



PRIVATMEGLEREN

VEGGLI FJELLHEIM

# Vedlegg

Leveransebeskrivelse

Kjøpekontrakt

Detaljreguleringsplan Persbu - Høybuli

Plankart

# Leveransebeskrivelse Høybulie – Veggli.

## Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om hyttenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (illustrasjoner og plantegninger). I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som er retningsgivende. Selger tar også forbehold om myndighetenes endelige godkjenning av prosjektet og planene.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmateriale og øvrig salgsmateriell kan vise forhold som ikke er med i leveransen (som er typiske tilvalg), så som møblering, fargevalg, tepper, belysning (downlights), andre type plassering av vinduer, beplantinger, m.m. Det kan være avvik fra illustrasjonen ifh. til endelig levering.

Leveransebeskrivelsen gjelder modellserien Lykkebo, Lykkero og Lykkeglimt.

## Konstruksjon

Hyttene er bygget og fundamentert på steinmasser. Hyttenes bærende konstruksjon, etasjeskiller og innervegger er i tre.

Yttervegger er kledd med ubehandlet stående panel. Dimensjon: 21x170 mm.

Isolering av gulv 300 mm, yttertak 198 + 48 mm, yttervegger 148 + 48 mm, innervegger 98-148 mm, etasjeskille 198 mm

Terrasser som vist på plantegninger utføres med dekke i trykkimpregnert terrassebord 36 x 148mm. Rekkverk kun vist det er vist på tegning.

Taket leveres med sveiset membranduk som blir belagt med torv og torvstokker. Det er ingen vekstgaranti på taket. Takrenner og nedløp i svart stål.

Hvis det er anvist dør i knevegg på tegning for Inspeksjon av loft, leveres denne med ubehandlet karm og hvit dørblad.

Dør foran vannfordelingsskap leveres i hvit utførelse.

Solavskjerming leveres ikke.

Tekniske rørføringer vil hovedsakelig bli montert skjult i vegger etasjeskiller. På grunn av tekniske føringer og installasjoner som ikke kan plasseres i vegg eller etasjeskiller det kan forekomme nedkassinger uten at dette er tegnet inn på salgstegning.

## Innhold

### Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt tredør og FG-godkjent sikkerhetslås med 3 nøkler. Farge utvendig og innvendig i samme farge som vinduer. Referansemodell Swedoor P1400 med fiskebeinsmønster og diamantvindu eller tilsvarende.

### **Innvendige dører**

Valgfrie hvite eller mørke grå/sorte dører fra Swedoor Unique 01L eller lignende med karmen i tilsvarende farger. Dørvidere leveres i krom eller sort.

### **Vinduer og vindusdører**

Vinduer og terrassedør i valgfri farge hvit eller mørke grå/sort fra Nordan eller tilsvarende med energiglass. Leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Åpningsbare vinduer på soverom.

Det tas forbehold om at enkelte vinduer ikke blir åpningsbare som følge av brannkrav eller dersom dette ikke synes hensiktsmessig i forhold til bruken.

### **Gulv**

I alle rom i hytten leveres det herdede tre gulv i eik. Dette gjelder alle rom i hytten bortsett fra bad og vaskerom/tekniskrom og entre, her leveres det flis på gulv. Flisene leveres i 60x60 cm. med nedsenket dusjsone med 5x5 cm. flis på gulv. Mindre ansamlinger av vann kan forekomme.

Hytter med bod med adkomst utenfra leveres med betonggulv.

### **Gulvlister/gerikter/taklister**

Vinduer leveres med ubehandlede slette gerikter og foringer. Dører leveres med ubehandlet gerikter (70 mm.), med synlige spikerhull. Gulvlister (70 mm.) leveres ubehandlede med synlige spikerhull.

Det leveres ubehandlede slette taklister (70 mm.) i hyttene med synlige spikerhull.

### **Vegger og tak**

Alle vegger og himlinger leveres med ubehandlet slettpanel (14x145 mm) med unntak av bad som leveres med flislagte vegger kun i dusjsonen.

### **Innvendig trapp**

Det leveres trapp i ubehandlet furu iht. salgstegningene.

### **Kjøkken**

Kjøkken leveres fra KEO modell Touch eller tilsvarende med glatte fronter. 30 mm. laminat benkeplate. Nedfelt overliggende oppvaskkum. Ettgreps kjøkkenarmatur.

Man kan velge mellom 7 standardfarger på frontene og utallige farger på benkeplaten uten pristillegg.

Kjøkken leveres slik det kommer frem av salgstegning. Det vil utarbeides egne kjøkkentegninger fra leverandør ifm. salget. I tilvalsperioden vil det være mulig å endre og gjøre tilvalg på fronter, benkeplate, hvitevarer m.m. Pristillegg vil kunne forekomme.

Det leveres energieffektive hvitevarer som integrert komfyr med pyrolyse, integrert kombiskap, helintegrert oppvaskmaskin, kjøkkenvifte og induksjonstopp fra tyske Laurus eller tilsvarende.

## **Bad**

Bad leveres med baderominnredning fra Linn bad modell Hilde eller tilsvarende med to skuffer, tilpasset vask og speil med lys. Størrelse slik det kommer frem av salgstegning. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse, og med vegghengt toalett.

Det leveres faste eller innsvingbare dusjvegger i herdet glass.

Sluk i dusj leveres i rustfritt stål.

Elektriske varmekabler i gulv.

Hyttene som har badstue vist på salgstegning leveres med sittebenk, Tylö eller tilsvarende badstuovn samt glassdør i klart eller farget glass. Det legges 60x60 cm flis på gulv.

Opplegg for vaskemaskin som vist på salgstegning.

## **Garderobe**

Det leveres ikke garderobereskap.

## **Tekniske anlegg**

### **Ventilasjon**

Avtrekksvifte fra bad, wc og evt. vaskerom baderomsvifte. Ventilator installeres på kjøkken. Friskluft fra ventiler i enkelte vinduer og veggventiler.

### **Elektrisk**

Det leveres komplett elektrisk skjult anlegg ferdig tilkoblet nettet og som tilfredsstiller gjeldende forskrifter og med tilstrekkelig antall punkter etter gjeldende NEK. Det utarbeides en punktplan innvendig og utvendig som godkjennes av kjøper før installasjon.

Standard leveres det takpunkt for at kjøper setter opp egne lamper, men ferdigmonterte taklamper og downlights kan velges som tilvalg.

Utelys og eventuelt downlight tilkobles døgnstyring.

### **Det leveres følgende elektrisk utendørs:**

Lykkebo serien 2 utelamper og 1 vegguttak.

Lykkero serien 2 utelamper. 2 utomhusspotlights over inngangsparti. 1 vegguttak

Lykkeglimt serien 10 utomhusspotlights i mønene/inngangsparti. 2 vegguttak.

### **Oppvarming og varmtvann**

Hyttene leveres med moderne peisovn av modellen Andorra eller tilsvarende (gjelder ikke Lykkebo serien).

Varmekabler på gulv som har fliser.

Det leveres panelovn i oppholdsrom, soverom og evt. WC uten gulvvarme.

Varmtvannsbereeder plasseres på egnet sted i hytten, fortrinnsvis vaskerom/teknisk rom eller bad.

### **Fiber**

Det klargjøres for uttak med tomt røranlegg inn til hytten ved egnet plassering. Hytteeier bestiller selv abonnement / kabling / tilkobling. Tilknytningsavgift samt månedlig abonnement vil tilkomme og betales av hytteeier.

### **Diverse utstyr**

Brannsluknings- og brannalarmutstyr leveres i henhold til forskrifter.

### **Utomhusarealer**

I prisen er det inkludert ferdigstillelse av tomten med tilkobling til VVS, strøm og forberedt for fiber. Stedlige masser, grus og evt. bark fylles på rundt hytteveggene, uteplasser og inngangsparti/gårdsplass.

Det anlegges gruslagt parkeringsplass på tomten (kvalitet kan variere). Tomten består delvis av naturtomt med varierende høyde og kvalitet. Noen av tomtene kan ha skråning.

### **Tilvalgsmuligheter**

Avhengig av byggarbeidenes fremdrift, kan den enkelte kjøper få en begrenset mulighet til å variere standarden på sin hytte. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggarbeidene.

Selger/entreprenør er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Det vil bli utarbeidet en tilvalgsmeny med valgmuligheter, priser og bestillingsfrister som oversendes til boligkjøperne i god tid før innvendige arbeider starter. Tilvalg på kjøkken gjøres hos kjøkkenleverandøren. Alle tilvalg må bestilles innenfor gitte frister, hvis ikke leveres hytten som beskrevet over. 15%

Tilvalgene leveres av forhåndsvalgte leverandører, innenfor deres sortiment og prosjektets rammer. Tilvalg kan medføre kostnader og prisdifferanse kan avvike fra veiledende priser.

#### **Aktuelle tilvalg:**

- Innredning, fronter og benkeplate på kjøkken
- Blandebatteri på kjøkken
- Baderomsinnredning
- Baderomsfliser
- Servant- og dusjarmatur på bad
- Parkett
- Innvendig behandlingspakke på panel - farge
- Utvendig behandlet panel - farge

- Downlights – elektrisk
- Garasje

## Forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis som et resultat av offentlige pålegg, forsvarlig gjennomføring uten å forringe den generelle standard.

Tegninger og illustrasjoner i prospekt viser forhold som ikke er med i leveransen og avvik vil kunne forekomme i forhold til plan- og fasadetegninger og den ferdige bebyggelsen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderober, fargevalg, tepper, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, materialvalg, beplantning etc.

Panelretning i tak kan variere fra illustrasjonene.

Ved valg av innvendig fargebehandling kan det forekomme fargeforskjell mellom vegg og f.eks trapp, da dette levers fra forskjellig produksjoner/leverandører.

Spikerhull vil være synlig på panelen.

Dører til utvendig skiskap er plassbygd og det vil kunne forekomme noe skjevhet.

Videre kan vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering avvike noe fra tegninger og illustrasjoner, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av tekniske anlegg bestemmes av hva som er hensikts- og funksjonsmessig nødvendig. Føringsveier for tekniske installasjoner er ikke inntegnet endelig, og det må påregnes mindre justeringer av disse med den konsekvens at rommene kan bli påvirket i noe grad.

Det må påregnes kummer og andre installasjoner utomhus.

Selger forbeholder seg retten til å skifte ut produkter med produkter fra tilsvarende leverandør og med tilsvarende kvalitet.

Arealer kan variere noe fra salgstegning.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Det tas forbehold om myndighetenes endelige godkjenning av prosjektet.

Priser på usolgte hytter og tomter kan uten forutgående varsel justeres av selger.

Det vises for øvrig til ytterligere forbehold i salgsinfo og kjøpekontrakten som ligger som vedlegg til prospektet.

Drammen 15.12.2024.



PRIVATMEGLEREN

# Kjøpekontrakt

## Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

Veggli Fjellheim  
Høybulie og Åsmobekkvegen

**Megler:** Privatmegleren Hallingdal AS Foretaksregisteret orgnr. 933838099MVA  
**Type oppdrag:** 04.Salg fritid-prosjektert(buoppflov)  
**Eierform:** Selveier / Eiet tomt  
**Oppdragsnr:** 83-24-  
**Omsetningsnr:** 83-24-

# KJØPEKONTRAKT

## Om rett til selveiet fritidsbolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

**Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.**

### *Mellom*

Veggli Invest 1 AS  
c/o Hyttelykke AS  
Bragernes Torg 8  
3017 Drammen

orgnr. 934665708

[haakon@hyttelykke.no](mailto:haakon@hyttelykke.no)  
952 24 906

### *heretter kalt selgeren, og*

Fornavn Etternavn  
Mob:  
Epost:  
Adresse:

F. dato:

*heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale*

## § 1

### SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

|                      |                                                               |
|----------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Type eiendom</b>  | Hytte                                                         |
| <b>Matrikkel</b>     | Gnr. 32 Bnr. ... i Rollag kommune. Tomt: ... Hyttemodell: ... |
| <b>Eierform tomt</b> | Eiet tomt                                                     |

Oppdragsgiver har ikke hjemmel til eiendommene, men det foreligger signerte blancoskjøter fra hjemmelshaver.

Fritidsboligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

## § 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

| <b>Kjøpesum og omkostninger</b> | <b>Beløp</b> |
|---------------------------------|--------------|
| Kontraktssum                    | ,-           |
| Dokumentavgift                  | ,-           |
| Tilknytningsavgift              | 130 000 ,-   |
| Tingl.gebyr skjøte              | 500          |
| Tingl.gebyr pantedokument       | 500 ,-       |
| Pantattest kjøper               | 200 ,-       |
| <b>Totalt kr.</b>               | <b>,-</b>    |

Hertil kommer tinglysingsgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

Det skal betales 10% forskudd ved avtaleinngåelse, resterende oppgjør 3-5 dager før overtagelse.

### § 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av :

Liavaag Eiendom AS  
Nedre Torggate 20  
3015 Drammen.  
Orgnr: 993479470  
Tlf / E-post: [drammen@privatmegleren.no](mailto:drammen@privatmegleren.no)

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **60600634111**, og merkes med **83-24-Veggli Fjellheim**

10% forskudd ved avtaleinngåelse, resterende kjøpesum ved overtagelse.

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest en virkedag før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

## **§ 4 GARANTIER**

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

## **§ 5 HEFTELSE**

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Følgende skal også tinglyses på eiendommens grunnboksblad:

*Det påhviler den til enhver tid eier av eiendommen å innbetale en årlig avgift til Vegglijfjell Friluftslag, org.nr. 998 595 185. Den til enhver tid eier av eiendommen forplikter seg til vederlagsfritt å tillate fremføring av strøm-, vann- og avløpsledninger over tomte til fordel for VEVAS, org.nr. 885 616 402. Det påhviler den til enhver tid eier av eiendommen å innbetale en årlig avgift til Høybulie vel og aktivitetsområde "Høybulie aktivitetspark" org.nr. 925 912 964, for drift og vedlikehold*

## **§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET**

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til PrivatMegleren Drammen som har foretatt tinglysning av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysning av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

## **§ 7 BOLIGEN**

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 10.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

(6) Som et vedlegg til denne kjøpekontrakten er det utarbeidet en tilvalgliste. Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstillelse av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinke fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

## **§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER**

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig.

Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

## **§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE**

Eiendommen overtas av kjøper ca. **x.kvartal 2025** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. buofl. § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

## **§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON**

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

## **§ 11 FORSIKRING**

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger i byggeperioden og frem til overtagelse.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Fra overtagelse må kjøper tegne bygningsforsikring og evt. innboforsikring.

Dersom eiendommen før overtagelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

## **§ 12 AVBESTILLING**

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtagelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

## **§ 13 ANNET**

Inntil samtlige bygninger og utearealer i tilknytning til utbyggingen er ferdigstilt, har Selger og/eller andre rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på eventuelle fellesarealer samt gjenværende egne tomter. Kjøper er innforstått med at det vil kunne finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i området etter overtagelse.

## **§ 14 BILAG**

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- ☐ Salgsoppgave med vedlegg
- ☐ Leveransebeskrivelse
- ☐ Ubekreftet grunnbokutskrift

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato: ,

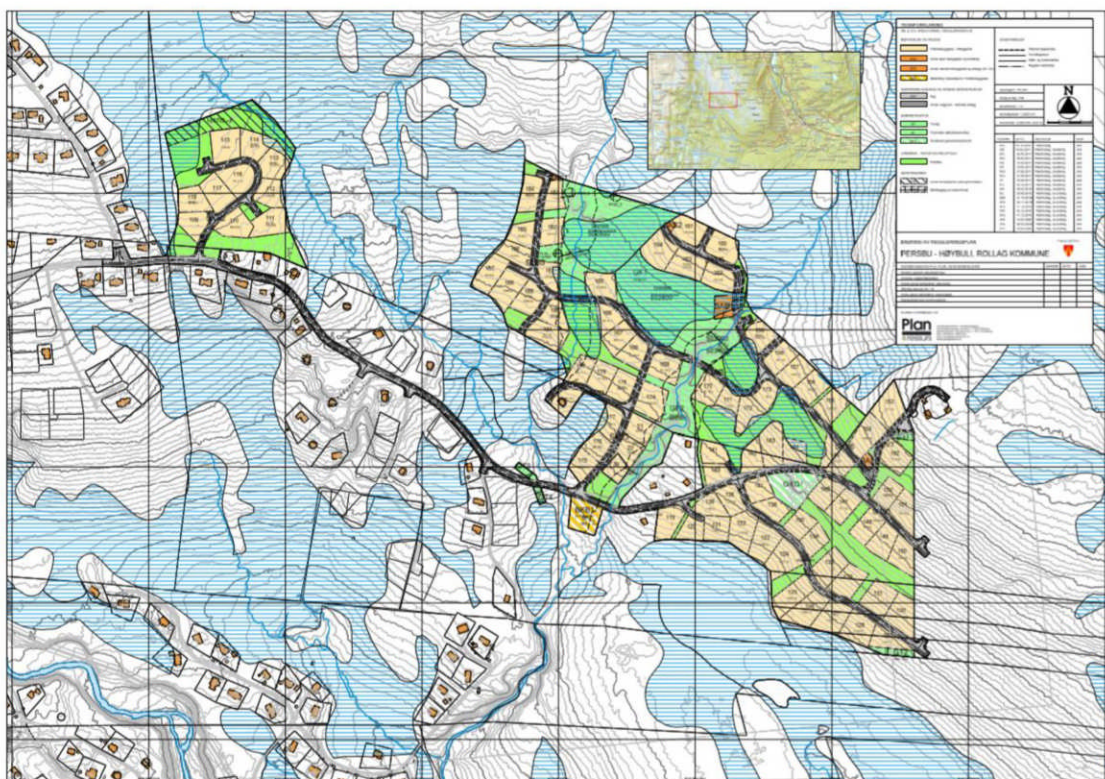
Kjøper:

Selger:

.....

.....

Veggli Invest 1 AS



# ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN PERSBU-HØYBULI, ROLLAG KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

**Plan**  
&ressurs

Landskapsarkitekt Joar-André Halling

Rollag kommune

Vedtatt dato:

# Endring av detaljreguleringsplan for Persbu-Høybuli, Rollag kommune

---

## Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 2017004

### 1. Planens hensikt

---

Formålet med revideringen er å tilrettelegge for friluftsliv, herunder friområder med mulighet for økt aktivitetstilbud, justering av tomtegrenser og veger. Planforslaget legger ikke til rette for nye tomter.

Området reguleres til følgende formål ihht. Plan- og bygningslovens § 12-5.

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
  - Sosi 1121 Fritidsbebyggelse – frittliggende
  - Sosi 1500 Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB)
  - Sosi 1590 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – teknisk infrastruktur (BAS)
  - Sosi 1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (midlertidig massedeponi / fritidsbebyggelse – frittliggende / friluftsmål). (BKB)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2).
  - Sosi 2011 Kjøreveg (SKV)
  - Sosi 2018 Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)
  - Sosi 3031 Turveg (GT)
  - Sosi 3040 Friområde (GF)
  - Sosi 3800 Kombinert grønnstrukturformål (midlertidig massedeponi / friområde) (GKG)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5).
  - Sosi 5130 Friluftsmål

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

- a) Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- b) Sammen med byggesøknaden skal det vedlegges situasjonsplan i egnet målestokk som viser plassering av omsøkte og eksisterende bygninger, parkeringsplasser og hvordan tomten tenkes disponert.
- c) Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Det skal tas spesielt hensyn til våtmarksområder hvor det ikke tillates tiltak på eller i nærheten som kan gi en forringelse på slike områder, dvs. at myrområder dreneres, og/eller at de biotiske faktorene endres negativt. Ved alle tiltak skal også skjemmende skjæringer og fyllinger unngås, og naturmark skal søkes bevart.
- d) Tiltakshaver og utbygger har ansvar for å sette i stand naturmark etter ferdigstillelse av bygninger og annet anleggsarbeid. Stedegen matjord skal benyttes etter prinsippene om naturlig revegetering.
- e) Alle kabler som føres inn i området skal legges som jordkabel. Kabler bør fortrinnsvis følge vegtraseer hvor dette er praktisk mulig.
- f) Alle nye fritidsboliger skal ha innlagt vann og avløp, og være tilknyttet fellesanlegg iht. reguleringsplanens vann- og avløpsplan. Vannforsyningsanlegg og avløpsløsninger skal i hovedsak plasseres som angitt i vann- og avløpsplanen, men det tillates mindre justeringer av lokaliteter hvis dette viser seg å være hensiktsmessig, og ikke medfører fare for forurensning. Det tillates oppføring av små pumpehus over brønner. Pumpehusene tillates plassert i LNFR-områder og friområder hvis ikke dette allerede er regulert inn som eget arealformål på plankartet (jf. §3.1.4), men skal ved slike tilfeller kun plasseres på steder hvor dette ikke kommer i konflikt med friluftsinnteresser, herunder stier og løyper. Pumpehus skal vektlegges god estetisk utforming og være tilpasset omgivelsene.
- g) Nye fritidsboliger skal tilkobles strøm. Tekniske hus i forbindelse med el-nettet tillates plassert i LNFR-områder (friluftsfomål) og friområder hvis ikke dette allerede er regulert inn som eget arealformål på plankartet (jf. § 3.1.4), men skal ved slike tilfeller kun plasseres på steder hvor dette ikke kommer i konflikt med friluftsinnteresser, herunder stier og løyper. Alle tekniske hus skal vektlegges god estetisk utforming og være tilpasset omgivelsene.
- h) Byggegrenser mot bekk er vist på plankart. Det tillates ikke iverksettelse av tiltak innenfor denne sonen, med unntak av arbeid i forbindelse med kryssende veger som vist på plankart, og annen infrastruktur som ledninger / grøfttraseer for strøm, vann- og avløp. Alle rør/kulverter, samt stenfyllinger/plastringer som anlegges i forbindelse med kryssende vegtraseer og / eller andre endring av bekketrase skal overdimensjoneres så de tåler flomvann, og må utformes slik at det ikke vil kunne skape erodering av terrenget omkring og fare for flomskader på eiendommer og bygninger.
- i) Renovasjonsordning skal godkjennes av kommunen etter gjeldene forskrifter.

- j) Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
- k) Det kan ikke gjøres privatrettslige avtaler / servitutter som er i strid med planen.
- l) Lov om jord (Jordloven) § 12 er gjeldene i byggeområder i reguleringsplanen.

## 2.2 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det tillates noen form for utbygging av området, herunder opparbeidelse av veger, skal skilt med fartsgrense 30 km/t og «barn leker» være oppsatt og plassert som angitt i § 3.2.1. Samme krav gjelder for krysningspunkt hvor skiløypen «Persburunden» krysser veg SKV1, markert med reguleringsformål «turveg» og kulvert. Her skal fareskilt for kryssning være oppsatt og plassert som angitt i § 3.2.1.
- b) Området regulert som friområde («aktivitetsområde») skal være klargjort og tilrettelagt for aktivitet / lek innen 10 år etter at utbyggingen har startet i midtre og østre del av reguleringsområde (ekskluderer tomtene 109-118 tilhørende vestre del).

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### 3.1.1 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse - frittliggende

Bestemmelsene om fritidsbebyggelse – frittliggende nedenfor er av generell karakter, og skal benyttes der hvor ikke annet er nærmere spesifisert, jf. § 3.1.2.

###### a) Generelt

Området skal benyttes som frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende garasje, bod, uthus og / eller anneks. Det tillates kjeller.

###### b) Utnyttelse, størrelser og høyder

Maksimalt tillatt bebygd areal for tomter er  $BYA = 210 \text{ m}^2$ . Dette inkluderer to oppstillingsplasser for biler med  $BYA = 35 \text{ m}^2$ . Samlet areal for bygninger på den enkelte tomt er  $BYA = 175 \text{ m}^2$ , dette arealet kan fordeles fritt på hovedbygg og anneks/ garasje/ bod.

Mønehøyden på fritidsbolig skal ikke overstige 5,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Uthus, garasje og anneks kan ha mønehøyde på inntil 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Topp mønehøyde på hovedbygg er regulert ulikt utfra topografi og en helhetlig vurdering av landskapsbilde og er gitt i kotehøyde målt topp møne.

###### c) Plassering av bygninger

Fritidsbebyggelsens plassering på tomten, og utformingen av bygningene skal tilpasses terreng og omgivelser (landskapsbilde), slik at negative terrenginngrep, herunder dominerende skjæringer og fyllinger unngås. Fyllingshøyden skal ikke overstige 1.5 meter over eksisterende terrengnivå. Skjæringshøyden skal ikke overstige 2.5 meter under eksisterende terrengnivå. For bedre tilpasning til terreng skal det vurderes avrunding av terrengs som vist i vedlagt profilttegning som ivaretar terrengvinkelen i området (terrassering av bebyggelse.) Naturmark skal i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige tilstand innenfor tomtene.

Det tillates ikke plassering av bygninger eller bygningsmessige anlegg på våtmarksområder. Andre terrenginngrep på eller i nærheten av våtmarksområder kan bare tillates hvor dette ikke gir en negativ konsekvens for våtmarksområdene i sin helhet, dvs. at myrområder dreneres, og/eller at de biotiske faktorene endres negativt som følge av tiltak.

Hovedmøneretningen skal i hovedsak følge landskapets terrengform (koter).

Garasje, uthus og/eller anneks skal plasseres og utformes i nær tilknytning til fritidsboligen.

###### d) Utforming, farge og materialbruk

Bebyggelsen skal ha saltak/pulttak med takvinkel mellom 20 og 30 grader.

Bygninger skal ikke settes opp på pilarer, men oppføres på grunnmur. Maksimalt synlig del av grunnmur skal ikke overstige 0.75 m over planert terreng.

Utvendig treverk skal være i brune, brunsvarte, eller mørke grå nyanser. Dører, vindskier og vindusomramming og/eller annen staffasje skal ha lignende farger, eller farger som harmonerer godt med hovedfargen. Hvitt farge aksepteres ikke. Tak skal ikke være i et reflekterende materiale.

e) Annet

Gjerder tillates ikke oppført på tomt.

Utbelysning i tilknytning til bebyggelsen skal være skjermet og dimensjoneres for å unngå negativ eksponering til naboer og fjerntliggende omgivelser. Lyskilden skal være skjermet i 70 grader i forhold til horisontalplanet og lyse ned.

Flaggstang tillates ikke.

### 3.1.2 Spesielle bestemmelser for fritidsbebyggelse - frittliggende

Bestemmelsene i § 3.1.2 gjelder foran de generelle bestemmelsene i § 3.1.1. Der hvor annet ikke er beskrevet gjelder de generelle bestemmelsene i § 3.1.1.

a) Utnyttelse, størrelser og høyder

For tomtene 119-139 og 146-152 og 192 tillates maksimal fyllings- og skjæringshøyde på henholdsvis 2 og 3 meter under og over eksisterende terrengnivå. jf. §3.1.1c for nærmere beskrivelser av terreng- og landskapshensyn i tilknytning til bygningers plassering på tomt.

Tomtene 113 -115, 130-137, 170-171, kan oppføres med maksimalt 5.75 m mønehøyde over gjennomsnittlig planert terrengnivå på hovedbygning.

Følgende spesielle bestemmelser gjelder for deler av tomtene:

| Tomte nr: | Mønehøyde gjennomsnittlig (m): | Høyde på topp planert tomt:<br>C+ moh |
|-----------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 21        | 6                              | 797,5                                 |
| 22        | 6                              | 794,3                                 |
| 39        | 6                              | 790,7                                 |
| 165       | 5,75                           | 807,7                                 |
| 166       | 5,75                           | 807,3                                 |
| 167       | 5,75                           | 806,8                                 |
| 168       | 5,75                           | 805,8                                 |
| 169       | 6                              | 805,8                                 |
| 174       | 6                              | 801,9                                 |
| 175       | 5,75                           | 785,9                                 |
| 176       | 5,75                           | 790,7                                 |
| 177       | 5,75                           | 795,4                                 |
| 178       | 5,75                           | 800,3                                 |

|     |     |       |
|-----|-----|-------|
| 179 | 5,5 | 800,5 |
| 180 | 5,5 | 798,9 |
| 181 | 6   | 808,3 |
| 182 | 5,5 | 813,4 |
| 183 | 6   | 816   |
| 184 | 5   | 816,2 |
| 185 | 5   | 810,9 |
| 186 | 5   | 809,3 |
| 187 | 5   | 806,3 |
| 188 | 5,5 | 806,3 |
| 189 | 6   | 805,1 |
| 190 | 6   | 804   |
| 191 | 5,5 | 801   |

### 3.1.3 Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB)

#### a) Generelt

Innenfor arealformålet tillates det oppført én eller flere servicebygning(er) med WC og teknisk rom/bod som skal betjene friområde / aktivitetsområde. Toalettet ivaretar miljø og renhold på aktivitetsområde og ved gapahuk.

Ingen bygning skal overstige bebygd areal (BYA)= 100 m<sup>2</sup>. Totalt BYA for arealformålet setter til 200 m<sup>2</sup>. Mønehøyden skal ikke overstige 5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

### 3.1.4 Annen særskilt bebyggelse og anlegg – teknisk infrastruktur (BAS)

#### a) Generelt

Innenfor arealformålet tillates bygninger og/ eller installasjoner med tilknytning til teknisk infrastruktur, herunder avløp- og vannforsyningsanlegg (VA) og / eller el-anlegg (EL), jf. §2.1 f og §2.1 g.

### 3.1.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (midlertidig massedeponi / fritidsbebyggelse – frittliggende og friluftformål)

#### a) Generelt

Arealformål 1800 «Kombinert bebyggelse og anleggsformål» viser en kombinasjon av midlertid massedeponi og fritidsbebyggelse – frittliggende og / eller friluftformål. For disse områdene gjelder reguleringsformålet i angitt rekkefølge: 1. Midlertid massedeponi og 2. Fritidsbebyggelse – frittliggende og / eller friluftformål, slik at formålet endres når førstnevnte bruk opphøres. Det er ikke tillatt å bruke område til midlertid massedeponi ved senere anledninger når området først har blitt benyttet som fritidsbebyggelse – frittliggende og / eller friluftformål.

#### b) Annet

Arealet skal fortrinnsvis brukes til lagring av masser i tilknytning til tiltak som blir utført innenfor reguleringsplanens planområde. Området skal ikke brukes til tilvirkning av produkter med grunnlag i sten- og grusforekomster. Det tillates ikke noen form for bearbeidelse av produkter, f. eks knusing av sten etc. Massesortering tillates innenfor området.

Det skal hensyntas omgivelsene ved all lagring av masser. Området skal holdes ryddig slik at negativ fjernvirkning begrenses. For øvrig tillates det ikke at området brukes som langtids oppbevaringsplass for maskiner, utstyr etc. Eventuell oppbevaring av maskiner og utstyr skal ha direkte tilknytning til næringsvirksomheten på stedet.

Lagring av masser skal hensyntas naturlige omgivelser slik at dette ikke virker forringende på naturmangfold, endring av økologiske prosesser etc. Torv / humusrike toppmasser tas vare, og plasseres på angitt sted innenfor området som senere benyttes til naturlig revegetering.

Når området ikke lenger benyttes som midlertid massedeponi skal området benyttes til fritidsbebyggelse – frittliggende og / eller friluftsmål hvor det på sistnevnte skal istandsettes og tilbakeføres til naturmark. Prinsippene om naturlig revegetering skal benyttes ved å bruke lagrede humusrike toppmasser. Ved all istandsettelse av arealer skal det vektlegges god estetikk med naturlige, organiske naturformer på terreng.

Ved bruk av arealet som fritidsbebyggelse - frittliggende og friluftsmål gjelder bestemmelser i henholdsvis § 3.1.1 og § 3.4.1.

Der hvor felt BKB1 benyttes som fritidsbebyggelse – frittliggende i fase 2 skal tomteform samsvare med avsatt arealmål.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **3.2.1 Kjøreveg (SKV)**

#### **a) Generelt**

Samle- og adkomstveger har en regulert bredde som viser maksimal kjørebanebredde (eventuelt breddeutvidelse i svinger ikke medregnet, jf. § 3.2.2). Kjørebanebredden er veiledende og kan tilpasses de respektive veger innenfor områder ved nødvendighet.

Alle veger skal anlegges skånsomt i terrenget og med minst mulig skjæring/fylling. De fleste veger er planlagt med stigning 1:10 eller slakere, og tilfredsstillende i stor grad universell utforming.

Alle veger og vegkryss skal være oversiktlige og det skal sikres trafiksikre løsninger. I vegkryss skal det være fri sikt i alle retninger, og det er ikke tillatt med hindringer i siktsone.

Fartsgrensen i området skal være 30 km/t. Dette skal markeres med tydelige «sone» skilt på strategiske steder ved inngangen til området, og til hver større felt. I tillegg skal det skiltes «barn leker» i tilknytning til skilt for fartsgrense, og andre steder hvor dette anses som spesielt nyttig. Det skal også vurderes om hele feltet ved Persbu-Høybulie (også utenfor planområdet) skal ha fartsgrense 30 km/t. Dette skal skiltes på samme måte.

Der hvor skiløypen «Persburunden» krysser veg SKV1 skal det markeres tydelig med fareskilt for kryssning både før og ved krysningspunktet for kjørende og for skigåere langsmed løypen slikt at dette blir godt opplyst.

### **3.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg**

#### **a) Generelt**

Reguleringsformålet omfatter arealer utenfor kjørebane og omfatter grøfter og nødvendige terrenginngrep i tilknytning til veg, og eventuelt breddeutvidelse og grusskulder i tilknytning til kjørebanen.

Innenfor arealformålet tillates det atkomster / avkjørsler til tomter der hvor dette ikke er vist som arealformål kjøreveg.

## **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **3.3.1 Turveg (GT)**

#### **a) Generelt**

Turveger – skiløypetraseer anlegges som vist på plankart, men løypetraseen kan justeres / fravikes på detaljnivå hvis dette vil gi bedre terrengtilpasning etter hvert som Høybulie sameie utvikles. Regulert bredde er 10 meter. Bebyggelse tillates ikke plassert nærmere regulert kant på skiløype enn 4 m.

#### **b) Annet**

Alle inngrep skal ta hensyn til natur og landskap og det tillates enkel planering, og opparbeiding av terreng i tilknytning til traseen. Store terrenginngrep skal ikke forekomme, med unntak av en eventuell anleggelse av kulvert under veg SKV1 ved «Persburunden». Torv tas vare på og prinsippene om naturlig revegetering skal benyttes ved istandsettelse av terreng.

Ved nødvendig skjøtsel, f. eks fjerning av vegetasjon og rydding av stier, skal det alltid foreligge tillatelse/godkjenning av grunneier.

Eventuell skilting og merking av løyper skal skje på en enhetlig måte og godkjennes av kommune.

### **3.3.2 Friområde (GF)**

#### **a) Generelt**

Område kan benyttes som friområde, herunder aktivitetsområde og fungere som et område for møteplass og lek for hyttebeboere og tilreisende. Det skal i stor grad vektlegges aktiviteter som bygger på naturens- og landskapets premisser. Eksempler på planlagt bruk innenfor arealformålet er diverse sommeraktiviteter, f. eks badeplass i tilknytning til bekk, etablering av gapahuk, gamme, bål plass, tursti- og sykkeløyper, inntil tre (3) zipline baner og vinteraktiviteter som skilekområde med skiløyper - /bakker. Det skal vektlegges universell utforming av omgivelser og aktiviteter slik at

flest mulig kan delta. I forbindelse med badeplass tillates det at fordrøyningsmagasin anlegges som flomsikringsstiltak.

b) Annet

Det tillates nødvendig hogst og mindre planering, og terrengarbeider i tilknytning til tiltakene, og alle inngrep skal ta hensyn til natur og landskap, jf. §2.1c. Våtmarksområder skal særlig hensyntas, jf. §2.1c, og det tillates ikke å grave i våtmarksområder. Med unntak av enkel fundamentering, skal alle tiltak i tilknytning til våtmarksområder skal skje ved at oppfylling av masser legges på duk. Aktiviteter for ulik sesongbruk skal hensyn natur og landskap – herunder våtmarksområder slik at området fremstår mest mulig naturlig.

Aktivitetsområde skal ta hensyn til kulturminner med båndleggingssoner H730\_1-H730\_3, og ingen tiltak må skje innenfor sikringssonene markert med minimum 5- meters grense omkring lokalitet. Minimum skal ytterste kant av sikringssone være markert med fysiske sperring, f. eks gjerde etc. for å hindre bruk som kan være ødeleggende for lokaliteten. Som en del av områdets aktivitetsområde tillates det at informasjonsskilt el. lignende med informasjon om lokalitetene settes opp ved sikringssone / gjerde.

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger, men nødvendig installasjoner og konstruksjoner i tilknytning til aktivitet, f.eks. zip line. Alle installasjoner / konstruksjoner skal ha et lavmælt uttrykk og tilpasses omgivelsene i sin utforming.

Ikke-kjørbare veger-, stier- og løyper beregnet for kjøretøy (motorvogn etc.) kan anlegges innenfor området, men skal ha et lavmælt uttrykk og tilpasses omgivelsene i sin utforming.

Det tillates å opparbeide badeplass / badekulp og fordrøyningsmagasin langs bekketrasé. Det forutsettes at inngrep gjøres med naturlig utsende og bruk av lokal stein samt at man ved hjelp av kulpen også bidrar med å regulere vannføring på en forsvarlig måte med tanke på perioder med store vannmengder.

### **3.3.3 Kombinert grønnstrukturformål (midlertidig massedeponi / friområde) (GKG)**

a) Generelt

Arealformål 3800 «Kombinert grønnstruktur» viser en kombinasjon av midlertid massedeponi og friområde. For disse områdene gjelder reguleringsformålet i angitt rekkefølge: 1. Midlertid massedeponi og 2. Friområde, slik at formålet endres når førstnevnte bruk opphøres. Det er ikke tillatt å bruke område til midlertid massedeponi ved senere anledninger når området først har blitt benyttet som friområde.

b) Annet

Arealet skal fortrinnsvis brukes til lagring av masser i tilknytning til tiltak som blir utført innenfor reguleringsplanens planområde.

Området skal ikke brukes til tilvirkning av produkter med grunnlag i sten- og grusforekomster. Det tillates ikke noen form for bearbeidelse av produkter, f. eks knusing av sten etc.

Det skal hensyntas omgivelsene ved all lagring av masser. Området skal holdes ryddig slik at negativ fjernvirkning begrenses. For øvrig tillates det ikke at området brukes som langtids oppbevaringsplass for maskiner, utstyr etc. Eventuell oppbevaring av maskiner og utstyr skal ha direkte tilknytning til næringsvirksomheten på stedet.

Lagring av masser skal hensyntas naturlige omgivelser slik at dette ikke virker forringende på naturmangfold, endring av økologiske prosesser etc. Torv / humusrike toppmasser tas vare, og plasseres på angitt sted innenfor området.

Når området ikke lenger benyttes som midlertid massedeponi skal området transformeres til friområde, jf. § 3.3.2. Arealet skal istandsettes og tilbakeføres til naturmark der hvor ikke friområde opparbeides. Prinsippene om naturlig revegetering skal benyttes ved å bruke lagrede humusrike toppmasser. Ved all istandsettelse av arealer skal det vektlegges god estetikk med naturlige, organiske naturformer på terreng.

Ved bruk av arealet som friområde gjelder bestemmelser i §3.3.2.

### **3.4 Landbruks-, natur og friluftsmål (§ 12-5 nr. 7)**

#### **3.4.1 Friluftsmål**

##### **a) Generelt**

Eksisterende stier, turveger og skiløyper skal bevares.

Det tillates anleggelse av gangstier, sykkelløyper, tur- og skiløypetraseer innenfor området. Det tillates nødvendig hogst, planering, og terrengarbeider i tilknytning til tiltakene, men alle inngrep skal ta hensyn til natur og landskap og store terrenginngrep skal ikke forekomme. Torv tas vare på og prinsippene om naturlig revegetering skal benyttes ved istandsettelse av terreng.

Drift av skog innenfor friluftsområdet skal gjennomføres som parkmessig skjøtsel – snauhogst tillates ikke. Ved nødvendig skjøtsel på vegetasjon som rydding av stier, veger etc. skal det foreligge tillatelse/godkjenning fra grunneier.

Naturmark skal i størst mulig grad bevares i nærheten av bebyggelse (utenfor tomtegrensen), eller på steder med større terrenginngrep, for å unngå uheldige silhuettvirkninger og unødig eksponering av bebyggelsen i landskapet. Dette er også viktig som skjerm mellom bebyggelsen.

Eventuelle lednings- og kabelarbeider, samt opparbeidelse og drift av vannforsynings- og avløpsanlegg, samt mindre driftsbygninger for el- anlegg, jf. § 2.1 plassert i friluftsområder og friområder skal skje hensynsfullt og med minst mulig terrenginngrep. Torv tas vare på og prinsippene om naturlig revegetering skal benyttes ved istandsettelse av terreng.

### **3.5 Hensynssoner (§ 12-6)**

#### **3.5.1 Andre sikringssoner (sikring flombekk)**

a) Generelt

Innenfor hensynssonen tillates det nødvendige tiltaket for å forhindre eventuelle flomskader på tomtene 109-118 fra nærliggende bekk og / eller våtmarksområder. Tiltak kan være etablering av avskjærende flombekk- / grøft mot eksisterende bekk mot øst.

Bekkeløp og tilhørende arealer for flomvern skal foruten sikkerhet for flomvann og erodering ha en god estetisk utforming og inngå som en del av områdets forskjønnelse og grønnstruktur.

#### **3.5.2 Båndlegging etter kulturminneloven**

a) Generelt

Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldene område ligger automatisk fredede kulturminner. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

REV01| 12.11.2020

Joar-André Halling  
Landskapsarkitekt  
Plan & Ressurs AS

