelse av prosjektet i sin helhet, vil selger vederlagsfritt overføre fellesarealene til et sameie eiet i fellesskap av de ulike hyttene innenfor Tottesvingen. Uavhengig av eierskap plikter de til enhver tid eiere av hyttene i fellesskap å besørge og koste drift og vedlikehold av opparbeidede fellesarealer samt adkomstveier. Kostnader knyttet til dette fordeles mellom de ulike hyttene med lik andel.

### **Reguleringsforhold**

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, reguleringsplan «Totteskogen» (planID 2017008). Se også vedlegg. Plankart og bestemmelser, for denne og omkringliggende eiendommer er også tilgjengelig på hjemmesidene til Hemsedal kommune.

Kjøper gjøres oppmerksom på at nærområdet vil utvikles med mer fritids- og næringsbebyggelse i tillegg til helårs aktivitetstilbud i årene som kommer. Se vedlagt reguleringskart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse for området.

Planer under arbeid i området: K4 Totteskogen (området mellom Fyri Hemsedal og Hemsedal sentrum) – PlanId: 2012002, varslet oppstart, planforslag under behandling.

### **Forpliktelser/Rettigheter/Erklæringer/Heftelser**

Eiendommene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave og er før fradeling av eiendommen. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller bestemmelser tilknyttet naboforhold.



For i det tilfellet at nødvendige erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av slike erklæringer. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

### **Avtalemessige forhold**

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper.

Selger vil benytte Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren sin standard kjøpekontrakt «*Prosjektert bolig med tomt*» for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning.

### **Budgivning**

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud hverken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

### **Lovgrunnlag**

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn.

### **Avbestilling**

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling, herunder eventuell redusert salgspris på boligen ved et resalg. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av kjøper.

Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

### **Arealangivelser**

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendige boder og veggene til disse.

Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste halve kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

### **Byggemåte/Standard/Utstyr**

Se leveransebeskrivelsen som utgjør en del av denne salgsoppgaven.

### **Energimerking**

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får i en håndbok ved overtagelsen (FDV-dokumentasjon).

### **Tilvalg og endringer**

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i et eget vedlegg.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og selger i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto, eller faktureres direkte fra entreprenør/selger. Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsbrosjyren må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon innen budgivning.

Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

### **Forbehold**

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmeloverføring med videre som følge av dette.

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

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det gjøres videre

oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

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

Fremdrift i utbyggingen vil blant annet avhenge av etterspørselen etter boliger. Selger står fritt til å gjennomføre hele eller deler av byggetrinnet.

Kjøper plikter til å medvirke til at selger kan gjennomføre øvrige deler av prosjektet Tottesvingen, herunder eventuelle endringer selger finner hensiktsmessig/forsvarlig. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle private- og offentligrettslige søknader/erklæringer i forbindelse med byggesak, deling/seksjonering, grensejusteringer og tinglysing.

Denne salgsoppgave, samt illustrasjoner, viser planlagt bebyggelse i Tottesvingen. Endelig bebyggelse, både med hensyn til antall boliger, type boliger og plasseringen av disse, kan avvike fra illustrasjonene.

Selger presiserer særskilt at utforming og omfang av gjerder, murer og støttemurer kan avvike fra illustrasjonene samt fasadetegninger (herunder kontraktstegning). Se også beskrivelse om utomhus i leveransebeskrivelsen.

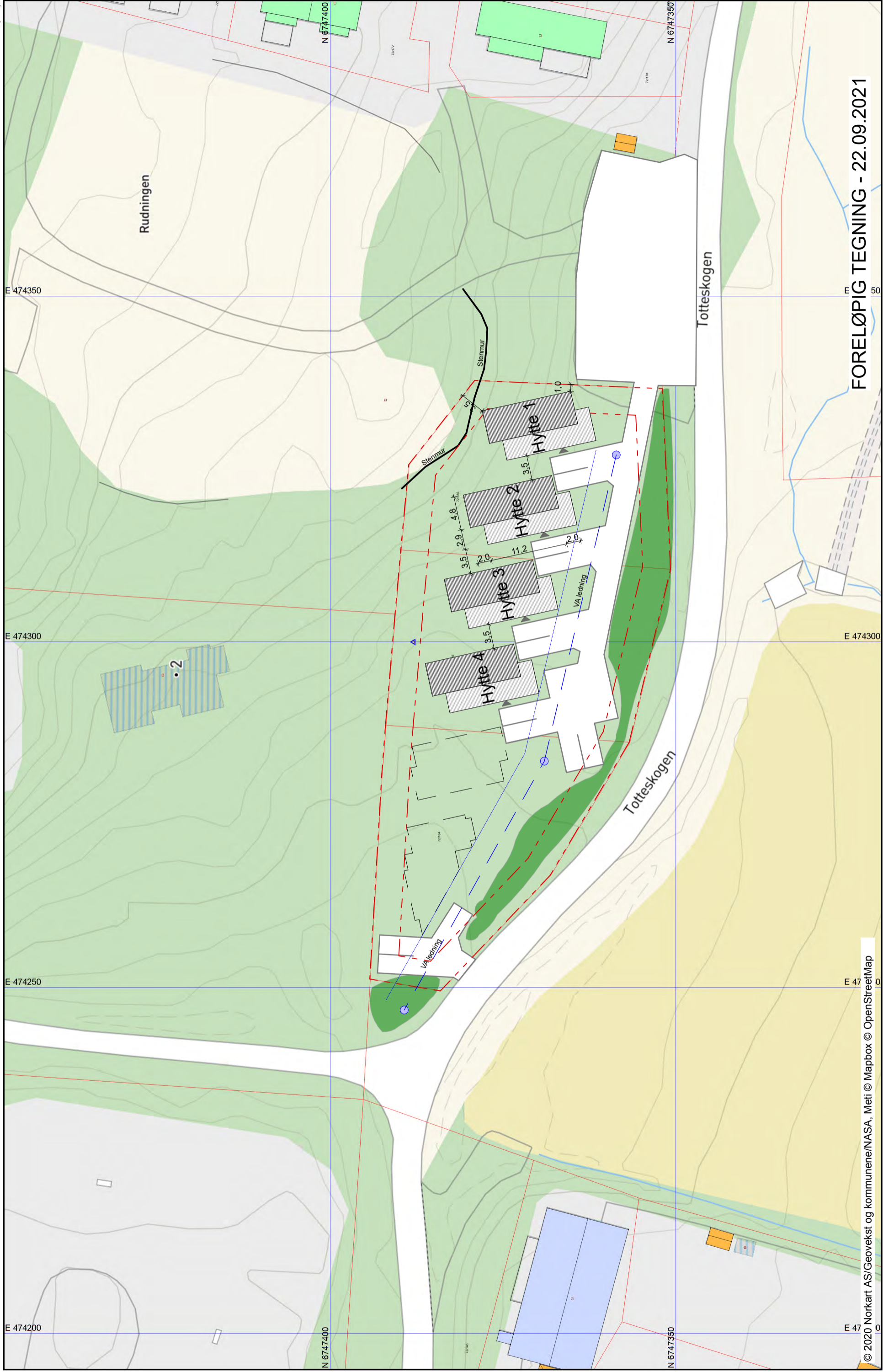
Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/ kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og kjøpsbekreftelse/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i kjøpsbekreftelse.

Ved eventuell endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 20.000, - inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. Ervervet vil etter eventuelt samtykke kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

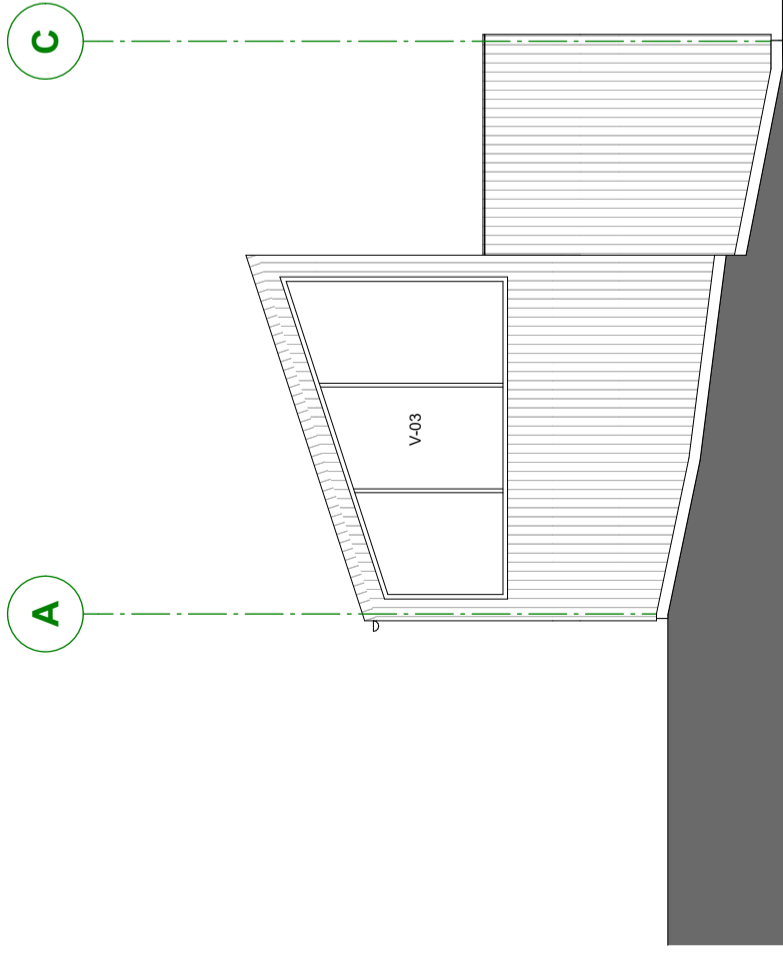


FORELØPIG TEGNING - 22.09.2021

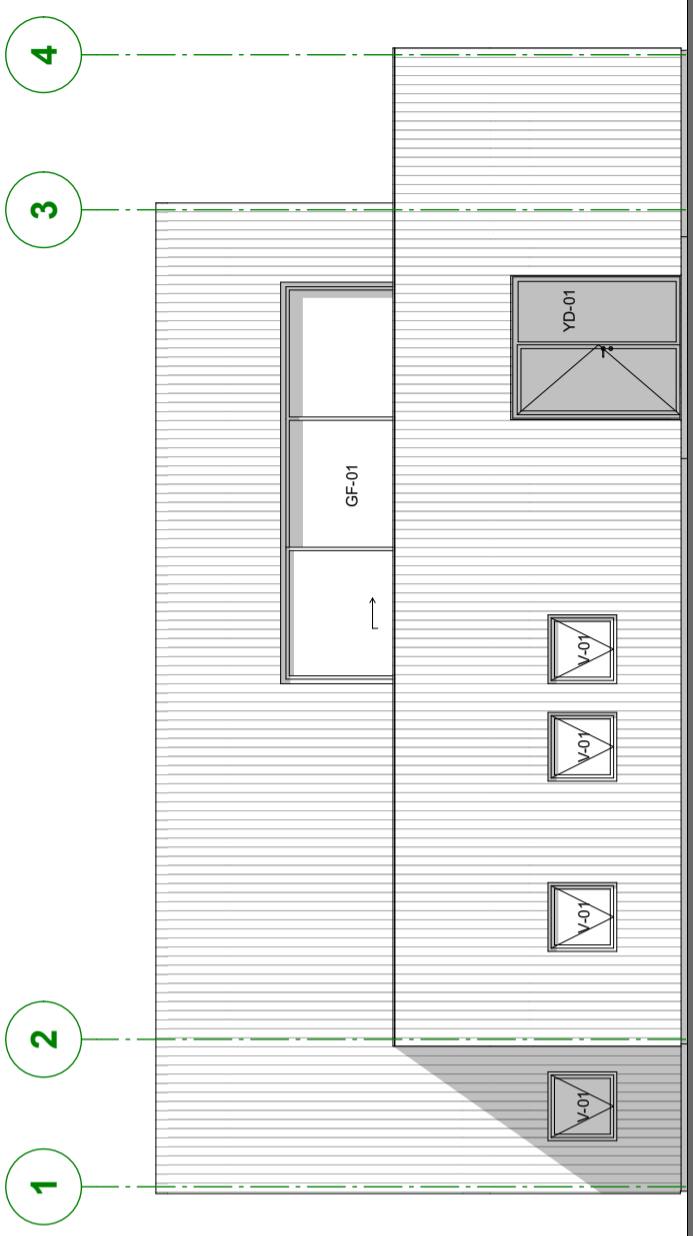
© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
TILTAKSNAVER						
<b>Totten Prosjekt AS</b>						
MAL	SIGN	KONTR	PROSJEKT			
1:500 (A3)	CS		72/184 m. fl. - Tottesvingen			
DATE	TEGN NR.		TEGNING			
22.03.2021	A10-03		Situasjonsplan - alternativ 2			

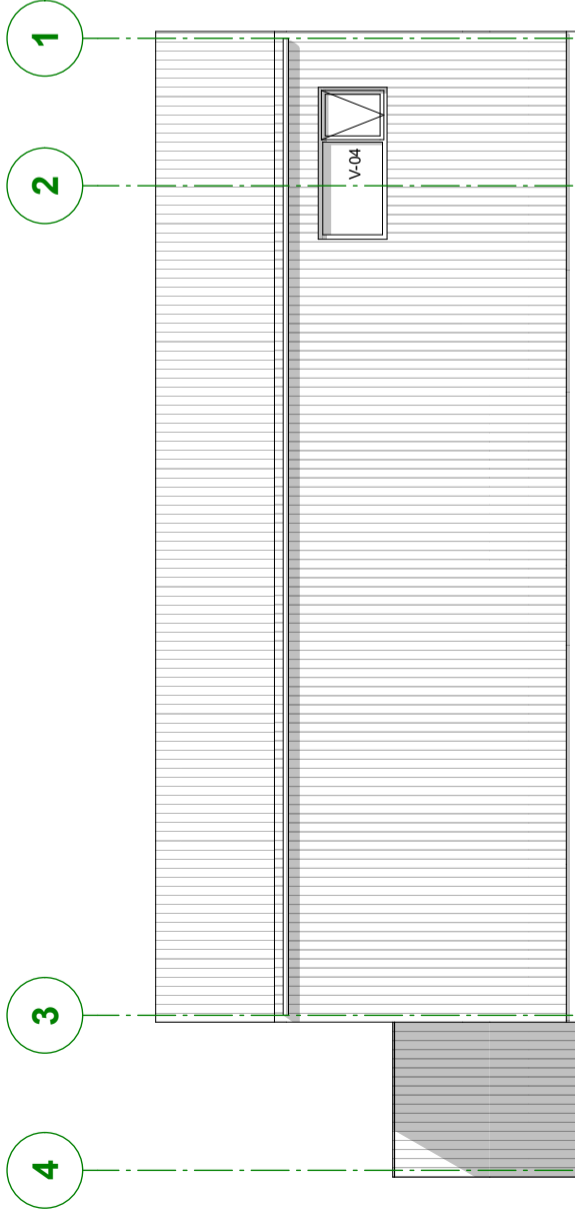
PULS ARKITEKTER - 21 69 99 00 - WWW.PULS-A.NO



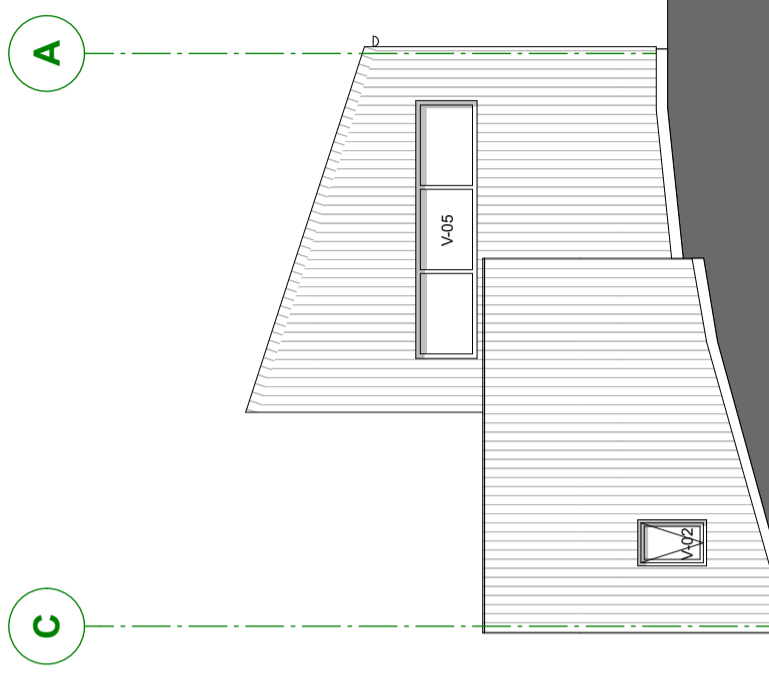
1:100 Fasade nord



1:100 Fasade vest



1:100 Fasade øst



1:100 Fasade syd

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
B		Rev. navn glassfelt nord	08.10.21	BR		
A		Arbeidstegninger	13.09.21	BR		

TILTAKSHAVER

**Totten Prosjekt AS**

MAL

1:100 (A3)

PROSJEKT

72/184 - Tottesvingen

TEGNING

Fasader

SIGN

CS

KONTR

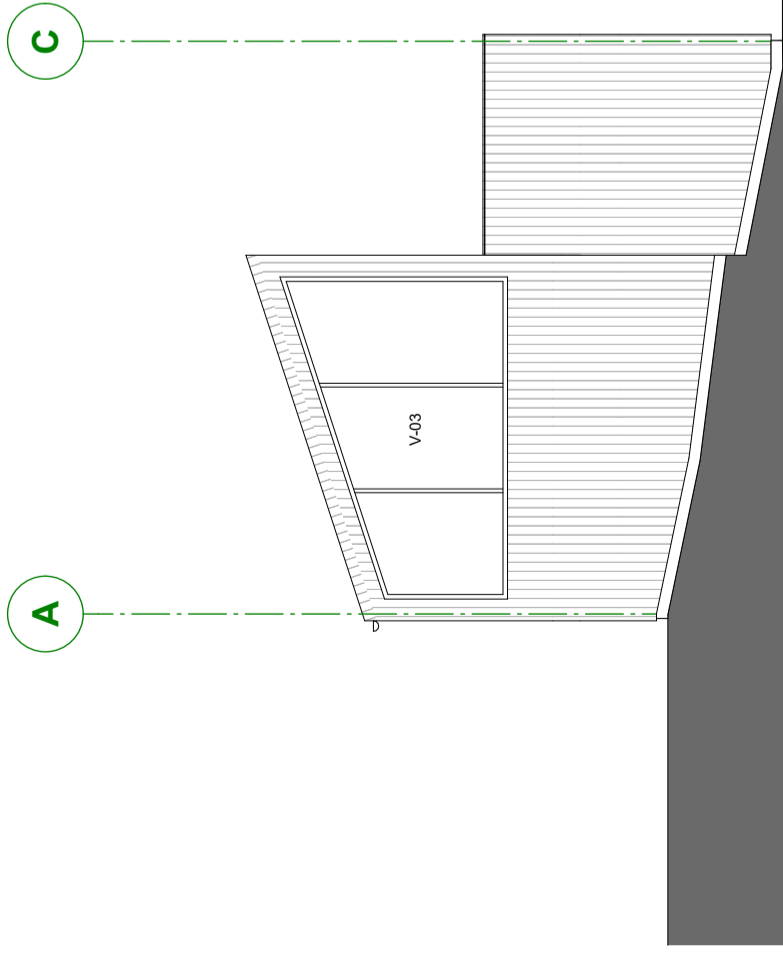
A40-101

TEG. NR

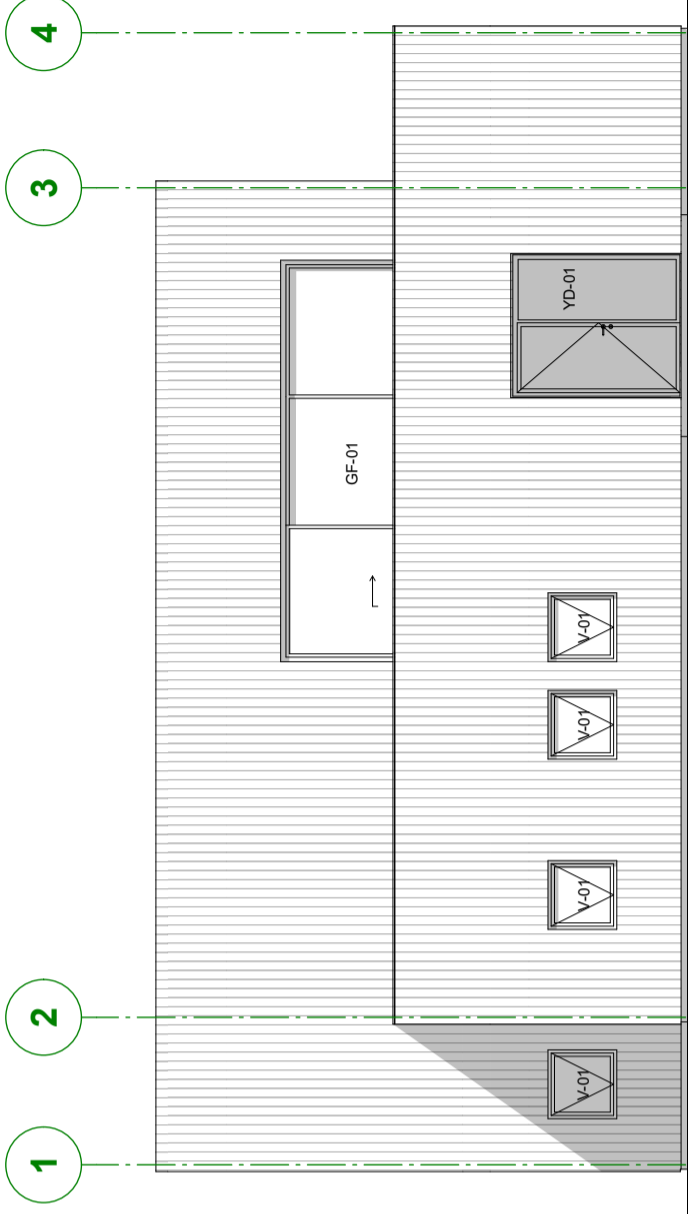
01.07.2021

DATE

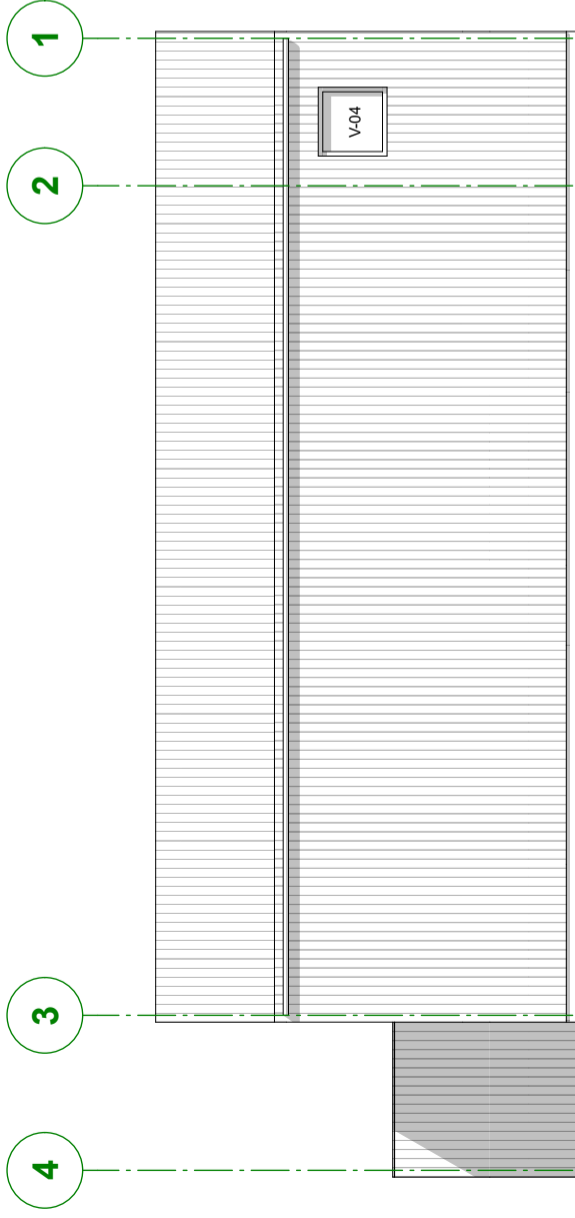
01.07.2021



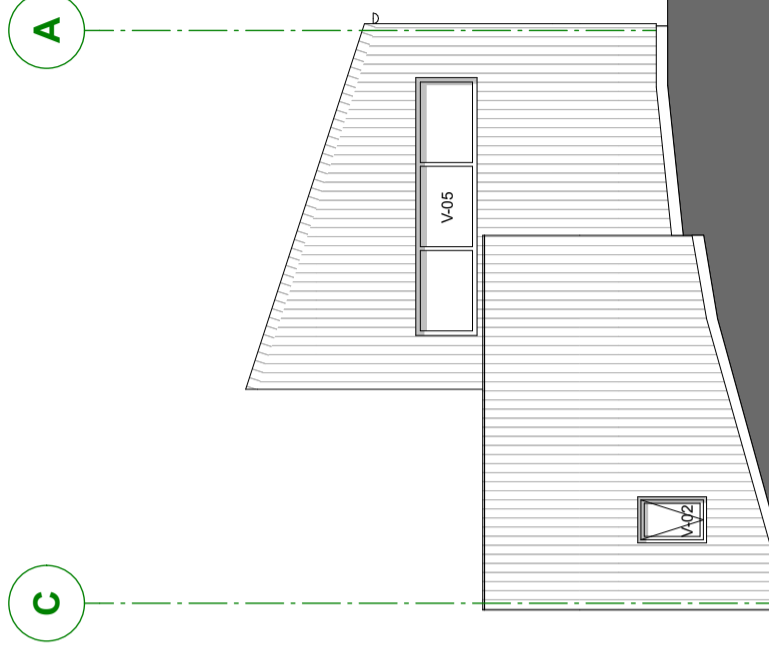
1:100 Fasade nord



1:100 Fasade vest



1:100 Fasade øst



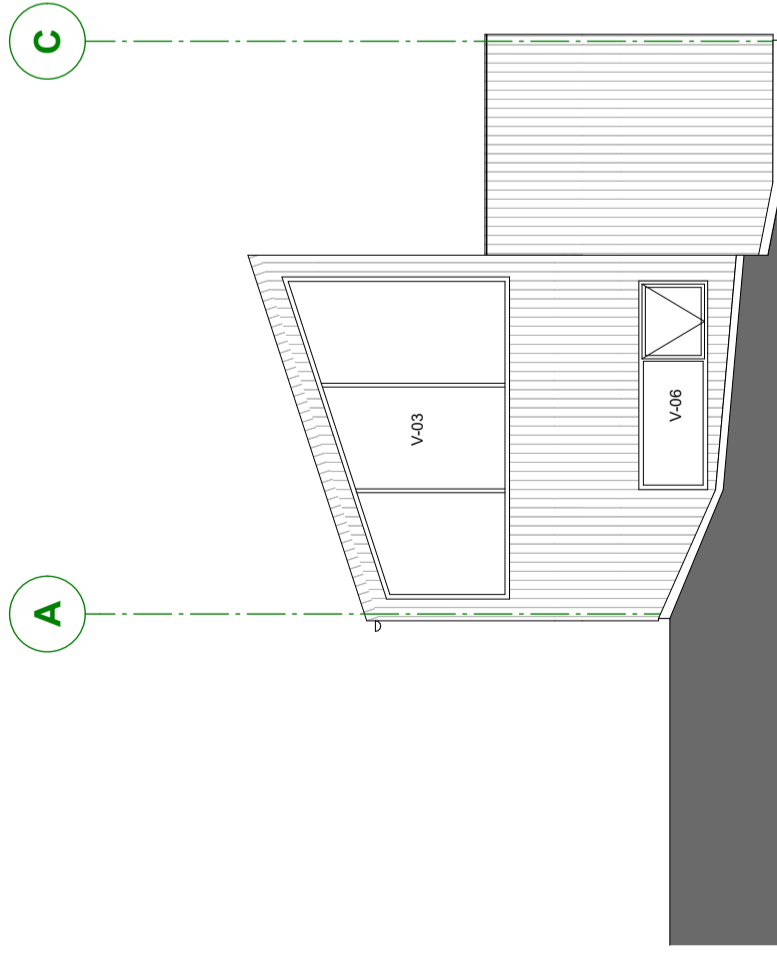
1:100 Fasade syd

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
B		Rev. navn glassfelt nord	08.10.21	BR		
A		Arbeidstegninger	14.09.21	BR		

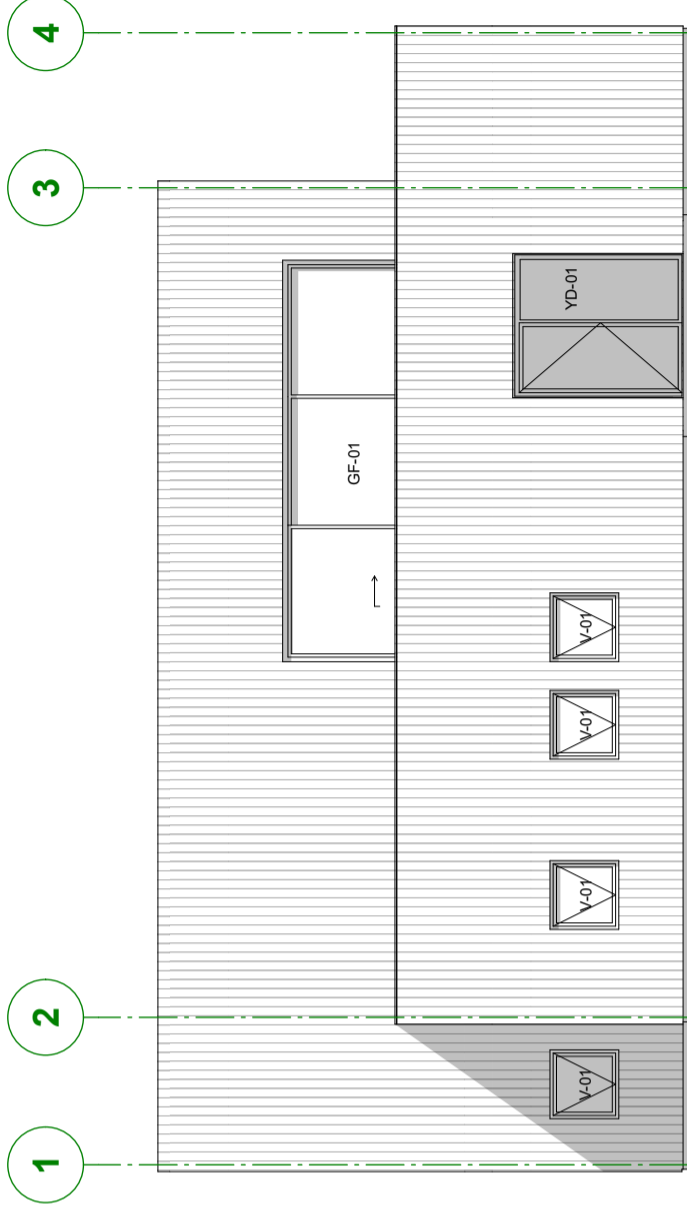
**Arbeidstegning - Hytte 2**

TILTAKSHAVER  
**Totten Prosjekt AS**

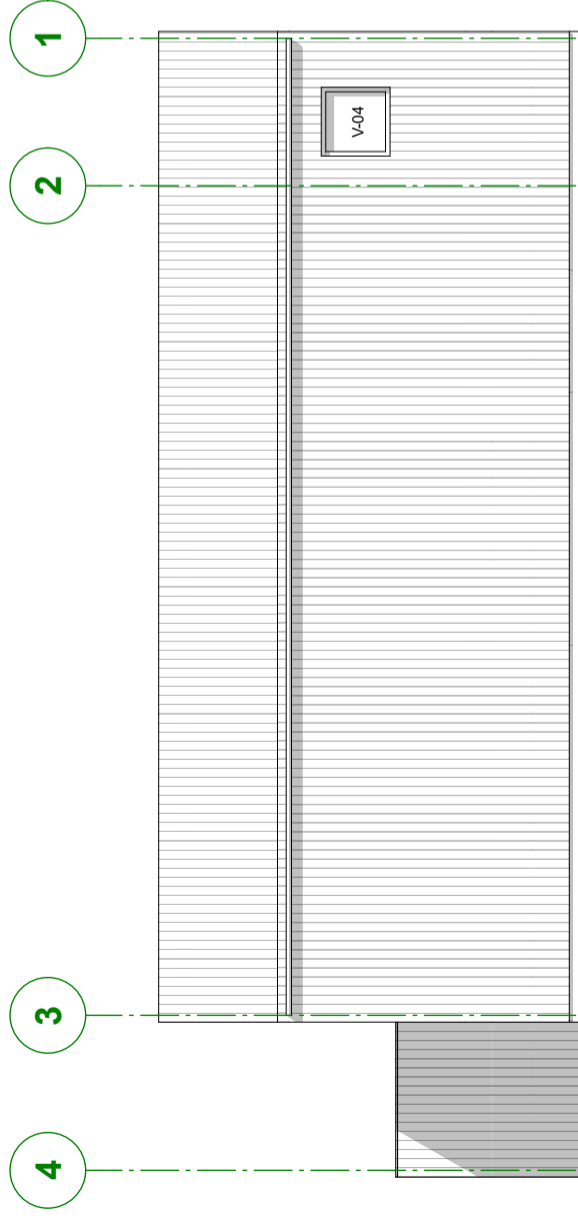
MAL	SIGN	KONTR	PROSJEKT
1:100 (A3)	CS		72/184 - Tottesvingen
DATE	TEGN NR	TEGNING	
01.07.2021	A40-101	Fasader	



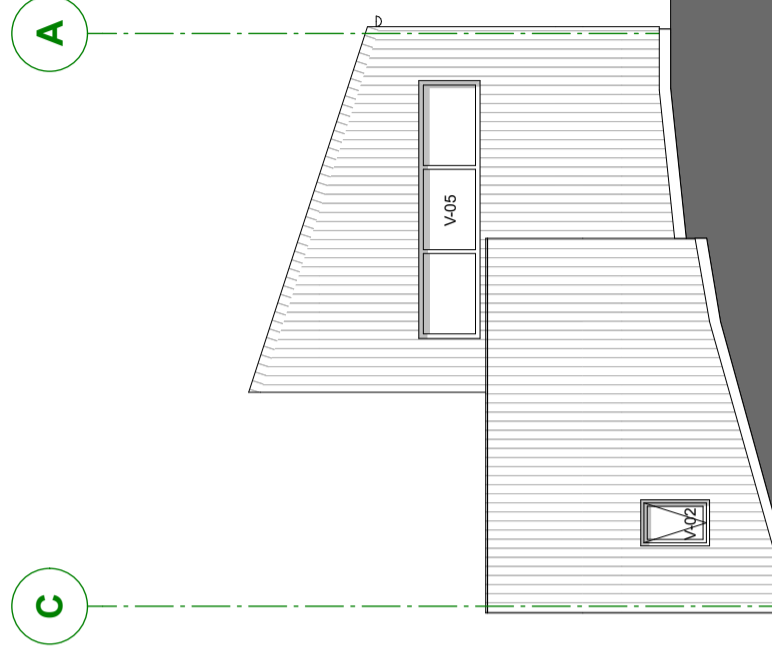
1:100 Fasade nord



1:100 Fasade vest



1:100 Fasade øst



1:100 Fasade syd

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
B		Rev. navn glassfelt nord	08.10.21	BR		
A		Arbeidstegninger	14.09.21	BR		

**Arbeidstegning - Hytte 3**

TILTAKSHAVER

**Totten Prosjekt AS**

MAL 1:100 (A3)

SIGN CS

KONTR CS

TEGN NR A40-101

TEGN NR A40-101

PROSJEKT 72/184 - Tottesvingen - Bygg A2-2 - Bygg A2-1

TEGNING Fasader

MAL 1:100 (A3)

SIGN CS

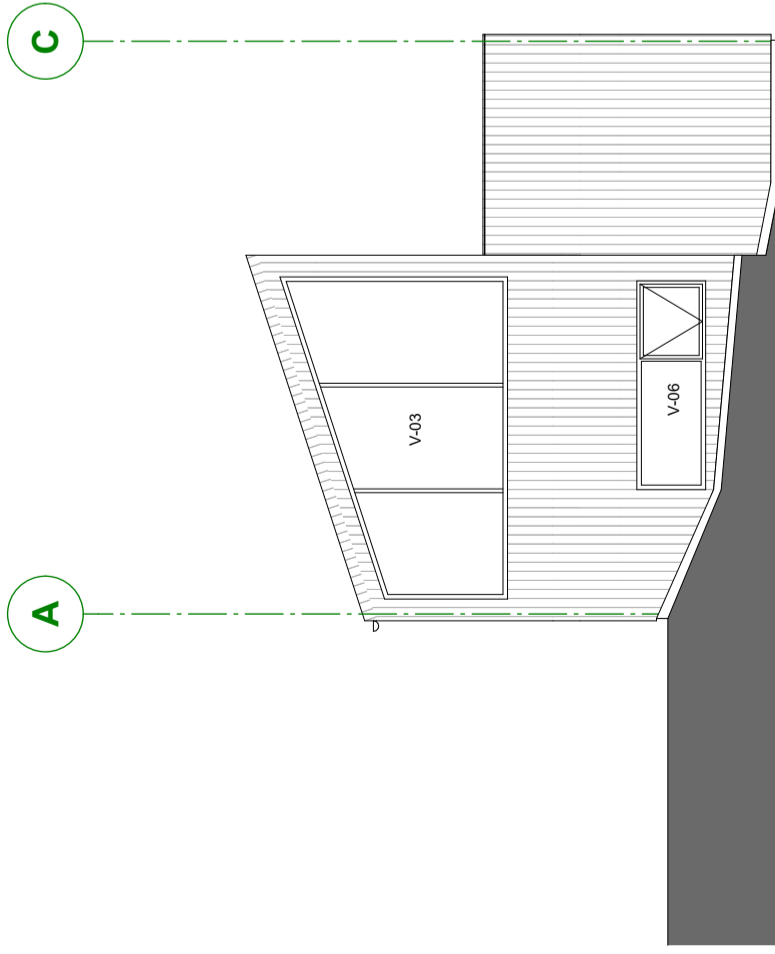
KONTR CS

TEGN NR A40-101

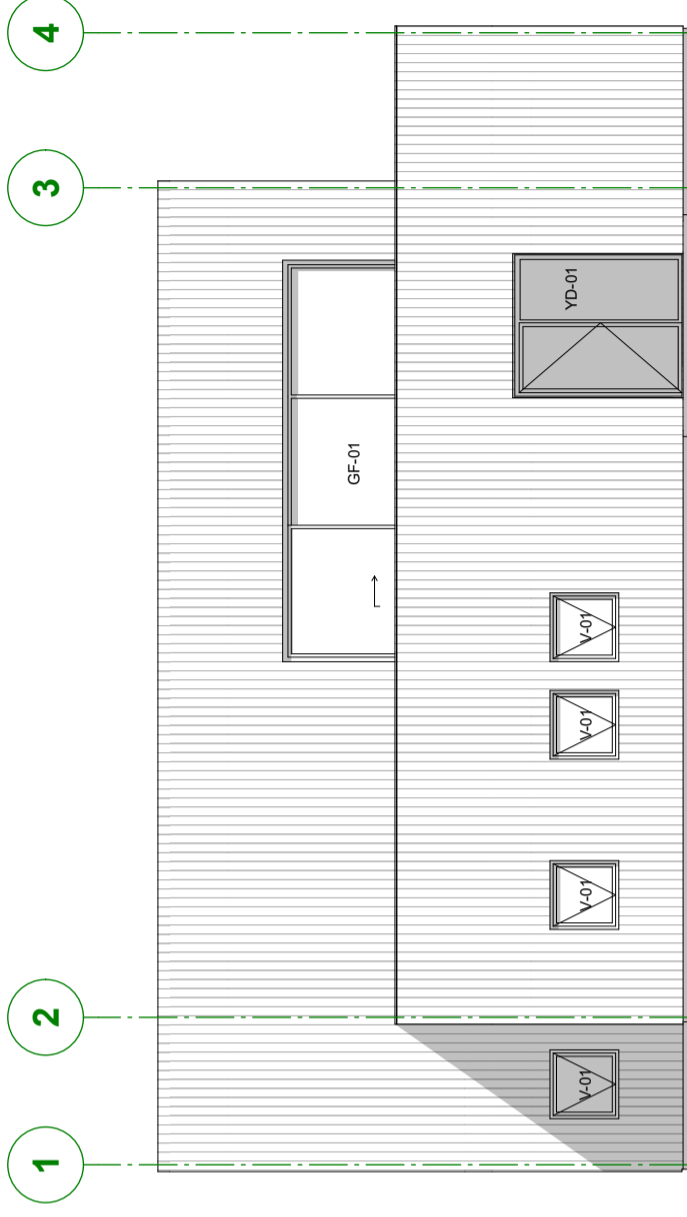
TEGN NR A40-101

PROSJEKT 72/184 - Tottesvingen - Bygg A2-2 - Bygg A2-1

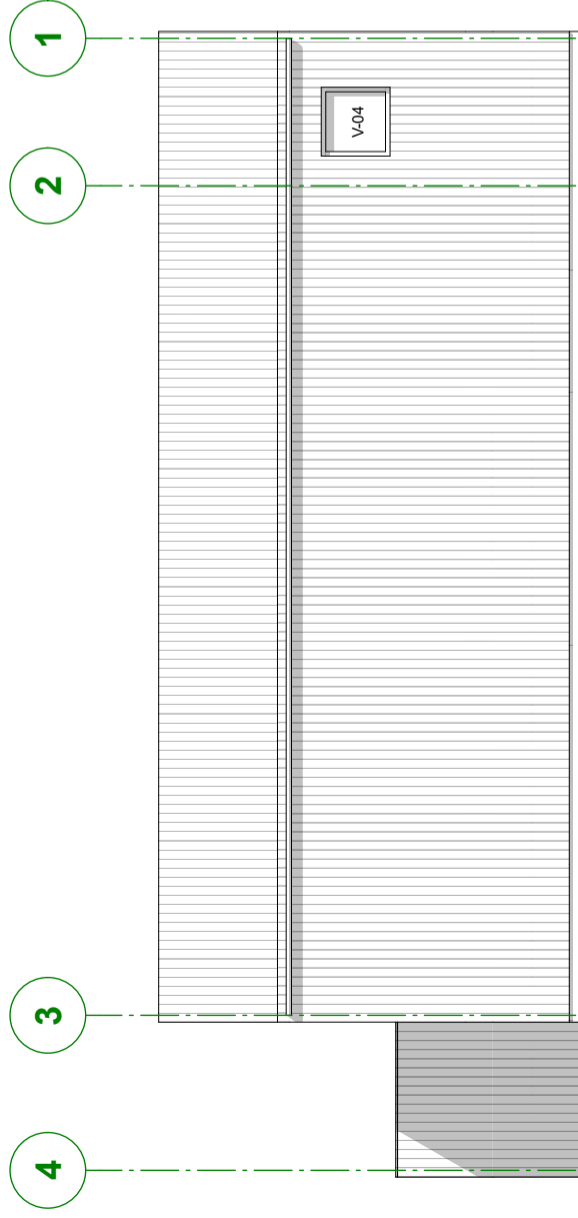
TEGNING Fasader



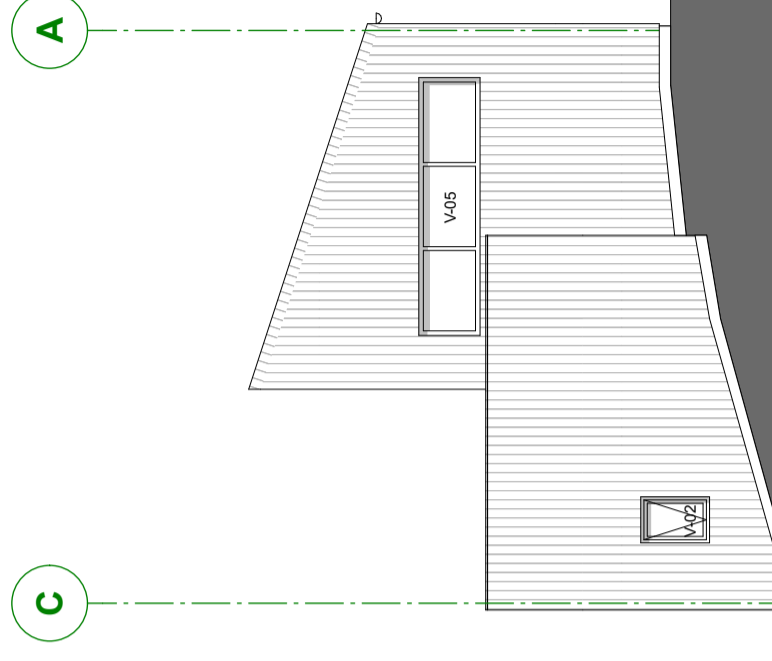
1:100 Fasade nord



1:100 Fasade vest



1:100 Fasade øst



1:100 Fasade syd

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
B		Rev. navn glassfelt nord	08.10.21	BR		
A		Arbeidstegninger	14.09.21	BR		

TILTAKSHAVER  
**Totten Prosjekt AS**

MAL	SIGN	KONTR	PROSJEKT
1:100 (A3)	CS		72/184 - Tottesvingen - Bygg A2-2 - Bygg A2-1
DATE	TEGN NR	TEGN NR	TEGNING
01.07.2021	A40-101		Fasader



NB:

Prosjektet skal oppføres min. iht. krav satt i TEK 17.

Alle mål må kontrolleres på stedet.

Alle våtrom skal oppføres min. iht. Byggebransjens våtromsnorm.

For fundament og bærestrukturjon se tegninger fra RIB.

Jackon Thermomur eller tilsvarende iht. leverandørens anvisning

Isolasjon i trevegger med  $\lambda_d$  på 0.037 W/(mK) eller bedre og stender 36mm

Rev	Arbeidsgringer	Dato	Sign	Kontr
C	Følgning Jackon	18.11.21	BR	
B	Rev. navn innderører	08.10.21	BR	
A	Arbeidsgringer	13.09.21	BR	

TEGNING	TEGN.NR.	INDEX
<b>Plan 1</b>	A22-101	C

**Yttenvegger**  
 NB! damperiser skal monteres på jakson termomur på vegger som har innvendig utlufting og ikke damperiser der som membran.  
 IV-01 12 mm Panel innvendig - Skånede  
 12 mm Steneventekttre - Isokert  
 12 mm Skåntekttre - Isokert  
 12 mm Panel innvendig - Skånede

**Innnevegger**  
 IV-02 12 mm Panel innvendig - Skånede  
 12 mm Steneventekttre - Isokert  
 12 mm Skåntekttre - Isokert  
 12 mm Panel innvendig - Skånede  
 IV-03 12 mm Panel innvendig - Skånede  
 86 mm Skånedeventekttre - Isokert  
 10 mm Ålrammeståle  
 10 mm Fila  
 IV-04 12 mm Badslapppanel  
 86 mm Skånedeventekttre - Isokert  
 12 mm OSB-plate  
 membran  
 10 mm Fila  
 IV-05 12 mm Panel innvendig - Skånede  
 Ljøpp  
 12 mm Panel innvendig - Skånede  
 IV-06 12 mm Panel innvendig - Skånede  
 246 mm Steneventekttre - Isokert  
 12 mm Panel innvendig - Skånede  
 IV-07 12 mm Panel innvendig - Skånede  
 250 mm Jakson  
 12 mm Skåntekttre - Isokert  
 IV-08 12 mm Panel innvendig - Skånede  
 146 mm Skånedeventekttre - Isokert  
 10 mm Ålrammeståle  
 10 mm Fila  
 IV-09 12 mm Panel innvendig - Skånede  
 12 mm Panel innvendig - Skånede

**IV-01** 40 mm Panel innvendig - Skånede  
 10 mm Damperiser  
 10 mm Vindsperrere - Isokert  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 20 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Bordbeclring - Skånede

**IV-02** 22 mm Bordbeclring - Skånede  
 30 mm Lulling - Horizontal  
 30 mm Lulling - Vertikal  
 250 mm Jakson  
 12 mm Panel innvendig - Skånede

**IV-03** 30 mm Lulling - Horizontal  
 30 mm Lulling - Vertikal  
 250 mm Jakson  
 12 mm Panel innvendig - Skånede

**IV-04** 22 mm Bordbeclring - Skånede  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 22 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Bordbeclring - Skånede

**IV-05** 22 mm Bordbeclring - Skånede  
 20 mm Lulling - Horizontal  
 30 mm Lulling - Horizontal  
 30 mm Lulling - Vertikal  
 250 mm Jakson  
 12 mm Panel innvendig - Skånede

**IV-06** (vegg) 22 mm Bordbeclring - Skånede  
 20 mm Lulling - Horizontal  
 30 mm Lulling - Horizontal  
 30 mm Lulling - Vertikal  
 250 mm Jakson  
 12 mm Panel innvendig - Skånede

**IV-07** (eksternt) 22 mm Bordbeclring - Skånede  
 20 mm Lulling - Horizontal  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 22 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Bordbeclring - Skånede

**IV-08** 22 mm Bordbeclring - Skånede  
 20 mm Lulling - Horizontal  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 22 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Bordbeclring - Skånede

**IV-09** 22 mm Bordbeclring - Skånede  
 20 mm Lulling - Horizontal  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 22 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Bordbeclring - Skånede

**IV-10** 22 mm Bordbeclring - Skånede  
 20 mm Lulling - Horizontal  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 22 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Bordbeclring - Skånede

**IV-11** 22 mm Bordbeclring - Skånede  
 20 mm Lulling - Horizontal  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 22 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Bordbeclring - Skånede

**IV-12** 22 mm Bordbeclring - Skånede  
 20 mm Lulling - Horizontal  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 22 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Bordbeclring - Skånede

**IV-13** 22 mm Bordbeclring - Skånede  
 20 mm Lulling - Horizontal  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 9 mm Vindsperrere - Isokert  
 22 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Lulling - Horizontal  
 22 mm Bordbeclring - Skånede

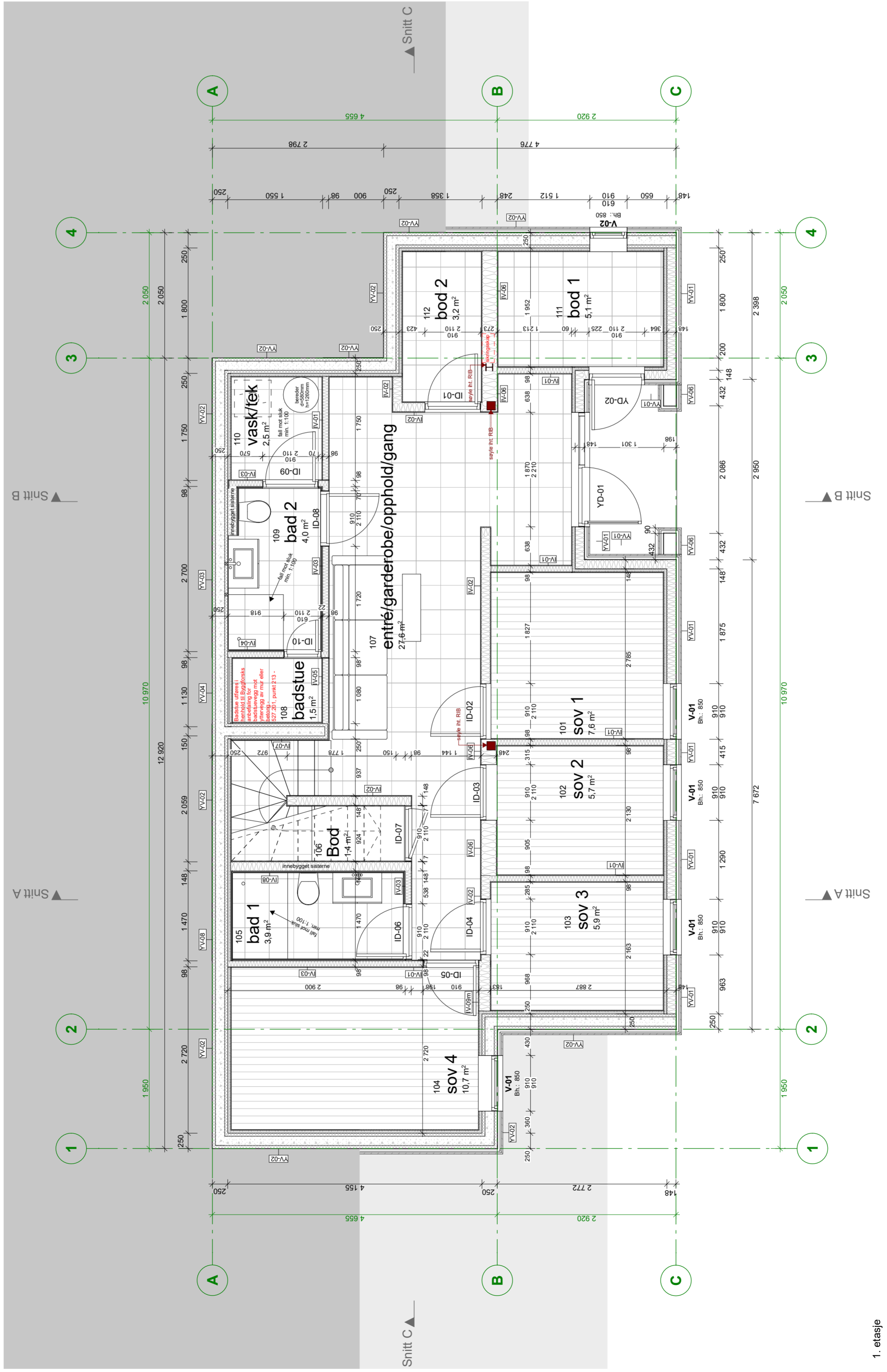
**HYTTE 1**  
 O.K. gulv plan 1: +667,57  
 Måne: +674,5

PROSJEKT  
**Tottesvingen**  
 PROSJEKT NR  
 Prosjektnr:202036  
 Gnr/Bnr  
**72/184**

TILTAKSHAVER  
**Totten Prosjekt AS**

ARKITEKT  
**PULS ARKITEKTER**  
 21 69 99 00 - WWW.PULS.A.NO

FASE	Arbeidstegning - Hytte 1	TEGN.NR.	INDEX
MALESTOKK	DATO	TEGN. AV	KONTR.
1:50 (A2)	01.07.2021	CS	
TEGNING			
<b>Plan 1</b>			



NB:

Prosjektet skal oppføres min. iht. krav satt i TEK 17.  
Alle mål må kontrolleres på stedet.  
Alle våtrom skal oppføres min. iht. Byggebrensjens våtromsnorm.  
For fundament og bærestruktur se tegninger fra RIB.

Jackson Thermomur eller tilsvarende iht. leverandørens anvisning  
Isolasjon i trevegger med  $\lambda_d$  på 0.037 W/(mK) eller bedre og stender 36mm

D	Rev. kjøkken	20.12.21	BR	
C	Følgning Jackson	18.11.21	BR	
B	Rev. navn glassfelt nord	08.10.21	BR	
A	Arbeidsgringer	13.09.21	BR	
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

TEGNING	TEGN.NR.	INDEX
<b>Plan 2</b>	<b>A22-102</b>	<b>D</b>

<b>Ytnevegger</b> NB! dampsperrer skal monteres på Jackson termomur på vegger som har innvendig utledning og ikke dampsperreri der som membran. YV-01 12 mm Panel innvendig - Skånede 12 mm Panel innvendig - Skånede 12 mm Skånede innvendig - Skånede	<b>Innnevegger</b> YV-02 12 mm Panel innvendig - Skånede 12 mm Panel innvendig - Skånede 12 mm Skånede innvendig - Skånede 12 mm Panel innvendig - Skånede 12 mm Skånede innvendig - Skånede 12 mm Panel innvendig - Skånede 12 mm Skånede innvendig - Skånede 12 mm Panel innvendig - Skånede 12 mm Skånede innvendig - Skånede
--	--

Snitt B

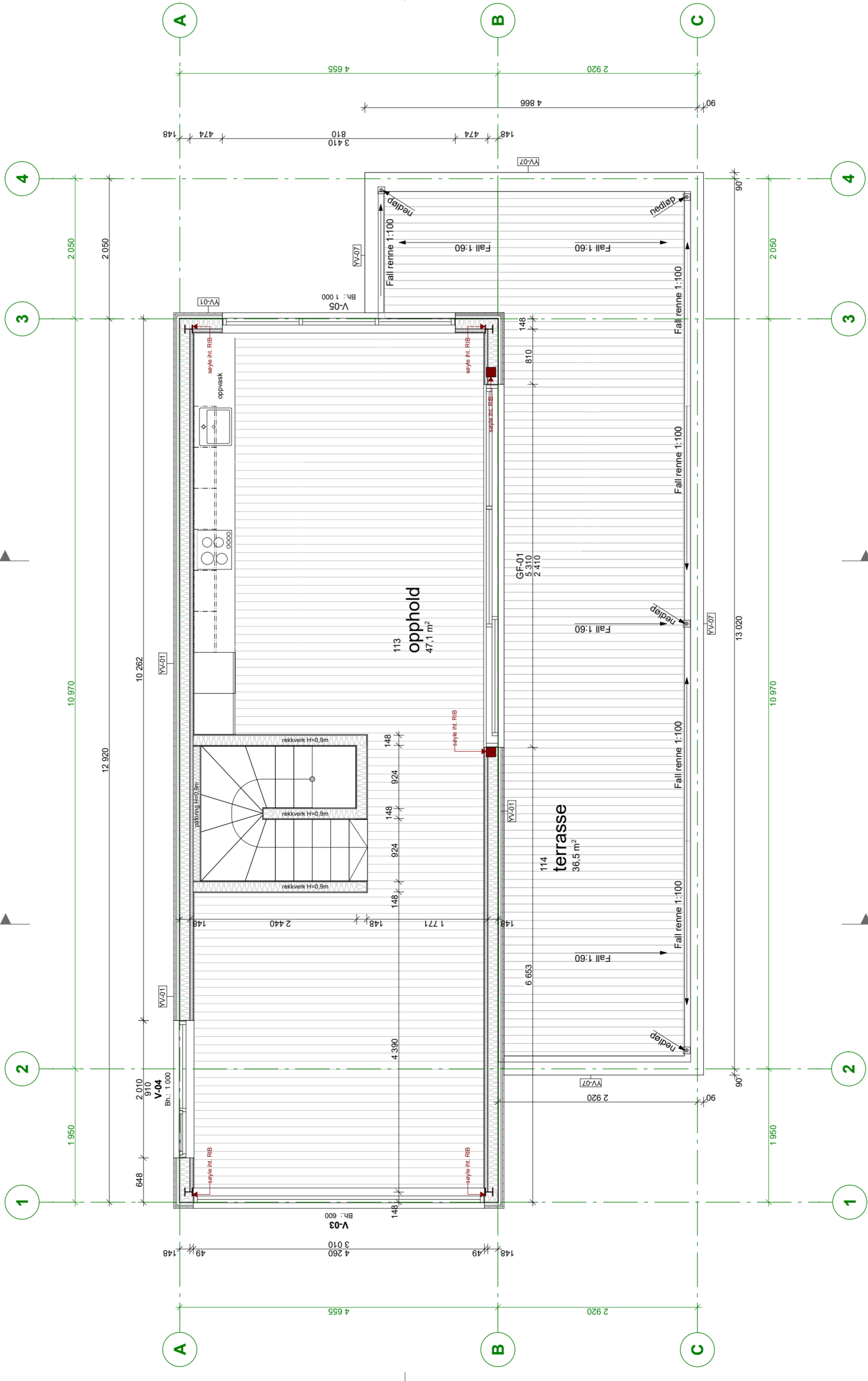
Snitt A

Snitt C

Snitt C

Snitt B

Snitt A



PROSJEKT	PROSJEKT NR
<b>Tottesvingen</b>	Prosjektnr:202036
	Gnr/Bnr
	<b>72/184</b>
TILTAKSHAVER	
<b>Totten Prosjekt AS</b>	
ARKITEKT	
<b>PULS ARKITEKTER</b>	
21 69 99 00 - WWW.PULS-A.NO	

FASE	Arbeidstegning - Hytte 1	
MALESTOKK	DATE	TEGN. AV
1:50 (A2)	01.07.2021	CS
TEGNING	TEGN.NR.	INDEX
<b>Plan 2</b>	A22-102	D

NB:

- Prosjektet skal oppføres mht. iht. krav satt i TEK 17.
- Alle mål må kontrolleres på stedet.
- Alle vârom skal oppføres mht. iht. Byggebrevens vâromsnoem.
- For fundament og bærekonstruksjon se tegninger fra RIB.
- Jackon Thermomur eller tilsvarende iht. leverandørens anvisning
- Isolasjon i trevegger med Ad på 0,037 W/(mK) eller bedre og stender 36mm

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C	Fârløsing Jackon	18.11.21	BR	
B	Rev. navn innderer	08.10.21	BR	
A	Arbeidsgringer	14.09.21	BR	

TEGNING	TEGN.NR.	INDEX
<b>Plan 1</b>	A22-101	C

Yttenvegger	Innenvegger

NB: dimensioner skal monteres på jâkone thermomur på vegger som har innvendig âfârløsing og isolasjon. For yttervegger er isolasjon og innvendig âfârløsing. Ikke dimensjonere sâkrom motstridende.

**YV-01**

- 12 mm Panel innvendig - Stânde
- 6 mm Brâdtevegk - locket
- 14 mm Brâdtevegk - locket
- 38 mm Lâffing - Vertikalt
- 22 mm Brâdtevegk - Stânde

**YV-02 (over terrang)**

- 22 mm Brâdtevegk - Stânde
- 22 mm Lâffing - Stânde
- 36 mm Lâffing - Vertikalt
- 22 mm Brâdtevegk - Stânde
- 50 mm mineralull
- 12 mm Panel innvendig - Stânde

**YV-03 hat 2 (over terrang)**

- 22 mm Brâdtevegk - Stânde
- 22 mm Lâffing - Stânde
- 36 mm Lâffing - Vertikalt
- 22 mm Brâdtevegk - Stânde
- 50 mm mineralull
- 10 mm Fâs

**YV-04 badekâpe (under terrang)**

- 22 mm Brâdtevegk - Stânde
- 22 mm Lâffing - Stânde
- 36 mm Lâffing - Vertikalt
- 22 mm Brâdtevegk - Stânde
- 50 mm mineralull
- 12 mm Brâdtevegk

**YV-05**

- 12 mm Panel innvendig - Stânde
- 6 mm Brâdtevegk - locket
- 14 mm Brâdtevegk - locket
- 38 mm Lâffing - Vertikalt
- 22 mm Brâdtevegk - Stânde

**YV-06**

- 22 mm Brâdtevegk - Stânde
- 22 mm Lâffing - Stânde
- 36 mm Lâffing - Vertikalt
- 22 mm Brâdtevegk - Stânde
- 50 mm mineralull
- 12 mm Panel innvendig - Stânde

**YV-07 (veggk)**

- 22 mm Brâdtevegk - Stânde
- 22 mm Lâffing - Stânde
- 36 mm Lâffing - Vertikalt
- 22 mm Brâdtevegk - Stânde
- 50 mm mineralull
- 10 mm Fâs

**YV-08**

- 12 mm Panel innvendig - Stânde
- 6 mm Brâdtevegk - locket
- 14 mm Brâdtevegk - locket
- 38 mm Lâffing - Vertikalt
- 22 mm Brâdtevegk - Stânde

**YV-09 hat 1 (under terrang)**

- 22 mm Brâdtevegk - Stânde
- 22 mm Lâffing - Stânde
- 36 mm Lâffing - Vertikalt
- 22 mm Brâdtevegk - Stânde
- 50 mm mineralull
- 12 mm Panel innvendig - Stânde

**HYTTE 2**  
O.K. gult plan 1: +666.82  
Måne: +673.75

PROSJEKT	PROSJEKT NR
<b>Tottesvingen</b>	Projektnr:202036

Gnr/Bnr	72/184

TILTAKSHAVER  
**Totten Prosjekt AS**

ARKITEKT  
**PULS ARKITEKTER**  
21 69 99 00 - WWW.PULS-A.NO

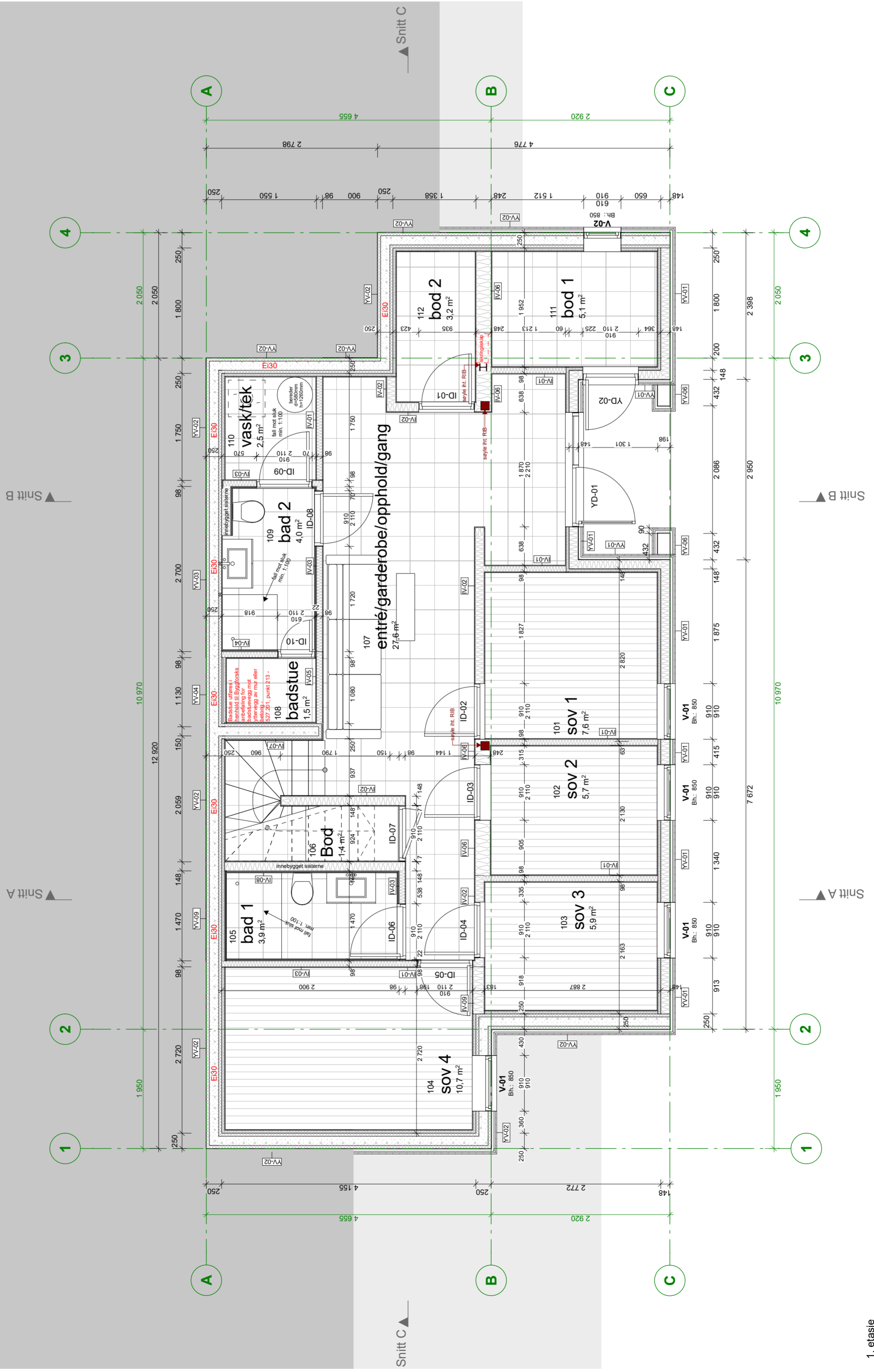
FASE	ARBEIDSTEGNING - Hytte 2	TEG.NR.	INDEX

MALESTOKK	DATO	TEGN. AV	KONTR.
1:50 (A2)	01.07.2021	CS	

TEGNING	TEGN.NR.	INDEX
<b>Plan 1</b>	A22-101	C



NB:

Prosjektet skal oppføres min. iht. krav satt i TEK 17.

Alle mål må kontrolleres på stedet.

Alle våtrom skal oppføres min. iht. Byggebrensjens våtromsnorm.

For fundament og bærekonstruksjon se tegninger fra RIB.

Jackon Thermomur eller tilsvarende iht. leverandørens anvisning

Isolasjon i trevegger med  $\lambda_d$  på 0,037 W/(mK) eller bedre og stender 38mm

E	Rev. kløkken	20.12.21	BR		
D	Vindu V-05	23.11.21	BR		
C	Falcing Jackon	18.11.21	BR		
B	Rev. navn glassfelt nord	08.10.21	BR		
A	Arbeidsgringer	14.09.21	BR		
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	

TEGNING	TEGN.NR.	INDEX
<b>Plan 2</b>	<b>A22-102</b>	<b>E</b>

Yttenvegger

NB: demperer skal monteres på jackson thermomur på vegger som har innvendig utførelse og ikke demperer serien monteras.

Yttenvegger	Innenvegger
<b>YV-01</b> 12 mm Panel innvendig - Stående 4 mm Brønnvegveik - lioekt 14 mm Brønnvegveik - lioekt 38 mm Luftlag - Vertikalt 22 mm Brønnvegveik - Stående	<b>N-01</b> 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående
<b>YV-02 (over terring)</b> 12 mm Panel innvendig - Stående 4 mm Brønnvegveik - lioekt 14 mm Brønnvegveik - lioekt 38 mm Luftlag - Vertikalt 22 mm Brønnvegveik - Stående	<b>N-02</b> 12 mm Panel innvendig - Stående 14 mm Brønnvegveik - lioekt 14 mm Brønnvegveik - lioekt 12 mm Panel innvendig - Stående
<b>YV-02 (under terring)</b> 12 mm Panel innvendig - Stående 4 mm Brønnvegveik - lioekt 14 mm Brønnvegveik - lioekt 38 mm Luftlag - Vertikalt 22 mm Brønnvegveik - Stående	<b>N-03</b> 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 10 mm Våtromsgulv 10 mm Flis
<b>YV-03 hat 2 (over terring)</b> 12 mm Panel innvendig - Stående 4 mm Brønnvegveik - lioekt 14 mm Brønnvegveik - lioekt 38 mm Luftlag - Vertikalt 22 mm Brønnvegveik - Stående	<b>N-04</b> 12 mm Brønnvegveik - lioekt 12 mm Brønnvegveik - lioekt 12 mm Våtromsgulv 10 mm Flis
<b>YV-03 hat 2 (under terring)</b> 12 mm Panel innvendig - Stående 4 mm Brønnvegveik - lioekt 14 mm Brønnvegveik - lioekt 38 mm Luftlag - Vertikalt 22 mm Brønnvegveik - Stående	<b>N-05</b> 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 10 mm Våtromsgulv 10 mm Flis
<b>YV-04 bestline (over terring)</b> 22 mm Brønnvegveik - Stående 38 mm Luftlag - Vertikalt 38 mm Luftlag - Vertikalt 22 mm Brønnvegveik - Stående	<b>N-06</b> 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 10 mm Våtromsgulv 10 mm Flis
<b>YV-04 bestline (under terring)</b> 22 mm Brønnvegveik - Stående 38 mm Luftlag - Vertikalt 38 mm Luftlag - Vertikalt 22 mm Brønnvegveik - Stående	<b>N-07</b> 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 10 mm Våtromsgulv 10 mm Flis
<b>YV-06 (vegg)</b> 22 mm Brønnvegveik - Stående 38 mm Luftlag - Vertikalt 38 mm Luftlag - Vertikalt 22 mm Brønnvegveik - Stående	<b>N-08</b> 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 10 mm Våtromsgulv 10 mm Flis
<b>YV-07 rekkverk</b> 22 mm Brønnvegveik - Stående 38 mm Luftlag - Vertikalt 38 mm Luftlag - Vertikalt 22 mm Brønnvegveik - Stående	<b>N-09</b> 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 10 mm Våtromsgulv 10 mm Flis
<b>YV-09 hat 1 (over terring)</b> 12 mm Panel innvendig - Stående 4 mm Brønnvegveik - lioekt 14 mm Brønnvegveik - lioekt 38 mm Luftlag - Vertikalt 22 mm Brønnvegveik - Stående	<b>N-10</b> 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 10 mm Våtromsgulv 10 mm Flis

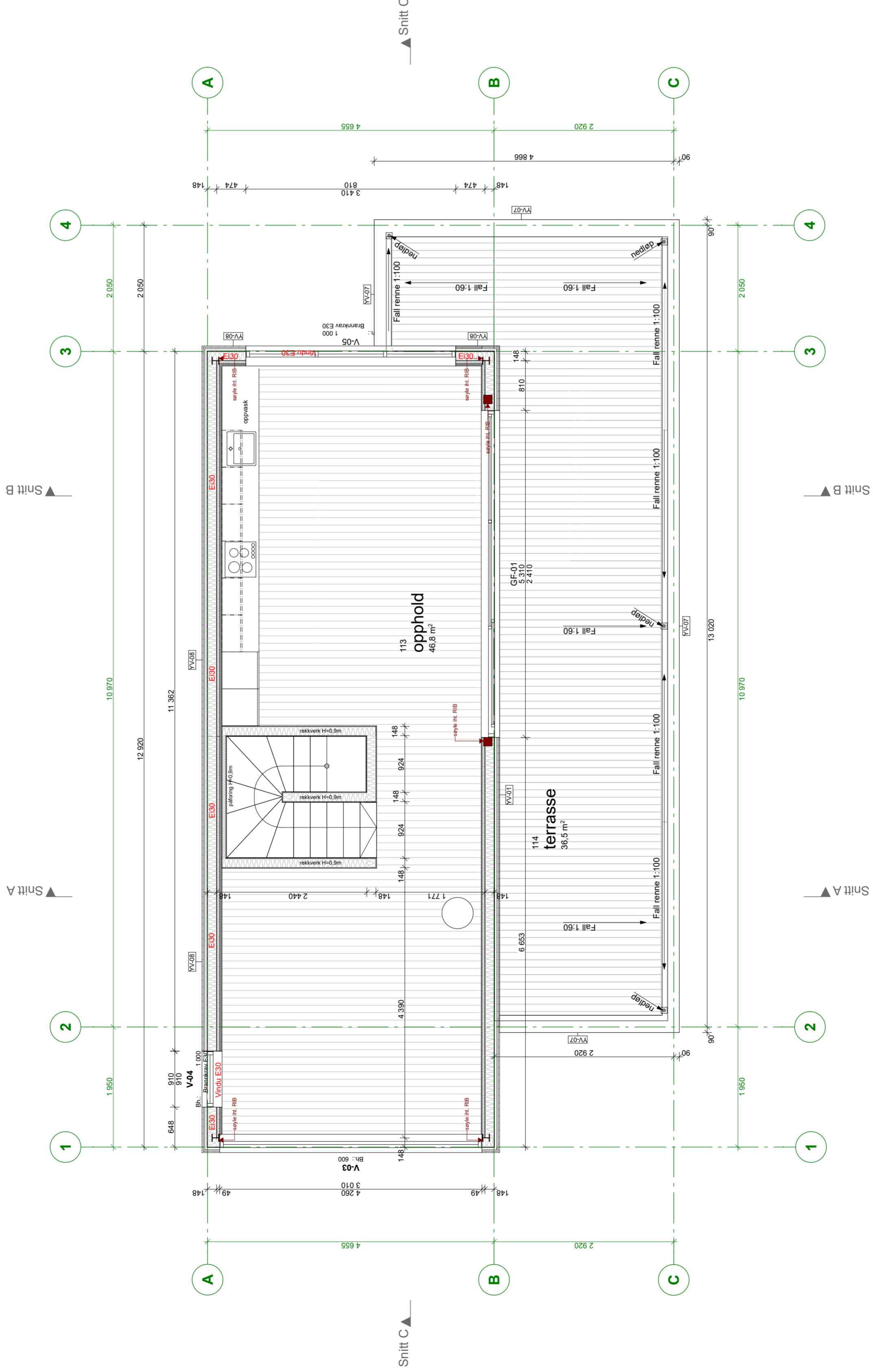
**HITTE 2**  
O.K. gulv plan 1: +666.82  
Møne: +673.75

PROSJEKT	PROSJEKT NR
<b>Tottesvingen</b>	Projektnr:202036
	Gnr/Bnr
	<b>72/184</b>

TILTAKSNAVER  
**Totten Prosjekt AS**

ARKITEKT  
**PULS ARKITEKTER**  
21 69 99 00 - WWW.PULS-A.NO

FASE	Arbeidstegning - Hytte 2
MALESTOKK	DATE
1:50 (A2)	01.07.2021
TEGNING	TEGN.NR.
<b>Plan 2</b>	A22-102
	INDEX
	<b>E</b>



NB:

Prosjektet skal oppføres min. iht. krav satt i TEK 17.

Alle mål må kontrolleres på stedet.

Alle våtrom skal oppføres min. iht. Byggebransjens våtromsnorm.

For fundament og bærestruktur se tegninger fra RIB.

Jackon Thermomur eller tilsvarende iht. leverandørens anvisning

Isolasjon i trevegger med  $\lambda_d$  på 0,037 W/(mK) eller bedre og stender 56mm

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C	Følgende Jackon	18.11.21	BR	
B	Rev. navn innendører	08.10.21	BR	
A	Arbeidstegninger	14.09.21	BR	
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

TEGNING	TEGN.NR.	INDEX
<b>Plan 1</b>	A22-101	C

Yttervegger
12 mm Panel innvendig - Stående
12 mm OSB-pane
12 mm Panel innvendig - Stående

Innervegger
12 mm Panel innvendig - Stående
12 mm OSB-pane
12 mm Panel innvendig - Stående

YV-01 (over terring)
12 mm Panel innvendig - Stående
4 mm Dusjgavelsk - loddrett
4 mm Dusjgavelsk - loddrett
36 mm Lufting - Vertikalt
22 mm Borkledning - Stående

YV-02 (over terring)
12 mm Borkledning - Stående
22 mm Lufting - loddrett
9 mm Vindsperr
44 mm Pakning, 50mm mineralull
12 mm Panel innvendig - Stående

YV-03 bad 2 (under terring)
50mm stykket leikspjett
50mm stykket leikspjett
40mm pakning, 50mm mineralull
12 mm Panel innvendig - Stående

YV-03 bad 2 (under terring)
50mm stykket leikspjett
50mm stykket leikspjett
40mm pakning, 50mm mineralull
12 mm Panel innvendig - Stående

YV-03 bad 2 (under terring)
50mm stykket leikspjett
50mm stykket leikspjett
40mm pakning, 50mm mineralull
12 mm Panel innvendig - Stående

YV-04 baseflis (over terring)
22 mm Borkledning - Stående
36 mm Lufting - Vertikalt
36 mm Dusjgavelsk - loddrett
36 mm Dusjgavelsk - loddrett
22 mm Borkledning - Stående

YV-04 baseflis (under terring)
22 mm Borkledning - Stående
36 mm Lufting - Vertikalt
36 mm Dusjgavelsk - loddrett
36 mm Dusjgavelsk - loddrett
22 mm Borkledning - Stående

YV-06 (vegg)
22 mm Borkledning - Stående
36 mm Lufting - Vertikalt
198 mm Dusjgavelsk - loddrett
36 mm Dusjgavelsk - loddrett
36 mm Dusjgavelsk - loddrett
22 mm Borkledning - Stående

YV-07 (vegg)
22 mm Borkledning - Stående
36 mm Lufting - Vertikalt
198 mm Dusjgavelsk - loddrett
36 mm Dusjgavelsk - loddrett
36 mm Dusjgavelsk - loddrett
22 mm Borkledning - Stående

YV-08 (vegg)
22 mm Borkledning - Stående
36 mm Lufting - Vertikalt
198 mm Dusjgavelsk - loddrett
36 mm Dusjgavelsk - loddrett
36 mm Dusjgavelsk - loddrett
22 mm Borkledning - Stående

YV-09 bad 1 (over terring)
22 mm Borkledning - Stående
36 mm Lufting - Vertikalt
48 mm Dusjgavelsk - loddrett
48 mm Dusjgavelsk - loddrett
22 mm Borkledning - Stående

YV-09 bad 1 (under terring)
22 mm Borkledning - Stående
36 mm Lufting - Vertikalt
48 mm Dusjgavelsk - loddrett
48 mm Dusjgavelsk - loddrett
22 mm Borkledning - Stående

HTTIE 3  
O.K. gulv plan 1: +666.07  
Måne: +673.0

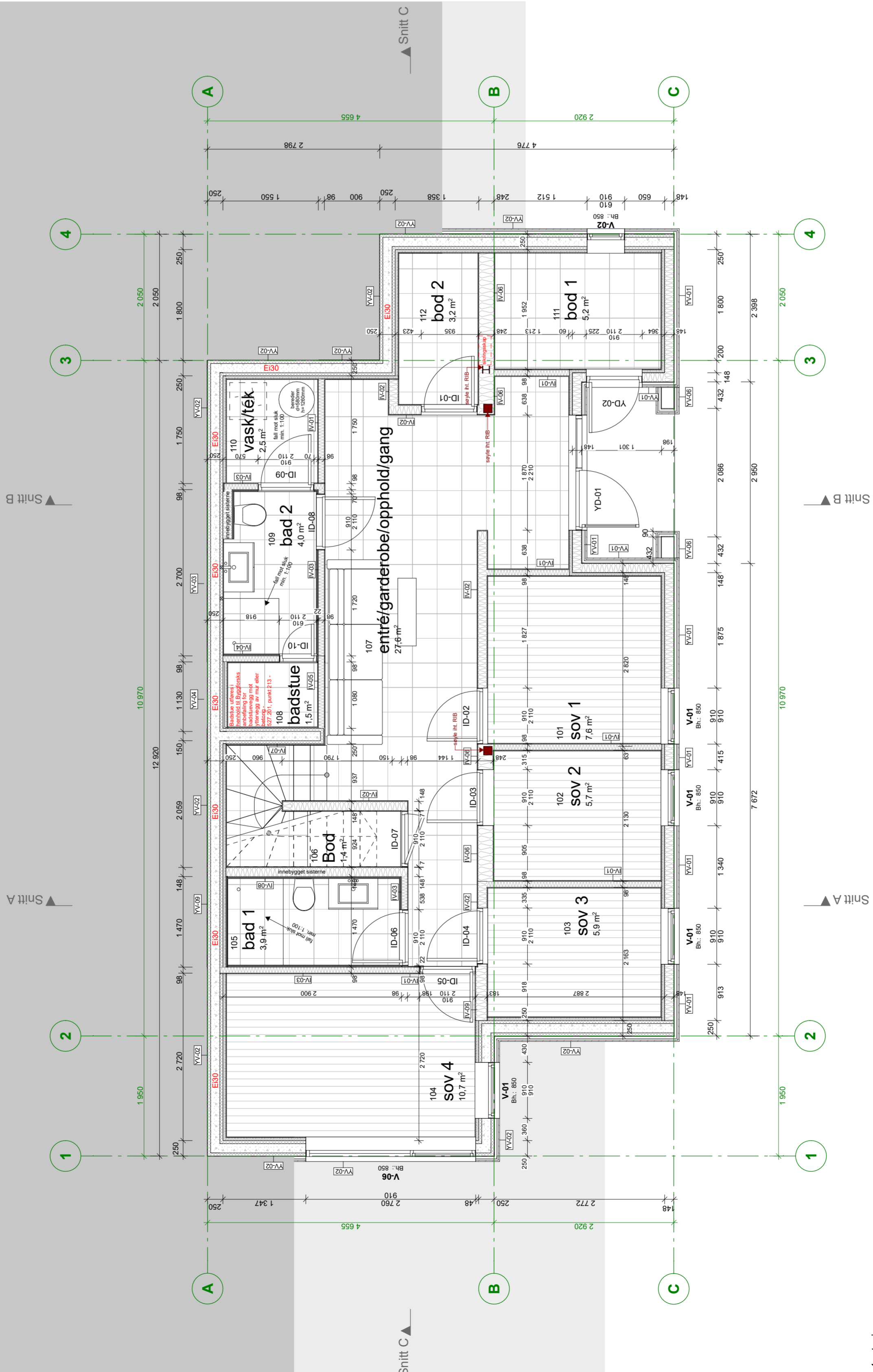
PROSJEKT  
**Tottesvingen - Bygg A2-2**  
TILTAESHAVER  
**Totten Prosjekt AS**

PROSJEKT NR  
Prosjektnr:202036  
Gnr/Bnr  
**72/184**

FASE	ARBEIDSTEGNING	INDEX
Arbeidstegning - Hytte 3		A22-101 C

MALESTOKK	DATO	TEGN. AV	KONTR.
1:50 (A2)	01.07.2021	CS	

TEGNING	TEGN.NR.	INDEX
<b>Plan 1</b>	A22-101	C



NB:

Prosjektet skal oppføres min. iht. krav satt i TEK 17.

Alle mål må kontrolleres på stedet.

Alle våtrom skal oppføres min. iht. Byggebrevens våtromsnorm.

For fundament og bærestruktur se tegninger fra RIB.

Jackon Thermomur eller tilsvarende iht. leverandørens anvisning

Isolasjon i trevegger med  $\lambda_d$  på 0.037 W/(mK) eller bedre og stender 36mm

E	Rev. kjøkken	20.12.21	BR		
D	Vindu V-05	23.11.21	BR		
C	Påføring Jackon	18.11.21	BR		
B	Rev. navn glassfelt nord	08.10.21	BR		
A	Arbeidsgringer	14.09.21	BR		
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	

TEGNING	TEGN.NR.	INDEX
<b>Plan 2</b>	<b>A22-102</b>	<b>E</b>

**Yttervegger**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-01**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-02**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-03**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-04**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-05**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-06**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-07**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-08**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-09**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-10**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-11**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-12**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-13**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-14**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-15**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-16**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-17**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-18**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-19**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-20**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-21**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-22**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-23**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-24**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-25**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-26**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-27**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-28**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-29**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-30**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

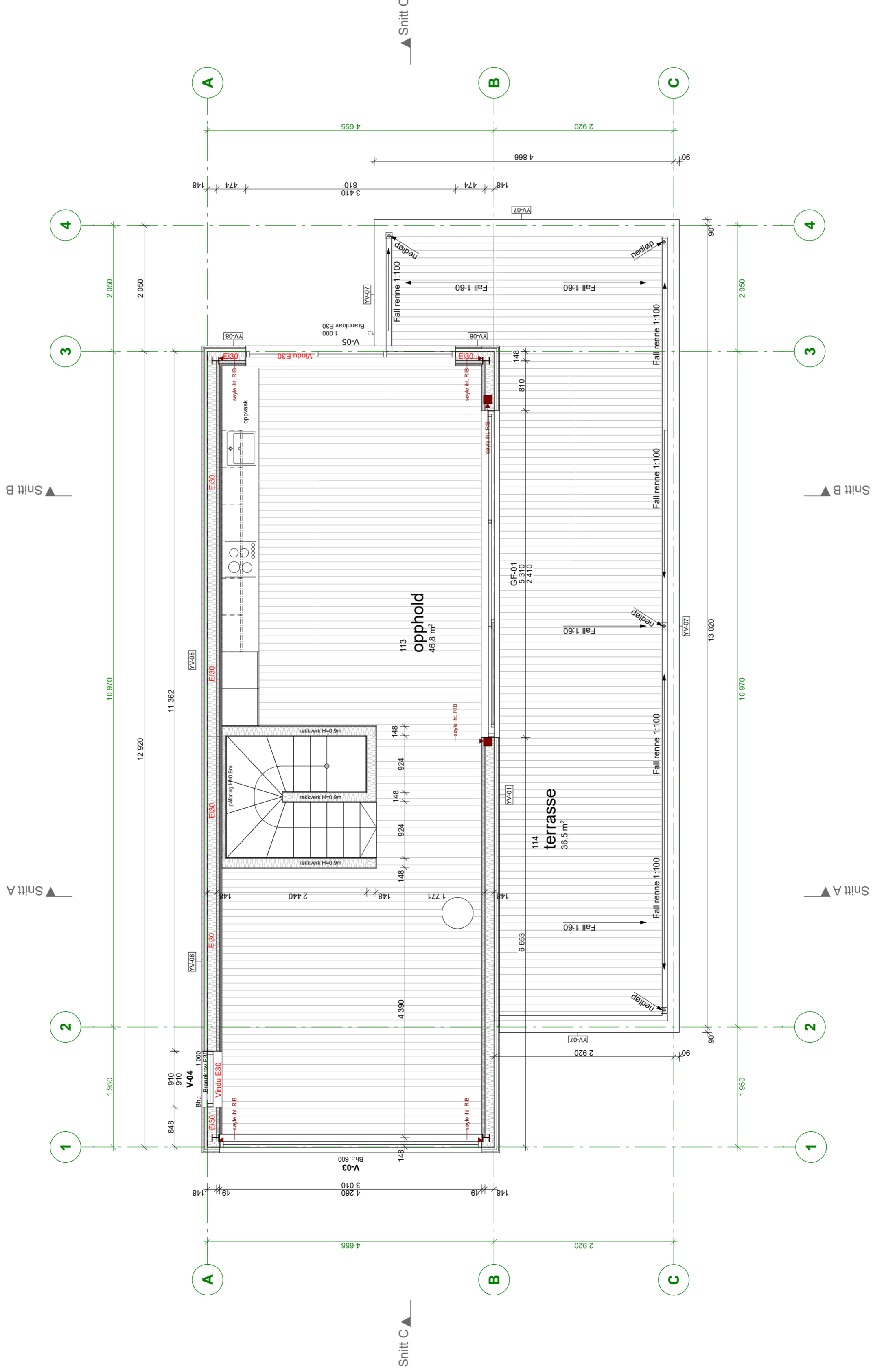
**YV-31**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-32**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-33**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-34**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående

**YV-35**  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående  
12 mm Panel innvendig - Stående



PROSJEKT

Tottesvingen - Bygg A2-2

TILTAKSHAVER

Totten Prosjekt AS

ARKITEKT

PULS ARKITEKTER

21 69 99 00 - WWW.PULS-A.NO

FASE

Arbeidstegning - Hytte 3

MALESTOKK

1:50 (A2)

TEGNING

Plan 2

PROSJEKT NR

Prosjektnr.202036

Gnr/Bnr

72/184

DATE

01.07.2021

TEGN.NR.

A22-102

INDEX

E

HYTE 3

O.K. gullv plan 1: +666.07

Møne: +673.0

NB:

Prosjektet skal oppføres min. iht. krav satt i TEK 17.

Alle mål må kontrolleres på stedet.

Alle våtrom skal oppføres min. iht. Byggebrevens våtromsnorm.

For fundament og bærekonstruksjon se tegninger fra RIB.

Jackon Thermomur eller tilsvarende iht. leverandørens anvisning

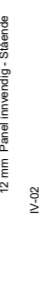

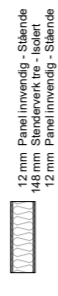

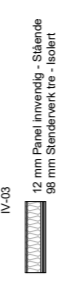



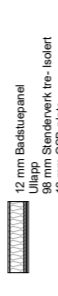
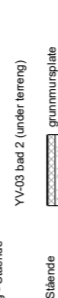


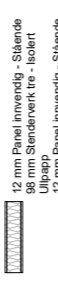
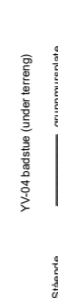


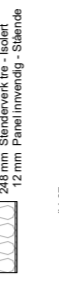

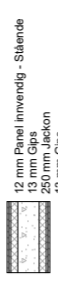

Isolasjon i trevegger med  $\lambda_d$  på 0.037 W/(mK) eller bedre og stender 36mm

C	Påføring jackon	18.11.21	BR
B	Rev. navn innerdører	08.10.21	BR
A	Arbeidsgringer	14.09.21	BR
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign
Kontr			

TEGNING	TEGN.NR.	INDEX
<b>Plan 1</b>	A22-101	C

### Ytervegger

NB: dimensioner skal motsettes på jackon termomur på vegger som har innvendig dekkning og ikke dimensjoneres utvendig. Jackon er monteret i midten av ytterveggprofilen. NB: dimensjoneres utvendig.

Yt-V-01	Innervegger
 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående	 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående
 12 mm Panel innvendig - Stående 8 mm Bredtgevirk - Isokert 148 mm Bredtgevirk - Isokert 38 mm Luftlag - Vertikalt 22 mm Bordkledning - Stående 22 mm Bordkledning - Stående	 12 mm Panel innvendig - Stående 10 mm OSB-platte 12 mm OSB-platte 12 mm OSB-platte 10 mm Fås
 22 mm Bordkledning - Stående 22 mm Bordkledning - Stående 20 mm Lufing - Horizontalt 32 mm Lufing - Horizontalt 9 mm Vindstrempe 48 mm Vindstrempe 22 mm Lufing - Horizontalt 22 mm Lufing - Horizontalt 22 mm Bordkledning - Stående	 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående
 22 mm Bordkledning - Stående 22 mm Bordkledning - Stående 20 mm Lufing - Horizontalt 32 mm Lufing - Horizontalt 9 mm Vindstrempe 48 mm Vindstrempe 22 mm Lufing - Horizontalt 22 mm Lufing - Horizontalt 10 mm Fås	 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående
 22 mm Bordkledning - Stående 22 mm Bordkledning - Stående 20 mm Lufing - Horizontalt 32 mm Lufing - Horizontalt 9 mm Vindstrempe 48 mm Vindstrempe 22 mm Lufing - Horizontalt 22 mm Lufing - Horizontalt 10 mm Fås	 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående
 22 mm Bordkledning - Stående 22 mm Lufing - Horizontalt 9 mm Vindstrempe 48 mm Vindstrempe 12 mm Basaltpanel 12 mm Basaltpanel	 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående
 22 mm Bordkledning - Stående 22 mm Lufing - Horizontalt 9 mm Vindstrempe 15 mm Vindstrempe 8 mm Vindstrempe 22 mm Lufing - Horizontalt 22 mm Lufing - Horizontalt 22 mm Bordkledning - Stående	 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående
 22 mm Bordkledning - Stående 22 mm Bordkledning - Stående 22 mm Lufing - Horizontalt 32 mm Lufing - Horizontalt 9 mm Vindstrempe 48 mm Vindstrempe 22 mm Lufing - Horizontalt 22 mm Lufing - Horizontalt 22 mm Bordkledning - Stående	 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående
 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående	 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående
 22 mm Bordkledning - Stående 22 mm Bordkledning - Stående 20 mm Lufing - Horizontalt 32 mm Lufing - Horizontalt 9 mm Vindstrempe 48 mm Vindstrempe 22 mm Lufing - Horizontalt 22 mm Lufing - Horizontalt 10 mm Fås	 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående 12 mm Panel innvendig - Stående

HYTE 4  
O.K. gulv plan 1: +665,32  
Mene: +672,25

PROSJEKT	PROSJEKT NR
<b>Tottesvingen - Bygg A2-2</b>	Prosjeckt:202036
	Gnr/Bnr
	<b>72/184</b>

TILTAKSHAVER  
**Totten Prosjekt AS**  
**PULS ARKITEKTER**  
21 69 99 00 - WWW.PULS-A.NO

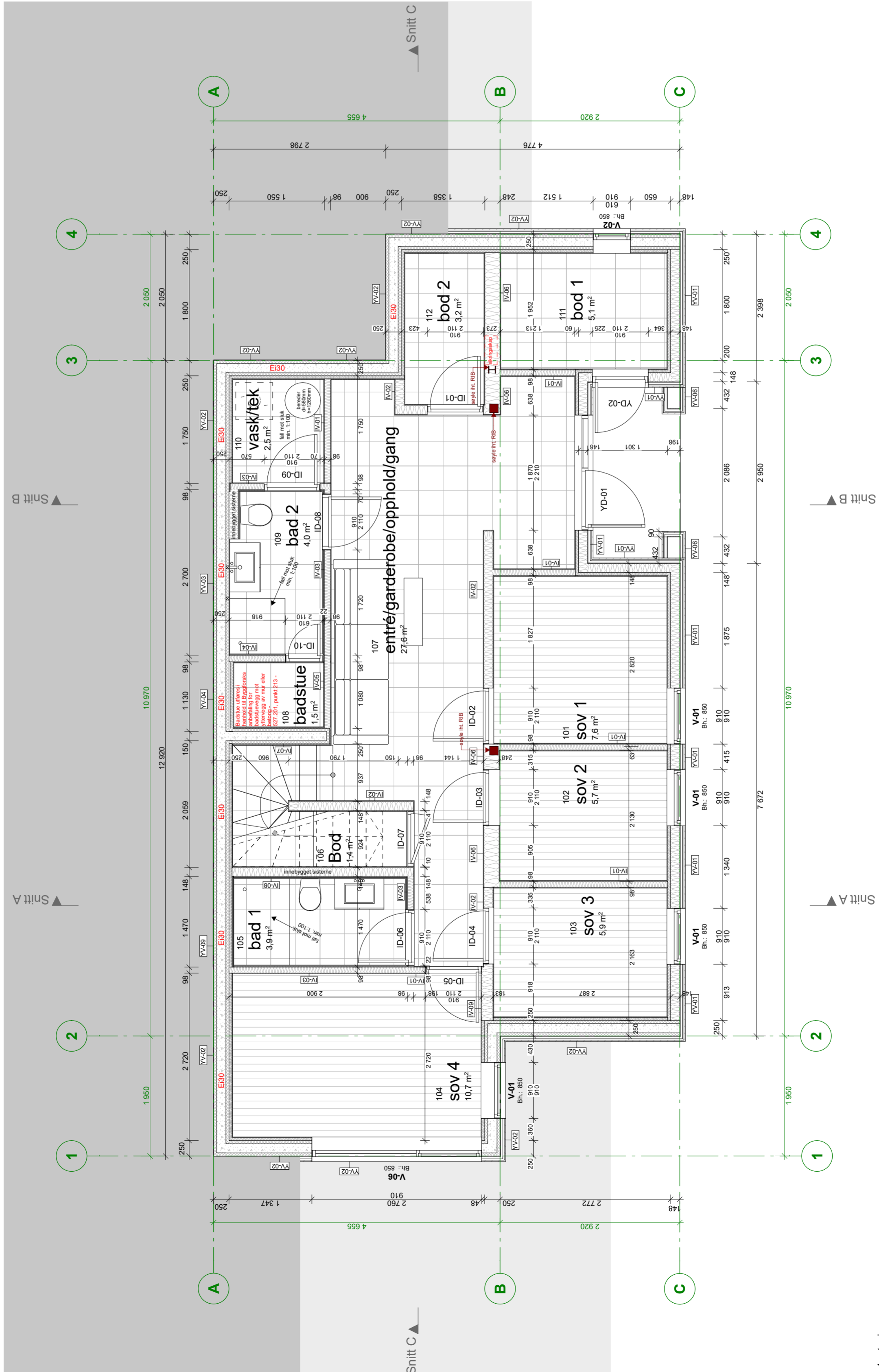
FASE	ARBEIDSTEGNING	TEGN.NR.	INDEX
Arbeidstegning - Hytte 4	Arbeidstegning - Hytte 4	A22-101	C

MALESTOKK	DATE	TEGN. AV	KONTR.
1:50 (A2)	01.07.2021	CS	

TEGNING	TEGN.NR.	INDEX
<b>Plan 1</b>	A22-101	C



NB:

Prosjektet skal oppføres min. iht. krav satt i TEK 17.  
Alle mål må kontrolleres på stedet.  
Alle våtrom skal oppføres min. iht. Byggebrevens våtromsnorm.

For fundament og bærestruktur se tegninger fra RIB.

Jackon Thermomur eller tilsvarende iht. leverandørens anvisning

Isolasjon i trevegger med  $\lambda_d$  på 0.037 W/(mK) eller bedre og stender 38mm

E	Rev. kjøkken	20.12.21	BR		
D	Vindu V-05	23.11.21	BR		
C	Falcing jackon	18.11.21	BR		
B	Rev. navn glassfelt nord	08.10.21	BR		
A	Arbeidsgringer	14.09.21	BR		
Rev	Beskrivelse				
	Dato				
	Sign				
	Kontr				

TEGNING	TEGN.NR.	INDEX
<b>Plan 2</b>	<b>A22-102</b>	<b>E</b>

Yttervegger

Innervegger

NB: dimensioner skal noteres på jackon termomur på vegger som har innvendig dekkning og ikke dimensjonere dekkning mens man.

- YV-01 12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede
- YV-02 12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede
- YV-03 12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede
- YV-04 12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede
- YV-05 12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede
- YV-06 12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede
- YV-07 12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede
- YV-08 12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede
- YV-09 12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede  
12 mm Panel innvendig - Skånede

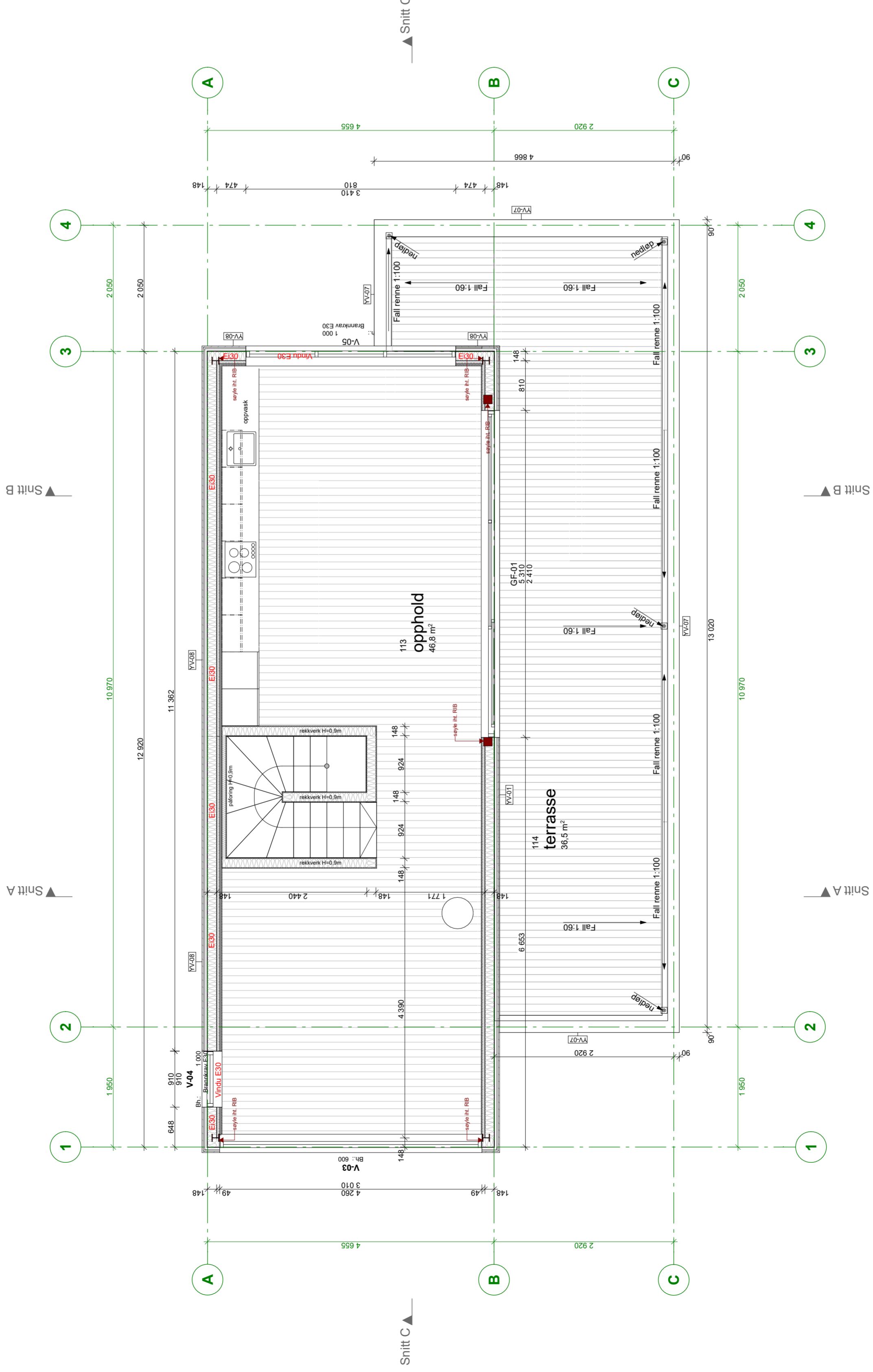
HTTIE 4  
O.K. gulv plan 1: +665,32  
Møne: +672,25

PROSJEKT	PROSJEKT NR
<b>Tottesvingen - Bygg A2-2</b>	Projektnr:202036
	Gnr/Bnr
	<b>72/184</b>

TILTAKSHAVER  
**Totten Prosjekt AS**

ARKITEKT  
**PULS ARKITEKTER**  
21 69 99 00 - WWW.PULS-A.NO

FASE	Arbeidstegning - Hytte 4
MALESTOKK	1:50 (A2)
DATE	01.07.2021
TEGN.NR.	A22-102
INDEX	E

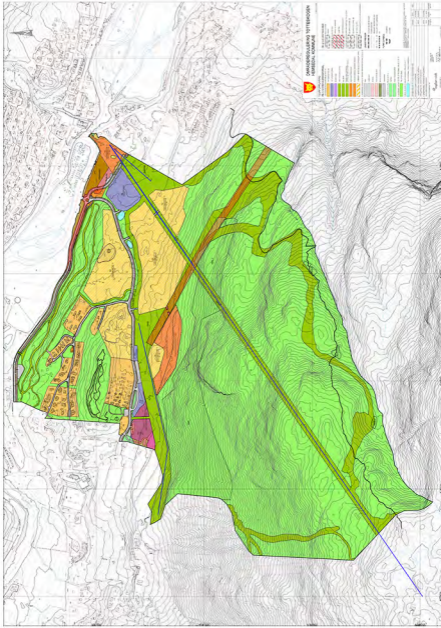


Snitt C

Snitt C









## Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

### 1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

### 2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
  - Fritidsbebyggelse - konsentrert
  - Fritid/turistformål
  - Bevertning
  - Idrettsanlegg (alpin)
  - Skiløype
  - Andre idrettsanlegg (sykkelløyper og pumptrack)
  - Renovasjonsanlegg
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg (renovasjon)
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
  - Veg
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - Gang- sykkelveg
  - Annen veggrunn – grøntareal
  - Parkering
3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
  - Turveg
  - Vegetasjonsskjerm
4. Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)
  - Friluftformål
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)
  - Friluftformål i sjø og vassdrag

Planområdet består av følgende hensynssoner:

1. Faresone (§ 11-8 a, fj § 12-6)
  - Frisikt
  - Skred og rasfare
  - Flomfare
  - Høyspenningsanlegg
2. Sone med særlige hensyn (§ 11-8 c, jf § 12-6)
  - Bevaring kulturmiljø



3. Båndleggingszone (§ 11-8 d, jf § 12-6)  
- Båndlegging etter lov om kulturminner

### **3. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 4, 6 og 11)**

#### **3.1 Krav om detaljregulering**

Områdene K1, K2, K3, K4, K5 (med parkering og aktivitetspark) og H2 har krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for søknadspårligte tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, c, d, e, f, g, k, l og m. Unntak fra plankravet er bokstav h, i, j, samt tiltak som blir utført etter PBL § 20-2.

For resten av planområdet gir områdereguleringen direkte utbyggingsrett så lenge tiltakene er i tråd med reguleringsplanen. Det er satt spesifiserte krav til utendørsplan.

Det skal i detaljreguleringsplaner, eller i byggesak ved direkte utbyggingsrett, lages en overvannsplan for hvert utbyggingsområde.

#### **3.2 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

#### **3.3 Universell utforming**

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og utearealer. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.

#### **3.4 Anleggsdrift tillates utført i følgende tidsrom:**

- Mandag-fredag kl.07.00-21.00
- Lørdag 08.00-15.00
- Sterkt støyende arbeid som boring, skyting og pigging av fjell skal ikke forekomme etter kl.19.00

#### **3.5 Elbil**

Ved utbygging må det tas hensyn til ladekapasitet for elbil.

### **4. Bebyggelse og anlegg (§12-7 nr. 1, 2, 4, 7, 8 og 10)**

#### **4.1 Grad av utnyttning og byggehøyde**

Innenfor byggeområdene FT1 - FT3, H 2, K1 – K 5, Ap1, FT 8 og FT 9 i Områdereguleringen plan for Totteskogen tillates totalt 150.000,- m2 BRA.



Område	Forkortelse	Grad av utnytting <sup>1</sup>	Maksimal mønehøyde <sup>2</sup>
Fritids- og turistformål	FT1	50 % BYA	16 m
Fritids- og turistformål	FT2	50 % BYA	14 m
Fritids- og turistformål	FT3	70 % BYA	9 m
Kombinert formål hotell/fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål	H1	70 % BYA	21 m
Fritids- og turistformål	H2	70 % BYA	18 m
Kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål	K1	40 % BYA	12,5 m
Kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål	K2	50 % BYA	15 m
Kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål	K3	40 % BYA	12,5 m
Kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål	K4	50 % BYA	15 m
Kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål	K5	50 % BYA	15 m
Kombinert formål aktivitet/parkering	AP1	50 % BYA	10 m
F1-F10: Egne bestemmelser			

<sup>1</sup>Parkering inngår i grad av utnytting med 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass.

<sup>2</sup>Mønehøyde måles ihht. gjennomsnittlig planert terreng.

#### 4.2 Fordeling næring/fritid innen planområde

Innen hele planområde skal det være en fordelingsbrøk på 50 % næring og 50 % fritid.

#### 4.3 Gjerder, flaggstenger, portaler, parabolantennener (gjelder hele planen)

Det tillates ikke å sette opp gjerder, flaggstenger eller portaler innenfor byggeområdet. Parabolantennener skal ikke føres opp over mønehøyde.

#### 4.4 Utforming og grad av utnytting for område F1-F6

Utnyttingsgraden skal her være som i gjeldende plan, men bestemt som BRA, dvs. maksimalt tillatt bebygd areal per tomt, kombinert med mønehøyde. Mønehøyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen:

Område F1 BRA = 220 m<sup>2</sup>

Mønehøyde = 6.0 m (for eksempel 1 et. + hems)

Område F2 BRA = 220 m<sup>2</sup>

Mønehøyde = 6.0 m (for eksempel 1 et. + hems)

Område F3 BRA = 220 m<sup>2</sup>

Mønehøyde = 6.0 m (for eksempel 1 et. + hems)

Område F4 BRA = 300 m<sup>2</sup>

Mønehøyde = 7,5 m (for eksempel 1 et. + underetasje)

Område F5 BRA = 300 m<sup>2</sup>

Mønehøyde = 7,5 m (for eksempel 1 et. + underetasje)

Område F6 BRA = 220 m<sup>2</sup>

Mønehøyde = 6.0 m (for eksempel 1 et. + hems)

Det kan godkjennes inntil 2 boenheter per tomt.

Ett anneks på inntil 30 m<sup>2</sup> kan tillates per tomt, men inngår i totalt BRA.

Takform skal være skråtak med. takvinkel mellom 20 og 30 grader.

Takflater skal ha tekking av skifer, torv, tre eller annet ikke-reflekterende materiale.

Veggoverflater skal i hovedsak bestå av tre og/ eller naturstein.

Anneks skal ha samme takform som hovedbygningen på tomte. Maks mønehøyde anneks er 4.2 m.



#### 4.5 Utforming og grad av utnytting for eksplisitt for område F7

Utnyttingsgraden fastsettes som maksimum bebygd areal per tomt (BYA) for hytte og garasje/ uthus hver for seg. Utforming av volum styres gjennom gesims- eller mønehøyde kombinert med takform/ -skråning. På hver tomt kan det være 1 enhet.

- Antall tomter = 10 stk
- BYA pr tomt = 164 m<sup>2</sup> på gbnr. 70/73 og 70/74. På øvrige tomter 124 m<sup>2</sup>
- BYA pr tomt for garasje/ uthus = 36 m<sup>2</sup>
- Takvinkel = 0 - 38 grader
- Maks gesimshøyde (gjelder ved takvinkel < 12 grader) = 3.6 m
- Maks mønehøyde (gjelder ved takvinkel > 12 grader) = 6.0 m

Garasje/ uthus skal være frittliggende. Åpne biloppstillingsplasser regnes ikke med i BYA. Bebyggelsens arkitektoniske holdning skal være nå-tidig, dvs ikke tilbakeskuende i formspråket. Skrå takflater skal ha tekking av skifer, torv, tre eller annet ikke-reflekterende materiale. Veggoverflater skal i hovedsak bestå av tre og/ eller naturstein. Garasje/ uthus skal ha samme takform som hovedbygningen på tomten, men med maks. høyde minst 1,0 m lavere enn på hovedenheten.

#### 4.6 Utforming og grad av utnytting eksplisitt for område F8

Bygningstypene i området skal ha hyttekarakter. BYA maks 900 m<sup>2</sup> til bygningsmasse for F8.

- Takvinkel = 0 - 38 grader
- Maks gesimshøyde (gjelder ved takvinkel < 12 grader) = 3.6 m
- Maks mønehøyde (gjelder ved takvinkel > 12 grader) = 6.5 m

#### 4.7 Utforming og grad av utnytting eksplisitt for område F9 (Tottelia)

For å sikre området helhetlige karakter skal alle tiltak tilpasses eksisterende bygningers utforming, videreføre prinsipper for materialbruk og farger og ivareta de arkitektoniske intensjonene for området.

Endring av fasader med utvidelse eller innsetting av nye åpninger er ikke tillatt. Det ivaretar intensjon om åpne fasader som gir ønsket utsikt mot vest samtidig som privatisering av private uteoppholdsarealer og bygg sikres ved at uønsket inn- og utsyn avverges.

Det er kun tillatt å etablere platting eller annen konstruksjon for uteopphold vest for fritidsenheten. Det hindrer inn- og utsyn, samtidig som viktige diagonale siktlinjer mellom byggene sikres.

Alle former for levegger eller skjermer skal være frittstående og det skal komme tydelig frem at de ikke en del av byggenes fasader. Høyde og plassering skal ikke hindre utsyn og sol for andre enheter. Maksimal høyde på skjermvegger er 2,0 meter

Diagonale siktlinjer mellom byggene gir området en åpne karakter med utsyn til de omkringliggende omgivelsene. Konstruksjoner eller beplantning som kommer i konflikt med siktlinjene tillates ikke.

Situasjonsplanen som foreligger ved ferdigstilling av området viser plassering av bebyggelse, veier og parkering. Den er med på å sikre området kvaliteter og intensjoner og skal legges til grunn for eventuelle tiltak. Avvik eller endringer skal ikke være i konflikt med planens arkitektur, forringe området karakter eller være i konflikt med andres interesser.

Hver tomt er å regne som ferdig utviklet ved ferdigstilling. Eiendommen er fullt utnyttet og det er ikke tillatt med tilbygg, påbygg eller frittstående bebyggelse utover det som tydelig fremgår av planen.

Inngjerding av eiendommer tillates ikke.



#### 4.8 Utforming område F10

Området består av 3 tomter. Det kan bygges 2 enheter pr. tomt. Maksimal BYA pr. tomt til bygningsmasse er 300 m<sup>2</sup>. Mønehøyde er maksimal 6,5 m.

- BYA pr. tomt for garasje/uthus/anneks= 30 m<sup>2</sup>
- Takvinkel = 0 - 38 grader
- Maks gesimshøyde (gjelder ved takvinkel < 12 grader) = 3.6 m
- Maks mønehøyde (gjelder ved takvinkel > 12 grader) = 6.5 m

Garasje/ uthus skal være frittliggende. Åpne biloppstillingsplasser regnes ikke med i BYA. Bebyggelsens arkitektoniske holdning skal være nå-tidig, dvs ikke tilbakeskuende i formspråket. Skrå takflater skal ha tekking av skifer, torv, tre eller annet solid, ikke-glinsende materiale. Korrugerte metallplater er ikke tillatt. Veggoverflater skal i hovedsak bestå av tre og/ eller naturstein. Garasje/ uthus skal ha samme takform som hovedbygningen på tomten, men med maks. høyde minst 1,0 m lavere enn på hovedenheten.

#### 4.9 Utforming område H1

Området vest for hotellet skal utformes med et arkitektonisk uttrykk, materialbruk og farger som passer med prinsippene i Tottelia i område F9. Bebyggelsen skal trappes ned fra hotellet på H1 til enkelthytene i F9, og mønehøyde på ny bebyggelse skal ikke overstige mønehøyde på hotellet.

#### 4.10 Utforming område FT1 og FT2

Bygningene kan plasseres slik at de går utover veiarealet på internvegen nord for FT1 og FT2. Bygningsmassen innen hvert delfelt skal ha sammenhengende arkitektonisk uttrykk, materialbruk og fargebruk. Bygningene plasseres slik at det blir ski inn. Det skal sikres i byggesak at bygg blir plassert og utformet i henhold til rapport fra Skred AS, datert 05.09.2019, for å oppfylle krav til bygg i trygghetsklasse S3.

#### 4.11 Utforming område FT3

Området kan brukes til skiuitleie, sykkelutleie, servering og andre servicefunksjoner knyttet til reiseliv.

#### 4.12 Utforming område K1, K2, K3 og K4

Igjennom detaljreguleringsplanen for hvert område skal det sikres et helhetlig arkitektonisk preg. Områdevis skal bebyggelsen ha et ensartet uttrykk, slik som utbyggingen av F9 er et eksempel på. Markante koller skal hensyn tas i detaljutforming av området.

Skiløyper gjennom K2 og K3 ned til basestasjon ved K5 skal reguleres inn i detaljplan for delområdene. Det skal legges vekt på funksjonelle ski inn/ski ut løsninger for alle enhetene i området.

Ved detaljregulering av K2 og K3 skal faglig dokumentasjon/analyse av arealbehovet for gondoltrasé og trasé til heis 1 utarbeides og areal avsettes.

Ved detaljregulering av K2 skal plassering av heis 2 fra barneskiområdet ved K1 og opp i K2 fastsettes.

Ved detaljregulering av K1 skal det settes av areal til utviding av eksisterende barneområde. Størrelse skal være vurdert av fagkompetanse. Kryssing over veg fra barneområde til H1 må utformes på en slik måte at barn og unge trygt kan krysse vegen.

Ved detaljregulering av K1, K2, K3 og K4 skal det utarbeides en faglig analyse om kvaliteter og nødvendig areal på barneområdene.

#### 4.13 Utforming område K5



Området skal utformes slik at det blir et bindeledd mellom Trøym sentrum og Totteskogen både vinter og sommer. Ved gjennomføring av tiltak på dyrka mark skal det tas vare på jordlaget for gjenbruk på tilstøtende arealer eller til dyrking på nye arealer.

#### 4.14 Fordeling salg/utleie (fritidsbebyggelse/næring)

Innen områdene avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (K1 til K5) skal fordelingsnøkkelen mellom næring og fritidsbebyggelse være 60/40 (M<sup>2</sup> BRA). Næring defineres som hotell/appartement/motell/bevertning/utleiehytter, forretning/service. Område H2 er regulert til ren næring og skal tas med i totalregnskapet.

##### Presisering av bruk av næringsenheter

Einingane innafor planområdet som er regulert til næring med arealformålet «bebyggelse og anlegg», og med underformål «fritids- og turistformål» og «hotell/overnatting» er underlagt utleigeplikt.

Einingane må vere forsøkt leigd ut i minst ni månader i året. Einingane må vere tilgjengelege for utleige god tid i forkant, og seinast seks månader før starten av påfølgjande halvår. Næringseiningane må innan 16. mai kvart år vere tilgjengeleg for utleige i perioden 16. november til 14. mai det påfølgjande året, og det same innan 15. november for perioden 15. mai til 14. november.

Av den maksimale perioden for eigenbruk på 3 månader, kan maksimalt 42 dagar eigenbruk skje i vintersesongen (f.o.m. 16. november t.o.m. 14. mai) og maksimalt 42 dagar i sommarsesongen (f.o.m. 15. mai t-o-m- 15. november). Utlegeverksemda skal skje som næringsverksemd gjennom felles drift. Utlegeverksemda kan ikkje organiserast ved individuelt utleige, for eksempel gjennom nettsider som inneber at eigaren sjølv legg ut annonser, står oppført som kontaktperson og administrer utleiga. Eininga skal leggjast ut for leige i det aktuelle markedet i relevant media.

#### 4.15 Krav til utendørsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en utendørsplan i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise plassering av fremtidige bygninger og hvordan den ubebygde delen av området skal planeres og utnyttes. Planen skal i tillegg vise atkomst, parkering, ledningsgrøfter, terrengbehandling, tilplantning, støttemurer, gjerde, evt. varelevering og håndtering av overvann. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

#### 4.16 Ubebygd areal

Utesoner skal opparbeides med grøntarealer eller fast dekke av heller, belegningsstein, brostein, betong eller asfalt.

Ved utbygging skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekket med matjord/torv og tilsås. Ved tilsåing/beplantning skal stedegen og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

Det tillates maksimalt 1,5 m fylling og 2 m synlig skjæring.

#### 4.17 Parkering

Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:

- 1 parkeringsplass pr. leilighet under 50 m<sup>2</sup>.
- 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet mellom 50 og 90 m<sup>2</sup>.
- 2 parkeringsplasser pr. leilighet over 90 m<sup>2</sup>.
- 1 parkeringsplass pr. rom for hotell
- 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> nytt forretningsareal
- 1 parkeringsplass pr. 300 m<sup>2</sup> tilleggsdel i bygg (teknisk rom, lager og lignende)
- Parkering for hvert område skal dokumenteres gjennom utomhusplanen.





---

Parkeringsbehov skal tilfredsstilles ved etablering av parkeringskjeller i hvert enkelt bygg eller overflateparkering. Parkeringsbehovet og parkeringsløsning skal vises i søknad om tiltak. Parkeringsareal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til nye bygg blir gitt. Parkeringsareal for leilighetsbygg skal være i parkeringshus/-kjeller.

#### 4.18 Strøm/vann /avløp

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg. Kabler for all type strømføring skal legges i bakken.

#### 4.19 Rekkefølge

##### *Infrastruktur*

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 innenfor de enkelte områdene skal det være etablert vann- og avløpsløsning med tilkøpling til hovednettet (offentlig). Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet og renovasjon.

##### *Kombinert alpin, langrenn, sykkel og gå trase til Hemsedal sentrum*

Før det gis brukstillatelse til nye bygg i område K2, K3, K4 og H2 skal det være bygd en sammenhengende trase fra området syd for H1 og fremt til eksisterende veg i område K5.

##### *Rundkjøringer og gangveger*

Igangsettingsstillatelse i område FT1, FT2, FT3, K1, K2, K3, K4 og H2 skal ikke gis før rundkjøring og gangveger regulert i områdeplan for Holdebakken (planID 2010003) og Hemsedal Fjellandsby 2 er opparbeida eller sikra opparbeida.

##### *Tiltak på Holde bru/Skiheisbrua*

Nytt 10m høyresvingsfelt ut mot rv. 52 (planID 2009003) skal være ferdig opparbeida eller sikra opparbeida før brukstillatelse gis til FT1, FT2, FT3, K1, K2, K3, K4 og H2.

##### *Bro ved sentrum*

Bro (V2), tilkomst og opparbeiding av områdene KP1 og KP2 (planID2017009) må være på plass innen 85% av kapasiteten på Holde bru/Skiheisbrua er nådd. Det skal dokumenteres i byggesak at trafikkmengden omsøkte utbygging medfører ikke gjør at kapasiteten ikke overstiger 85% (jf. Grunnlagstall i trafikknnotat av 21.11.2017, Asplan Viak) med mindre ny bro er ferdig opparbeidet. Dokumentasjon må ha grunnlag i relevant trafikkteiling fra kompetent fagmiljø.

##### *Felles parkering og gangbro i Trøym sentrum vest (jf. planID 2017009)*

Felles parkering og gangbru skal være sikra opparbeida før brukstillatelse gis til FT1, FT2, FT3, K1, K2, K3, K4 og H2

##### *Langrennsløype*

Langrennsløype må være sikra opparbeida før brukstillatelse gis i område FT1, FT2, FT3, K1, K2, K3, K4 og H2. Traseen må tilfredsstillende krav til tråkkemaskin. Avtaler som sikrer bruk av grunn til løypa skal være avklart før brukstillatelse gis. Dersom langrennsløype fra Moavegen til Totteskogen må krysse Holdeskarsveien eller Skiheisveien skal det løses med kulvert/planfrie overganger.

##### *VA*

Før brukstillatelse gis til område FT1, FT2, FT3, K1, K2, K3, K4 og H2 skal følgende tiltak være sikra opparbeida:

- Utviding av Holdebakken Høydebassen
- Nytt vannverk Krikken enkl. Reservevannsforsyning
- Ledning mellom Rådylia og Holdebakken høydebasseng

##### *Sesongarbeiderboliger*



---

Før brukstillatelse for all fritids- og næringsbebyggelse innen området gis skal utbygging av sesongarbeiderboliger i område B1 (planID 201003) være igangsatt med forholdsmessig andel.

*Skikulvert under Lauparvegen*

Før brukstillatelse gis til K1, K2 og K4 skal skikulvert for langrennsløype under Lauparvegen være sikret opparbeida.

*Trafikkanalyse*

Før igangsettingstillatelse gis til K1, K2 og K4 skal ligge foreligge en trafikkanalyse som greier ut om kapasiteten på kryss V1 og Skiheisvegen. Eventuelle foreslåtte tiltak i rapporten skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse.

*Heiser*

Heis 1 og heis 2 skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis på område K1, K2, K3, K5 og H2, og sikret opparbeidet før brukstillatelse gis på område K4.

*Aktivitetsområde og barneområde ved H2*

Aktivitetsområde ved elva og barneområde m/barneheis ved H2 skal opparbeides før brukstillatelse gis til område K5 og H2. Pumptrack skal plasseres innen aktivitetsområdet eller areal avsatt til idrettsanlegg.

**4.20 Klima og energi**

Ved detaljregulering skal regjeringens mål for reduksjon av klimagassutslipp vektlegges. Kommunen sin egen klimaplan skal også legges til grunn for framtidig planarbeid. Dette inkluderer utslipp fra arealbruksendringer, mer effektiv energibruk, og at det blir brukt miljøvennlige energiløsninger. Oppdatert kunnskap om forventede klimaendringer og konsekvenser skal brukes i planlegging av detaljregulering.

Alle nye bygg over 200 m<sup>2</sup> BRA skal tilrettelegges for vannbåren varme.

Ved byggesak for nye bygg skal det dokumenteres at det har vært vurdert å bruke tre eller andre klimanøytrale byggematerialer.

**4.21 Støy**

Det må gjennom plassering og utforming av bygninger sikres tilfredsstillende støyforhold i tråd med Støyretningslinje T-1442. Støygrense er på Lden=55. Alle rom med støyfølsomme bruksformål skal ha støyverdier som ikke overstiger som ikke overstiger Lden=55 utenfor vindu i støyutsatt fasade. Støyutredning må gjennomføres ved detaljregulering for alle delområder, og ved byggesak for områder med direkte utbyggingsrett. Tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyverdier må være gjennomført og dokumentert før det blir gitt brukstillatelse til bygg eller ved utviding av eksisterende virksomhet.

**4.22 Alpinanlegg**

Alpintrase skal utarbeides med sikre kryssinger av veg. Alpinanleggene skal gis en tiltalende utforming, finplaneres og tilsåes. Innen områder avsatt til alpinformål tillates det utelukkende å bygge heis, installasjoner og bygg som har å gjøre med området funksjon som skiområde. Det er dessuten tillatt med installasjoner knyttet til sykkeltiltak.

**4.23 Aktivitetsområde, stier og løyper**

Innenfor hvert av områdene FT1, FT2, K1 – K4, avsettes og opparbeides aktivitetsområde for barn, stier, sykkelløyper, og langrenns- og alpinløyper.



## **5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr.1, 4, 10 og 14)**

### 5.1 Privat/offentlig

- V1, V2 (Lauparvegen) og fremtidig Fv 233 er offentlige vegger. Resten av vegene i planområdet er private.
- Regulerte fortau er offentlige.

### 5.2 Rekkefølge

V1 skal være etablert frem til Lauparvegen før det gis brukstillatelse på område K2, K3, K4 og H2.

### 5.3 Lyssetting

Det skal være lyssetting langs V1. Det tillates med lyssetting av øvrige vegger.

### 5.4 Annet trafikkareal

Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten og vedlikeholdet, skal areal avsatt til annet trafikkareal få en grønn utforming.

### 5.5 Område for renovasjon

Miljøstasjon/renovasjon skal ha en god funksjonell løsning med Molok eller lignende slik at området er ryddig og ikke avgir lukt. Utforming foretas i samråd med Hallingdal renovasjon.

## **6. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§12-5 nr. 2 og 4)**

### 6.1 Etablering av sykkeløyper

Det tillates med etablering av sykkeløyper innen LNF-områdene. Ved etablering skal det tas hensyn til eksisterende og fremtidig bebyggelse. Ved opparbeiding av sykkeløyper i LNF-område må det i byggesak legges ved situasjonsplan som viser plassering av løypene. Konstruksjoner skal ikke være av en slik art at de kan utgjøre hinder eller fare for skikjørere. Fylling skal maksimalt være på 1 m.

## **7. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§12-5 nr. 4 og 9.)**

### 7.1 Etablering av vannspeil

Vannspeil etableres på en tiltalende måte tilrettelagt for aktiviteter sommer og vinter. Arronderingen kan tilpasses terrenget innenfor friluftsmålet.

## **8. Hensynssoner (§12-8 nr. 2, 6 og 10)**

### 8.1 Flomfare 200 års flom

Sone for teoretisk utbredelse av 200 års flom fremkommer av plankartet. Før det kan godkjennes tiltak innen sonen for 200 års flom må det etableres risikoreduserende tiltak som sikrer tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Risikoreduserende tiltak kan være for eksempel være økning av terrenghøyde eller etablering av flomvoll. Plan for tiltak og gjennomføring skal følge byggesaken og være utført før igangsettingstillatelse gis. Risikoreduserende tiltak skal greies ut i detaljplan for området og innarbeides i planens bestemmelser. For områder med direkte utbyggingsrett må dette gjøres i byggesak.

### 8.2 Hensynssoner båndlegging kulturminne H730 og bevaring kulturmiljø H570

Innen områder som er båndlagt etter lov om kulturminner må det ikke forekomme noen inngrep i grunnen.

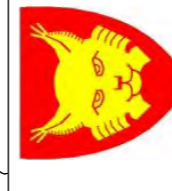
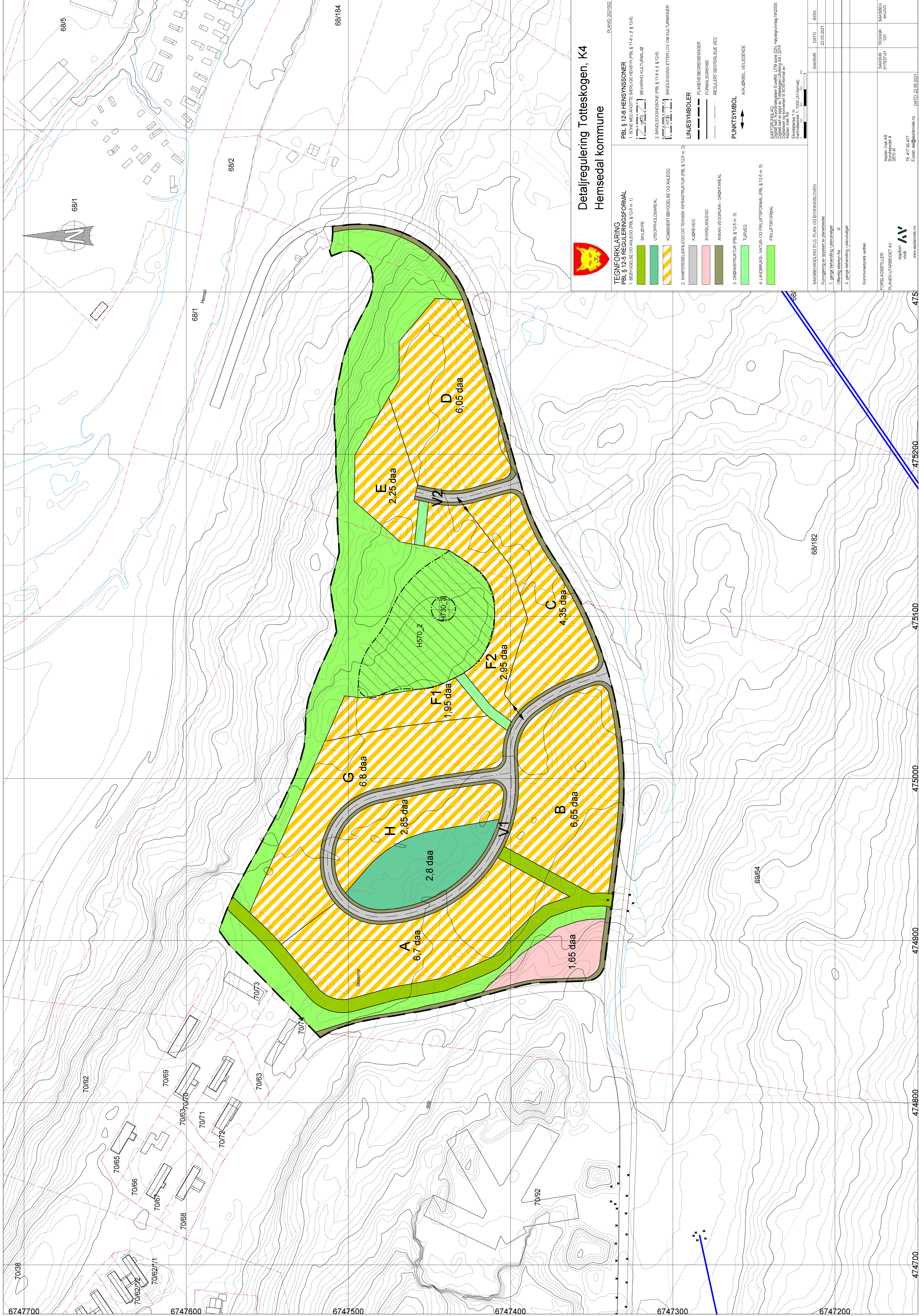
### 8.3 Hensynssoner skredfare H310



**Reguleringsbestemmelser**  
**Områderegulering Totteskogen**  
**Hemsedal kommune – PlanID: 2017008**  
27.1.2021

---

Sonene er inntegnet i tråd med rapport fra Skred AS, rapport 18307-01-1, datert 17.10.2018. Sammen med byggesøknad må det før igangsettingstillatelse prosjekteres og gjennomføres tiltak som bevirker at områdene er sikre i forhold til bygg i den sikkerhetsklasse det søkes om. Mulige sikringstiltak er utredet i forprosjekt fra Skred AS, rapport 18307-02-1, datert 28.1.2019.



Detaljregulering Totteskogen, K4  
Hemsedal kommune

PLANID: 2021002

**TEGNFORKLARING**  
**PBL § 12-5 REGULERINGSPÅMÅL**

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr 1)

SKLOPPE

UTEPHOLDSAREAL

KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG

2. SAMFERDSLESLÆGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr 2)

KARREVEG

SYKELANLEGG

ANNAN VEGGRANN-GRØNTAREAL

3. GRØNSTRUKTUR (PBL § 12-6 nr 3)

TUPVEG

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUTSPOROM (PBL § 12-5 nr 5)

FRILUTSPOROM

**PBL § 12-6 HENSYNSSONER**

1. SONE MED ØKTTE SERLIGE HENSYN (PBL § 11-8 og § 12-9)

BEVARINGSAUTORMILJØ

2. BANDLEGGINGSONE (PBL § 11-8 og § 12-6)

BANLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

**LINESYMBOLER**

PLANENS BEGRENSNINGER

FORMALSREISE

REGULERT SERVENTINE VEG

**PUNKTSYMBOL**

AVIKORSEL VEILEDNING

KARTGRUNNLAG: Kartdata, Etabler, LTM, 1990, 231, Hydrografi, 192000  
Digitale kart er laget av Topografisk Kartverk AS 2016  
Apland Vekst AS  
Apland Vekst AS

Etvidelse: 1 m  
Kartskala: 1:1000 (A4-format)

SAKSBEHANDLING FJL OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATE	SIGN.
Kommisjon for saksbehandling av planarbeidet		23.03.2021	
1. gangs behandling i planutvalget			
Offisiell ettersyn fra			
2. gangs behandling i planutvalget			

Kommuneplanens vedtak

FORSLAGSSTILLER

PLANEN UTARBEJDET AV

AV

Asplan Vekst AS  
Sachsenveien 4  
3570 AI

Tlf: 41 81 61 47  
E-post: info@asplanvekst.no

DATE: 22.08.2021

SAKSBEH. PLANID

TEGNNR. 101

SAKSBEH. PLANID

474700 474800 474900 475000 475100 475200

6747700 6747600 6747500 6747400 6747300 6747200

## Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7.  
Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. Sammen med plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

### 1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

### 2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
  - Skiløype
  - Uteoppholdsareal
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
  - Kjøreveg
  - Annen veggrunn - grøntareal
  - Sykkelanlegg
3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
  - Turveg
4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)
  - Friluftsmål

Planområdet består av følgende hensynssoner:

1. Sone med særlige hensyn (§ 12-6 jf. § 11-8 c)
  - Bevaring kulturmiljø
2. Båndleggingssone (§ 12-6 jf. § 11-8 d)
  - Båndlegging etter lov om kulturminner

### 3. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 3, 4 og 6)

#### 3.1. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

#### 3.2. Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og utearealer. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.

#### 3.3. Terrengbehandling

Ved utbygging skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt av utbygging, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås. Ved tilsåing/beplantning skal stedegen og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

#### 3.4. Anleggsdrift tillates utført i følgende tidsrom:

- Mandag-fredag kl.07.00-21.00
- Lørdag 08.00-15.00
- Sterkt støyende arbeid som boring, skyting og pigging av fjell skal ikke forekomme etter kl.19.00

#### 3.5. Elbil

Ved utbygging må det tas hensyn til ladekapasitet for elbil.

### 4. Bebyggelse og anlegg (§12-7 nr. 1, 2, 4, 7, 8 og 10)

#### 4.1. Kombinert formål - Konsentrert fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål

##### a) Grad av utnyttning og byggehøyde

Maksimal grad av utnyttning 50% BYA for hele området. Parkering inngår i BYA med 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass. Mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Område	Maks. enheter	Type bebyggelse	Maks. mønehøyde	MUA per enhet*
A	80	Leilighetsbygg	15m	25m <sup>2</sup>
B	70	Leilighetsbygg	15m	25m <sup>2</sup>
C	50	Leilighetsbygg	15m	25m <sup>2</sup>
D	60	Leilighetsbygg	15m	25m <sup>2</sup>
E	10	Leilighetsbygg/småhusbebyggelse	8,5m	25m <sup>2</sup>
F	45	Leilighetsbygg/småhusbebyggelse	8,5m	25m <sup>2</sup>
G	75	Leilighetsbygg	70% av bygg 15m, 30% av bygg 12m	25m <sup>2</sup>
H	30	Leilighetsbygg/småhusbebyggelse	7,5m	25m <sup>2</sup>

\*MUA kan opparbeides som fellesareal.

a) Krav til utendørsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en utendørsplan for det enkelte delområde i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise plassering av fremtidige bygninger og hvordan den ubebygde delen av området skal planeres og utnyttes. Planen skal i tillegg vise atkomst, parkering, ledningsgrøfter, terrengbehandling, tilplantning, støttemurer, gjerde, evt. varelevering og håndtering av overvann. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

b) Utforming

Bygninger skal ha saltak eller annet skråtak med takvinkel mellom 10 og 30 grader. Mindre tilbygg som karnapper, inngangspartier og trappehus kan ha takvinkel inntil 45 grader. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning. Utvendige fasader skal ha bordkledning, evt. kles med naturstein i nedre del av fasaden, og ha en enhetlig karakter mht. fargebruk, form og skala. Kryssfiner, sponplater eller lignende tillates ikke som kledning, annet enn i mindre felter på fasadene. Alle murer skal være kledd med naturstein. Større åpne flater med betong skal ikke forekomme utvendig. Bygningers ytterflater og tak skal gis en jordnær, mørk farge. Reflekterende eller fargede glass er ikke tillatt. Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse. Synlig grunnmurshøyde på bygninger tillates med maks 80 cm.

Det er kun tillat med skjulte lyskilder som utendørs belysning. Downlights for inngangsparti tillates.



c) Byggegrenser

Byggegrense er innenfor det enkelte delfelt er 4m fra vegkant og skiløyper, ellers går byggegrensen i formåls grensen.

d) Parkering

Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:

- 1 parkeringsplass pr. leilighet under 50 m<sup>2</sup>
- 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet mellom 50 og 90 m<sup>2</sup>
- 2 parkeringsplasser pr. leilighet over 90 m<sup>2</sup>
- 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> nytt forretningsareal
- 1 parkeringsplass pr. 300 m<sup>2</sup> tilleggsdel i bygg (teknisk rom, lager og lignende)
- Parkering for hvert område skal dokumenteres gjennom utomhusplanen.

Parkeringsbehov skal tilfredstilles ved etablering av parkeringskjeller i hvert enkelt bygg eller overflateparkering. Parkeringsbehovet og parkeringsløsning skal vises i søknad om tiltak. Parkeringsareal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til nye bygg blir gitt. Parkeringsareal for leilighetsbygg skal være i parkeringshus/-kjeller.

e) Ubebygde areal

Utesoner skal opparbeides med grøntarealer eller fast dekke av heller, belegningsstein, brostein, betong eller asfalt. Det tillates maksimalt 1,5 m fylling og 2 m synlig skjæring.

f) Gjerder, flaggstenger, portaler og parabolantennener (gjelder hele planen)

Det tillates ikke å sette opp gjerder, flaggstenger eller portaler innenfor byggeområdet. Parabolantennener skal ikke føres opp over mønehøyde.

g) Strøm/vann /avløp

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg. Kabler for all type strømføring skal legges i bakken.

h) Renovasjon

Boder til avfall og kildesortering skal innlemmes i det enkelte bygg. Det må være tilstrekkelig ventilasjon der hvor avfall mellomlagres.

Serviceramper/lasteramper i tilknytning til bygninger skal ikke være til hinder for allmenn trafikk.

i) Rækkefølge Infrastruktur

Før det gis tillatelse til tiltak etter PBL § 20-1 innenfor de enkelte områdene skal det være etablert vann og avløpsløsning med tilkøpling til hovednettet (offentlig). Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet og renovasjon.

j) Støy

Det må gjennom plassering og utforming av bygninger sikres tilfredsstillende støyforhold i tråd med Støyretningslinje T-1442. Tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyverdier må være gjennomført og dokumentert før det blir gitt brukstillatelse til bygg eller ved utviding av eksisterende virksomhet.

k) Publikumsretta funksjoner

Innen område B, C og D tillates det å etablere nærings- og handelsvirksomhet på bakkeplan tilknyttet turistvirksomhet.

l) Klima og energi

Alle nye bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme og i størst mulig grad benytte bioenergi som energikilde. Utbygger skal legge fram en samla plan for energi og klima som skal tilfredsstille kommunen som «Energi- og klimaplan».

#### 4.2. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal opparbeides parkmessig. Det er tillatt med møbleringssoner, lekeområder, tilrettelegging for aktiviteter, belysning ol. Området er felles for hele planområdet.

#### 4.3. Skiløype

Innenfor formålet er det tillatt å etablere trase for langrennsløyper.

## 5. Grønnstruktur (§12-7 nr. 1 og 2)

### 5.1. Turveg

Innenfor området kan det opparbeides turveg. Turvegene skal være tilgjengelig for allmennheten.

## 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr.1 og 14)

### 6.1. Kjøreveg

V1 og V2 er private.

### 6.2. Annet veggrunn

Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten og vedlikeholdet, skal areal avsatt til annet trafikkareal få en grønn utforming.

### 6.3. Sykkelanlegg

Innenfor området er det tillatt å etablere/opparbeide anlegg for sykkelløyper/pumptrack. Området skal være inngjerdet eller sikret ved terrengtiltak mot veg før brukstillatelse gis.

## 7. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§12-7 nr. 2 og 4)

### 7.1. Friluftsmål - Etablering av sykkelløyper

Det tillates med etablering av sykkelløyper innen LNF-områdene. Ved etablering skal det tas hensyn til eksisterende og fremtidig bebyggelse. Ved opparbeiding av sykkelløyper i LNF-område må det i byggesak legges ved situasjonsplan som viser plassering av løypene. Konstruksjoner skal ikke være av en slik art at de kan utgjøre hinder eller fare for skikjørere. Fylling skal maksimalt være på 1 m.

## 8. Hensynssoner (§11-8 bokstav a, c og d)

### 8.1. Båndlegging kulturminne H730

Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger et automatisk freda kulturminne. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor denne sonen uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

## 8.2. Bevaring kulturmiljø H570

Landskapet (terreng og vegetasjon) innenfor disse sonene skal ivaretas slik det er i dag. Det er ikke lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten løyve fra kulturminnemyndighetene.

# Totteskogen - K4

## Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan

Totten Utvikling AS



## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Totten Utvikling As  
Tittel på rapport: Totteskogen - K4  
Oppdragsnavn: Regulering Totten utvikling  
Oppdragsnummer: 617837-01  
Utarbeidet av: Judith Aakre  
Oppdragsleder: Allan Hjorth Jørgensen  
Tilgjengelighet: Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
01	7. jul. 2021	Planbeskrivelse	JA	AHJ

## Forord

Asplan Viak AS er engasjert av Totten Utvikling AS til å gjennomføre et reguleringsplanarbeid for område K4 i områderegeringsplan for Totteskogen i Hemsedal kommune.

Ellen H. Karr har vært Hemsedal kommunes kontaktperson for oppdraget. Allan Hjorth Jørgensen har vært oppdragsleder for Asplan Viak AS.

Ål, 07.07.2021

Judith Aakre

Oppdragsmedarbeider

Allan Hjorth Jørgensen

Kvalitetssikrer

# Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	4
1.1.	Formål	4
1.2.	Eiendomsforhold	5
1.3.	Planlegger	5
2.	Prosess	6
2.1.	Historikk	6
2.2.	Merknader til oppstartsvarsling	6
3.	Om planområdet	8
3.1.	Planavgrensning	8
3.2.	Eksisterende forhold og tilstøtende arealbruk	8
4.	Planforslaget	11
4.1.	Byggeområder	11
4.2.	Veg og trafikk	13
4.3.	Grønnstruktur/friluftsområder/sykkelanlegg	15
4.4.	Vann, avløp og overvann	18
4.5.	Kulturmiljø/kulturminne	21
4.6.	Naturmiljø og biologisk mangfold	21
4.7.	Klima og energi	23
5.	ROS-analyse	26

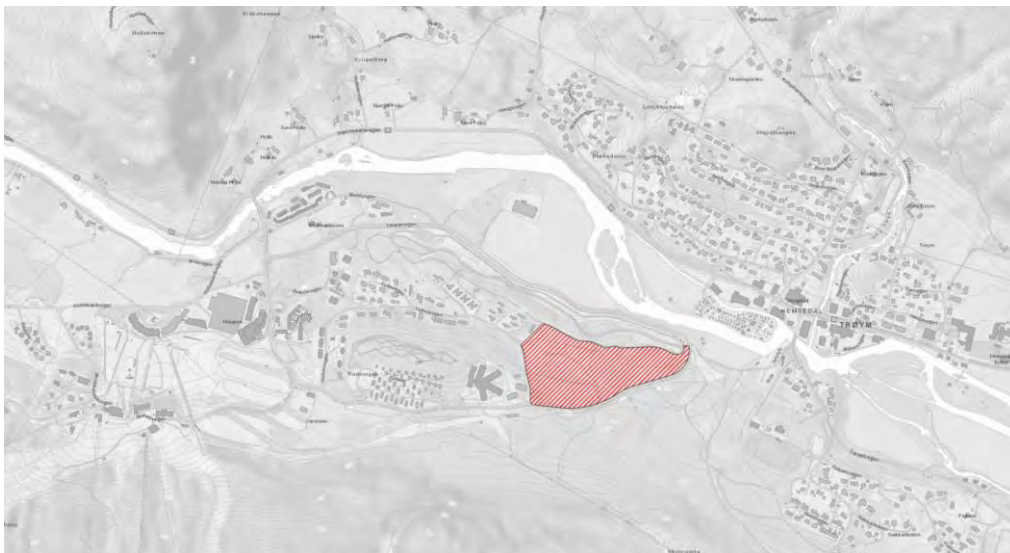


# 1. Innledning

## 1.1. Formål

Formålet med reguleringsplanen er å lage en helhetlig plan for utbygging av delområde K4 i områdereguleringsplan for Totteskogen. Området vil binde Trøym sentrum sammen med eksisterende utbygging i Totteskogen. Både struktur og utforming av bebyggelsen, og gang-, sykkel- og skiforbindelser fra planområdet til omkringliggende områder/anlegg er viktig for langsiktig bruk og utvikling av aksene mellom skisenteret og sentrum. Byggeformål er konsentrert fritidsbebyggelse/fritids- og turistbebyggelse (næring). Planen inkluderer nødvendig teknisk infrastruktur, grøntanlegg/naturområder, skiløyper og sykkelanlegg.

Planområdet ligger sentralt til ved skianlegget i Hemsedal med ski inn direkte fra alpinanlegget og det nye hotellet Fyri som nærmeste nabo. Overordna vurdering av arealer og utvikling ligger i plandokumenter til områdereguleringsplanen for Totteskogen. Den overordna infrastrukturen er også definert der. Det er lagt ned store investeringer i veganlegg, vann- og avløp, nedfartsløyper og annen infrastruktur, slik at området er lett å bygge ut.



Figur 1: Utsnittet viser planområdets plassering mellom Hemsedal skisenter og Trøym sentrum.

## 1.2. Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene 69/64 og 68/182. Begge eiendommer eies av Totten grunneigarlag.

## 1.3. Planlegger

Asplan Viak er et av Norges ledende rådgivnings-selskaper innen plan, arkitektur- og ingeniørfag. Vi er alltid helhetlige i vår tilnærming og forretningsmodellen vår baserer seg på vår kompetanse innen alle faser av et prosjekt. Vi mener de mest nyskapende og bærekraftige løsningene oppstår gjennom tverrfaglighet og ikke ved å jobbe med hvert enkelt fag isolert. Alt vi leverer skal være fremsynt, varig og helhetlig. Asplan Viaks kompetanse finner du fra Tromsø i nord til Kristiansand i sør. Våre medarbeidere er til stede over hele landet, fordelt på 32 kontorer og med ca. 1100 ansatte.

## 2. Prosess

### 2.1. Historikk

Detaljreguleringen av K4 er et delområde i områdereguleringsplan for Totteskogen vedtatt 7.11.2019, som omfattet en grundig prosess med utredninger og analyser før endelig vedtak. Overordna infrastruktur er definert i områdeplanen, og det er allerede gjort store investeringer i veg, vann- og avløpsanlegg, etablering av alpinløyper, tilbringerheis, kulvert for langrennstrasé mm.

Oppstartsmøte med Hemsedal kommune ble avholdt 4.3.2021. Varsel om oppstart ble sendt ut 23.3.2021.

### 2.2. Merknader til oppstartsvarsling

Det kom inn 5 merknader til varsel om oppstart.

Avsender	Oppsummering	Vurdering
Viken Fylkeskommune	Det skal tas hensyn til forsvarlig overvannshåndtering, myr, viktig naturmangfold, god matjord, estetiske kvaliteter, strandsone mot vann og vassdrag og sikre overordnet grønnstruktur og tilgang til grøntområder. Regulert grønnstruktur og skiløype i områdereguleringsplan for Totteskogen hensyntas i det videre planarbeidet. Markerte landskapsformasjoner bør ivaretas. Relevante rekkefølgekrav fra områdeplanen som ikke er innfridd bør tas med i bestemmelsene til planen. Planbeskrivelsen må si noe om hvor mye trafikk som genereres av planen, og beskrive hvordan dette kobler seg på det offentlige veinettet. Forslag til bestemmelser til hensynssone og båndleggingszone ifm. kulturminne må tas inn i plan.	Planforslaget ivaretar temaer i innspillet.

Statens Vegvesen	Planarbeidet berører ikke riksveg direkte, men området har atkomst til rv. 52. Vi viser til tidligere forutsetninger til områdeplanen samt begrensninger/ vilkår i forbindelse med tilknytninger til riksvegen, og forutsetter at de trafikkmessige virkningene av planforslaget dokumenteres nærmere.	Relevante vilkår fra områdereguleringsplan er videreført.
Mattilsynet	Ut fra geografisk plassering og nærliggende systemer for vann og avløp forutsetter vi at delområde K4 skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Ingen anmerkning til dette utover at kommunen må foreta beregninger for å sikre levering av tilstrekkelige mengder drikkevann til planlagt utbygging i tillegg til eksisterende forsyningssystem.	Tatt til orientering. VA-vurderinger følger planforslaget.
NVE	Generell merknad. Ber om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.	Tatt til orientering. Det vurderes at det ikke er behov for bistand.
Statsforvalteren i Oslo og Viken	Ifølge grunnkartet er det en større myr i den nordøstlige delen av planområdet, Storemyr. I flyfoto over området fra 60-tallet kan det imidlertid se ut til at myra er drenert ut ved at det er gravd ut kanaler, og resultatet av dette er at området er bevokst med skog i dag. Som en del av planarbeidet ber vi likevel om at dette myrområdet vurderes og om det er mulig å bevare deler av myra for de delene som fortsatt er intakt. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Ifølge grunnkart er det et mindre areal med dyrka mark innenfor området. Vi ber om at matjorda blir tatt vare på for gjenbruk på andre jorder i området og at dette sikres fulgt opp i bestemmelsene.	Se punkt 4.6 ang. myr. Overvannsvurdering og håndtering ligger i VA-planen til områdereguleringen. Åpne overvannsløsninger er del av prosjekterte og gjennomførte anlegg. Jf. kommunens landbruksavdeling er det ikke gjenværende matjord i området.

## 3. Om planområdet

### 3.1. Planavgrensning

I tillegg til område K4, som er avsatt til byggeformål i områdereguleringsplanen, omfatter planområdet noe grønnstruktur i vest og nord.



Figur 2: Utsnittet viser planområdets avgrensning ift. områdereguleringsplan for Totteskogen. Plangrense vist med svart stiplet linje.

### 3.2. Eksisterende forhold og tilstøtende arealbruk

Området er i dag ubebygget. Regulert langrennsløype langs Totteskogveien i vest er etablert (noe avvik fra linjeføring i områdereguleringsplan). Området består av noe skog/kratt, åpen fastmark og areal brukt til midlertidig anleggsområde. I vest ligger Fyri og annen fritidsbebyggelse i Totteskogen/Tottelia, i sør/øst ligger ny hovedvei gjennom området og ellers ubebygde områder, i nord ligger skiløyper/rulleskianlegg langs Lauparvegen.



Figur 3: Ortofoto av området. Gul strek viser planområdet.



Figur 4: Bildet viser den midtre/vestre delen av planområdet, mot Fyri.



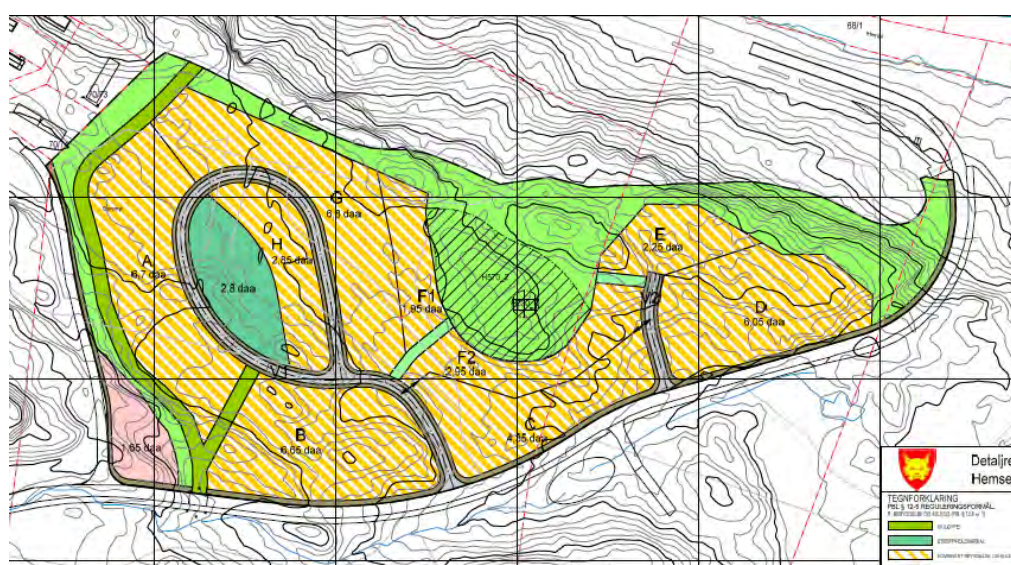
Figur 5: Bildet tatt øst i planområdet med utsikt mot kulvert under skiløype, til byggeområdene på sørsiden av hovedveien Totteskogen.



Figur 6: Utsikt fra planområdets vestre avgrensning ved Fyri og mot skisenteret. Til venstre ligger tilbringerheisen og skiløypa.

## 4. Planforslaget

### 4.1. Byggeområder



Figur 7: Utsnittet viser plankartet for K4.

Planområdet er delt inn i 8 delområder, A-H. Etter befaring er avgrensning av byggeområde E justert noe ift. områdereguleringsplanen, som følge av naturlige terrengformasjoner. Terrenget er ellers ukomplisert å bebygge, med små interne høydeforskjeller. Område E er avgrenset til en eksisterende flate, før terrenget faller bratt mot nord. Tilsvarende har arealet mellom G og E fått grøntformål for å ivareta naturlige kolleformasjoner og kulturminne, samt at det er lagt til rette for to turdrag for å sikre tilkomst til grønstrukturen.

Alle byggeområdene har blandet formål med fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål (næring). Område A-D og G tilrettelegges for leilighetsbygg, område E, F og H tilrettelegges for en blanding av leilighetsbygg og konsentrert småhusbebyggelse. Grad av utnytting er på 50% BYA for området totalt sett, i tråd med områdereguleringsplan. Internt i delområdene kan grad av utnytting variere, slik at bygningsstruktur kan varieres etter terrengets egnethet og type bebyggelse. Vedlagte volumstudie (Nordic) viser hvordan områdene kan utnyttes med variasjon i bygningsvolumer og struktur. Mønehøyde, type bebyggelse og antall



enheter er vurdert både ift. det enkelte delområdes egnethet og for å skape variasjon innenfor planområdet for et estetisk tiltalende uttrykk, som henger sammen med tilgrensende bebyggelse. Det er likevel viktig med fleksibilitet ift. endelige løsninger i et langsiktig utbyggingsperspektiv. Parkeringsnøkkel fra områdereguleringsplan er videreført. Det er beregnet en potensiell mulighet for ca. 420 enheter innenfor planområdet. Bestemmelsene gir mulighet for ca. 30 000m<sup>2</sup> BRA, av områdereguleringsens totale tillate volum på 150 000m<sup>2</sup> BRA.



Figur 8: Utsnittet viser hvordan områdene kan utnyttes med variasjon i bygningsvolumer og struktur (Nordic).



Figur 9: Utsnittet viser hvordan områdene kan utnyttes med variasjon i bygningsvolumer og struktur (Nordic).

Fordelingen mellom nærings- og fritidsbebyggelse skal være 60/40 totalt for områdene K1-K5 i områdereguleringsplanen. Områdeplanens bestemmelser definerer næring som *«hotell/appartement/motell/bevring/utleiehytter, forretning/service»*. Videre står det at *«område H2 er regulert til ren næring og skal tas med i totalregnskapet»*.

I område B, C og D er det tillatt å etablere nærings- og handelsvirksomhet på bakkeplan, slik at det legges til rette for sosiale møteplasser, naturlige stoppesteder og et levende miljø mellom Skiheisen og sentrum. Dette kan forhindre at området blir en ren transport-etappe, og motvirke unødvendig bilbruk.

#### 4.1.1. Uteoppholdsareal

Det er satt av 2,8 daa til felles uteoppholdsareal inne i planområdet. Arealet kan opparbeides parkmessig for ulike bruk, med sittemøblement, beplantning, lekeapparater, belysning mm.

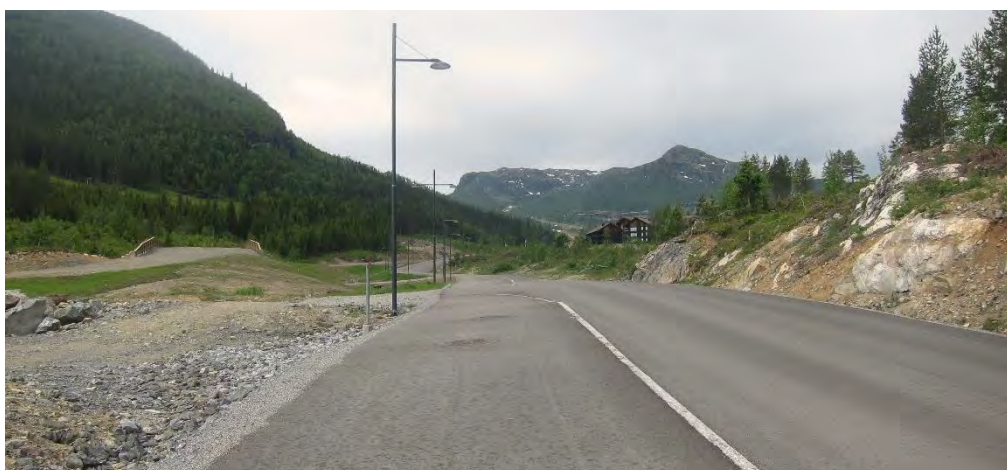
## 4.2. Veg og trafikk

Det er regulert to atkomster inn i planområder. Dette fordeler trafikkbelastningen, og er positivt for inne-/utemiljø og støyforhold. For å

begrense kjøreveier i området, og bevare et større bilfritt miljø, er det en egen atkomst i øst som betjener nederste del av planområdet. Hovedveien Totteskogen som går langs sørlig avgrensning av planområdet er regulert med fortau og tar opp høydeforskjellen.



Figur 10: Utsnitt av områdereguleringsplan for Totteskogen. Regulert fortau vises med rosa farge langs V1. Regulert skiløype vest i planområdet er etablert, ny linjeføring er innmålt.



Figur 11: Bilde av den nye veien med Fyri hotell/leilighetsbygg til høyre og skiløype til venstre.

#### 4.2.1. Vegsystem og kapasitet

Hovedinfrastruktur for Totteskogen er utredet, dimensjonert og regulert i områdereguleringsplanen og tilgrensende planer. Vegsystemet er tilrettelagt for å håndtere trafikk fra hele området sør for Hemsil, mellom Skiheisbrua og Torsetbrua, via vegene Totteskogen og Lauparvegen.



Figur 12: Bildet viser «krysset» der Lauparvegen mot skisenteret går mot høyre, gangveg mot sentrum til venstre og veien til Totteskogen i midten. Her kommer man også inn på rulleskianlegget. Langs sørlig side av Lauparvegen går det gang- og sykkelveg.

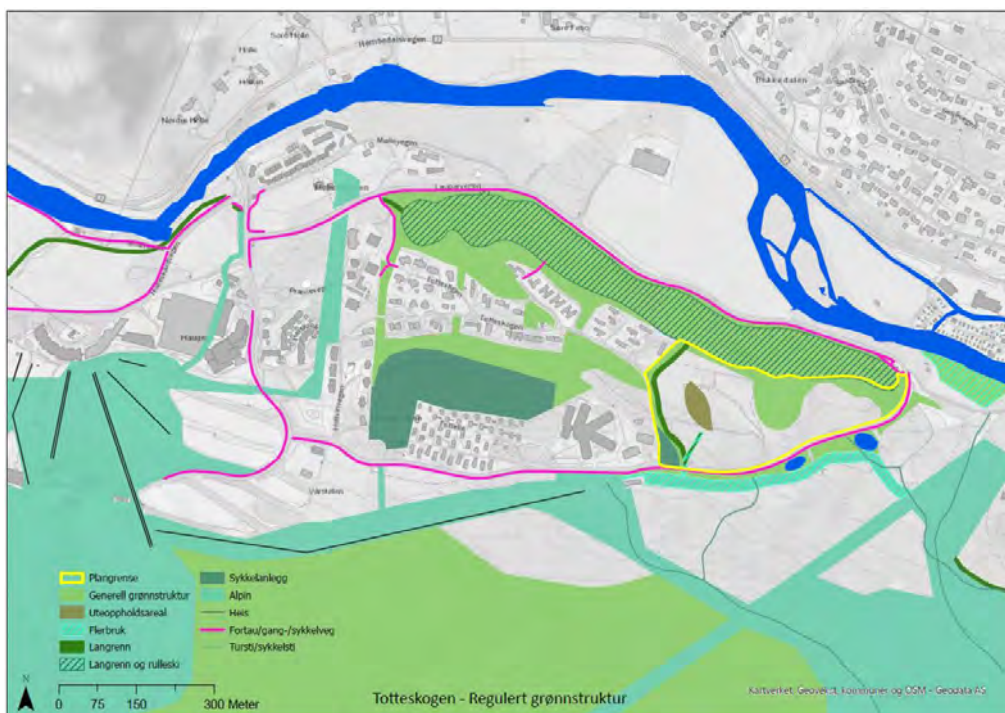
I forbindelse med områderegeringsplanen og reguleringen av Hemsedal Fjellandsby ble det utarbeidet trafikkanalyser og foretatt tellinger ved Skiheisbrua (Notat Trafikkvurdering Totteskogen, 23.1.2019, Asplan Viak og Trafikknotat Holdebakken reguleringsendring, 21.11.2017, Asplan Viak (senere kalt Hemsedal Fjellandsby II)). Områdeplanen og sentrumsplanen (Trøym sentrum vest) legger opp til ny brukryssing over Øya, og fylkesvegforbindelse mot Torsetsida.

#### 4.2.2. Støy

Det er ulike krav til grenseverdier for støy for fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse. Å utrede støy som del av detaljregulering vil derfor være lite hensiktsmessig, fordi plassering av ulik bruk ikke er avklart. I dag er det tilnærmet ingen trafikk forbi området. Tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyverdier må være gjennomført og dokumentert før det blir gitt brukstillatelse til bygg eller ved utviding av eksisterende virksomhet.

### 4.3. Grønnstruktur/friluftsområder/sykkelanlegg

Totteskogen planlegges som en komplett helårsdestinasjon. Det er tilrettelagt for tilgjengelighet via grønnstruktur og/eller gang- og sykkelveiforbindelser/fortau hele veien langs aksene fra skiheisområdet til sentrum, og tverrforbindelser fra nord til sør. I overordna planer og detaljplanen er det lagt stor vekt på tilstrekkelig størrelse og riktig plassering av arealer for både sommer- og vinteraktiviteter, som både benyttes av gjester og fastboende.



Figur 13: Kart over regulert (opparbeidet og fremtidig) grønnstruktur i Totteskogområdet (se vedlegg). Planområdet er vist med gul linje. I tillegg er det snarveger, felles uteareal og aktivitets-/lekeområder ol. internt i de eksisterende byggeområdene.

Planområdet har ski inn via etablert kulvert felles med langrennsløypetrase, og kort avstand til skiløypa mot sentrum og fremtidig heis- og bakkeanlegg der. Tottelia Rides som har 2 km flytsti (familiesykkelløyper og bål plass/rasteplass), Totteskogen rulleskianlegg (langrennsløyper vinterstid), heis fra Fyri og skiløyper er allerede opparbeidet. Opparbeidet skiløype i vest er innmålt og regulert inn, sammen med en ny tilkomstløype inn til kjernen av planområdet. Mot eksisterende løyper i nord er det lagt inn friluftsmål. Plasseringen av veier og grønnstruktur/friluftsområder gir tilkomst for alle byggeområder med unntak av H, til løypenett uten å måtte krysse kjøreveg. Delområde H er tilknyttet et stort, felles uteoppholdsareal direkte ved siden av byggeområdet. For tilkomst til alpinløyper må man enten krysse Tottevegen over til skiløypa sør for denne, eller gå til undergang vest i planområdet (langrennstrasé). Det er etablert tilbringerheis med start sør for Fyri, og regulert heisareal/alpinløyper øst for planområdet i tilknytning til eksisterende skiløype. I dag kan skibuss benyttes fra bunn av sentrumsløypa. Det er også kort avstand til badeplasser langs Hemsil og turstier generelt.



Figur 14: Totteskogen rulleskianlegg er langrennsløyper vinterstid. Området er pent opparbeidet og har belysning. Lengst til høyre ligger Lauparvegen og gang- og sykkelveg.



Figur 15: Kulvert under hovedveien Totteskogen, sett fra nord. På andre siden ligger den nye skiløypa.

#### 4.3.1. Sykkelanlegg

Det er satt av 1,65 daa for ny sykkelbane/pumptrack. Området har blitt benyttet til midlertidige brakker ifm. utbygging av Fyri-området, og er derfor allerede godt egnet terrengmessig til etablering av f.eks. pumptrack. Plasseringen av området vurderes også som hensiktsmessig for å unngå for mye støy for både ny og eksisterende tilgrensende bebyggelse. I tillegg gjør plasseringen det mer naturlig for andre enn de som bor i K4 å benytte anlegget og oppholdet i bebyggelse basser fint mellom leilighetsbyggene ved Fyri og den nye tiltenkte bebyggelse i område A.

Arealet ligger i kort avstand fra sykkelløypene i Tottelia, og den nye blå flytstien på 10,5 km som går fra toppen av Hollvin-heisen og ned til Fyri hotell. Det foregår en enorm satsing på utbygging av sykkelstier i og rundt skisenteret, og i Hemsedal og Hallingdal for øvrig.



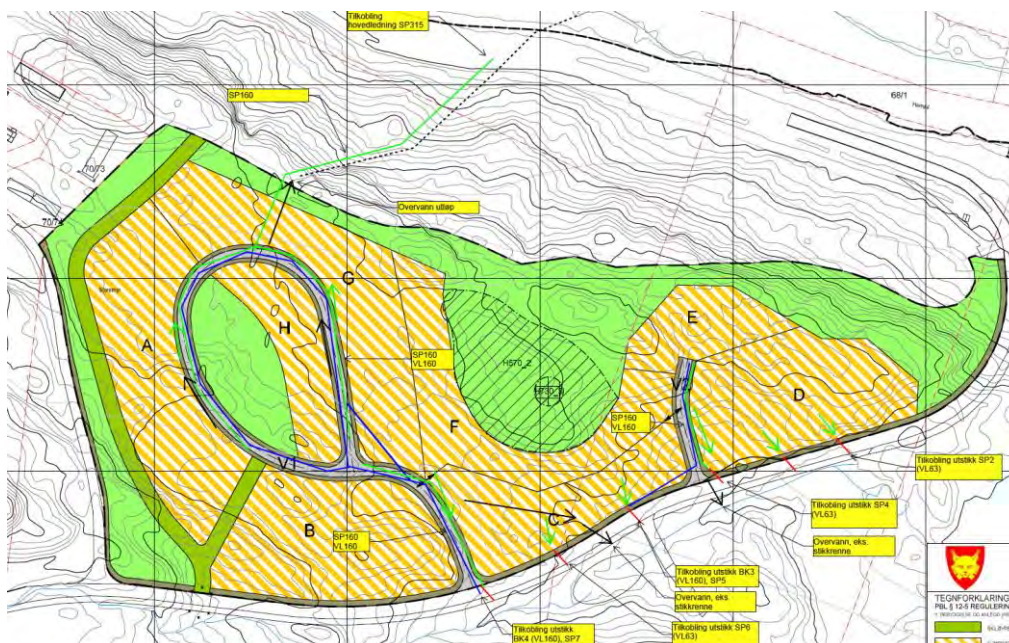
Figur 16: I midten ses området avsatt til sykkelanlegg nedenfor leilighetsbyggene ved Fyri.

#### 4.4. Vann, avløp og overvann

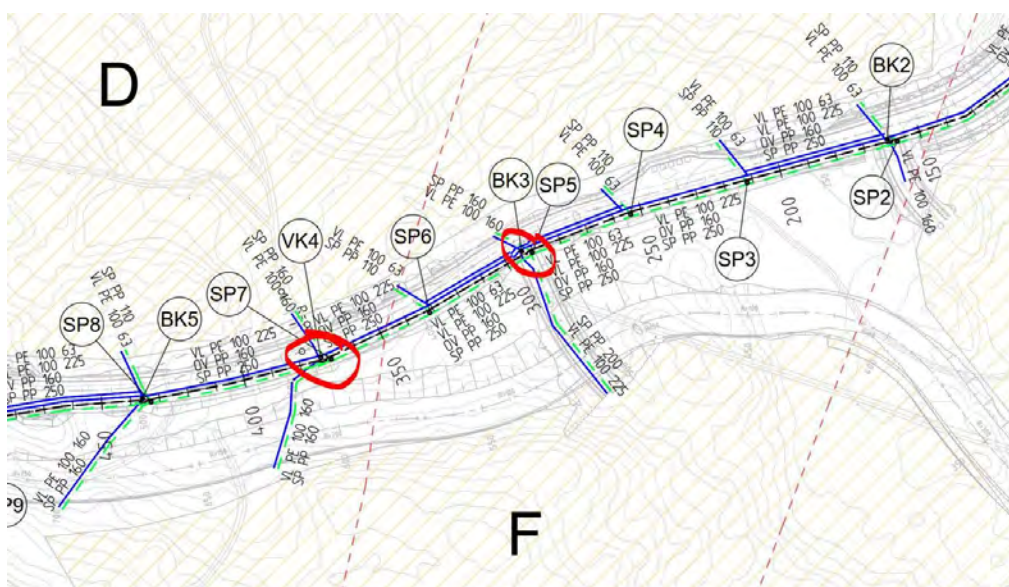
Vann og avløp for K4-området tilknyttes ny hovedledning i vegen Totteskogen. Hovedforsyning vann tilknyttes prosjekterte kummer BK3 og BK4. I tillegg kan supplerende utstikk benyttes for tilknytting av enheter langs hovedvegen.

Området A, F, G og H tilknyttes egen selvfallsledning for avløpsvann som føres ned til hovedledning langs Lauparvegen.

Overvann for dette området ledes i samme retning via stikkrenner under Lauparvegen. Øvrige område ledes til stikkrenner under vegen Totteskogen og til overvannsgrøft for Totteskogen.



Figur 17: Skisse med planlagt anlegg. (Reguleringsplankartet som bakgrunn er ikke siste versjon).



Figur 18: Utsnittet viser prosjertert infrastruktur, røde ringe viser aktuelle kummer for tilknytning til planområdet.





Figur 19: Bildet viser opparbeidet åpen løsning for overvannshåndtering. Planområdet sees i bakgrunnen, Fyri hotell lengst til venstre. Dette er det østligste dammen vist i figur. 13.



Figur 20: Bildet viser opparbeidet åpen løsning for overvannshåndtering langs hovedvegen Totteskogen.

## 4.5. Kulturmiljø/kulturminne

Planen viderefører områdereguleringsplanens bestemmelsesområde og hensynssone for kulturminne/kulturmiljø, med bestemmelser.

## 4.6. Naturmiljø og biologisk mangfold

Det ble gjennomført en egen vurdering av naturmiljøet i Totteskogområdet i 2013. Teamet er også vurdert i arbeidet med områdereguleringsplanen. Det ble ikke vurdert som nødvendig med ytterligere utredninger av naturmangfold. I fagrapporten ble det foretatt en vurdering etter Naturmangfoldloven og planen ble vurdert til å ha en ubetydelig til liten negativ konsekvens for biologisk mangfold.

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. I forbindelse med utforming av planforslaget er det gjort følgende vurderinger:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det er undersøkt om det er kjente registreringer i området ved å bruke følgende nettsteder: [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no), [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no), samt [www.kilden.nibio.no](http://www.kilden.nibio.no). Det er et krav i lovgivningen at kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I grunnlagskart ligger *Storemyr* innenfor planområdet. Det er lite igjen av det som opprinnelig har vært en større myr. Området har tidligere blitt grøftet for drenering ifm. landbruk. Det går traktorveier gjennom området, og det er generelt lite igjen av areal som minner om myr, selv om det stedvis er fuktig. Dersom myra har fått vannsig fra høyereliggende områder i sør er dette nå avskåret av den nye Tottevegen. Det vurderes til å være av liten betydning å ivareta de resterende fuktige arealene innenfor planområdet.



Figur 21: Denne dreneringsgrøfta går gjennom hele området i og langs det som er igjen av det som på kartet er benevnt «Storemyr».



Figur 22: Restene av «Storemyr», med langsgående grøft.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Reguleringsplanen medfører ikke inngrep av et omfang som vurderes til å medføre behov for innhenting av nye data/kunnskapsgrunnlag. Området er tidligere vurdert etter Naturmangfoldloven. Det vurderes som lite sannsynlig at tiltaket vil medføre store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Den samlede belastning ved de nye tiltakene i planen vurderes til å være beskjeden. Omfanget av bebyggelse er stort, men lokaliseringen og tettheten vurderes til å være i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Ikke relevant.

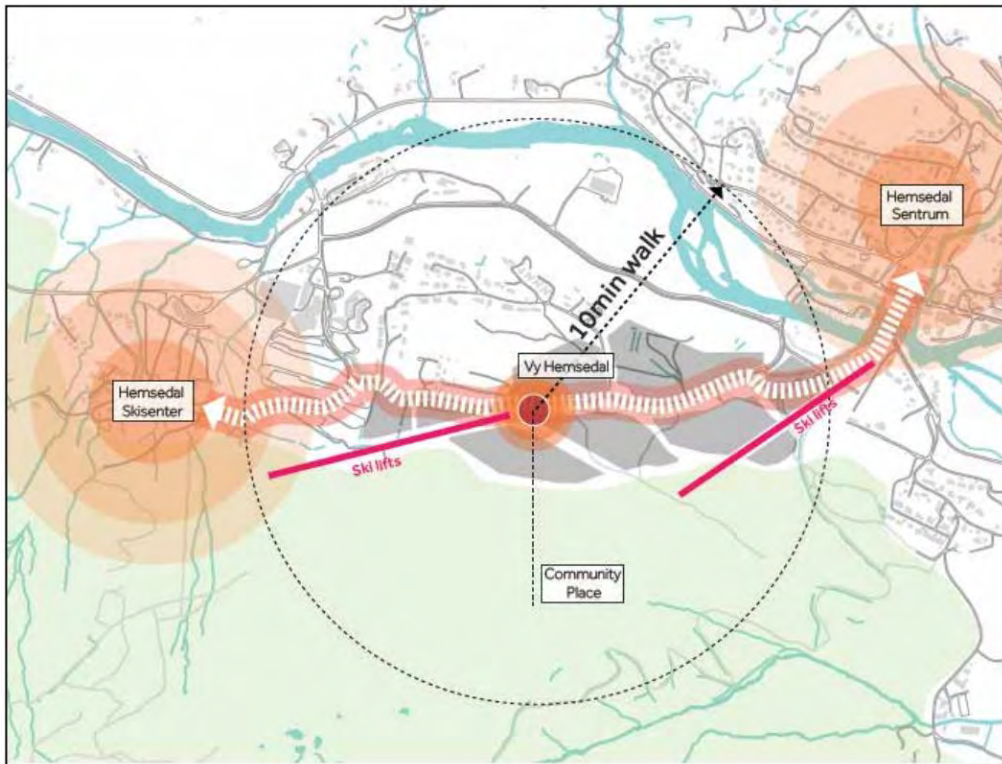
Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved utbygging.

Totalt sett vurderes det slik at reguleringsplanen ikke medfører inngrep som fører til behov for innhenting av nye data/kunnskapsgrunnlag. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldloven vurderes dermed til å være oppfylt

## 4.7. Klima og energi

Klimautfordringer og behov for overgang til klimanøytrale energikilder og lavere energiforbruk er viktig ved all utvikling og er et overordnet mål for Hemsedal kommune.

Samordnet areal- og transportplanlegging har vært førende for arbeidet med områdeplanen, som legger opp til en kompakt utvikling med gode gang- og sykkelforbindelser. Utbygging av området mellom skisenteret og sentrum gir korte avstander som igjen gir redusert behov for bilbruk, og god utnyttelse av eksisterende infrastruktur. Det er et mål at mange besøkende kan la bilen stå under oppholdet på destinasjonen.



Figur 23: Plasseringen av Totteskogen mellom Hemsedal skisenter og Hemsedal sentrum (Trøym). Hotellet Fyri ligger midt imellom. Fremtidige byggeområder ses med grå farge. (figur fra planbeskrivelsen til områdereguleringsplanen)

Kollektivtransport er viktig i miljøsammenheng. Et nytt kollektivknutepunkt med god tilrettelegging for både lokale og regionale bussforbindelser kan bidra til redusert bilbruk og reduserte utslipp.

Krav til energibruk og energiløsninger for det enkelte utbyggingsområde må vurderes i forbindelse med detaljregulering eller byggesak. I bestemmelsene er det satt krav om at alle nye bygg med over 200 m<sup>2</sup> BRA skal tilrettelegges for vannbåren varme. Hva som blir oppvarmingskilden kan være eksisterende flisfyringsanlegg, jordvarme eller andre løsninger. Gjennomføring av planen vil foregå over lang tidshorisont og det vil derfor være vanskelig å sette krav om en bestemt energiløsning som binder for fremtiden.



Figur 24: Bildet viser skikulvert som gir tilkomst vest i planområdet, og den nye skiløypa langs hovedveien, mellom Fyri/tilbringerheisen og sentrum.

## 5. ROS-analyse

Hensikten med ROS-analyser er å bidra til den enkeltes trygghet for liv, helse og eiendom, og å bidra til å ivareta samfunnets evne til å fungere teknisk, økonomisk og institusjonelt, og hindre en utvikling som truer viktige forutsetninger for dette (DSB 2017).

Detaljreguleringsplanen for K4 er i tråd med områdereguleringsplan for Totteskogen med tilhørende ROS-analyse. Denne ROS-analysen tar for seg de temaer som er relevante for planområdet.

Risiko og sårbarhetsanalysen er gjennomført med sjekklister basert på veilederen «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging» utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i en vurdering av relevante farekategorier, konsekvenser en relevant hendelse kan få, og tiltak som er lagt inn i planen for å motvirke eller avbøte fare eller uønskede hendelser. I tråd med tilrådingene i veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet er det vist varsomhet med sannsynlighetsgraderinger. Det har ikke dukket opp moment som tilsier at planforslaget endrer eller er spesielt utsatt for uønskede hendelser, og det er derfor ikke laget en mer omfattende utgave av ROS-analysen.

Farekategoriene som er vurdert er delt inn i naturhendelser og Andre uønskede hendelser (menneske- og virksomhetsbaserte farer).

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Skogbrann				Planområdet ligger i noe avstand til «Totteskogen», med både vei, alpintase/skililøype og fremtidig byggeområde mellom. Bruken av

				<p>bebyggelsen er kun periodevis gjennom året, med hovedsesong vinterstid. Det er tre mulige tilkomster til Totteskogveien fra brannstasjonen (Skiheisvegen, Lauparvegen og via bomveg fra Torsetsida).</p>
<p>Trafikkulykke - myke trafikanter</p>				<p>Interne veger vil trolig benyttes både av biler, sykler og gående, og biltrafikk vil trolig ha store variasjoner ift årstid og ukedag. Interne veger er regulert med 5m bredde + annen veggrunn. Hastigheten vil være lav, og intern trafikk er fordelt på to tilkomster. Det legges opp til at det ikke skal være nødvendig å benytte bil - eller bilveg - til daglige gjøremål etter ankomst, det er korte avstander til aktiviteter, grønnstruktur og sentrumsområder, heisforbindelse til skisenterets baseområde og mulighet for å bevege seg via turdrag, stier, løyper og fortau.</p>



Vurderingene er sammenfattet i nedenstående tabell (sjekkliste for identifisering av uønskede hendelser (bearbeidet versjon av sjekkliste i vedlegg 5 til DSBs veileder for ROS-analyser 2017):

	UØNSKEDE HENDELSER	AKTUELL?		
		Ja - vurderes	Nei (begrunnes her)	
Naturhendelser	Ekstremvær			
	Storm og orkan		Nei, området er ikke spesielt værutsatt	
	Lyn- og tordenvær		Nei, området er ikke spesielt værutsatt	
	Flom			
	Flom i sjø og vassdrag		Nei, NVE Atlas	
	Urban flom/overvann		Nei, NVE Atlas	
	Stormflo		Nei, NVE Atlas	
	Skred			
	Skred (kvikkleire, jord, sten, fjell, snø)		Nei, NVE Atlas	
	Skog- og lyngbrann			
	Skogbrann	x		
	Lyngbrann		Lite aktuelt	
	Andre uønskede hendelser	Transport		
Større ulykker (veg, bane, luft, sjø)			Ikke aktuelt	
Næringsvirksomhet/industri				
Utslipp av farlige stoffer			Ikke aktuelt	
Akutt forurensning			Ikke aktuelt	
Brann, eksplosjon i industri (tankanlegg, oljeterminal, LNG-anlegg, raffineri)			Ikke aktuelt	
Brann				
Brann i transportmiddel (veg, bane, luft, sjø)			Ikke aktuelt	
Brann i bygninger og anlegg (sykehus, sykehjem, skole, barnehage,			Lite aktuelt.	

	idrettshaller/tribuneanlegg, asylmottak, fengsel/arrest, hotell, store arbeidsplasser, verneverdig/fredet kulturminne)		
	Brannvann		
	Eksplosjon		
	Eksplosjon i industrivirksomhet		Ikke aktuelt
	Eksplosjon i tankanlegg		Ikke aktuelt
	Eksplosjon i fyrverkeri- eller eksplosivlager		Ikke aktuelt
	Svikt i kritiske samfunnsfunksjoner/infrastrukturer		
	Dambrudd		Ikke aktuelt
	Distribusjon av forurenset drikkevann		Lite aktuelt
	Bortfall av energiforsyning		Lite aktuelt
	Bortfall av telekom/IKT		Lite aktuelt
	Svikt i vannforsyning		Lite aktuelt
	Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering		Lite aktuelt
	Svikt i fremkommelighet for personer og varer		Lite aktuelt
	Svikt i nød- og redningstjenesten		Lite aktuelt
Annet	Trafikkulykke - myke trafikanter	x	

### Kilder:

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. 2017. Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging - metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen. Veileder.

Direktoratet for byggkvalitet. 2017. Byggteknisk forskrift (TEK17). Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger.

Direktoratet for byggkvalitet. 2017. Veiledning til kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger. Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning. Ikrafttredelse 1. juli 2017.

NVE Atlas



# LOVDATA

## Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021
Publisert	Avd I 1997 Nr. 14
Ikrafttredelse	01.07.1998
Rettet	01.07.2021 (faglige noter fjernet)
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofl

### Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartener), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

### Kapittel I. Verkeområde m.m.

#### § 1. Verkeområde

Lova gjeld avtaler mellom entreprenør og ein forbruker om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

- avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
- avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida.

Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtaler mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med [lover 21 juni 2002 nr. 34](#) (ikr. 1 juli 2002), [10 des 2010 nr. 74](#) (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtaler om videresal inngått etter 1 juli 2011).

### § 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarende for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med [lov 6 juni 2003 nr. 39](#) (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med [lov 3 sep 2010 nr. 54](#) (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

### § 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i [eigarseksjonsloven § 60](#) første ledd tredje punktum.

- 0 Føyd til med [lov 16 juni 2017 nr. 65](#) (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

### § 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

- 0 Endra med [lov 21 juni 2002 nr. 34](#) (ikr. 1 juli 2002).

### § 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

### § 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av [lov av 13. mai 1988 nr. 27](#) om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld [lov av 3. juli 1992 nr. 93](#) om avhending av fast eigedom eller [lov av 20. desember 1996 nr. 106](#) om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

### § 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

## § 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

### § 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

## Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

### § 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

### § 8. Plikt til fråråding

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

### § 9. Endringar og tilleggsarbeid

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samband med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

### § 10. Tida for utføring

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

## § 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

## § 12. Garanti for oppfylling av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarende verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarende frå eit finansforetak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansforetak som nemnt i første punktum på tilsvarende vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

## § 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestråum, oppvarming og snørydding i byggetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

#### § 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjær, jf. § 46.

#### § 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føresegna i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det først protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

#### § 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

### Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

#### § 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

## § 18. Dagmulkt

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

## § 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

## § 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

## § 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

## § 22. Skadebot ved heving



Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

### **§ 23. Lemping av ansvar**

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

### **§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag**

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

## **Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting**

### **§ 25. Mangel**

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

### **§ 26. Manglande opplysningar**

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigeiendomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

### **§ 27. Urette opplysningar**

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

### **§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga**

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

### **§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel**

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,

- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
- c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfyljing gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

### § 30. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

### § 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

### § 32. Retting av mangel og skade

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

### § 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

### § 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

### **§ 35. Skadebot ved mangel**

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samband med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

### **§ 36. Omfanget av ansvaret**

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

### **§ 37. Krav mot bakre ledd**

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følge av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

### **§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar**

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

### **§ 39. Rettsmangel**

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

#### **§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband**

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

## **Kapittel V. Forbrukarens yting**

#### **§ 41. Fastsetjing av vederlaget**

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

#### **§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid**

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

#### **§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle**

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

#### **§ 44. Vederlag for førebuing m.m.**

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

#### **§ 45. Vågnaden for ytinga**

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

#### **§ 46. Betalingstid**

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

#### **§ 47. Forskotsbetaling**

- Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt
- verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
  - det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
  - minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarende.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

#### **§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr**

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

#### **§ 49. Deponering av omtvista vederlag**

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarende delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

#### **§ 50. Forbrukarens medverknad**

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

### § 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

## Kapittel VI. Avbestilling

### § 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

### § 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

### § 54. Avbestillingsgebyr

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

## Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

### § 55. Entreprenørens krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,

- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimsoverføring for betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

### **§ 56. Stansing av arbeidet**

Betaler forbrukaren ikkje avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

### **§ 57. Heving**

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vite om betalinga eller medverknaden.

### **§ 58. Verknadene av heving**

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

### **§ 59. Rente og skadebot for rentetap**

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

## **Kapittel VIII. Langvarig avbrot**

### **§ 60. Langvarig avbrot**

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

## Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

### § 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtaler med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

<sup>0</sup> Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

### § 62. Fråskrivning av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

### § 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

## Kapittel X. Tvisteløysing

### § 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtaler med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtaler med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtaler som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

<sup>0</sup> Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

## Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

### § 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: — — —

### § 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.<sup>1</sup> Lova får berre verknad for avtaler som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.



§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

## Utskrift fast eiendom

---

### Gårdsnummer 72, Bruksnummer 184 i 3042 HEMSEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

07.01.2022 kl. 13.29

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

07.01.2022 kl. 13.29

---

### Adresse(r):

Gateadresse: **Totteskogen 11**  
Gatenr: **1093**  
Kommune: **HEMSEDAL**  
Postkrets: **3560 HEMSEDAL**

Gateadresse: **Totteskogen 13**  
Gatenr: **1093**  
Kommune: **HEMSEDAL**  
Postkrets: **3560 HEMSEDAL**

Gateadresse: **Totteskogen 15**  
Gatenr: **1093**  
Kommune: **HEMSEDAL**  
Postkrets: **3560 HEMSEDAL**

Gateadresse: **Totteskogen 17**  
Gatenr: **1093**  
Kommune: **HEMSEDAL**  
Postkrets: **3560 HEMSEDAL**

Gateadresse: **Totteskogen 19**  
Gatenr: **1093**  
Kommune: **HEMSEDAL**  
Postkrets: **3560 HEMSEDAL**

Gateadresse: **Totteskogen 21**  
Gatenr: **1093**  
Kommune: **HEMSEDAL**  
Postkrets: **3560 HEMSEDAL**

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

1990/6310-1/22 21.12.1990

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

**TUV KJETIL**

FØDT: 02.06.1968

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

#### Heftelser i eiendomsrett:

2015/782827-1/200 28.08.2015 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 10 000 000  
Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES  
ORG.NR: 937 889 631  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3042 GNR: 72 BNR: 165

#### GRUNNDATA

2016/658825-1/200 19.07.2016 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3042 GNR: 72  
BNR: 165

2020/1096385-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 0618 GNR: 72 BNR: 184

2021/1487442-1/200 25.11.2021 **SAMMENSLÅING**  
10:19

Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 3042 GNR: 72 BNR: 185  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 3042 GNR: 72 BNR: 186  
ELEKTRONISK INNSENDT

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# BUDSKJEMA

## BINDEND BUD PÅ EIENDOMMEN:

Tottesvingen, hytte \_\_\_\_\_, 3560 HEMSEDAL gnr. 72, bnr. 184 i Hemsedal kommune. Oppdragsnr. 1532225001

Bud stort kr.

Skriver kroner.

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet)

Eventuelle forbehold:

Ønsket overtagelsesdato: / Akseptfrist: / kl.

## FINANSIERINGSPLAN:

Lån i v/ Tlf.: kr.

Lån i v/ Tlf.: kr.

Egenkapital i v/ Tlf.: kr.

Finansiering kr. bekreftet av Dato/kl.

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/innvilgelse av bud og/eller vilkår. EM1 anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen som er tilgjengelig på EiendomsMegler 1.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

## BUDGIVER 1:

Navn:

Personnr:

Tlf.:

Mobil:

E-post:

Adresse:

Postadr.:

Sted:

Dato:

Underskrift:

## BUDGIVER 2:

Navn:

Personnr:

Tlf.:

Mobil:

E-post:

Adresse:

Postadr.:

Sted:

Dato:

Underskrift:

BUDGIVER 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

LEGITIMASJON

BUDGIVER 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

LEGITIMASJON



**KONTAKTINFO:**

Victoria Follesø / 954 43 309  
victoria@em1fjellmegleren.no

Gjermund Svendsen-Rosendal / 909 92 290  
gjermund@em1fjellmegleren.no

[www.fjellmegleren.com/prosjekter/tottesvingen](http://www.fjellmegleren.com/prosjekter/tottesvingen)

