



PRIVATMEGLEREN

SOLHOVDA 137 A

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring fra selger
Informasjon fra Hol kommune
Tinglyste dokumenter
Annen nyttig informasjon
Meglers verdivurdering

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

📍 Solhovda 137 A , 3580 GEILO

📖 HOL kommune

gnr. 66, bnr. 940, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 01.12.2025

Oppdragsnr.: 12299-3119

Referansenummer: EO1935

Foretak: Henne Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:

- Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
- Verdi- og lånetakster
- Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.



Rapportansvarlig

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Nøkkel befaring, hvor kun takstmannen var tilstedet på befaringsdagen.

Fritidsboligen er oppført i 2023.

Referansenivå: Boligen er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.

Konklusjon / vurdering:

Fritidsbolig med gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående god standard.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Fritidsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon:

Åstak med bærende takåser i rundtømmer

Taket er tekket med torv

Renner og nedløp i svart alu

Yttervegg:

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med utvendig vindtetting, lekter og kledning.

Vinduer.

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2023

Ytterdører:

U.etasje:

Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm

Profilert ytterdør

1.etasje:

Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm

Profilert ytterdør

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med parkett, skifer og flis

Innvendige vegger er bekledd med panel og flis

Himlinger består av panel.

Innvendig trapp:

Lukket heltretrapp med håndrekke på to sider

Innvendige dører:

Grå profilerte dører innvendig i boligen

VÅTROM

[Gå til side](#)

U.etasje:

Areal: 4,9 m²

Bad med flis på gulvet, flis og panel på vegger og panel i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

-Vannbåren varme i gulv.

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder 2023

-Dokumentasjon foreligger.

-Arbeider utført av Røta As

1.etasje:

Areal: 5,2 m²

Bad med flis på gulvet, flis og panel på vegger og panel i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

--Vannbåren varme i gulv

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder 2023

-Dokumentasjon foreligger.

-Arbeider utført av Røta As

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i stein med kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon og avtrekksvifte

-Stekeovn

-Kjøleskap m/frysedel

-Oppvaskmaskin

-Kaffemaskin

-Vinskap

-Quooker

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA

Beskrivelse av eiendommen

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flis på gulvet, panel på vegger og i himling.
Veggtoalett og enkel innredning.

Vannbåren varme i gulv.
Naturlig ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert i tekniskrom
Stoppekran i tekniskrom
Avløp i plast
Stake muligheter via sluker

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra våtrom
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Naturlig ventilasjon i øvrige rom

Oppvarming:
Oso varmtvannsbereder på 200/85L via vannbåren varme
Vannbåren varme i alle gulv flg eier.
Peisovn for fast brensel

Sikringsskap:
-Jordfeilautomatsikringer
-Overspenningsvern

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

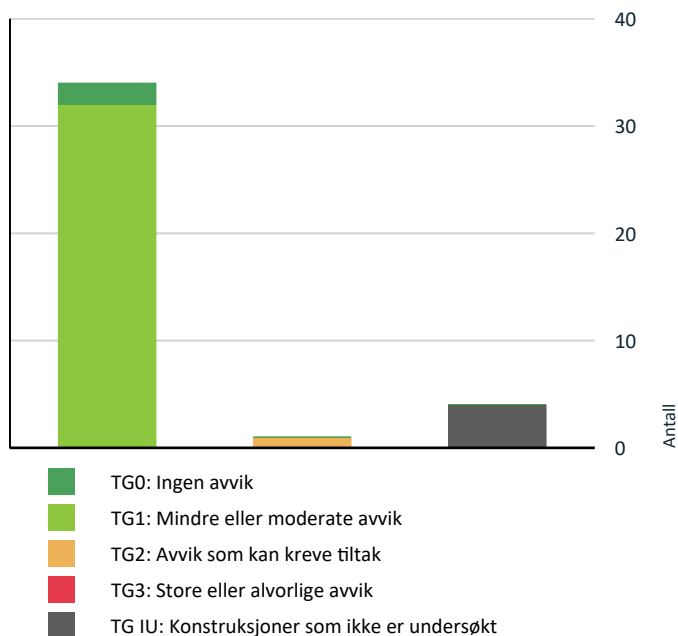
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger tilsendt av ansvarlig megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2023

Kommentar

Iht eiendomsverdi.no

Anvendelse

Ferdigattest vedlagt fra 28.11.2024

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det var snø på befaringsdagen, slik bildene viser, noe som begrenset muligheten for å foreta en fullstendig visuell kontroll av takflatene. Taket er tekket med torv, og store deler av yttertekingen var helt eller delvis dekket av snø under befaringen.

Taket er kun besikttet fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

I forbindelse med vurderingen av yttertekingens tilstand, herunder torvteking, skal det presiseres at inspeksjonen er utført fra bakkenivå. Dette innebærer at kontrollen kun omfatter en visuell vurdering av de delene av taket som var synlige fra bakken, uten nærmere inspeksjon av takets overflate eller detaljer. Det ble ikke benyttet spesialutstyr som drone, lift, stige eller tilgang fra takterrasse.

Det er derfor viktig å understreke at vurderingen er begrenset til det som var synlig og tilgjengelig fra bakkenivå under de rådende forholdene. Snø på taket kan skjule skader, avvik, begroing, skader på teking, torvoppbygging eller andre forhold som normalt ville vært synlige ved en fri og tørr takflate. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler som kan være til stede på steder som ikke var tilgjengelige eller synlige fra bakkenivå, inngår ikke i denne vurderingen. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering av takets tilstand, anbefales en befaring når taket er fritt for snø og med tilgang til takflaten.

Tilstandsgrad: TGIU – Ikke undersøkt / begrenset inspeksjon

På grunn av snø på taket og begrenset tilgang til takkonstruksjonen kunne takets faktiske tilstand ikke vurderes, selv om bygget er fra 2023.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp i svart alu

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med utvendig vindtetting, lekter og kledning.

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik.

Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åstak med bærende takåser i rundtømmer

Tilstandsrapport

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen da denne er lukket og det er kun gjennomført en innvendig visuell besiktigelse samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2023

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.

TG 1 Dører

U.etasje:
Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm
Profilert ytterdør

1.etasje:
Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm
Profilert ytterdør

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Fra TV-stuen i u.etasjen er det utgang til en terrasse på ca 11,3 m²

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra kjøkkenet er det utgang til en terrasse på ca 25 m²

Rekkverkshøyde 1,00m

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med parkett, skifer og flis

Innvendige vegger er bekledd med panel og flis

Himlinger består av panel.

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisinnatts med isolert stålpipes i boligen.

Tilstandsrapport

Det refereres til fagskyndig/feier for opplysninger om tilstand.



TG 1 Rom Under Terreng

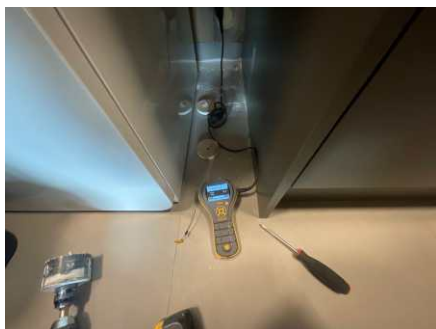
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling på utforte/påferte vegger mot grunn uten å registrere unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 9,7 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakke nivå.



TG 1 Innvendige trapper

Lukket heltretrapp med håndreke på to sider

TG 1 Innvendige dører

Grå profilerte dører innvendig i boligen

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Areal: 4,9 m²

Bad med flis på gulvet, flis og panel på vegger og panel i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

- Vannbåren varme i gulv.
- Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

- Alder 2023
- Dokumentasjon foreligger.
- Arbeider utført av Røta As

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel i himling
Flis og panel på vegger

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv.

- Vannbåren varme i gulv.
- Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.
- Øvrig gulv har fall mot sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk med vannlås og klemring.
Synlig mansjett og membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er oppført i 2023 og dokumentasjon på utførelsen foreligger. Det foreligger garanti og reklamasjonsrett på badet. Fuktsøk ble utført på tilgjengelige vegger uten funn av unormale verdier.

1.ETASJE > BAD

Generell

Areal: 5,2 m²

Bad med flis på gulvet, flis og panel på vegger og panel i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

- Vannbåren varme i gulv.
- Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

- Alder 2023
- Dokumentasjon foreligger.
- Arbeider utført av Røta As

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel i himling
Flis og panel på vegger

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv.

- Vannbåren varme i gulv
- Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.
- Øvrig gulv har fall mot sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk med vannlås og klemring.
Synlig mansjett og membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er oppført i 2023 og dokumentasjon på utførelsen foreligger. Det foreligger garanti og reklamasjonsrett på badet. Fuktsøk ble utført på tilgjengelige vegger uten funn av unormale verdier.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i stein med kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

- Platetopp m/induksjon og avtrekksvifte
- Stekeovn
- Kjøleskap m/frysedel
- Oppvaskmaskin
- Kaffemaskin
- Vinskap
- Quooker

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra ventilator i platetopp

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med flis på gulvet, panel på vegger og i himling.
Benk i tre.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulvet, panel på vegger og i himling.
Veggtoalett og enkel innredning.

Vannbåren varme i gulv.
Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert i tekniskrom
Stoppekran i tekniskrom

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløp i plast

Stake muligheter via sluker

Under befaringen ble det registrert et avvik ved luftingen av avløpssystemet. Utførende selskap Røta opplyste at dette punktet er under utbedring.

Vurdering:

Avløpssystemet er nyere og fremstår ellers uten avvik. Luftingen hadde et mindre feilpunkt, men dette er bekreftet utbedret/under utbedring av entreprenør. Når entreprenør tar ansvar for utbedring av et enkelt punkt i et nyere avløpsanlegg, vurderes helheten som tilfredsstillende.

Tilstandsgrad:

TG 1 – På grunnlag av at registrert avvik ved luftingen er bekreftet utbedret/under utbedring av utførende entreprenør.

Anbefalte tiltak:

Innhet dokumentasjon fra entreprenør når utbedringen er ferdigstilt.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Naturlig ventilasjon i øvrige rom

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 200/85L via vannbåren varme

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle rom i boligen flg eier.

Borre hull iflg eier.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Tilstandsrapport



ⓘ TG IU Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap:

- Jordfeilautomatsikringer
- Overspenningsvern

Kursfortegnelse: JA
Samsvarserklæring: JA

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang.

Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.



ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller drenerings masser kontrollert. Drenering fra byggeåret.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Drenering en levetid på 20-60 år

Alder er et symptom på svikt.

Grunnmur og fundamenter

Betong/murkonstruksjoner

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

Terrengforhold

Skrående tomt

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

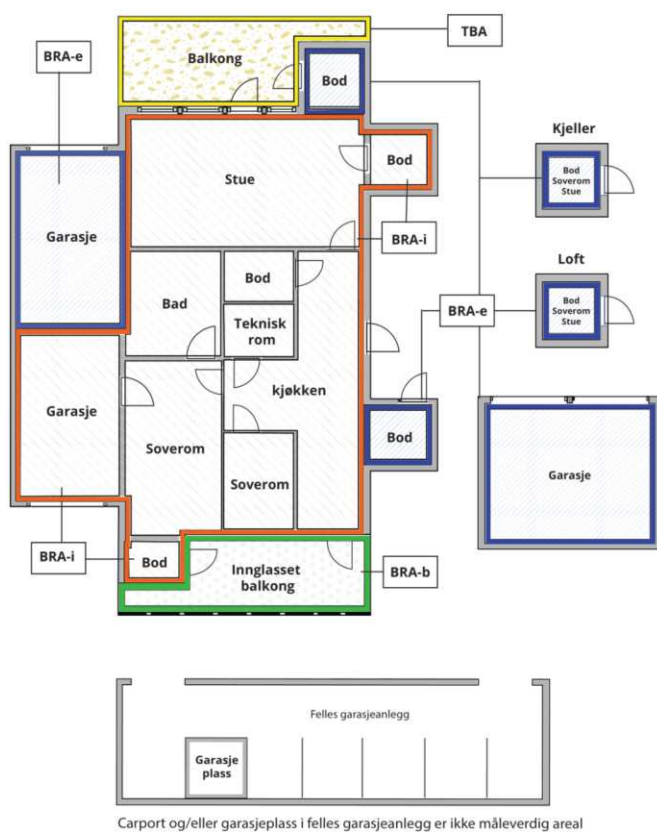
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	73			73	
1.etasje	76			76	
SUM	149				
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, gang, soverom 2, soverom 3, bod, teknisk rom, stue, bad, badstue		
1.etasje	Stue/kjøkken, soverom, entré, toalettrom, bad		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

U.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,40m

Bod 6 m²
Teknisk rom 8,5 m²
Gang 6,3 m²
Soverom 8,7 m²
Soverom 7,8 m²
Soverom 7,9 m²
Stue 13,8 m²
Bad 4,9 m²
Badstue 2,2 m²

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,21m - 3,85 m

Entre m/trapp 10,8 m²
Toalettrom 1,3 m²
Soverom 9,3 m²
Bad 5,2 m²
Stue/kjøkken 47,6 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitte arealer grunnet boligens utforming med samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunktet. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Det anbefales 3d skanning av boligen

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger tilsendt av ansvarlig megler.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?



Ja



Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet ble oppmålt med håndholdt laser på befaringsdagen

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	134	15
Garasje	0	30

Kommentar	
Fritidsbolig	MERK; Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav) Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette. Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten. Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse. Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav. Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova. Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet. Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Daniel Henne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	66	940		1	816 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse							
Solhovda 137 A, 3580 GEILO							
Hjemmelshaver							
Ee Capital As							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra eier er gjennomgått av takstmann iht. NS 3600. Opplysninger er vurdert der de har relevans, men ikke kontrollert utover befarings- og tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	
2	26.11.2025	
3	27.11.2025	
4	27.11.2025	
5	01.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.

Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.

Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.

Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.

Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.

Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig

informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektro faglig fagperson.

Forutsetninger

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette

Forutsetninger

vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Andre bilder



Ferdigattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Herleiksplass & Partnere	
Oppdragsnr.	
315251216	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eric Skare Engelsen	Arve Engelsen
Gateadresse	
Solhovda 137a	
Poststed	Postnr
Geilo	3580
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	ASPIDA
Polise/avtalenr.	561360

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ERIC ENGELSEN	cbf8c05dc239e1406e450 8e783f2a853f08aa0fa	27.10.2025 12:29:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arve Engelsen	f0d6581e0b72f888e42a6 678463a3d814c7a9f14	17.11.2025 14:55:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 315251216

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3330 - HOL
Gårdsnummer: 66
Bruksnummer: 940

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.10.2025 kl. 09:07
Produsert av: Gunnar Ellefskås
Attestert av: Hol kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: T15
Etableringsdato: 30.04.2018
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 66 / 940 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 878,4 m2	
Beregna areal for 66 / 940 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	318,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 3330 - 66 / 940 / 0 / 1			1 / 2
			Matrikkelenhet 3330 - 66 / 940 / 0 / 2			1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6706659	458326		36 m2	
2	Teig	Nei	6706653	458339		94,1 m2	
3	Teig	Nei	6706662	458368		94,1 m2	
4	Teig	Nei	6706670	458353		58 m2	
5	Teig	Nei	6706675	458372		36 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	3330 - 66/940		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/940		
		Omnummerert til:	3330 - 66/940/0/1		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/940/0/1		
		Omnummerert til:	3330 - 66/940/0/2		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/940/0/2		
Seksjonering Seksjonering	03.11.2023 J 195/23 23/4688	Tinglyst	10.11.2023	0620kla	03.11.2023
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3044 - 66/940	-1 560,2	
		Mottaker	3044 - 66/940/0/1	815,5	
		Mottaker	3044 - 66/940/0/2	744,7	
		Berørt	3044 - 66/114	0	
		Berørt	3044 - 66/941	0	
Landmålnummer Navn					
000514	ATLE KLEIVDAL				
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3044 - 66/940		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/940		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	04.04.2018 J 161/17	Tinglyst		03.05.2018	0620lik 16.04.2018
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 66/114	-1 875,9	
		Mottaker	0620 - 66/940	1 875,9	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	24.09.2020				0620lik 16.10.2020
Oppmålingsforretning	J 161/17				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	3044 - 66/114		-1 878,4
		Mottaker	3044 - 66/940		1 878,4
		Berørt	3044 - 66/941		0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	04.04.2018	Tinglyst		03.05.2018	0620lik 16.04.2018
Oppmålingsforretning	J 162/17				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0620 - 66/114		-1 543,8
		Mottaker	0620 - 66/941		1 543,8
		Berørt	0620 - 66/940		0
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	24.09.2020				0620lik 16.10.2020
Oppmålingsforretning	J 162/17				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	3044 - 66/114		-1 541,1
		Mottaker	3044 - 66/941		1 541,1
		Berørt	3044 - 66/940		0
		Berørt	3044 - 66/942		0

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Solhovda	1254	137A		Grunnkrets	0209 Geilolia	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	7 Geilo	
			6706649	458338	Kirkesokn:	04080403 Geilo	
					Postnr.område:	3580 GEILO	
					Tettsted:		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Solhovda	1254	137B		Grunnkrets	0209 Geilolia	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	7 Geilo	
			6706657	458369	Kirkesokn:	04080403 Geilo	
					Postnr.område:	3580 GEILO	
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	301 174 610	Bebygd areal:	100	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	152	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	16.01.2023
	Nord: 6706652 Øst: 458339	Bruksareal totalt:	152	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	14.11.2023
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	28.11.2024
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	77	77	0	0	0
U01	0	0	75	75	0	0	0
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang
1254 Solhovda 137 A	H0101			Fritidsbolig	152	5	Kjøkken
							Bad WC
							66/940
Kontaktpersoner							
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn		Bruksenhet	Adresse		
Tiltakshaver	989161636	HORISONTGRUPPEN AS			c/o Asle Slåtto Mørk		

Rolle		Føds.dato/org.nr Navn			Bruksenhet		Adresse		
							Øvre Holsvegen 68 3576 HOL		
Bygningsnr:	301 174 620				Bebygd areal:	100	Ant. boliger:	0	
Løpenr:					Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				Bruksareal annet:	152	Vannforsyning:		
	Nord: 6706660 Øst: 458368				Bruksareal totalt:	152	Avløp:		
Bygningsendringskode:					Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol				Bruttoareal annet:				
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring				Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:									
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt		
H01	0	0	77	77	0	0	0		
U01	0	0	75	75	0	0	0		
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
1254 Solhovda 137 B	H0101			Fritidsbolig	152	5	Kjøkken	2	2
Matrikkelenhet									
66/940									
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn			Bruksenhet	Adresse			
Tiltakshaver	989161636	HORISONTGRUPPEN AS				c/o Asle Slåtto Mørk Øvre Holsvegen 68 3576 HOL			

Bygningsnr: 301 174 626
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6706660 Øst: 458327
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 36
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 36
Bruksareal totalt: 36
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 10.08.2022
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	36	36	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	66/940

Kontaktpersoner			
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet
Tiltakshaver	989161636	HORISONTGRUPPEN AS	c/o Asle Slåtto Mørk Øvre Holsvegen 68 3576 HOL

Bygningsnr: 301 174 636
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6706660 Øst: 458327
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 36
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 36
Bruksareal totalt: 36
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 10.08.2022
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest: 28.11.2024

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	36	36	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	66/940

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	989161636	HORISONTGRUPPEN AS		c/o Asle Slåtto Mørk Øvre Holsvegen 68 3576 HOL

Bygningsnr:	301 174 639	Bebyggd areal:	36	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	10.08.2022
	Nord: 6706675 Øst: 458372	Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	28.11.2024
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	36	36	0	0	0

Bruksenheter

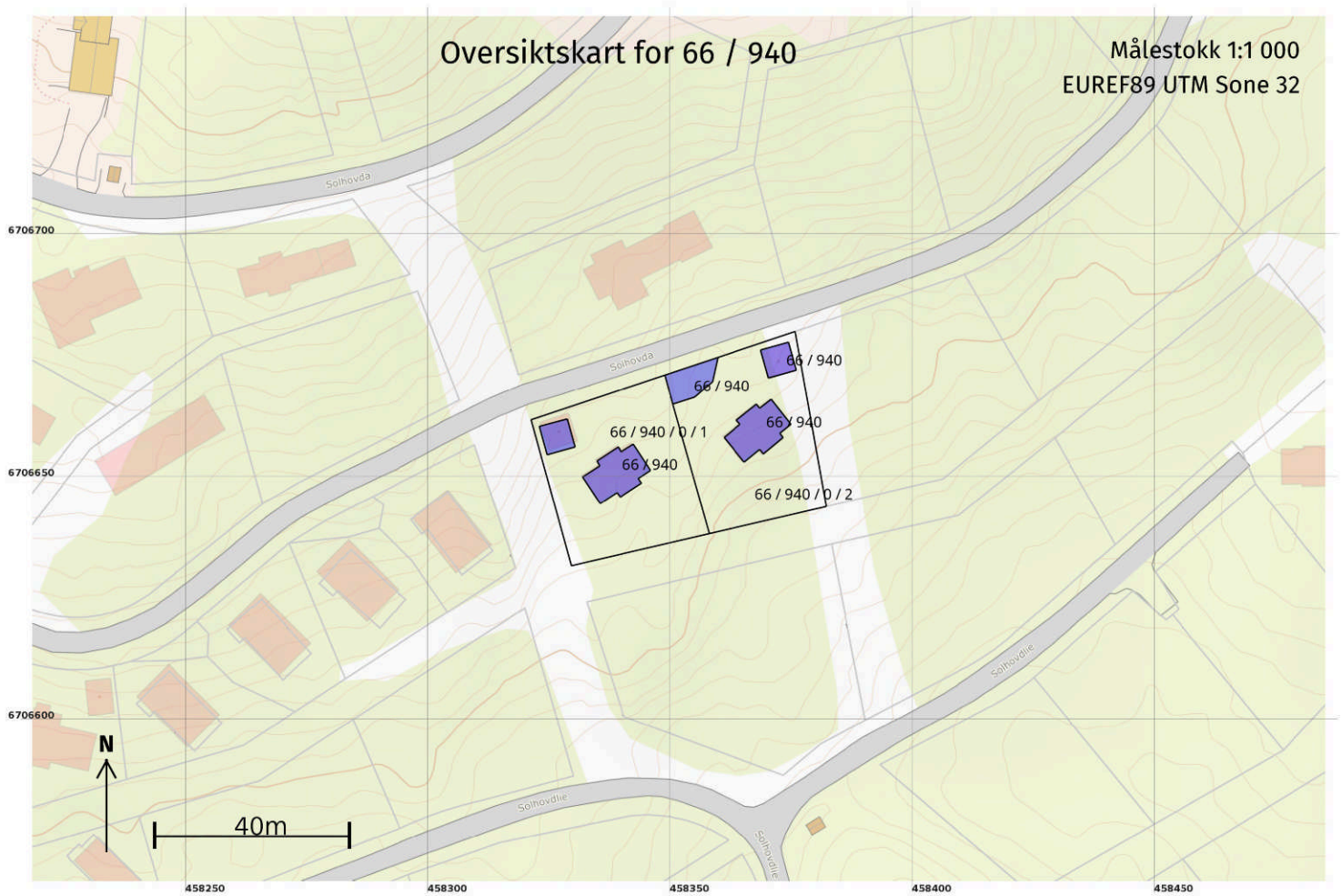
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	66/940

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	989161636	HORISONTGRUPPEN AS		c/o Asle Slåtto Mørk Øvre Holsvegen 68 3576 HOL

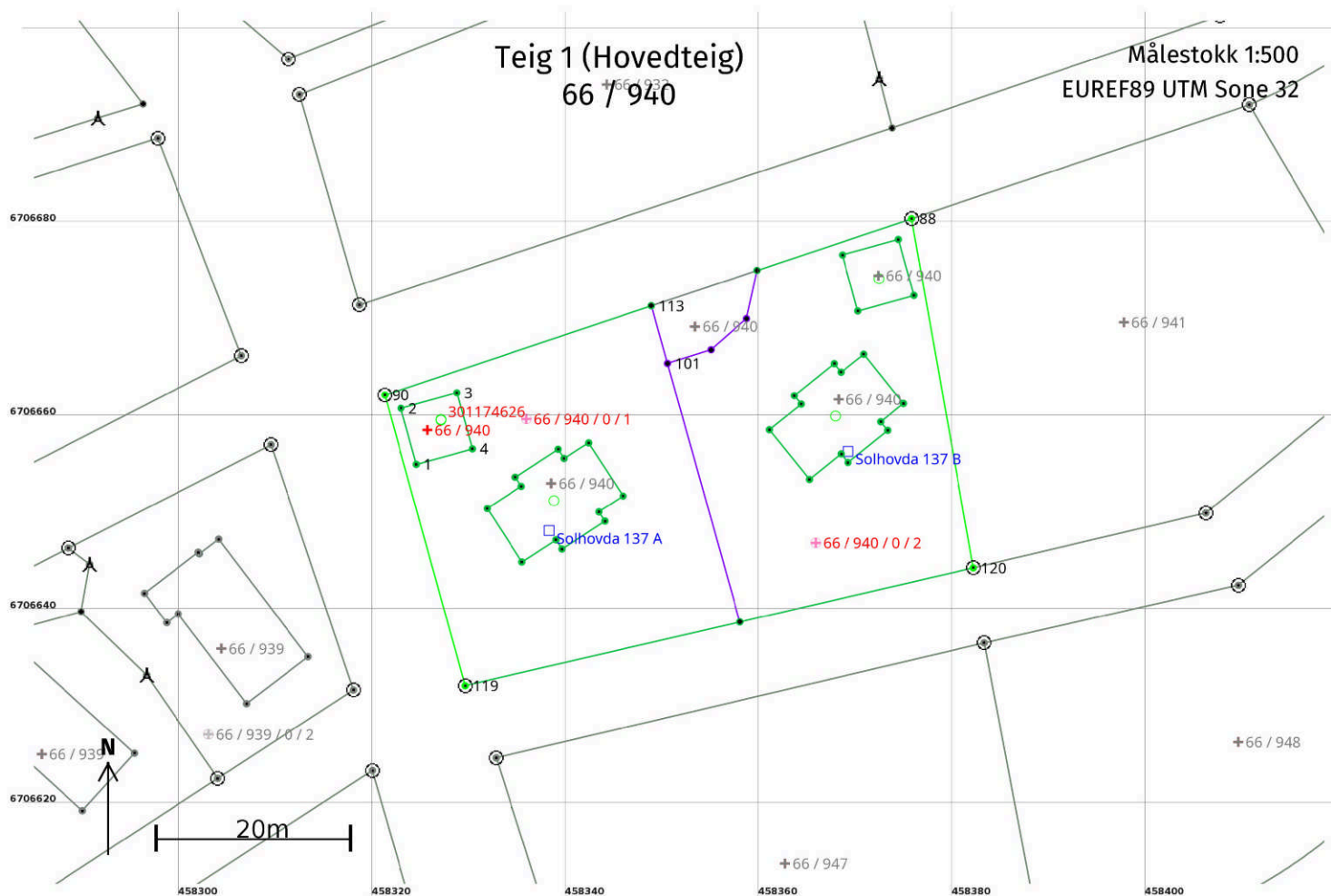
Oversiktskart for 66 / 940

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
66 / 940

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 36 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6706659 Øst: 458326

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

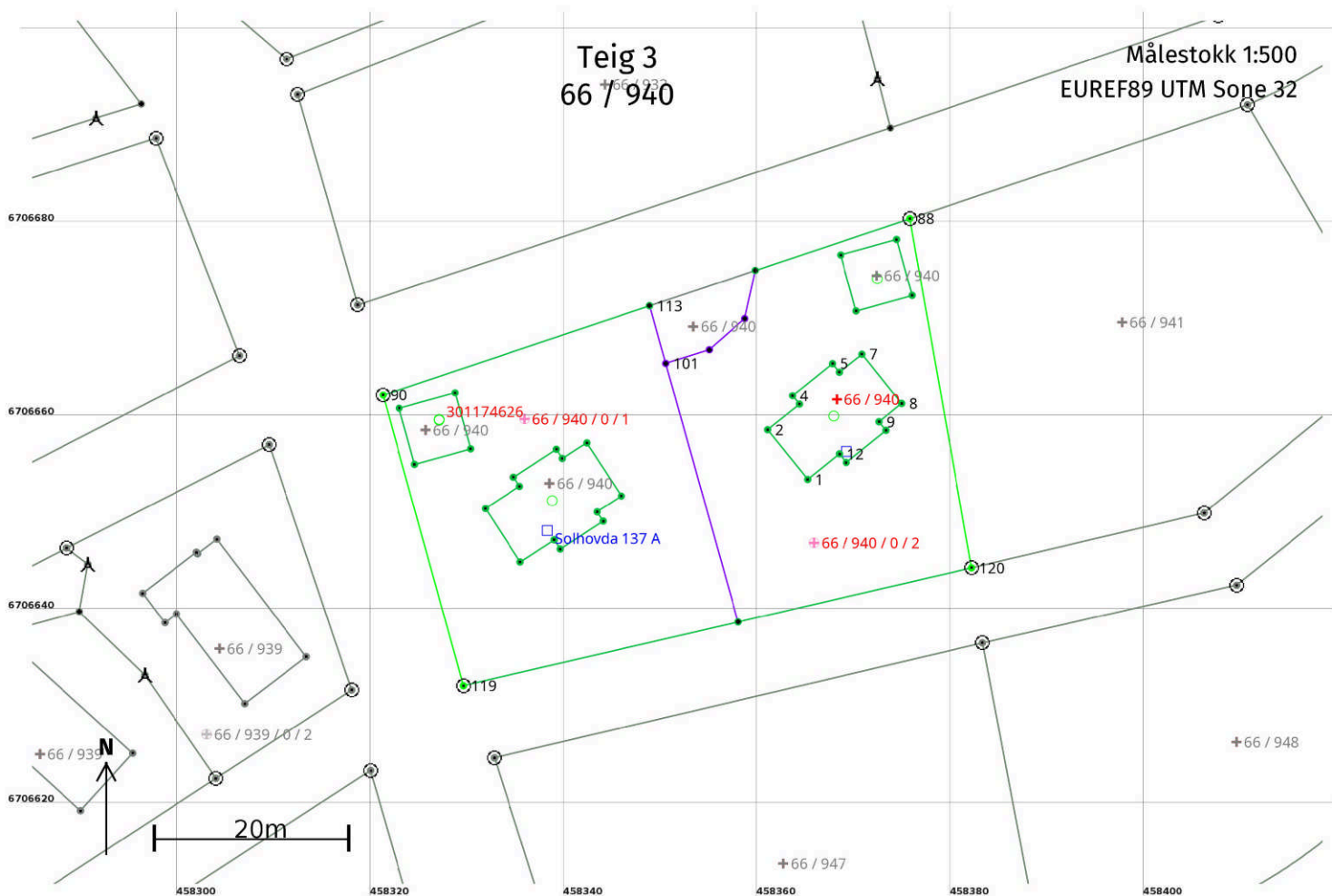
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6706655,34	458324,58		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			6,00				
2	6706661,13	458322,98		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			6,00				
3	6706662,73	458328,76		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			6,00				
4	6706656,94	458330,36		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			6,00				

Areal og koordinater

Areal: 94,1 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6706653 Øst: 458339

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6706645,26	458335,49		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			6,58				
2	6706650,78	458331,90		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			4,20				
3	6706653,07	458335,42		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			1,13				
4	6706654,02	458334,80		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			5,28				
5	6706656,90	458339,23		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			1,13				
6	6706655,95	458339,84		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			3,00				
7	6706657,56	458342,38		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			6,54				
8	6706652,07	458345,95		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			3,00				
9	6706650,44	458343,43		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			1,14				
10	6706649,48	458344,05		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			5,28				
11	6706646,60	458339,63		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			1,14				
12	6706647,55	458339,01		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			4,20				

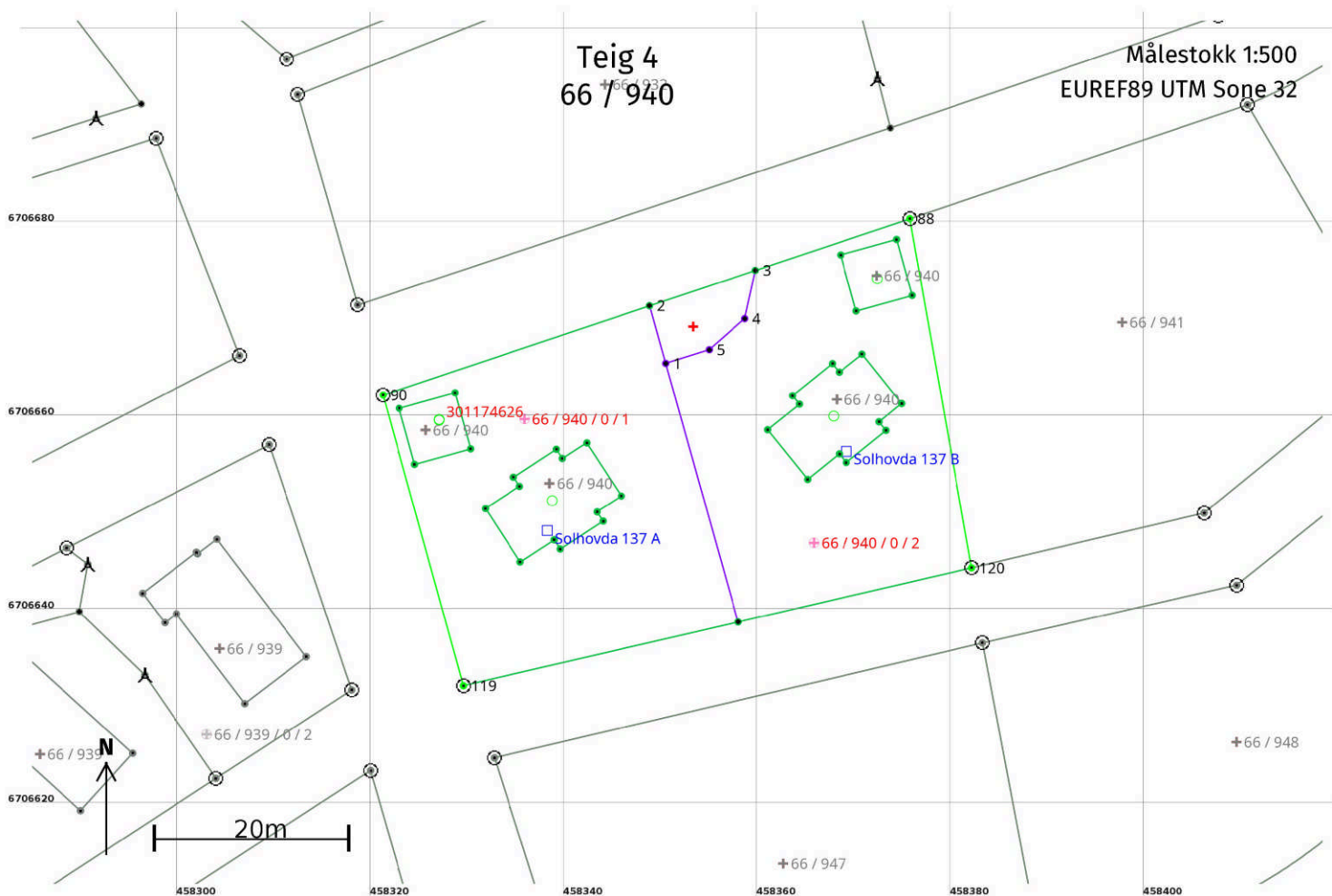


Areal og koordinater

Areal: 94,1 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6706662 Øst: 458368

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6706653,79	458365,21		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			6,58				
2	6706658,92	458361,08		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			4,20				
3	6706661,55	458364,35		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			1,13				
4	6706662,43	458363,65		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			5,28				
5	6706665,74	458367,76		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			1,13				
6	6706664,86	458368,47		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			3,00				
7	6706666,71	458370,83		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			6,54				
8	6706661,62	458374,93		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			3,00				
9	6706659,74	458372,59		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			1,14				
10	6706658,85	458373,31		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			5,28				
11	6706655,54	458369,19		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			1,14				
12	6706656,42	458368,48		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			4,20				

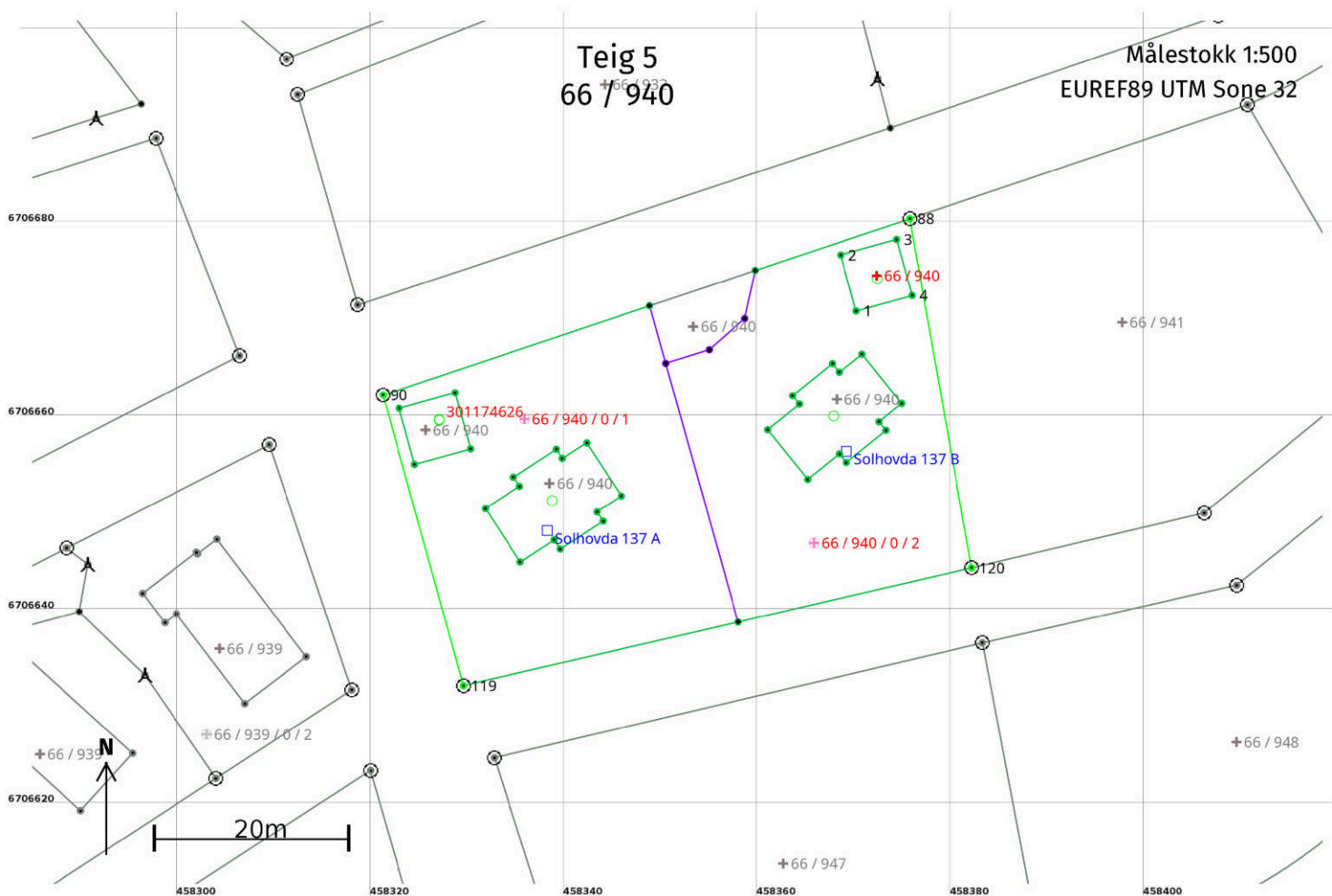


Areal og koordinater

Areal: 58 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6706670 Øst: 458353

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6706665,77	458350,54		Umerket	69 Beregnet	36	
			6,17				
2	6706671,71	458348,87		Umerket	69 Beregnet	13	
			11,53				
3	6706675,37	458359,80		Umerket	69 Beregnet	13	
			5,10				
4	6706670,38	458358,71		Umerket	69 Beregnet	36	
			4,88				
5	6706667,18	458355,03		Umerket	69 Beregnet	36	
			4,71				



Areal og koordinater

Areal: 36 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6706675 Øst: 458372

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6706671,18	458370,22	6,00	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6706676,96	458368,62	6,00	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6706678,56	458374,40	6,00	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6706672,78	458376,01	6,00	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3330 - HOL
Gårdsnummer: 66
Bruksnummer: 940
Festenummer:
Seksjonsnummer: 1

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.10.2025 kl. 09:08
Produsert av: Gunnar Ellefskås
Attestert av: Hol kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon	Oppmåling utsatt:	30.10.2025 (frist for oppmåling)
Bruksnavn:			
Etableringsdato:	08.11.2023		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Sameiebrøk:	1 / 2 i matrikkelenhet 66 / 940		
Formål seksjon:	Boligseksjon		

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 66 / 940 / 0 / 1	815,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		930016152	EE CAPITAL AS		Kalfarli 2 5022 BERGEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		930016152	EE CAPITAL AS		Kalfarli 2 5022 BERGEN	

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6706660	458336		815,5 m2	

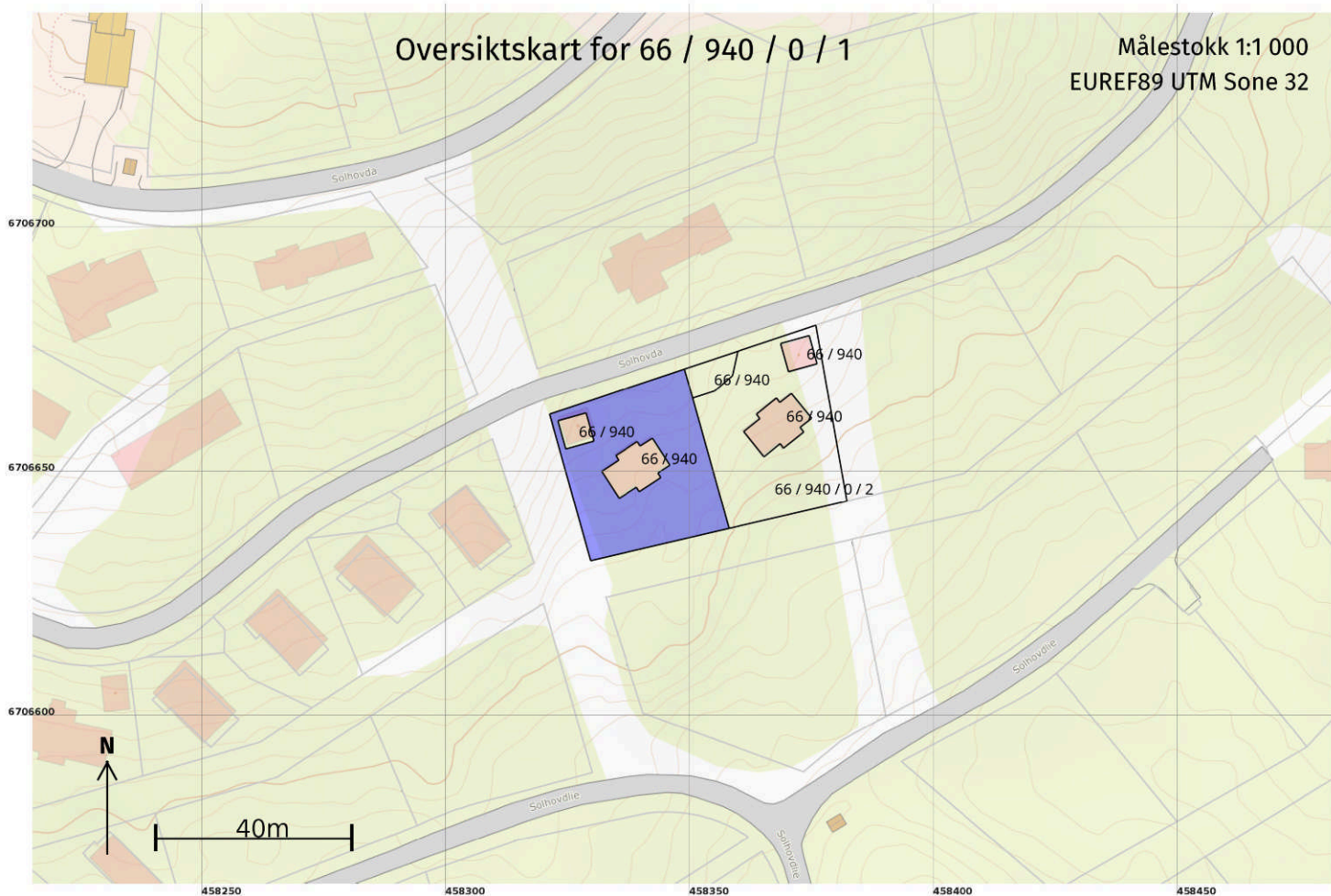
Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	3330 - 66/940		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/940		
		Omnummerert til:	3330 - 66/940/0/1		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/940/0/1		
		Omnummerert til:	3330 - 66/940/0/2		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/940/0/2		
Seksjonering Seksjonering	03.11.2023 J 195/23 23/4688	Tinglyst		10.11.2023	0620kla 03.11.2023
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	3044 - 66/940		-1 560,2
		Mottaker	3044 - 66/940/0/1		815,5
		Mottaker	3044 - 66/940/0/2		744,7
		Berørt	3044 - 66/114		0
		Berørt	3044 - 66/941		0
Landmålnummer	Navn				
000514	ATLE KLEIVDAL				

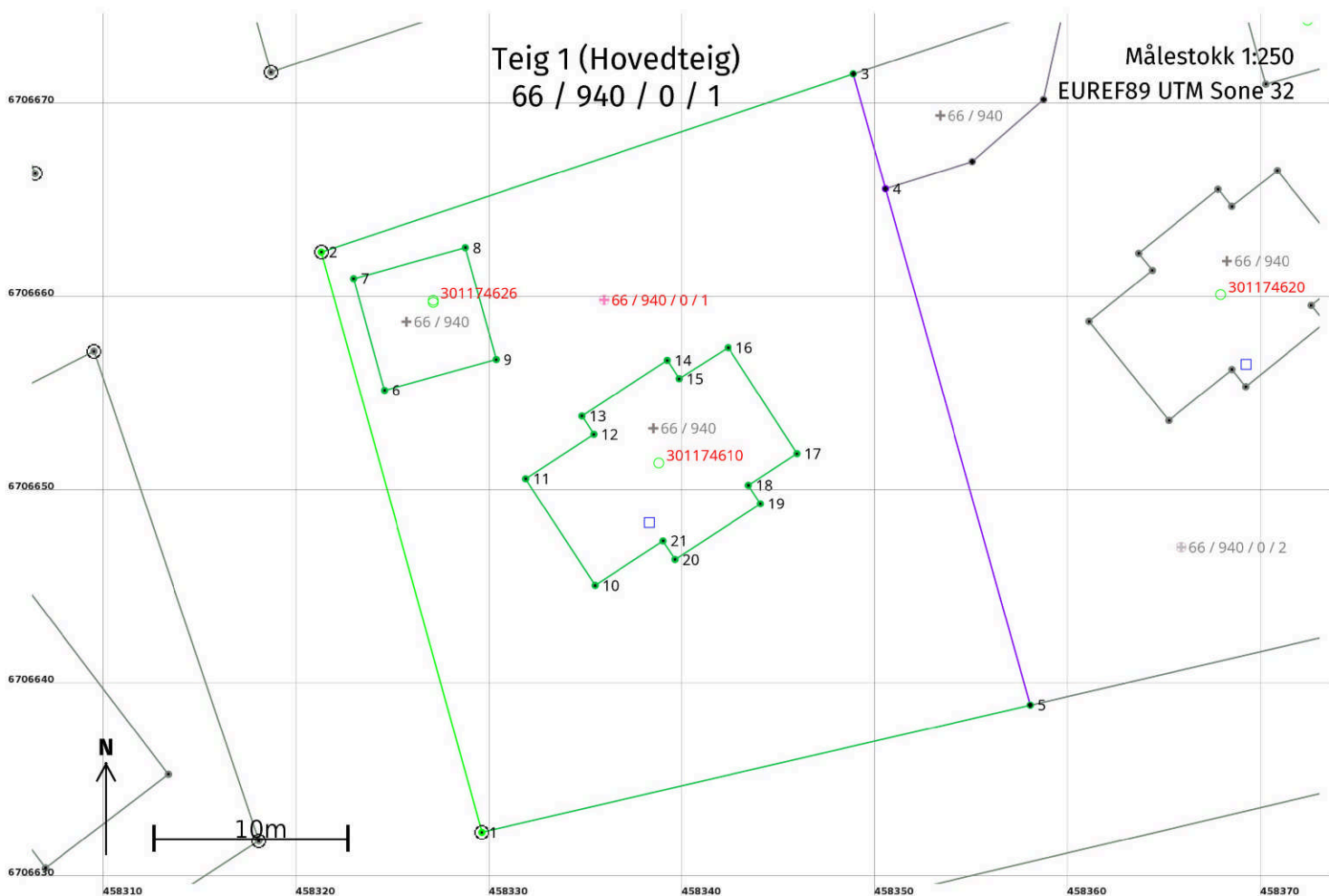
Oversiktskart for 66 / 940 / 0 / 1

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
66 / 940 / 0 / 1

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 815,5 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6706660 Øst: 458336

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6706632,49	458329,62	31,14	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6706662,50	458321,31	29,06	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6706671,71	458348,87	6,17	Umerket	69 Beregnet	13	
4	6706665,77	458350,54	27,73	Umerket	69 Beregnet	36	
5	6706639,07	458358,03	29,16	Umerket	69 Beregnet	13	

Grensepunkt / Grenselinje Indre avgrensing 1

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
6	6706655,34	458324,58	6,00	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
7	6706661,13	458322,98	6,00	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
8	6706662,73	458328,76	6,00	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
9	6706656,94	458330,36	6,00	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Grensepunkt / Grenselinje Indre avgrensing 2

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
10	6706645,26	458335,49	6,58	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
11	6706650,78	458331,90		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			4,20				
12	6706653,07	458335,42		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			1,13				
13	6706654,02	458334,80		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			5,28				
14	6706656,90	458339,23		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			1,13				
15	6706655,95	458339,84		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			3,00				
16	6706657,56	458342,38		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			6,54				
17	6706652,07	458345,95		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			3,00				
18	6706650,44	458343,43		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			1,14				
19	6706649,48	458344,05		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			5,28				
20	6706646,60	458339,63		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			1,14				
21	6706647,55	458339,01		Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			4,20				



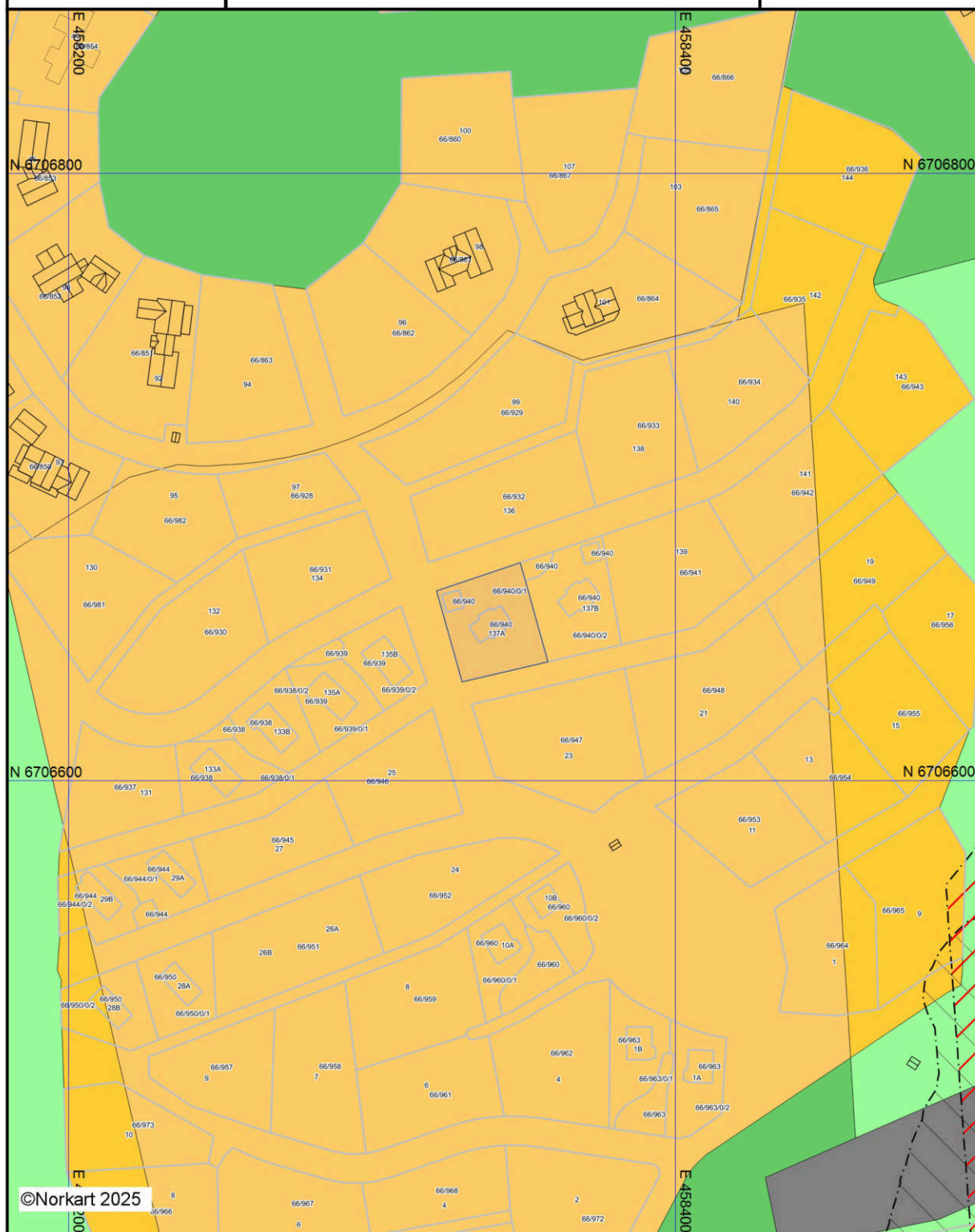
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 66/940/0/1
Adresse:
Utskriftsdato: 23.10.2025
Målestokk: 1:2000



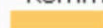
UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

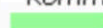
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Parkering - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Turdrag - nåværende
-  Turdrag - fremtidig
-  Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

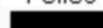
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende



Eiendom: 66/940/0/1
Adresse:
Utskriftsdato: 23.10.2025
Målestokk: 1:2000



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

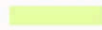
Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

 Fritidsbebyggelse - nåværende

 Fritidsbebyggelse - framtidig

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

 LNF-område

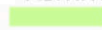
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 § 11-1)

 Fritidsbebyggelse - framtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

 Turdrag - framtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Gjennomføringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Turveg/turdrag - framtidig

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2014 - 2025 Bestemmelser og retningslinjer



Samfunnsutviklingsavdelingen v/ kommuneplanlegger Knut Baklid

Vedtatt i Hol kommunestyre 27.08.2014

KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR HOL 2014-2025

UTFYLLENDE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Tekst i ramme er juridisk bindende bestemmelser etter § 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 i plan- og bygningsloven. Tekst som ikke er rammet inn er retningslinjer. Disse vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter hele Hol kommune unntatt Geiloområdet, som er omfattet av en egen kommunedelplan.

PLANKARTET

Plankartet er i målestokk 1:75.000. Utsnitt fra div. områder/grender er på baksida av plankartet i M1:25000.

1.0 GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9)

1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1

I område for bygninger og anlegg, samt LNF-områder hvor det er åpna for spredt utbygging av fritidsboliger, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan (områdeplan eller detaljplan).

Plankravet gjelder a) oppføring, tilbygging, påbygging, d) bruksendring, k) vesentlig terrenginngrep, l) anlegg av veg, parkeringsplass og m) deling av eiendom.

Kommunedelplan for Geilo skal fortsatt gjelde, og er på plankartet vist som ufarga område uten rettsvirkning. Arealbruk godkjent i områdeplaner for Ustaoset og Holsåsen skal gjelde. Kommunedelplan for Seterdalen oppheves. Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner skal gjelde uendra etter at kommuneplanen er vedtatt. Jf. planarkiv for Hol kommune.

1.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2.

a) I byggeområder uten reguleringsplan kan oppføring av annekse/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterende bygninger (pbl. § 20-3 a og c), utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, samt VA-anlegg, godkjennes uten plankrav, forutsatt at det ikke er i konflikt med kriteriene i pkt. 1.2.e og 2.1.

b) I LNF-områder for spredt boligbebyggelse kan oppføring av husgrupper på inntil 3 bolighus godkjennes uten plankrav, forutsatt at det ikke er i konflikt med bestemmelsene for boliger pkt. 2.2. og kriteriene i pkt. 3.

Utvidelse av eksisterende boliger, garasjer, redskapshus o.l., samt oppføring av våningshus, kårbolig og driftsbygninger på gårdsbruk unntas fra plankrav på samme vilkår.

c) I LNF-områder for spredt næringsbebyggelse kan oppføring, utvidelse og tilbygg på bygninger/ anlegg for næringsvirksomhet godkjennes uten plankrav- forutsatt at det ikke er i konflikt med bestemmelser i pkt. 3.5.

d). I LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse kan utvidelse og tilbygg på eksisterende fritidsbebyggelse godkjennes uten plankrav. Bestemmelsene for fritidsbebyggelse i pkt. 1.2.e og 2.1 skal gjelde.

e) Eksisterende byggeområder uten plan:

På fradelte og ubebygde enkelteiendommer kan utbygging tillates etter byggesøknad, når utbyggingen:

- Ikke skjer på dyrka mark eller stølsvoll
- Ikke fører til ny avkjøring til riksveg eller fylkesveg, og tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel er innhenta fra vegstyremakten.
- Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller grønnkorridorer.
- Ikke nærmere vassdrag enn 50/100 meter, jf. pkt. 1.7 nedafor.
- Ha en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet.
- Ikke plasseres i område med vesentlige friluftssinteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.
- Ikke overskrider tillatt bebygd areal (BYA), jf. pkt. 2.1 b nedenfor.
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning.
- Støyforhold skal tilfredsstillende krav i T-1442/2012.

1.3 Utbyggingsrekkefølge etter § 11-9 nr. 4

Arbeid og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første avsnitt bokstav a, b, d, k, l og m kan ikke igangsettes før det er etablert:

- Tekniske anlegg for vannforsyning, avløp, renovasjon og el./tele.
- Adkomst og parkering

1.4 Risiko og sårbarhet § 11-8 a

Alle nye byggeområder skal i reguleringsplanen og byggesak vurderes i forhold til rasfare (snø- og jordras), flomfare og radonbelastning. Dette skal utredes og ivaretas i plankart og bestemmelser. Jf. Kommunens «Farekart -Hensynsoner skred og ras». Innen fareområde for 200 års flom er det ikke tillatt med tiltak etter pbl. § 20-1 a, d, k, l og m med mindre det blir utført tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres i tråd med NVE sine retningslinjer.

1.5 Bygninger med støyfølsom bruk og støyende virksomhet etter § 11-9 nr. 6.

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 "Støy i arealplanlegging" skal legges til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

1.6 Vannflater i vann og vassdrag § 11-11 nr. 3.

Det tillates ikke inngrep i vann og vassdrag som reduserer vannets verdi for naturmangfold og utøvelsen av friluftsliv.

1.7 Byggeforbud langs vassdrag etter § 11-9 nr.5 og § 11-11 nr. 5.

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan (område- eller detaljplan), er det byggeforbud nærmere enn 100 m fra større vann og vassdrag i LNF-områder og langs verna vann og vassdrag. I byggeområder og langs mindre tjern, dammer og bekker med helårs vassføring i LNF-områder, som vises på N50-kart (M 1:50.000), er byggegrensa 50 m.

Byggeforbudet gjelder for alle bygge- og anleggstiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 nr. a, d, j, k, l og m, samt for masseuttak knytta til landbruk, før arbeidet er i samsvar med reguleringsplan. Det er unntak for driftsbygninger i landbruket og VA-anlegg. Langs vann og vassdrag måles byggegrensa i horisontalplanet fra elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Utenomhusplan som viser allmenhetens tilgang til strandsonen skal følge søknad om tiltak. Det er videre et krav at utbygging på disse bygninger/ anlegg ikke skal komme i konflikt med viktige landbruksområder, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde eller viktige friluftsf- / ferdselsområder. Dette skal dokumenteres.

1.8 Bruk av utbyggingsavtaler § 11-9 nr.2

Ei utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Kommunen kan bruke utbyggingsavtaler som verktøy i forbindelse med utbyggingsprosjekter i hele kommunen.

Avtalene kan gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak.

Rammer for bruk av utbyggingsavtaler er gitt i kommunestyrevedtak av 31.08.2006, k.sak 71/06. Utbyggingsavtaler etter PBL kapittel 17 vil kunne omfatte:

- Teknisk og grønn infrastruktur – herunder veg, vann og avløp, gang- og sykkelveger, friområder, leikeplasser og grøntstruktur.
- Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming – herunder fordeling av boligtyper, størrelse på leiligheter og sikring av minstepørrelse.
- Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan – som krav til livsløpsstandard, universell utforming, kvalitet, energieffektivitet.
- Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, blant annet: Spesielle infrastrukturtiltak (for eksempel eksterne veganlegg, vann- og avløpsanlegg, belysning og skilt, turveger, skiløyper/skibruer, trafiksikkerhetstiltak m.v.), spesielle miljø- og kulturtiltak (for eksempel støyskjermer, håndtering av forurensa grunn, bruk av alternative energikilder m.v.), organisatoriske tiltak (for eksempel etablering av velforeninger, organisering av privat drift og vedlikehold), utbyggingstakt, utbyggingsrekkefølge, kommunal overtagelse av grunn.

1.9 Krav til parkeringsareal § 11-9 nr 5

Ny fritidsbolig skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen eiendom.

Følgende parkeringskrav gjelder for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Areal som er oppgitt, gjelder for samla areal på eiendommen:

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse :	m ² BYA :	Parkeringskrav :
Utvidelse opp til	90 m ²	1 parkeringsplass
Utvidelse over	90 m ²	2 parkeringsplasser

Unntak: - Tilbygg på inntil 15 m² til bruk som bod, inngangsparti, do/bad og liknande - uten økt overnattingskapasitet, utløser ikke krav til parkeringsplasser.

- Dersom det ikke er mulig å opparbeide parkeringsplasser for bil på egen grunn, kan kommunen godkjenne tinglyst privatrettslig avtale om rett til parkering på annen manns grunn i nærheten. Det skal være trygge gangforhold langs vegen, fortrinnsvis på samme side av vegen, evt. skal det være trygge krysningsforhold. Avstandskrav og beliggenhet vurderes i hvert enkelt tilfelle ut fra stedets egenart. Det forutsettes at etablering av nye parkeringsplasser innafor veglovens byggegrenser langs riksveg og fylkesveg skal godkjennes av Statens Vegvesen

1.10 Frikjøp av parkeringsplasser § 11- 9 nr 5

For å løse parkeringsmangel i tidligere utbygde hyttefelt kan kommunen samtykke i at det, i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller felles areal, blir innbetalt et beløp pr. manglende parkeringsplass til kommunen for bygging av parkeringsplasser/-anlegg.

Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller. De innbetalte midlene skal brukes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser.

1.11 Avkjørsler på riks- og fylkesveger § 11-10 nr 4

Før godkjenning av planer og fortetting av områder med trafikk ut på riksveg/fylkesveg skal avkjørsler være godkjent av vegmyndighetene. Dette gjelder også tillatelse til utvida/endra bruk av eksisterende avkjørsel.

Langs Rv.7, Fv.40 og Fv.50 skal evt. nye boligtomter i LNF-områder for spredt boligbebyggelse kunne godkjennes uten avkjørselsplan under forutsetning av at ny boligbebyggelse knyttes opp mot eksisterende godkjente avkjørsler.

For avkjørsler og byggegrenser langs Rv.7, Fv.40 og Fv.50 vises det for øvrig til «Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud del II, konkretisering av riksvegnettet».

1.12 Krav til påkobling av fritidsbygg til offentlig eller privat VA-nett (§ 11-9 nr. 3)

Fritidsbygg/hytter kan kreves tilkobla offentlig eller privat VA-nett når byggetomtene ligger langsmed tomta/ ledningsnettet går over tomta, eller at ledningsnettet ligger i rimelig nær avstand til hyttetomta/ bygget. Jf. PBL § 27-1, 27-2 og 27-3.

1.13 Jordloven

Innenfor arealformål avsatt til Idrettsanlegg (alpinanlegg), Fritids- og turistformål og LNF-områder for spredt bolig-, spredt fritids- og spredt næringsbebyggelse gjelder jordlovens § 9 (omdisponering) og § 12 (deling).

1.14 Krav til universell utforming (§11-9 nr.5)

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved detaljplanlegging av byggeområder.

1.15 Grønnstruktur/ Turdrag (§ 11-9 nr.8)

Inntegnede grøntarealer i områder for fritidsbebyggelse markerer ikke detaljerte arealer. Ved regulering av områder for fritidsbebyggelse skal det sikres grønne forbindelser og gode stier og løypenett gjennom utbyggingsområdet. Dette skal fremkomme i endelige reguleringsplaner.

Retningslinje for flomvurdering

Det er ikke tillatt med etablering av nye bygninger, som for eksempel. boliger, fritidshus, landbruksbygninger, industri-/nærings-/kontorbygg og skole langs vatn og vassdrag lavere enn nivået på en 200 års flom, med mindre det blir utført tiltak som sikrer nye bygninger mot flom. Jf. pbl. §28-1. Det samme gjelder ved fornying og/eller re-etablering av disse bygningene. Vurderingene og dokumentasjon skal utføres av sakkyndige og være i tråd med NVE's retningslinje nr. 2/2011: Planlegging og utbygging i fareområde langs vassdrag. Retningslinjene er tilgjengelige på www.nve.no.

Retningslinje for verna vassdrag

I Hol kommune er Numedalslågen, fra Hardangervidda gjennom Seterdalen og Dagali, varig verna vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, gitt ved kongelig resolusjon av 10.november 1994, gjelder der. Kommunen skal legge retningslinjene til grunn ved behandling av enkeltsaker og planer etter plan- og bygningsloven. Hensynssonen gjelder 100 meter til hver side for hovedvannstrengen til det verna vassdraget. Innafor hensynssonen gjelder byggeforbudssone på 100 meter.

Retningslinje vedr. byggeforbud langs vassdrag

Utvidelse av eksisterende boliger, næringsbygg, fritidsbebyggelse kan tillates hvis allmenhetens tilgang til strandsonen ikke blir redusert., jf. § 11-11 nr.5.

Bygge- og inngrepsforbud langs jernbane

Det er forbudt å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan.

Utbyggingsavtaler

Kommunestyret har den 31.08.2006, K..sak 71/06, vedtatt å bruke utbyggingsavtaler som verktøy i forbindelse med utbyggingsprosjekter i hele kommunen. For opplysninger om forventninger til innhold, kostnadsfordeling og prosess vises det til saksfremlegget som kan fås fra kommunen.

Energiforsyning.

Tiltakshavere for nye næringsbygninger, utleiebygninger med mer enn 10 enheter og utbyggere av nye boligfelter skal utrede energireducerende løsninger, alternative energikilder og vannbåren varme før det blir gitt byggetillatelse. I nye boliger og hytter skal det være minst to oppvarmingssystem der minst et skal være basert på biobrensel eller geovarme. Installering av oljekjel i nybygg eller utskifting av gamle oljekjeler med nye er ikke tillatt.

Utforming og plassering av bygninger

Ved utforming og plassering av bygninger skal det i størst mulig grad tas hensyn til kulturlandskapet.. Mønehøyde, takvinkel, form og materialbruk tilpasses nærliggende bygninger. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengs nivå.

Universell utforming

Universell utforming skal være et gjennomgående hensyn i kommunens arealplanlegging og byggesaksbehandling – i tråd med Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne 2009-2013.

2.0 BYGNINGER OG ANLEGG (§11-7 nr.1)

2.1 FRITIDSBOLIGER (§ 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1)

- a) Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan, skal bestemmelsene i pkt. 1.2.e og 2.1 gjelde for nybygg på eksisterende fritidstomter og tilbygg til eksisterende bygninger.
- b) Utnyttingsgrad i område uten reguleringsplan avgrenses oppover til maksimalt 186 m² BYA pr. tomt. Innafor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 150 m² BYA.
Det kan bygges en fritidsbolig (med en bruksenhet) pr. tomt. På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger.
Uthus/ garasje og/eller anneks kan tillates når dette kan tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og en god estetisk løsning. Anneks/ uthus kan ikke være større enn 30 m². Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Garasje kan ikke være større enn 40 m².
Annen utnyttingsgrad i det enkelte område kan fastsettes i reguleringsplan.
- c) Deling av eksisterende tomter er ikke tillatt. Tidligere bebygde festetomter kan godkjennes fradelt.
Det tillates ikke nye tomter i eksisterende byggeområder sør for Ustevatn og mellom Ustaoset og Haugastøl, merka F 1 på plankartet.
- d) Mønehøgde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,5 m regna fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå og takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader. Mønehøgde for anneks/uthus/garasje skal maksimalt være 4,5 m.
- e) Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bygg. Som hovedregel skal benyttes naturmaterialer og mørke jordfarger på tak og fasader.
- f) Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengs nivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 m.
- g) Det er ikke tillatt med spir eller klokketårn.
- h) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper og turkorridorer enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag og i våtmarksområde.
- i) Det er tillatt å gjerde inn et areal inntil 100 m² av tomta, inkl. bygninger, under forutsetning av at det benyttes sauesikkert gjerde.

- | | |
|----|---|
| j) | På område for fritidsbebyggelse (127) ved Trondsgard, Strandavatnet, kan det på 4 ubebygde tomter, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes oppføring av fritidsbebyggelse. |
| k) | På område for fritidsbebyggelse (21) ved Nystølen, Nord-Skurdalen kan det på 3 ubebygde tomter, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes oppføring av fritidsbebyggelse. |
| l) | Område Skurdalsstølane: Det tillates inntil 100 nye tomter: |

Retningslinje for områder med fritidshus

Ved regulering i framtidige og fortetting i eksisterende områder for fritidshus bør det utføres en områdeanalyse som viser at det tas hensyn til: Stier/skiløyper, grønnekorridorer, terrengtilpassing, vann- og avløpsanlegg, eksisterende bygningsmiljø, kulturverninteresser, veger og andre verdier i området.

Retningslinje angående anneks

- Med anneks er ment bygning med bruksareal (NS3940) inntil 30 m² som fungerer sammen med hytta (hovedbygningen) og er tillatt benyttet til varig opphold - uten eget kjøkken. Vilåret er at hytta (hovedbygget) og annekset utgjør en hytteenhet. Mønehøgden skal være maksimum 4,5 meter.
- Med uthus på hytteeiendom er ment bygning som ikke skal benyttes til varig opphold. Bygningen kan maksimalt ha et bruksareal (NS3940) på inntil 30 m². Mønehøgden skal være maksimum 4,5 meter.
- Dersom det skal oppføres to eller tre bygninger, er det forutsatt at disse blir plassert i tunform og så nær hverandre at de ikke kan danne selvstendige enheter og senere fradeles.
- Uthus og anneks, eller andre mindre bygninger, skal ha tilnærmet samme takvinkel som hytta (hovedbygningen).

2.2 BOLIGER (§ 11-9 nr.5)

Innafor eksisterende boligområder kan fortetting tillates på vilkår av at det ikke kommer i konflikt med lokale felles areal for opphold og leik, og dersom avkjøring til offentlig veg kan godkjennes, jf. § 11-10 nr. 4.

Ved planlegging av boligtomter skal det legges vekt på trafikk sikkerhet, gang-/sykkelvegutbygging, tilgjengelige leikområder, avstand til skole, barnehage, butikk m.v. Nye boliger skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf. MD retningslinje T-1442.

Det skal settes krav om leikeareal når det er krav om reguleringsplan som omfatter mer enn 4 boliger/ boenheter. Leikearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene:

- Småbarnleikeplass, minimum 150 m² ved betjening av 1- 10 boenheter.
- Nærleikeplass, minimum 1500 m², skal betjene inntil 150 boenheter.
- Grendeleikeplass, minimum 5 da, ved mer enn 100 boenheter.

2.3 SENTRUMSFORMÅL

Areal avsatt til sentrumsformål i Dagali, Ustaoset, Holet, Hovet og Myrland omfatter mange arealbruksformål som ikke kan detaljeres på kommuneplannivå.

Sentrumsformål omfatter bl.a.: Næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, skoler, kirker, barnehager, boliger, grønnstruktur, idrettsanlegg og leikareal. Nybygg eller vesentlig utvidelse av eksisterende bygg/anlegg kan ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan.

2.4 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie. Omfang av private fritidsboliger kan vurderes som en %-vis utbygging ved utarbeiding av reguleringsplan.

I område for camping (103) kan det føres opp bygninger og anlegg som er nødvendige for drift av campingplasser, som servicebygg, utleieenheter, teltplasser, leikeplasser, vann- og avløpsanlegg m.v.

For Haugastøl stasjonsområde (inkl. område 18) skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen skal ivareta Jernbaneverkets krav til sikkerhet, samt sikre trygg og sikker ferdsel i området.

2.5 RÅSTOFFUTVINNING

Vesentlig utvidelse av eksisterende masseuttak og etablering av nye, kan bare skje etter godkjent reguleringsplan.

Miljømessige konsekvenser i forhold til vassdrag, grunnvatn, støy-/støvforurensing, landbruk, landskap og naturmangfold skal utredes og belyses i det videre reguleringsplanarbeid.

Uttaksnivå, etterbruk og revegetering av arealene skal avklares. Direktoratet for mineralforvaltning skal involveres i planarbeidet og godkjenne eventuell driftsplan.

2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE

På arealer for næringsbebyggelse kan nyetableringer eller vesentlige utvidelser av eksisterende anlegg, ikke skje før området inngår i godkjent reguleringsplan.

2.7 IDRETTSANLEGG (§ 11-9 nr. 5)

Utbygging kan ikke skje før områdene inngår i godkjent reguleringsplan. I områder for idrettsanlegg kan det føres opp bygg og anlegg som har med direkte drift av idrettsanlegg å gjøre.

2.8 GRØNNSTRUKTUR (11-10 nr.3)

Areal vist som grønnstruktur i Dagali bygdepark skal være privat areal, åpent for allmenheten.

3.0 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (§ 11-7, nr. 5)**3.1 FORBUD MOT BYGGING I LNF-OMRÅDER (§ 11-11 nr.1)**

På arealer som på plankartet er vist som landbruks-, natur- og friluftsområder, er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og spredt næringsbebyggelse, samt fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er knytta til gårdstilknytt næringsvirksomhet.

Grunneiere som driver landbrukets utmarksnæring kan bygge, rehabilitere og videreutvikle nødvendige driftshusvære og støler for å utnytte utmarksressursene på eiendommen. Støler kan rehabiliteres og videreutvikles forutsatt form, størrelse og byggehøgder i samsvar med stedets tradisjon for stølsbygg. Det kan åpnes for å sette opp enkle jakt-/fiske-/tilsynsbuer/naust når det er nødvendig for næringsmessig utnyttelse av utmarksressursene på eiendommen.

3.2 LNF-OMRÅDER FOR SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (§11-11 nr. 2)

Det er i fem grender avsatt områder med arealformål som tillater spredt boligbebyggelse. I disse områdene (SB 1-5) kan boligbygging tillates, etter byggesøknad, når utbygging:

- Ikke skjer på dyrka mark eller stølsvoll
- Ikke kommer i konflikt med Naturmangfoldloven eller Kulturminneloven
- Ikke kommer i konflikt med friluftsinnteresser, løypetraseer eller grønnstruktur
- Ikke fører til ny avkjøring fra riksveg/fylkesveg, og tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel er innhenta fra vegmyndigheten.
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning.

Omfanget av spredt utbygging i områdene SB 1-5 skal i planperioden begrenses slik:

Hovet :	Inntil 10 boliger
Holet :	Inntil 10 boliger
Kvisla :	Inntil 8 boliger
Skurdalen :	Inntil 10 boliger
Dagali :	Inntil 10 boliger

For planlegging av boliger gjelder kriteriene i pkt. 2.2.

Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde i områdene avsatt til spredt boligbebyggelse.

3.3 LNF-OMRÅDER FOR SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (SF 6,7, 8 og 9) (§11-7 nr.5b og §11-11 nr.2)

Innafor landbruks, natur- og friluftsområdet er det avsatt 4 områder (for spredt fritidsbebyggelse (SF 6 og SF 7 ved Strandavatnet, SF 8 ved Borgestølen og SF 9 i Seterdalen). I disse områdene kan utbygging skje når følgende hensyn er ivaretatt :

- Dyrka mark skal ikke bygges på. Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 50 meter fra ytterkant av stølsvoll.
- Naturmangfold og kulturverninteressene skal sikres
- Tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesveg er innhenta fra vegmyndigheten
- Krav om parkeringsplasser, både vinter og sommer, er sikra i samsvar med pkt.1.9.
- Risiko og sårbarhet er tilfredsstillende utreda, og det foreligger faglig dokumentasjon på at fare for snøras og jordskred ikke er sannsynlig
- Eksisterende løypestraseer eller grønnkorridorer skal opprettholdes
- Byggeforbud langs vassdrag som fastsatt i kommunens generelle bestemmelser, pkt.1.4, skal tas hensyn til
- Tilfredsstillende vann- og avløpsforhold

I SF 6, SF 7 og SF 9 kan det etter reguleringsplan og hensyn til kultur-, landskaps-, natur-, vilt- og frilufsinteresser, oppføres et antall nye fritidsboliger i henhold til nedenstående liste:

- LNF-område SF 6: inntil 20 nye fritidsboliger
- LNF-område SF 7 : inntil 10 nye fritidsboliger
- LNF-område SF-8: 3 nye fritidsboliger på tidligere fradelte tomter
- LNF-område SF-9: inntil 10 nye fritidsboliger

Hyttebygging i LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse skal ikke være så tett som i byggeområder. Det skal kunne bygges grupper av fritidsbebyggelse på inntil 5 enheter. Kriteriene for utforming og plassering av bebyggelsen i pkt. 2.1 gjelder tilsvarende for disse områdene.

Utvidelse og tilbygg på eksisterende fritidsbebyggelse kan skje på vilkår som nevnt i bestemmelsen pkt. 1.2.d og 2.1.

Tidligere godkjente reguleringsplaner/bebyggelsesplaner i LNF-områder med spredt hyttebebyggelse skal gjelde uforandra i forhold til antall fritidsboliger. Dette omfatter i alt 9 tomter innen bebyggelsesplaner ved Nedrestølen, Halvorstølen og Store Faugeli.

I tillegg kan følgende spredtliggende, ubebygde hyttetomter innen LNF-SF 6 og SF 7, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes bebygd i samsvar med kriterier i bestemmelsen pkt. 2.1:

- Gnr. 42/212, 42/463, 42/464, 43/333, 32/181.

3.4 FRADELTE, UBEBYGDE TOMTER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Følgende spredtliggende, ubebygde hyttetomter i LNF-områder i andre deler av kommunen, fradelt etter 01.01.1980, kan godkjennes bebygd i samsvar med kriterier i bestemmelsen pkt.1.2.e og pkt. 2.1:

- Gnr. 9/71, 32/169, 32/185, 48/35, 72/115, 86/19, 95/38, 96/65, 103/25.

3.5 LNF-områder for spredt næringsbebyggelse(S) (§11-11 nr. 2)

Innafor LNF-område for spredt næringsbebyggelse (SN) kan det gis tillatelse til oppføring og standardheving av bygninger/anlegg for næringsvirksomhet som går ut over landbrukets utmarksnæringer. Annen utmarksnæring (Landbruk Pluss) kan omfatte utleie av jakt- og fiskerettigheter (med husvære), utleie av støler, bruk av driftsbygninger som salgslokale for virksomhet som ikke er knytta til gården, hestesenter og rideanlegg, gårdsbutikk og gårdskafe, naust, jakt- og fiskebuer, aktivitetsanlegg for fritids- og turistformål (opplistinga er ikke uttømmende).

I LNF- SN 4 – Seterdalen (som vist på plankartet) er det tillatt med bruksendring av eksisterende stølsbygninger og skogskoier til utleie knytta til Landbruk Pluss. Tilbygg og påbygg på eksisterende bygninger er tillatt inntil maksimal bygningsstørrelse 100m² BYA.

Det er en forutsetning at følgende hensyn er ivarettatt :

- Stølsbygninger og næringsbygg skal ha form, størrelse og byggehøyder i samsvar med stedets byggetradisjoner.
- Ny næringsbebyggelse skal ikke bygges på dyrka mark eller stølsvoll.
- Naturmangfold og kulturverninteressene skal sikres.
- Tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesveg er innhenta fra Vegmyndigheten.
- Krav om parkeringsplasser er sikra i samsvar med pkt. 1.9.
- Risiko og sårbarhet er tilfredsstillende utreda, og det foreligger faglig dokumentasjon på at snøras eller jordskred ikke er sannsynlig.
- Eksisterende løypestraseer eller grønnkorridorer skal opprettholdes.
- Byggeforbud langs vassdrag som fastsatt i kommunens generelle bestemmelser, pkt.1.4, skal tas hensyn til.
- Tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.
- Støler, driftsbygninger og næringsbygg kan ikke skilles fra hovedbruket.

RETNINGSLINJER TIL KAP. 3.0

Ny landbruksbebyggelse, inkl. våningshus, skal så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården.

Gårdstilknytt nærings/ stedbunden næring er å ta i bruk de naturlige ressurser som er på en gård, ei grend eller i et distrikt. Det er å se muligheter som, i tid og utvikling, gir et utbytte som opprettholder arbeidsplasser og bosetting.

Før tiltak settes i gang kreves det avklaring av eventuelle interessekonflikter i forhold til landbruk, naturvern, kulturvern, viltområder, friluftsliv og landskap.

Eksisterende bebyggelse i LNF-område kan søkes endra med ombygging eller tilbygg når det ikke etableres nye boenheter.

I medhold av plan- og bygningsloven deles utmarksnæringer i :

1. «Landbrukets utmarksnæring» definert som støling, beitebruk, egen jakt og fiske og foredling av fisk.
2. «Annen utmarksnæring» (Landbruk Pluss) som f.eks. utleie av stølsbygninger/ driftshusvære, utleie av jakt- og fiskerettigheter, hestesenter/ rideanlegg, gårdsbutikk/ gårdskafe, landbruksverksted, naust til turistformål, aktivitetsanlegg for fritids- og turistformål, opplevelsesnæring (guiding) m.v.

På sameiegrunn er det et generelt krav at grunneierne så langt som mulig skal samarbeide om felles tiltak. Dette kravet kan fravikes om det foreligger særlige grunner.

Retningslinje for endring og reparasjon av eksisterende boliger i LNF-områder

Eksisterende bygninger kan endres og repareres i samsvar med godkjent byggesak på vilkår, i samsvar med bestemmelsenes pkt. 1.2.b.

Retningslinjer til eksisterende enkelthytter i LNF-område og nærmere enn 50/100 metersbelte til vann/vassdrag.

Retningslinjene er utformet slik at de gir veiledning for dispensasjonsbehandling.

Innenfor disse områdene tillates byggetiltak som er nødvendig for drift av landbruk. Ved alle andre byggetiltak må det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak forbudet eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Fordelene skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Lovgiver har presisert at personlige forhold normalt ikke skal være tungtveiende.

Det er ingen som har krav på å få dispensasjon.

Ved dispensasjonsbehandlingen vil det bli lagt til grunn en konkret vurdering angående størrelse, utforming m.m. med vekt på bestemmelsene i pkt. 1.2.e og 2.1, med unntak av punktene b(utnyttingsgrad), h og i.

Parkeringsareal inngår i grad av utnytting (2x 18m²). Dette selv om det ikke er anlagt vei eller mulighet til å etablere parkeringsplass på egen eiendom.

Det vil være aktuelt å settes vilkår om plassering og andre avbøtende tiltak, herunder farge på bygninger, fjerning av innretninger som er skjemmende for landskapet eller til hinder for allmenn ferdsel. Muligheter for å redusere antall bygningsenheter pr eiendom kan tillegges vekt ved vurderingen.

I de tilfellene hvor det eventuelt kan gis dispensasjon for utvidelse og/eller oppføring av uthus/anneks, vil kommunen legge til grunn en vurdering i forhold til beliggenhet:

Skogsbelte: vil kunne legge til grunn en utvidelse av fritidsboligen opp til en maksstørrelse på 186m² BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger (med en bruksenhet).

Definisjon, der trær er minst 5m og har en avstand på mindre enn 20m. Skogen skal være høy og tett nok til å skjeme hyttene landskapsmessig og visuelt.

Overgangssonen mellom skog og snaufjell: vil kunne legge til grunn en utvidelse av eksisterende fritidshytte opp til en maksstørrelse på 126m² BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 2 bygninger (med en bruksenhet).

Definisjon tregrensen, angir slutten på en sammenhengende skog og er en øvre høydegrense hvor det vokser trær og skogtettheten nærmer seg null. Høyden av trærne må være mer enn 2-3 meter og avstanden mellom trærne må være mindre enn 30 meter for å kunne definere vegetasjonen som skog.

Snaufell og andre sårbare landskapsområde: vil kunne legge til grunn en utvidelse av eksisterende fritidshytte innenfor denne planperioden med inntil 15m² BYA, begrenset opp til en maksstørrelse på 126m² BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 2 bygninger fordelt på hytte og uthus/utedo. Uthus/utedo kan ikke være større enn 10m².

Bebyggelse som ligger både i LNF-område og innenfor 100-meter/50-meters belte:

Bygninger i denne sonen kan ikke beregne å få lik utnyttingsgrad som andre bygninger i LNF-område.

For fritidsbebyggelse som ligger i 100-meters/ 50- meters belte langs vassdrag, skal eventuell utvidelse søkes utført på baksiden av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet.

Retningslinje for LNF-områder spredt fritidsbebyggelse.

Områder hvor det er ønskelig med begrensa hytteutbygging, er avsatt som LNF-områder der spredt fritidsbebyggelse er tillatt. Dette gjelder 4 områder (SF 6, SF 7, SF 8 og SF 9. Hyttebygging i LNF-SF-områdene skal ikke være så tett som i byggeområdene. Det skal kunne bygges grupper av fritidsbebyggelse på inntil 5 enheter. Til sammen skal det kunne bygges inntil 43 nye fritidsboliger i de fire LNF-sonene i den neste 12-årsperioden.

Retningslinje for stølsvoller / eldre gårdsbebyggelse

Et viktig mål er å ta vare på den kulturrikdommen og det kulturlandskapet som kommunen har. Manglende drift og lite bruk fører ofte til forfall og etter hvert «nedfall» av bygninger på stølsvoller. Kommunen ønsker å legge føringer for å ta vare på bygningers opprinnelige særpreg og bevare stølsvoller som del av variert kulturlandskap, samtidig som vi ønsker å legge til rette for tilpasninger til dagens landbruk.

Det kan gis tillatelse til restaurering/ gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse på stølsvoll for å ta vare på bebyggelsen i kulturhistorisk perspektiv.

Det kan gis tillatelse til oppføring av 1 stølsbu på stølsvoll, som del av driftsgrunnlaget for landbrukseiendommen der det ikke er stølsbu fra før, eller ikke er mulighet for restaurering eller gjenoppbygging. Stølsbua kan ha et bebygd areal (BYA) på inntil 100 m². Før stølsbua kan godkjennes, skal det foreligge dokumentasjon for behovet for stølsbu i forhold til drift av næringsvirksomheten.

Verken areal eller bebyggelse på setervoller kan fradeles.

Nye bygg i et gårdstun eller i et gårdsmiljø skal planlegges og utformes slik at områdets preg opprettholdes. Hol kommune meiner det er viktig at nye bygg tilpasses øvrig bebyggelse på tunet.

Retningslinje for båtnaust

Gamle båtnaust bør tas vare på / restaureres innafor tradisjonell størrelse for å ta vare på kulturhistorie og for utøvelse av jakt, fiske og friluftsliv. Det kan gis tillatelse til oppføring av naust på følgende vilkår:

1. Det skal foreligge dokumentasjon på at naustet er nødvendig for utøvelse av næringsvirksomheten.
2. Naustet kan ha et bebygd areal (BYA) på inntil 20 m².
3. Plassering av naustet skal tilpasses terrenget slik at inngrepet blir minst mulig.

4.0 HENSYNSSONER (§11-8)

4.1 Faresoner. Sikringssoner (§11-8 a). Støysoner (§ 11-9 nr.6)

Sikringssone for ras og steinsprang

Før tiltak etter pbl. § 20-1 a, d, k, l, og m kan settes i verk i disse sonene skal områdene risikovurderes. Nye skogsbilveier og utbedring av eksisterende skal ikke skje uten at det er tatt hensyn til ras. Ovenfor eksisterende bolig-/fritidsbebyggelse kan det bare foretas småflatehogst/gruppehogst innenfor fareområdet.

Sikringssone for nedslagsfelt drikkevann

Innen område angitt som «Hensynssone, Sikringssone-Nedslagsfelt drikkevann» (med mulig fare for forurensing av grunnvann og drikkevann), kan det ikke drives tiltak (jf. § 1-6), oppføres bygg eller anlegg som kan forurense/ gi negativ innvirkning på drikkevannskvaliteten.

Støysone ved skytebane (§ 11-9 nr.6)

Innen område ved skytebaner, angitt som støysone «Støy rød sone» i støyberegninger gjennomført i samsvar Støyretningslinje T-1442/2012, er det ikke tillatt med oppføring av støyfølsom bebyggelse. Støyretningslinje T-1442/2012 skal også legges til grunn ved vurdering av støyfølsom bebyggelse i gul sone.

4.2 Båndlagte områder (§11-8 d)

Følgende områder er båndlagt etter Naturmangfoldloven av 19.juni 2009 :

- Hardangervidda nasjonalpark
- Hallingskarvet nasjonalpark
- Skaupsjøen – Hardangerjøkulen landskapsvernområde
- Fødalen landskapsvernområde
- Nedre Flyvatnet naturreservat
- Branden naturreservat
- Hovsfjorden naturreservat
- Grothovdmyran naturreservat

I disse områdene gjelder egne forvaltningsplaner/ verneforskrifter.

4.3 Krav til felles regulering (§11-8 e)

Det er krav om felles reguleringsplan for de arealer som på plankartet er vist som gjennomføringssoner. Dette gjelder følgende arealsoner:

- Gnr. 8/1, 8/3 og 97/4 ved Dagali Skiheis (Område 55).
- Gnr. 100/1, 101/1, 98/1 og 97/4, Dagali (Område 29,100).
- Gnr. 47/2, 47/10, 47/14, 52/180, 81/1, 84/1, 85/1, 85/2, Skurdalsstølane (Område 42).
- Areal i Nord-Skurdalen, Oddestølen/Raneistølen (Område 124).
- Aasremmenden Sør (Område 136 i Nord-Skurdalen).
- Område Kvisla/Hingsavegen (Område 24/78).

Retningslinjer for sone med særlig angitte hensyn

Hensynssone – Bevaring naturmiljø: Nasjonalt villreinområde :

Innafor område angitt som «Bevaring naturmiljø – nasjonalt villreinområde» er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak, herunder motorferdsel og oppføring av bebyggelse og installasjoner som reduserer villreinens levekår.

Ved behandling av søknader om tiltak innen nasjonalt villreinområde skal vedtatte retningslinjer i Regional plan for Hardangervidda og Regional plan for Nordfjella legges til grunn. Det skal ikke etableres nye fritidsbygg i nasjonalt villreinområde. Etter en nærmere vurdering kan det gis dispensasjon for ombygging og mindre tilbygg på eksisterende fritidsbygg, samt riving av gamle bygg for oppføring av nye med samme størrelse.

Etablering av nye stier og løyper i hensynsonen skal bare skje unntaksvis, og da etter nøye vurdering i forhold til villreininteressene.

Hensynssone – Bevaring naturmiljø: Randområde :

Vedtatte retningslinjer i Regional plan for Nordfjella skal legges til grunn ved vurdering av byggetiltak, nye stier og løypestraseer veger og utmarksnæring. I randområde til nasjonalt villreinområde skal det kunne legges vekt på reiselivets arealbehov, så vel som villreinens behov



Eiendom: 66/940/0/1
Adresse:
Utskriftsdato: 23.10.2025
Målestokk: 1:1000



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde
-  Turdrag
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Regulert mønneretning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



Grunnkart

Eiendom: 66/940/0/1

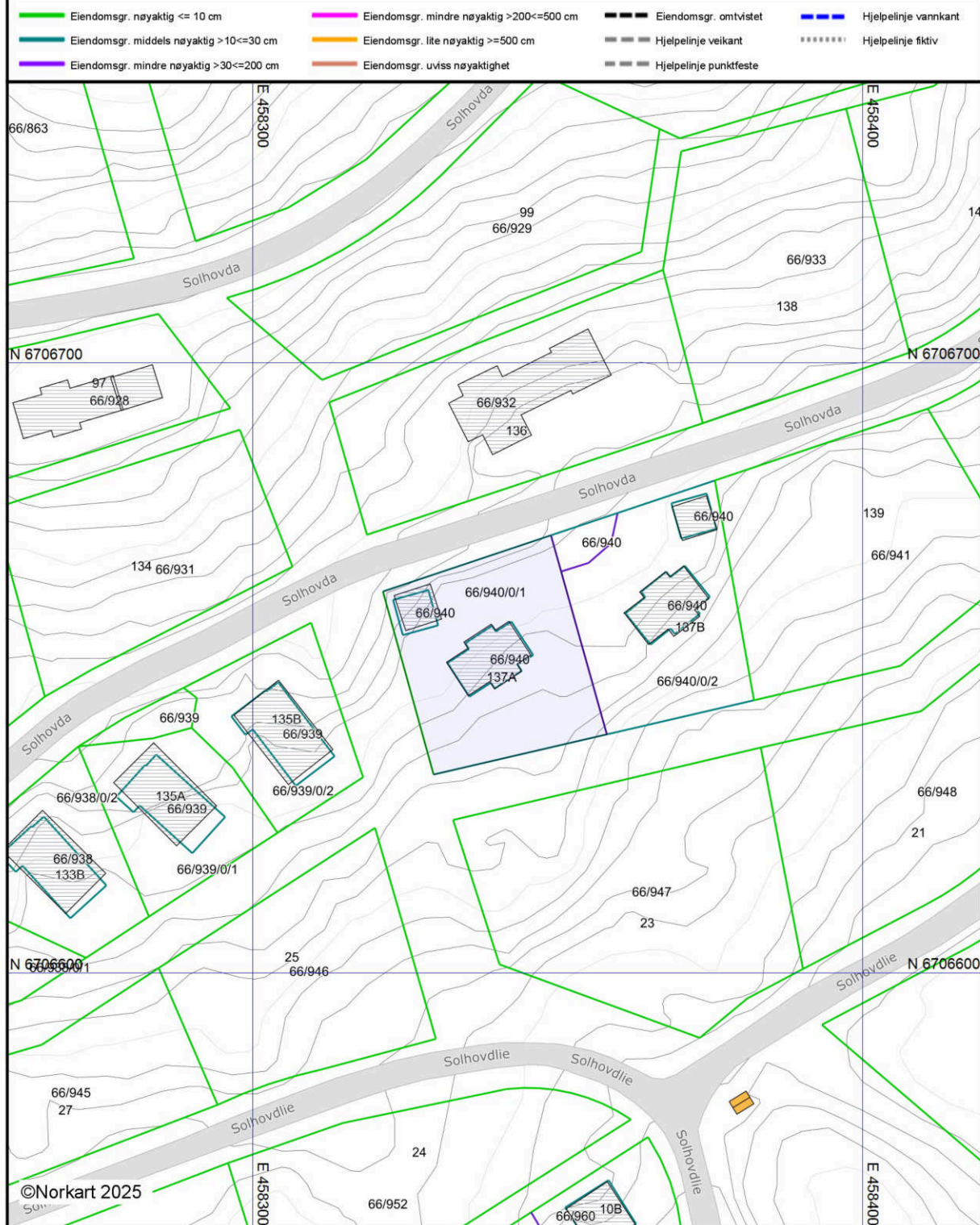
Adresse:

Dato: 23.10.2025

Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for Solhovda Sør
Hol kommune – PlanID: 620_6008

Datert 02.06.2017

Reguleringsbestemmelser 02.06.17

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

Reguleringsbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankart datert 23.05.17.

§ 2 Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende- BFF
- Fritidsbebyggelse – konsentrert – BFK
- Skiløypetrase - BST
- Vannforsyningsanlegg - BVF
- Avløpsanlegg – BAV
- Annet uteoppholdsareal – BUT
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - BKB: Gårdsplass/ annet felles uteoppholdsareal.
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – BAA: Fritidsbebyggelse/ gårdsplass/ parkeringsanlegg

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

- Kjøreveg – SKV
- Gang- sykkelveg -SGS
- Annen veggrunn – tekniske anlegg – SVT
- Annen veggrunn – grøntareal – SGT
- Parkeringsplasser – SPP

Grønnstruktur infrastruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Grønnstruktur – GT

Henssynssoner (§ 12-6)

- Bevaring kulturmiljø – H750
- Frisikt – H140

Bestemmelsesområder (§ 12-7)

- Bestemmelsesområde #1 – Område for ski-/turløypetrasé

- Bestemmelsesområde #2 – Område for utjevningssasseng og vannbehandlingsanlegg med tilhørende uttak for grunnvann og trykkøkingsstasjon
- Bestemmelsesområde #3 – Område for infiltrasjonsanlegg
- Bestemmelsesområde #4 – Områder for midlertidig massedeponi, massebehandling og rigg

§ 3 UTDYPENDE PLANER OG TILLEGGSdokUMENTASJON

3.1 Krav ved byggesøknad

Samtidig med byggesøknad skal det foreligge en situasjonsplan i målestokk 1: 200 eller 1: 500 som viser arealdisponering med hensyn til bygningers plassering og organisering, fasadeorientering og møneretning, adkomst- og kommunikasjon og parkering samt terrengbehandling, gjerder og forstøtningsmurer.

Ved byggesøknad innenfor formålsfelt med spredt fritidsbebyggelse skal utomhusplan leveres for hver enkelt tomt eller hytteenhet.

Ved byggesøknad innenfor formålsfelt med konsentrert fritidsbebyggelse skal det leveres en utomhusplan som i tillegg til omsøkt bygg viser opparbeiding av felles uteareal og parkeringsareal for hele feltet.

Vedlagt byggesøknad skal det følge målsatte snitt-tegninger som viser byggets plassering i terrenget, parkeringsplasser og parkeringsanlegg, fellesarealer og tun, eksisterende terrenglinje, skjæringer/fyllinger, planert terreng, samt gjerder, rekkverk og andre utomhus installasjoner/tiltak.

3.2 Utfyllende planmateriale

Illustrasjonsplan datert 23.6.16 er førende for

- Fritidsbyggenes hovedmøneretning (retning på byggets lengste del).
- Plassering av carporter.
- Inndeling av tomter i BFK-feltene der dette ikke er gjort i plankart, samt disponering av feltet.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Rekkefølgebestemmelser

- 4.1.1 Ved utbygging utover 12 nye enheter skal kryss fra fylkesvei 40 være opparbeidet i samsvar med plankart. Rekkefølgekravet gjelder ikke for feltene BFK1 og BFF1, BFF2, BFF3, BFF4, BFF5 og BFF6.
- 4.1.2 Før det kan igangsettes arbeid med ny tilkomst fra Fv40 skal det utarbeides byggeplantegninger og inngås gjennomføringsavtale med SVV.
- 4.1.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til nye fritidsboliger utover 12 nye enheter skal det være etablert planfri kryssing av Fv40, ved Kikut Fjellstue eller annen godkjent offentlig plassering
- 4.1.4 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal følgende være ferdigstilt:
 - VA anlegg til den aktuelle enhet
 - Tilkomstvei og parkering til den aktuelle enhet
 - Før det gis ferdigattest til hytter/enheter nord for f_SKV3 skal o_BST1 være opparbeidet.
 - Før det gis ferdigattest for hytter/enheter sør for fSVV3 skal o_BST2 være opparbeidet.
- 4.1.5 Før det kan gis brukstillatelse til ny fritidsbebyggelse, skal rundkjøring ved Fv40 (Fv40 x Vestlia x Stølsvegen) være sikret etablert.

4.2 Landskap

Markante hull eller søkk i terrenget kan fylles igjen. Eksisterende vegetasjon skal der dette er mulig, søkes bevart. Vegetasjonen kan tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel.

Ved utbygging skal det tas særlig hensyn til bevaring av skogsvegetasjon som fungerer som lévegetasjon mellom eller rundt bebyggelsen. Store steiner, nåletrær og andre spesielle detaljer i terrenget skal bevares der det er mulig.

4.3 Terrengtilpassing og tilpassinger

Fritidsbygg med tilhørende bygninger og anlegg og tekniske anlegg skal tilpasses landskapet og utføres med god terrengtilpassning og et minimum av skjæringer og fyllinger. Bygningsplassering og bygningstype skal tilpasses den enkelte tomts beskaffenhet, og bebyggelsen skal ta opp i seg høydeforskjeller i terreng. Skjæringer og fyllinger tilknyttet parkeringsplasser, avkjørslar og intern tilkomstvei skal holdes på et minimum, og tilsåes/beplantes eller forstøttes med natursteinsmur.

4.4 Inngjerding

Det er ikke tillatt å gjerde inn de enkelte fritidseiendommer i området.

4.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

4.6 Støy

Det er ikke tillatt med støyfølsomme bygg i områder der støynivået overskrider grenseverdiene i 'Retningslinje for behandling av støy i areal-planlegging', T-1442. Det kan likevel tillates støyfølsomme bygg i områder som har utendørs støynivå mellom 55 Lden og 65 Lden dersom følgende forutsetninger er oppfylt:

- Minst halvparten og minimum ett av soverommene må plasseres på den stille siden.
- Byggene må ha tilgang til uteoppholdsareal som er skjermet for støy

4.7 Eierform

Følgende arealer skal være offentlige:

- o_SKV – Kjøreveg
- o_SVT – Annen veggrunn – teknisk anlegg
- o_BST1 og o_BST2– Skiløypetrasé
- o_GT – Turdrag

Følgende arealer er felles:

- f_BUT1 er felles for BFK1
- f_BUT2 er felles for BFF1-10
- f_BUT3 er felles for BFK1

- f_SKV1 er felles for BFF7-11
- f_SKV2 er felles for BFF8
- f_SKV3 er felles for BFF7-25, BFF27 og BFK2-10
- f_SKV4 er felles for BFF1 og BFF3-6
- f_SKV5 er felles for BFK8
- f_SKV6 er felles for BFF15-16 og BFF19-23
- f_SKV7 er felles for BFF19
- f_SKV8 er felles for BFK1
- f_SKV9 er felles for BFF10
- f_SKV10 er felles for BFF10 og BFF12
- f_SKV12 er felles for BFF14-23
- f_SKV13 er felles for planområdet
- f_SKV14 er felles for eiendom 66/400, 66/370, 66/302 og 66/369.
- f_SKV15 er felles for BFF13 og BFK7
- f_SKV16 er felles for BFK9, BFK10 og BFF24

- f_SKV17 er felles for BFF25
- f_SKV18 er felles for BFF24
- f_SPP1, f_SPP2 og f_SPP3 er felles for BFK1
- f_SPP4 er felles for planområdet.
- f_SPP5 er felles for BFF22 og BFF23

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Fritidsbebyggelse – generelt

5.1.1 Universell utforming

Der terrengforhold/-helning tillater det skal tilkomst fra parkering til hytter utformes etter prinsippene om universell utforming. Å beholde terrenget mest mulig urørt går foran krav til universell utforming.

5.1.2 Byggehøyder

- Maks tillatt mønehøyde på hovedbygning i BFF1-BFF 5 er 6,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maks tillatt mønehøyde på hovedbygning i BFF 26 og BFF27 er 6,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maks tillatt mønehøyde på hovedbygning i BFF6-BFF 25 og BFK 1-BFK12 er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Maks tillatt mønehøyde på hytte som oppføres oppå carport er totalt (for carport og hytte) 7 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maks tillatt mønehøyde på sekundær bygning (anneks, uthus, garasje og carport) er 4,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå. For sekunderbygninger med pulttak regnes maks byggehøyde til gesims.

5.1.3 Maks tillatt høyde på fylling/støttemur i forbindelse med fritidsbygg og tilhørende bygninger er 1,5 meter, målt fra topp fylling/støttemur og loddrett ned til opprinnelig terreng.

5.1.4 1 meter fylling kan erstattes med 1 meter forblendet grunnmur.

5.1.5 Maks tillatt høyde på synlig skjæring/støttemur er 1,5 meter, målt fra bunn skjæring/støttemur og loddrett opp til opprinnelig terreng.

5.1.6 Terrasser utenfor fasadeliv skal ha en maksimum høyde på 1 meter, målt fra overkant terrassedekke og loddrett ned til laveste punkt på opprinnelig terreng eller oppfylt terreng.

5.1.7 Utforming

Taktypen skal som hovedregel være saltak. Det tillates at mindre og sekundære bygningsdeler som vindfang, arker, eller lignende, utføres med pulttak eller flatt tak.

Takvinkel på saltak og pulttak skal være mellom 20° og 45°.

Moderne bygg kan ha skråtak med minimum 10 grader fall.

Det tillates ikke oppsetting av portaler, flaggstenger eller parabolantennar.

5.1.8 Material- og fargebruk

Ny bebyggelse skal, hva gjelder formuttrykk, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at planområdet fremstår med interne/lokale variasjoner og egenartede uttrykk. Hensikten er å skape delområder med ulik identitet og karakter.

Bygninger skal ta opp i seg/nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.

Bygninger og utendørs anlegg (opparbeidede dekker, trapper, rekkverk, fast møblering, tilkomstveier/-stier og lignende) skal ha høy arkitektonisk og landskaps-arkitektonisk standard og kvalitet.

Følgende kriterier for utforming skal sikre en overordnet helhetlig ramme for hele planområdet:

- På fasader skal det benyttes tradisjonelle materialer som naturstein og tre. Det tillates også innslag av mer moderne materialer/systemer som betong, platekledning og båndteking. Farger skal være mørke til middels mørke tjære- jord eller steinfarger.
- På tak skal det benyttes tradisjonelle materialer som torv, skifer og tre. Det tillates også bruk av mer moderne materialer/metoder som profilerte/korrugerte plater og båndteking.
- På mindre tradisjonell bebyggelse tillates også store vindusflater. Det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemiddel for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Det kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, foranliggende konstruksjoner eller takutstikk. Vinduskarmer skal være av type mørk eller naturlig farge slik at vinduene går mest mulig i ett med ytterveggene.

5.2 Privat uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet skal være minimum 25 m² privat areal.

5.3 Fritidsbebyggelse frittliggende BFF1 - BFF27

5.3.1 Fritidsbebyggelse – BFF1 til BFF27

Delfeltene skal bygges ut med frittliggende fritidshus (hytter) og tomannshytter, eventuelt to enkelthytter med tilhørende bygg og anlegg. Med tilhørende bygninger menes garasje, anneks, stabbur, bod, uthus m.m. Med tilhørende anlegg menes parkeringsareal, terrasser, trapper, m.m.

5.3.2 Utnyttelsesgrad

Utnyttelse:

- Det kan maksimalt etableres 96 nye tomter innenfor BFF1-BFF25
- Det kan maksimalt etableres 6 tomter innenfor BFF26 og BFF27.
- Det kan maksimalt etableres 133 nye hytteenheter innenfor BFF1-BFF25
- Det kan maksimalt etableres 6 hytteenheter innenfor BFF26 og BFF27

Maksimal utnyttelsesgrad per tomt inkludert parkering er vist på plankart.

- Maks BYA for tomter der det kan etableres 1 hytte er 236m² BYA. Det kan på disse tomtene oppføres inntil 3 tilhørende bygninger.
- Maks BYA for tomter der en kan etablere to enheter er 272m² BYA. Det kan på disse tomtene oppføres inntil fire tilhørende bygninger.
- Maks BYA for tomter i BFF13 er 136m² BYA per tomt. Det kan på disse tomtene oppføres inntil tre tilhørende bygninger.

Maksimalt tillatte tomter og hytteenheter per felt er som følger:

Felt	Maks antall tomter	Maks antall hytteenheter per felt (stk)
BFF1	4 (1 er eksisterende)	4 (1 er eksisterende)
BFF2	1	1
BFF3	2	2
BFF4	5	5
BFF5	3	5
BFF6	4	8
BFF7	3	6
BFF8	7	11
BFF9	3	6

BFF10	7	12
BFF11	2	2
BFF12	8	13
BFF13	3	3
BFF14	3	5
BFF15	3	6
BFF16	2	2
BFF17	4	5
BFF18	4	6
BFF19	6	8
BFF20	4	4
BFF21	6	6
BFF22	3	3
BFF23	3	4
BFF24	3	3
BFF25	4	4
BFF26	2	2 (eksisterende)
BFF27	4	4 (eksisterende)
TOTALT	103	140

5.3.3 Parkering

Det skal etableres to parkeringsplasser per hytteenhet. Parkeringen skal løses på egen hyttetomt.

5.4 **Fritidsbebyggelse konsentrert BFK1 - BFK10**

5.4.1 BFK1- BFK10

BFK1 til BFK10 skal bygges ut med tunstruktur. Det tillates enkeltliggende hytter og tomannshytter (sammenbygde enkelthytter) med tilhørende bygninger og anlegg. Med tilhørende bygninger menes anneks, stabbur, bod, uthus m.m. Med tilhørende anlegg menes parkeringsareal, terrasser, trapper, m.m.

Byggegrense mot felles uteoppholdsareal/tunplass skal være 2 meter.

Det er ikke tillat å parkere på egen eiendom.

Hvert delfelt skal utformes med enhetlig bebyggelse.

5.4.2 Utnyttelsesgrad

Utnyttelse

- Det kan maksimalt etableres 60 tomter innenfor BFK1-BFK10
- Det kan maksimalt etableres 60 hytter innenfor BFK1-BFK10
- Det kan maksimalt etableres 67 enheter innenfor BFK1-BFK10

Utnyttelse per felt

- Maksimal BYA m2 per hytte er 100m2 BYA.
- Det tillates etablert to boenheter i hver hytte i felt BFK1.
- Det tillates maksimalt to tilhørende bygninger per tomt.

Felt	Maks antall hytter per felt (stk)	Maks antall boenheter
BFK1	7	14
BFK2	5	5
BFK3	8	8
BFK4	5	5

BFK5	4	4
BFK6	5	5
BFK7	8	8
BFK8	6	6
BFK9	6	6
BFK10	6	6
TOTALT	60	67

5.4.3 Carporter/garasjer innenfor formålet

Carporter/garasjer skal som hovedregel legges inn mot skråninger i terrenget slik at bygningen tar opp i seg terrengets nivåforskjell og blir lite synlig.

Carporter/garasjer kan utføres med flatt tak.

Carport/garasjetak skal være felles uteoppholdsareal for hele feltet og opparbeides med jord- og vegetasjonsdekke. Det tillates møblering for opphold/rekreasjon.

Der det ikke er mulig etablere carport/garasjer inn mot skrånende terreng kan tak utformes som saltak.

5.4.4 Felles uteoppholdsareal - tunplass

I hvert BFK-felt skal det sikres et felles uteoppholdsareal/tunplass på minimum 50 m² per boenhet.

Tunplassene skal ha sentral plassering mellom bebyggelsen og sikre gangtilkomst fra parkering/adkomstvei til hver enkelt fritidseiendom. Det skal også sikres minimum én tilkomst/passasje fra tunplassen til tilgrensende grønnstruktur/GT.

Tunplassene skal opparbeides for lek og rekreasjon og skal inneha trær og vegetasjonsdekke der dette ikke går på bekostning av planlagt bruk (adkomst, sikt, opphold, trafikkssikkerhet m.m.).

Det tillates etablert kjørbare gangvei til- og inn på tunplassene. Det skal sikres at kjøretøy kan snu inne på tunplassen.

5.4.5 Parkering

Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Parkeringsplasser skal samles i felles parkeringsanlegg per hyttefelt. I BFK1 skal parkering skje på egne parkeringsplasser som definert i 6.4.1, 6.4.2 og 6.4.3.

5.5 **Vannforsyningsanlegg -BVF**

Innenfor BVF kan det etableres vannbehandlingsanlegg og trykkøkingsstasjon, samt utjevningsbasseng/høgdebasseng.

5.6 **Avløpsanlegg -BAV**

Innenfor BAV1 kan det etableres pumpestasjon.

Innenfor BAV2 kan det etableres renseanlegg med overbygg.

5.7 **Annet uteoppholdsareal – BUT**

Felles grøntareal, BUT1, BUT2 og BUT3, skal opparbeides med bruksfasiliteter som fordrer opphold, lek og rekreasjon. Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, men skog kan stedvis tynnes ut. For å hindre slitasje på vegetasjonsdekket skal steinheller eller grusdekke nedlegges på tilkomststier og rundt bruksfasiliteter.

5.8 **Skiløypetrase - BST**

Det skal etableres god og skiltet adkomst fra felles parkeringsanlegg, SPP4, til ski-/turløypetraséen. Ski-/turløypetraséen skal inneha retningsskilt som viser til steder og turmål i nærområdet.

5.9 **Kombinert formål BKB**

Innenfor BKB 1 og BKB2 er det tillatt med formålene gårdsplass og annet felles uteoppholdsareal.

Bestemmelsene i 5.4.4 gjelder for felles annet uteopphold innenfor formålet.

5.10 **Kombinert formål BAA**

Innenfor BAA1-BAA2 er det tillatt med formålene gårdsplass og parkeringsanlegg

For carporter innenfor formålet gjelder bestemmelsene i 5.4.3.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 **Kjøreveg - o_SKV**

Vei skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankart

- f_SKV3 skal ha en minimum bredde på 5 meter.
- f_SKV 4-18 skal ha en minimum bredde på 3,5 m.

Mindre endringer av traseen inn i tilleggende formål *annen veggrunn – grøntareal* tillates for å oppnå god terrengtilpasning. Endringer skal skje i samråd med rette veimyndighet.

6.2 **Annen veggrunn – teknisk anlegg / o_SVT**

Arealene omfatter nødvendig sideareal til veg.

6.3 **Annen veggrunn – grøntareal / SVG**

Arealene omfatter nødvendig sideareal til vei og skal tilsås med stedlige plantearter. Vegetasjon skal ikke komme i konflikt med siktlinjer.

Arealene kan benyttes til snølagring.

Tilliggende felles kjøreveger kan justeres inn i formålet for å oppnå god terrengtilpassing.

6.4 **Parkering / SPP**

6.4.1 SPP1

SPP1 skal være felles parkeringsplass for hyttene i felt BFK1. Det kan etableres carport/garasje på SPP1.

6.4.2 SPP2

SPP2 skal være felles for hyttene i felt BFK1. Det kan etableres carport/garasje på SPP2.

6.4.3 SPP3

SPP3 skal være felles for hyttene i felt BFK1. Det kan etableres carport/garasje på SPP3.

6.4.4 SPP4

SPP4 skal opparbeides som parkering med minimum 70 parkeringsplasser. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres og være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Det kan etableres postkassestativ, renovasjonsanlegg og returpunkt innenfor formålet.

Området kan benyttes til plass for massedepot og massebehandling.

6.4.5 SPP5

SPP5 er felles for hyttene i BFF22-BFF23.

6.5 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med pil på plankart. Det tillates å justere avkjørsler for å forbedre terrengtilpasning og tilgjengelighet.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Turdrag / GT

Eksisterende vegetasjon skal tas vare på, men skog kan stedvis tynnes ut og døde trær kan fjernes.

Turdragene skal fungere som et skille mellom ulike områder og mellom bygninger og vei, og som ferdselsåre for skiløpere og fotgjengere. Eksisterende skog skal tas vare på, men kan tynnes ut.

§ 8 HENSSYNSSONER

8.1 Bevaring av kulturmiljø - H_570

I hensynssone bevaring av kulturmiljø er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødelegging eller nedbygging av synlige strukturer. Det tillates etablert turløype/skiløype gjennom hensynssonen. Området tillates opparbeidet med reversible konstruksjoner som for eksempel gapahuk og grillplass.

8.2 Frisikt - H_140

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over planet på tilstøtende veier.

§ 9 BESTEMMELSEOMRÅDER

9.1 Ski-/turløype / bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det gjøres justeringer av traseen til BST1 og BST2. ski-/turløypestrasé skal opparbeides med en minimum bredde på 8 meter.

9.2 Område for utjevningsbasseng og vannbehandlingsanlegg / bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det anlegges utjevningsbasseng med tilhørende uttak for grunnvann og trykkøkingsstasjon.

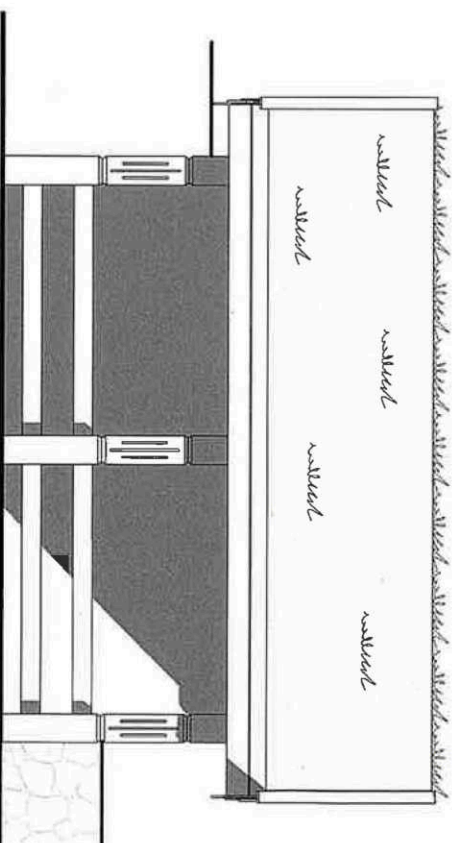
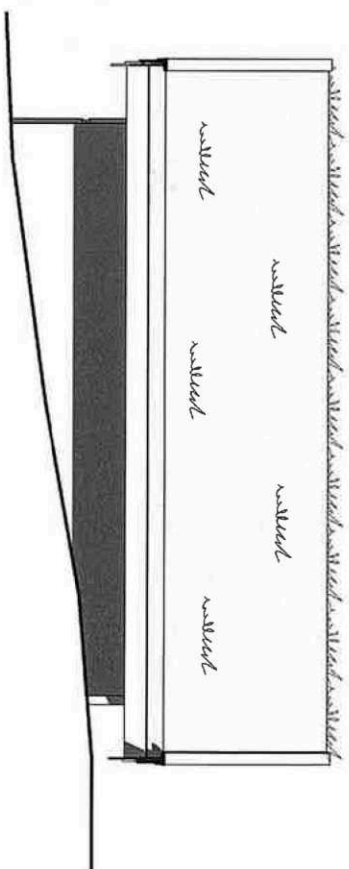
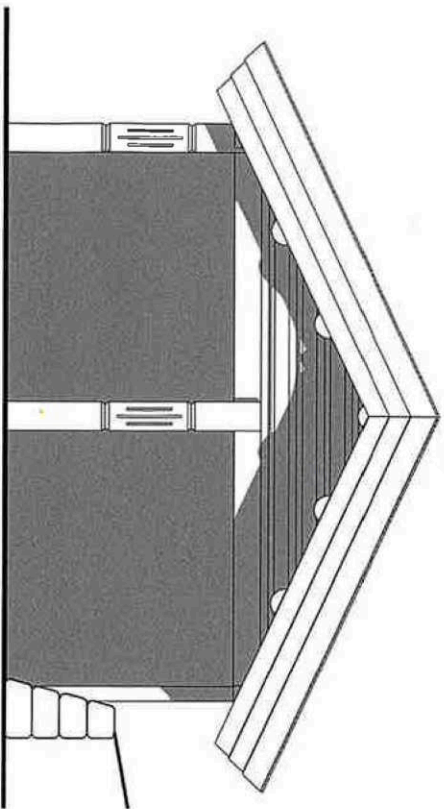
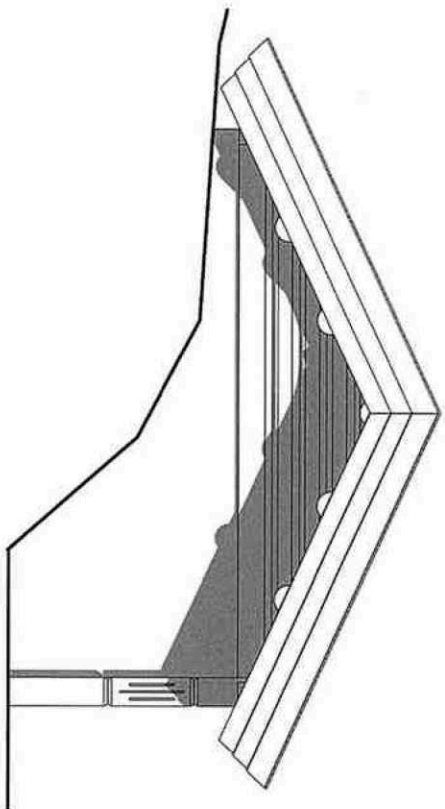
9.3 Område for infiltrasjon / bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det anlegges infiltrasjonsanlegg for avløpsvann.

9.4 Massedeponi / bestemmelsesområde #4

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates midlertidig lagring av masser i anleggsperioden. Området kan benyttes til plass for rigg, massedepot og massebehandling.

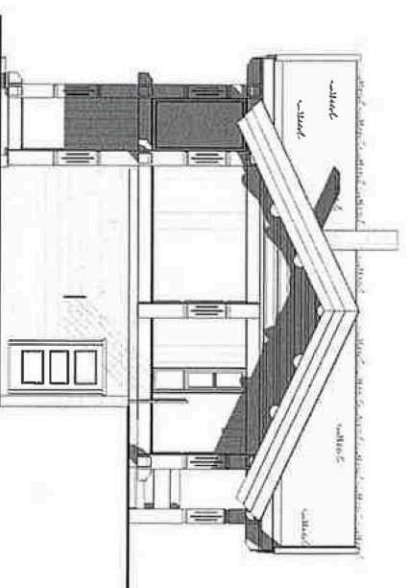
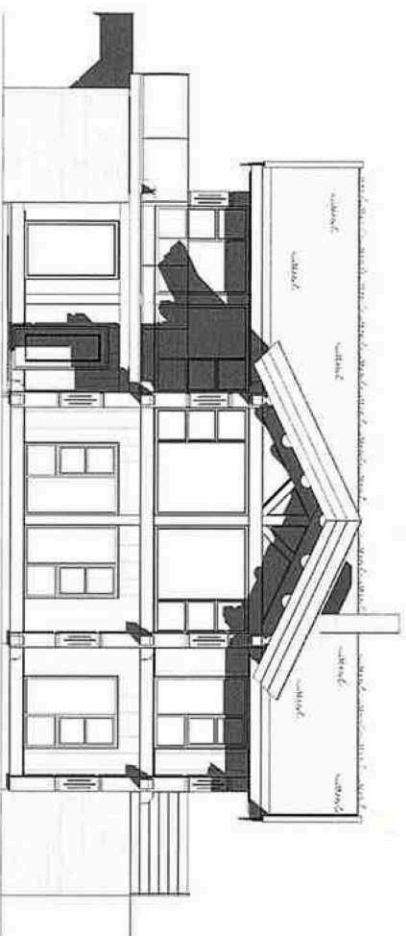
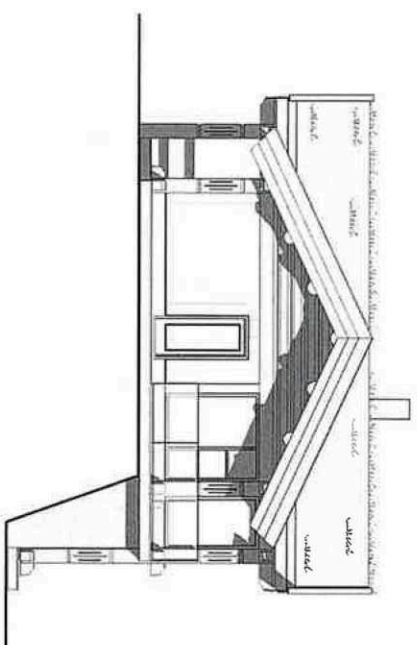
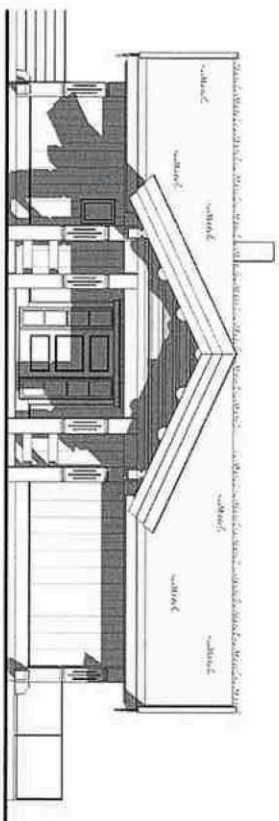
Området skal utformes på en tiltalende måte, og såes til etter anleggsperiodens slutt.



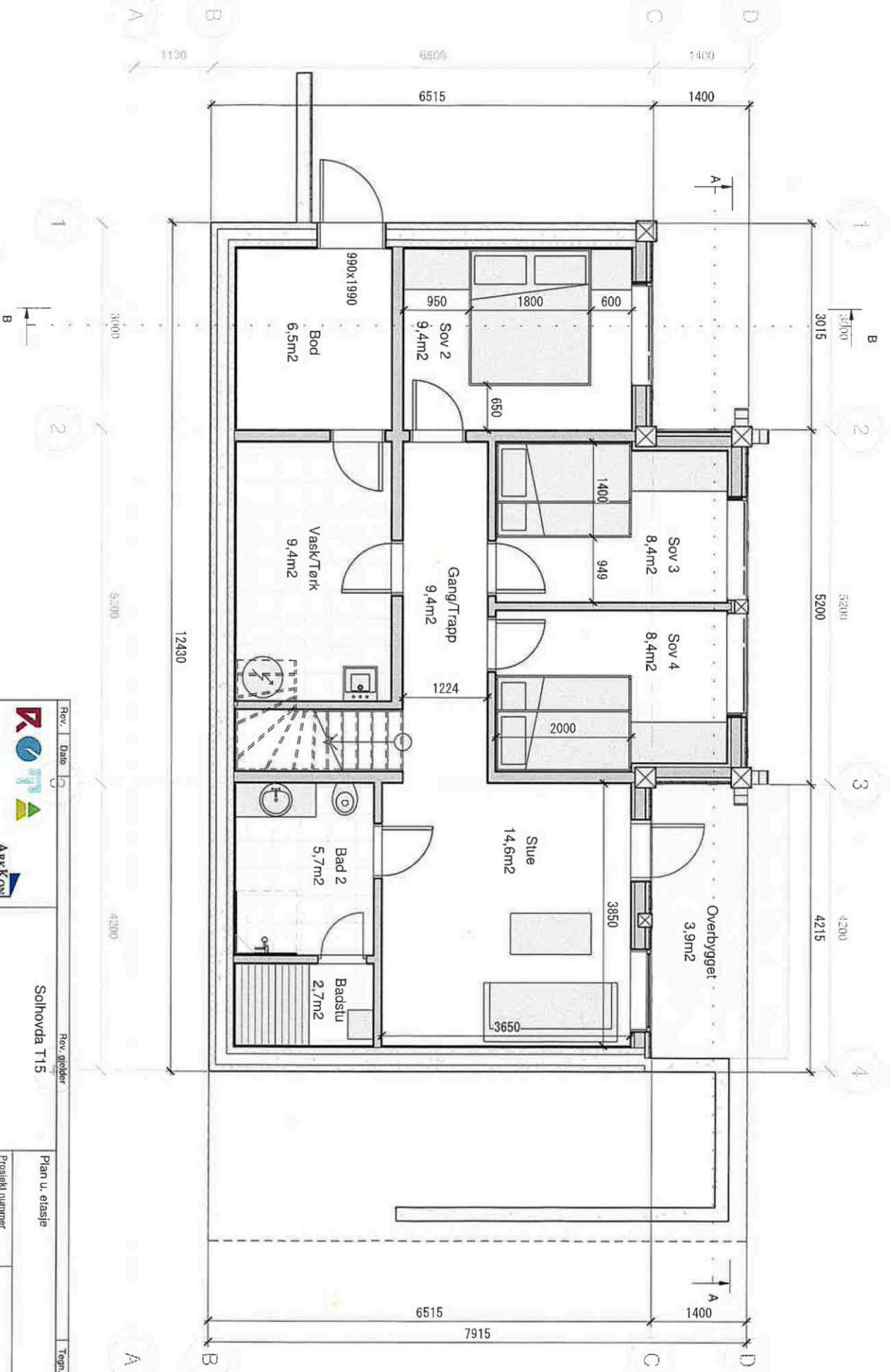
Rev.	Date	Rev. gjelder			Tegn.
		Solhovda T15 Car port 1 Fasader Prosjekt nummer Date 07.04.22 Tegn. KV Rev. HJ A40-20 Målestokk 1 : 50 A3			
www.arkkon.no Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.					

www.arkkon.no

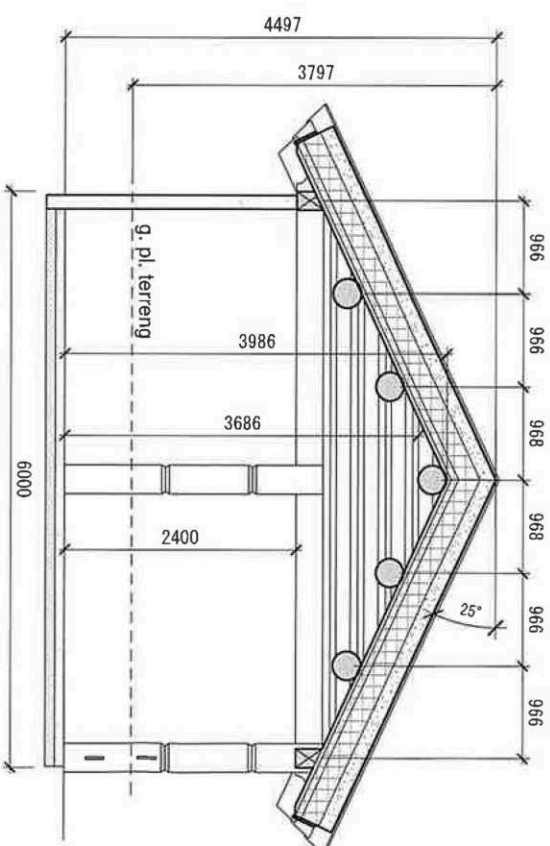
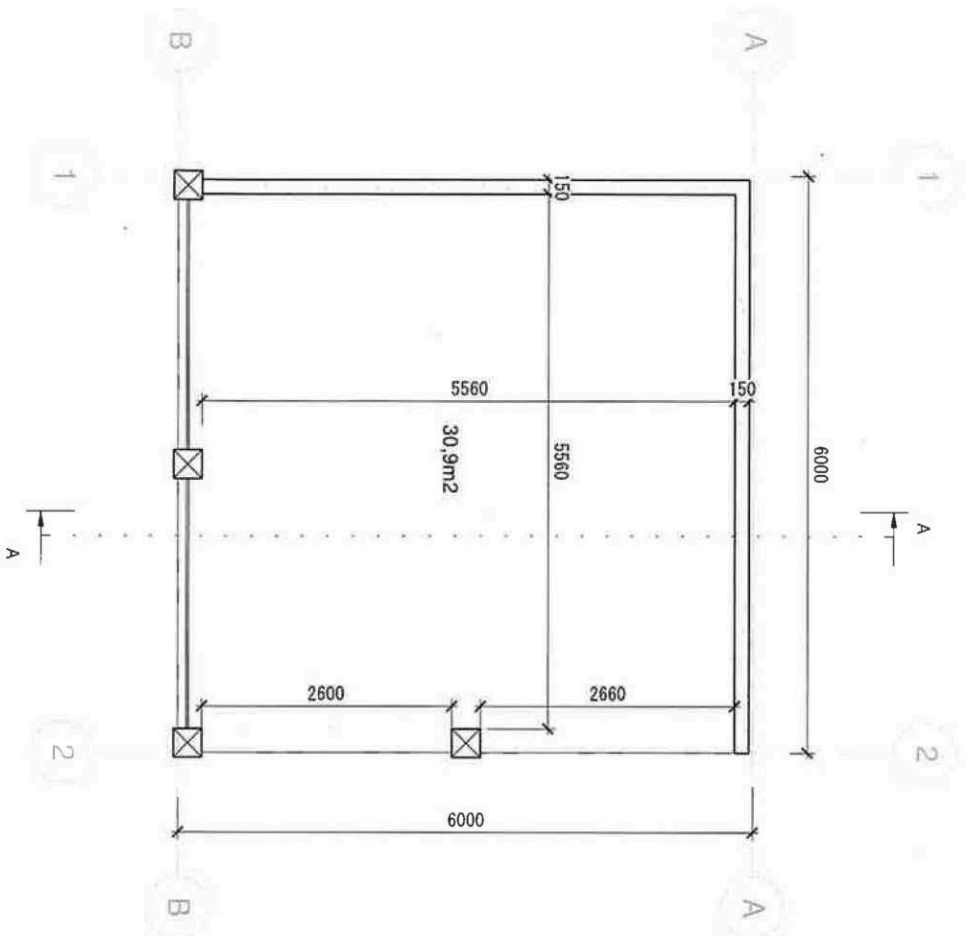
Brak av tegning uten samtykke er forbudt.



Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.
 www.arkkon.no Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.		Søthovda T15		
Hol kommune		Fasader		
Prosjekt nummer		A40-01		
Dato		07.04.22		
Tegn. KV Rev.				
HJ				
Målestokk 1 : 100		A3		



Rev.	Date	Rev. grødder	Plan u. etasje	Tegnr.
1	07.04.22		Schhovda T15	
				
www.arkkon.no Bruk av tegning uten samtykke er forbudt. Høi kommune				
Prosjekt nummer 07.04.22				A20-02
Tegnr. KV Rev. HJ				Målestokk 1 : 50
				A3

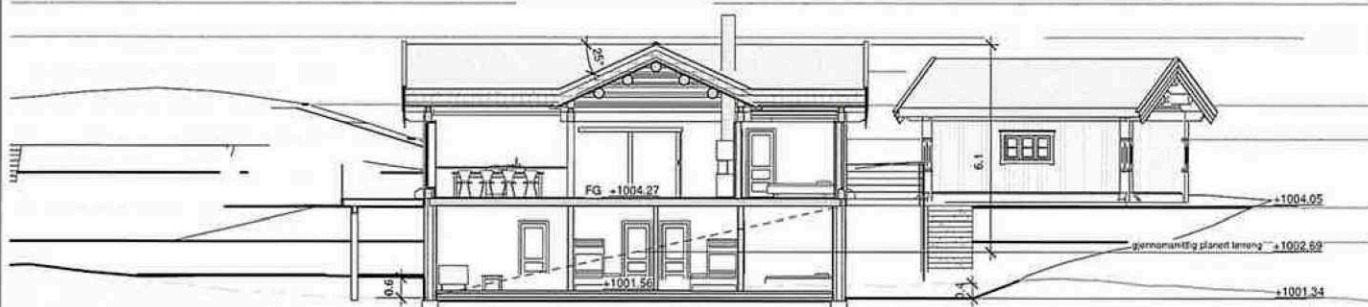


BRA: 30,9m²
BYA: 36,0m²

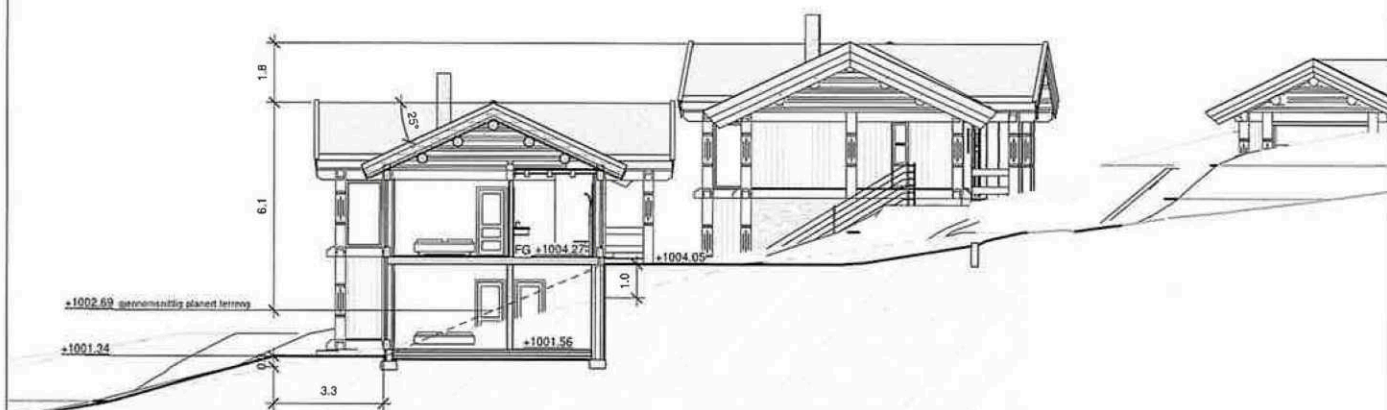
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.
		Solhovda T15	
Car port 1			
Plan og snitt.			
Prosjekt nummer		A20-20	
Dato		07.04.22	
Tegn. KV Rev.		HJ	
HJ		Målestokk 1 : 50	
A3		A3	



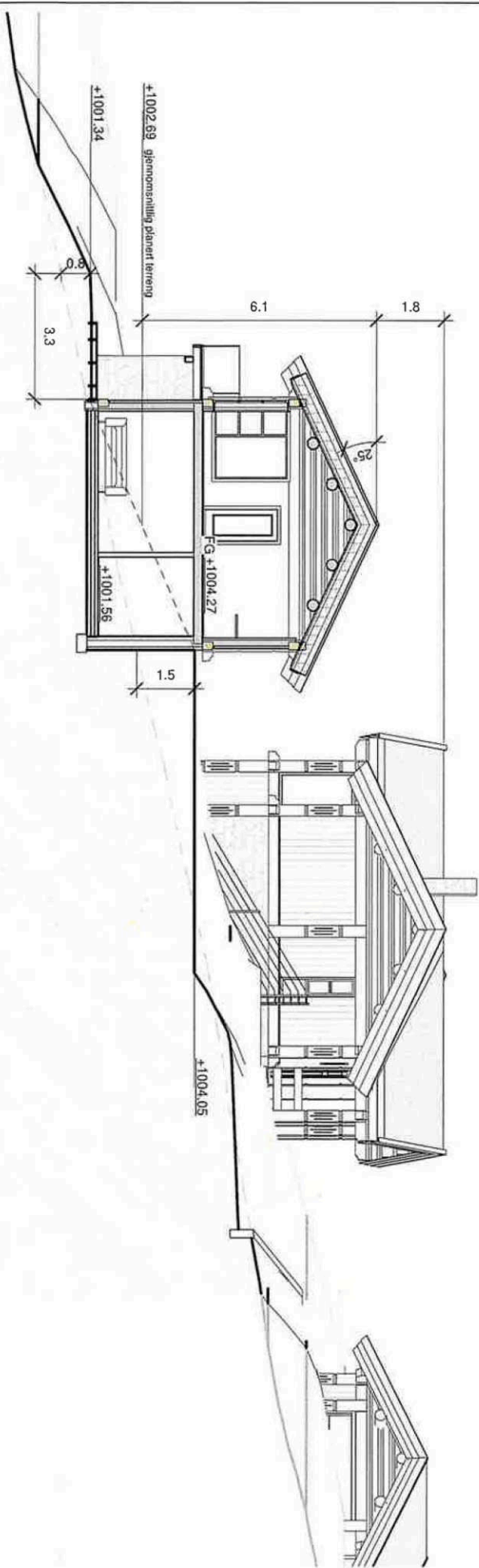
www.arkkon.no
Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.



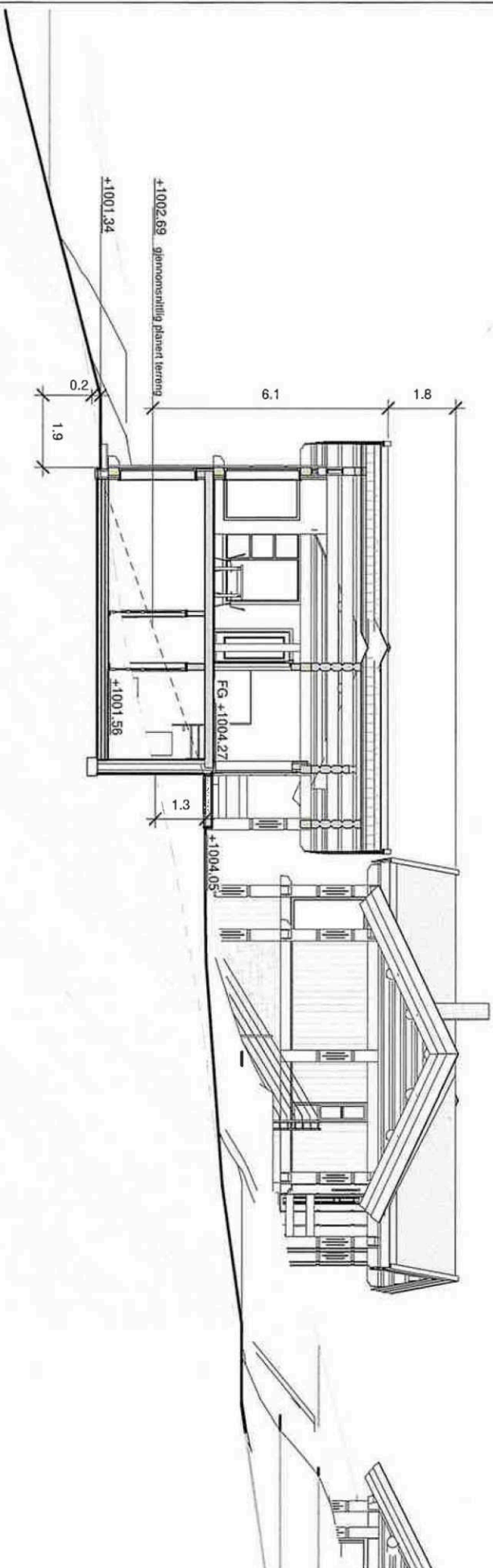
Rev.	Dato	Rev.	gjelder	Tegn.
		Solhovda T15 66/940		
www.arkkon.no Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.		Hol kommune		
		Terrangsnitt 8-8		
		Prosjekt nummer		
		Dato 25.03.22		
		A30-08		
		Tegn. KV Rev.		
		HJ		
		Målestokk 1 : 100 A3		



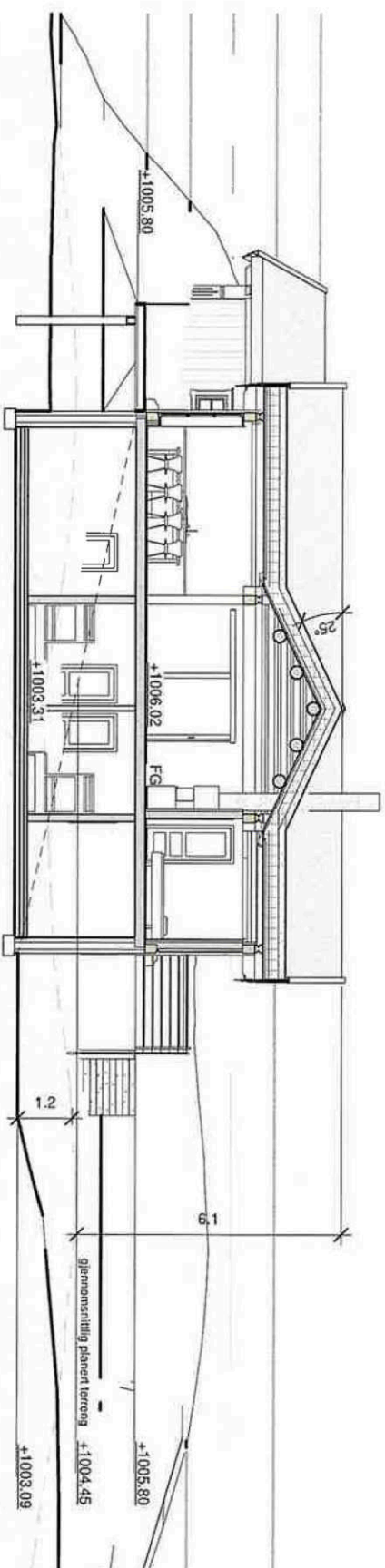
Rev.		Date		Rev. gylder		Tegn.	
				Solhovda T15 66/940		Terrängsnitt 7-7	
						Prosjekt nummer	
www.arkkon.no						Date 25.03.22	
Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.				Hol kommune		Tegn. KV Rev.	
						HJ	
						Målestokk 1 : 100 A3	



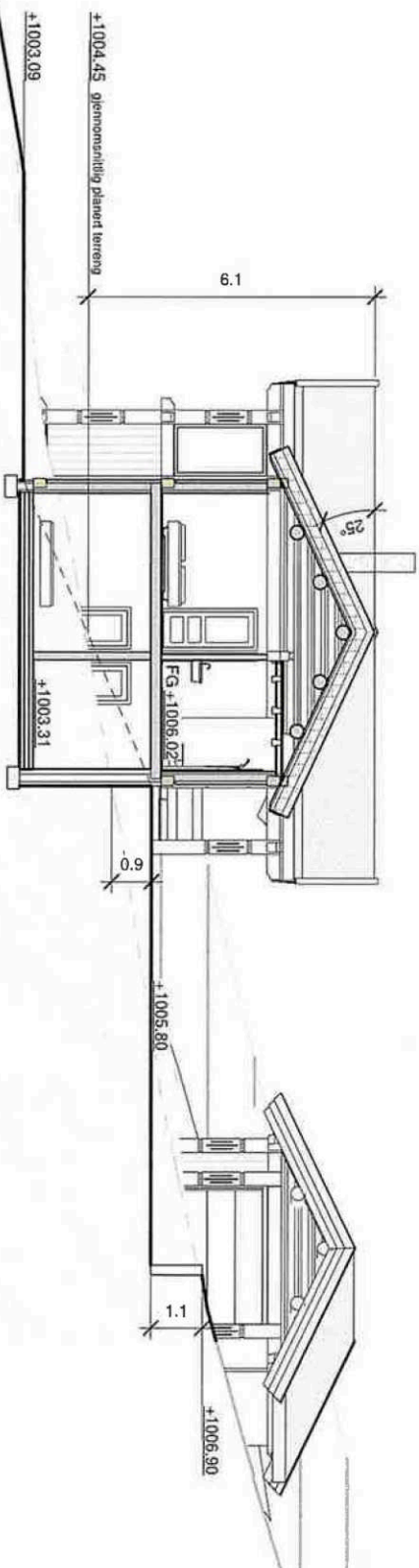
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.
 			
Solhovda T15 66/940		Hol kommune	
Terrengsnitt 5-5		Prosjekt nummer 25.03.22	
Dato 25.03.22		KV Rev. HU	
A30-05		Målestokk 1 : 100	
A3		Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.	



Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.
				
www.arkkon.no		Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.		
Solhovda T15 66/940		Hoi kommune		
Terrengsnitt 6-6		Prosjekt nummer		
25.03.22		Dato		
KV		Rev.		
HJ				
A30-06		Målestokk 1 : 100		
A3				



Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.
		Sølhovda T15 66/940		
		Terrengsnitt 4-4		
www.arkkon.no		Prosjekt nummer		
Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.		Dato		
		Tegn. KV Rev.		
		HJ		
		Målestokk 1 : 100		
		A30-04		A3



Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.
------	------	--------------	-------



Solhovda T15
66/940

Terrengsnitt 3-3

Prosjekt nummer
Dato 25.03.22

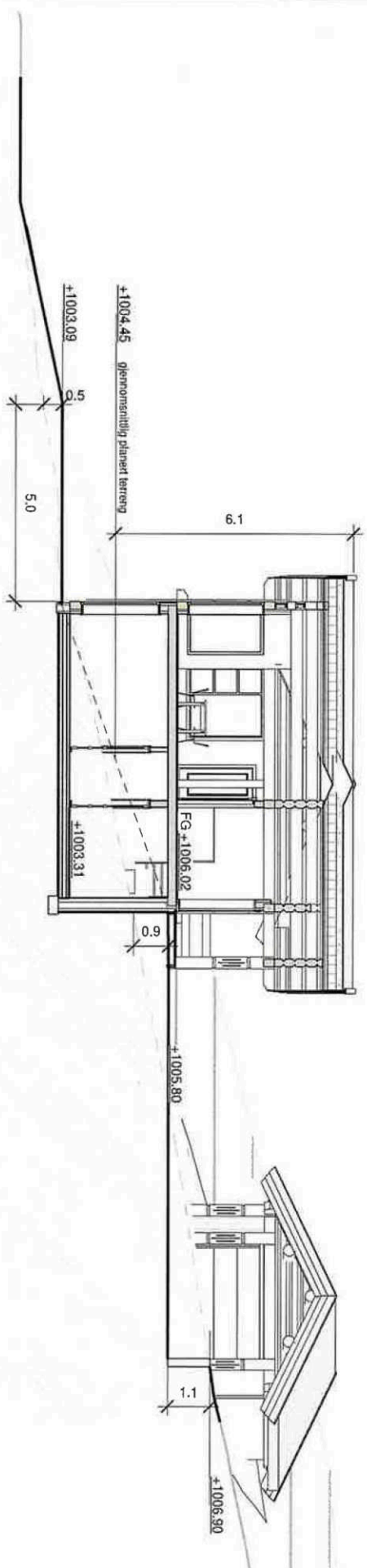
A30-03

www.arkkon.no
Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.

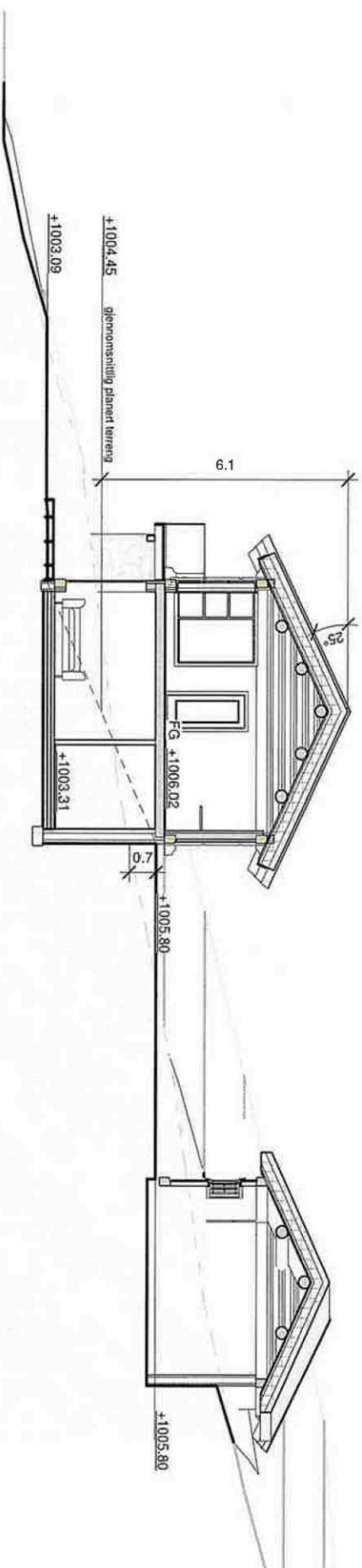
Hol kommune

Tegn. KV/Rev.
HJ

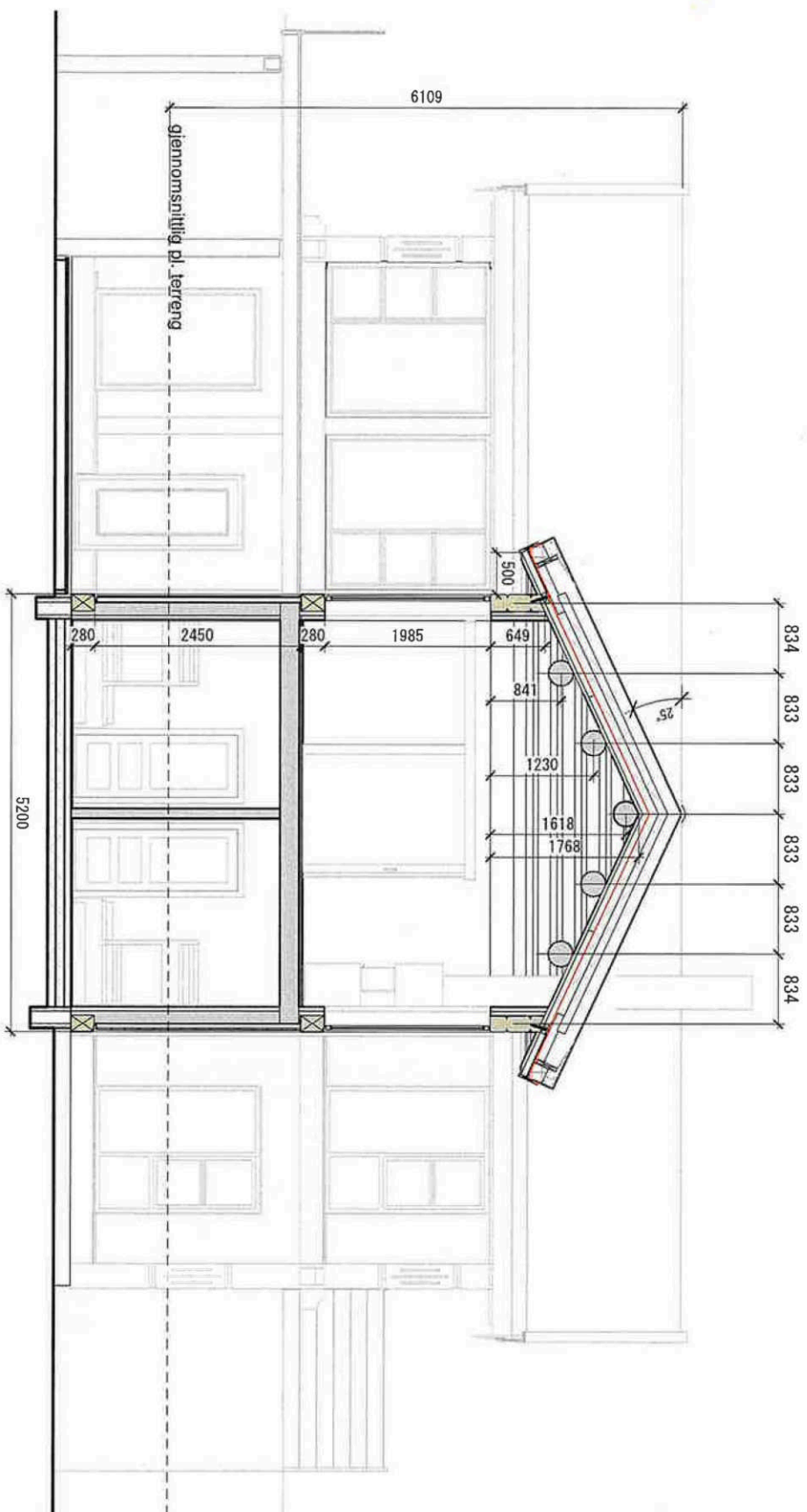
Målestokk 1 : 100 A3



Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.
 www.arkkon.no Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.		Solhovda T15 66/940		Terrengsnitt 2-2
Hol kommune				
Prosjekt nummer Dato 25.03.22		Tegn. KV Rev. HJ		
A30-02		Målestokk 1 : 100		A3



Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.
				
www.arkkon.no		Solhovda T15 66/940		
Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.		Høi kommune		
Prosjekt nummer Dato 25.03.22		Terengsnitt 1-1		
Tegn. KV Rev. HJ		A30-01		
Målestokk 1 : 100		A3		



Rev. Dato

Rev. gjelder

Tegn.



ARKKON

www.arkkon.no

Brek av tegning uten samtykke er forbudt.

Solhovda T15

Hol kommune

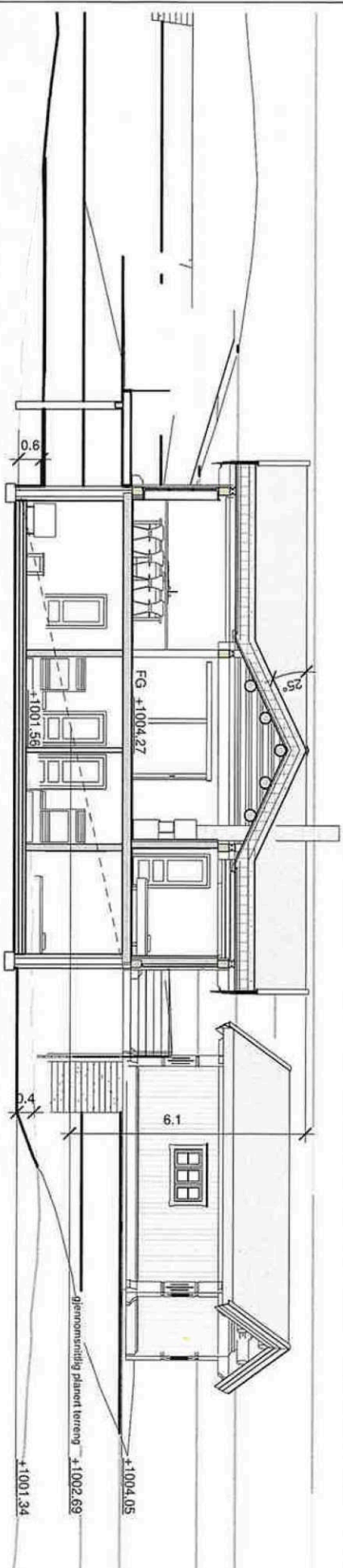
Snitt A-A

Prosjekt nummer
Dato 07.04.22

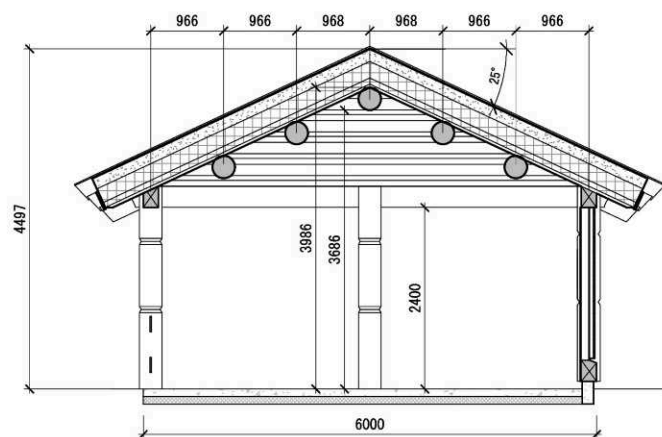
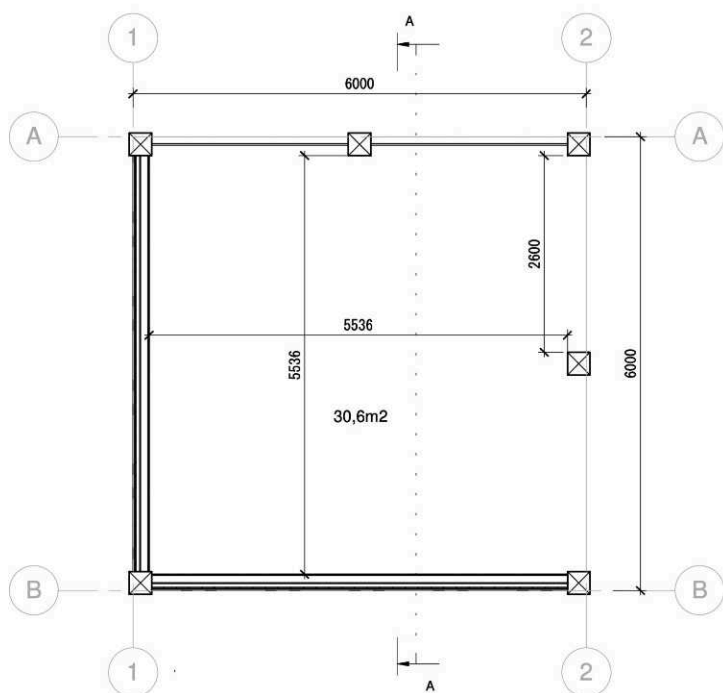
Tegn. KV / Rev.
HU

A30-09

Målestokk 1 : 50 A3

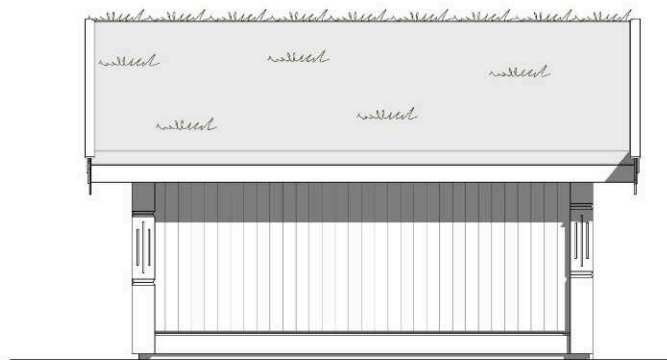
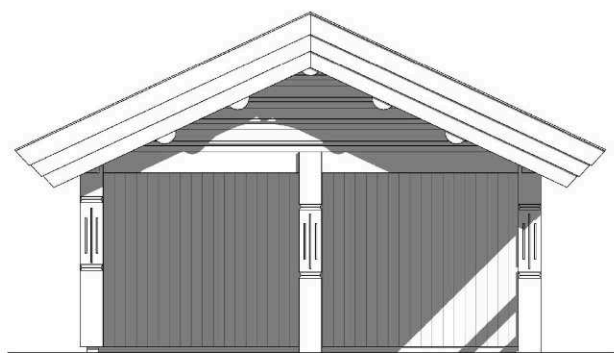
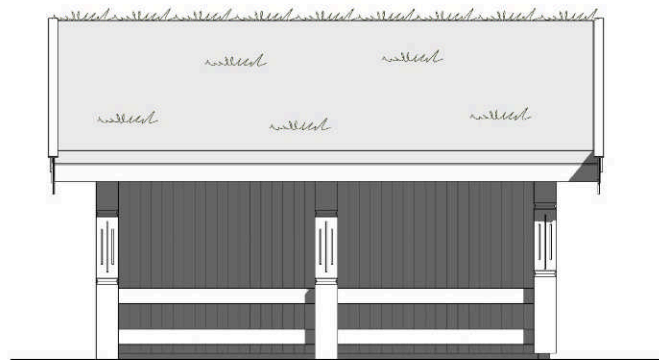
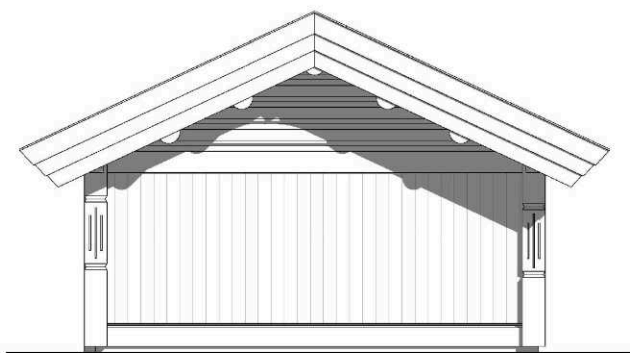


Rev.	Date	Rev. gjelder		Tegn.
 				
www.arkkon.no		Solhovda T15 66/940		
Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.		Hol kommune		
Terrengsnitt 8-8		Prosjekt nummer 25.03.22		
A30-08		Tegn. KV Rev. HJ		
Målestokk 1 : 100		A3		

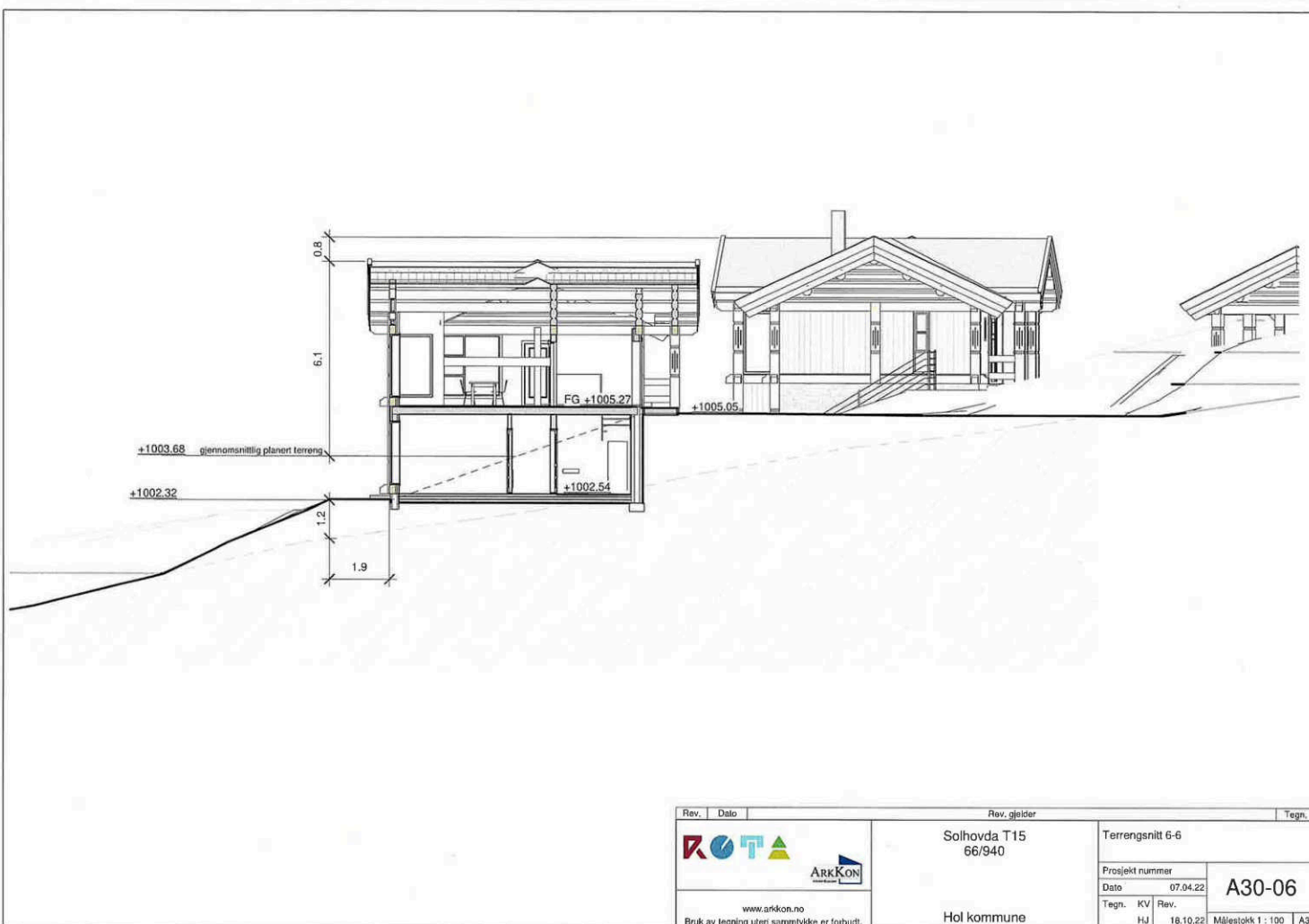


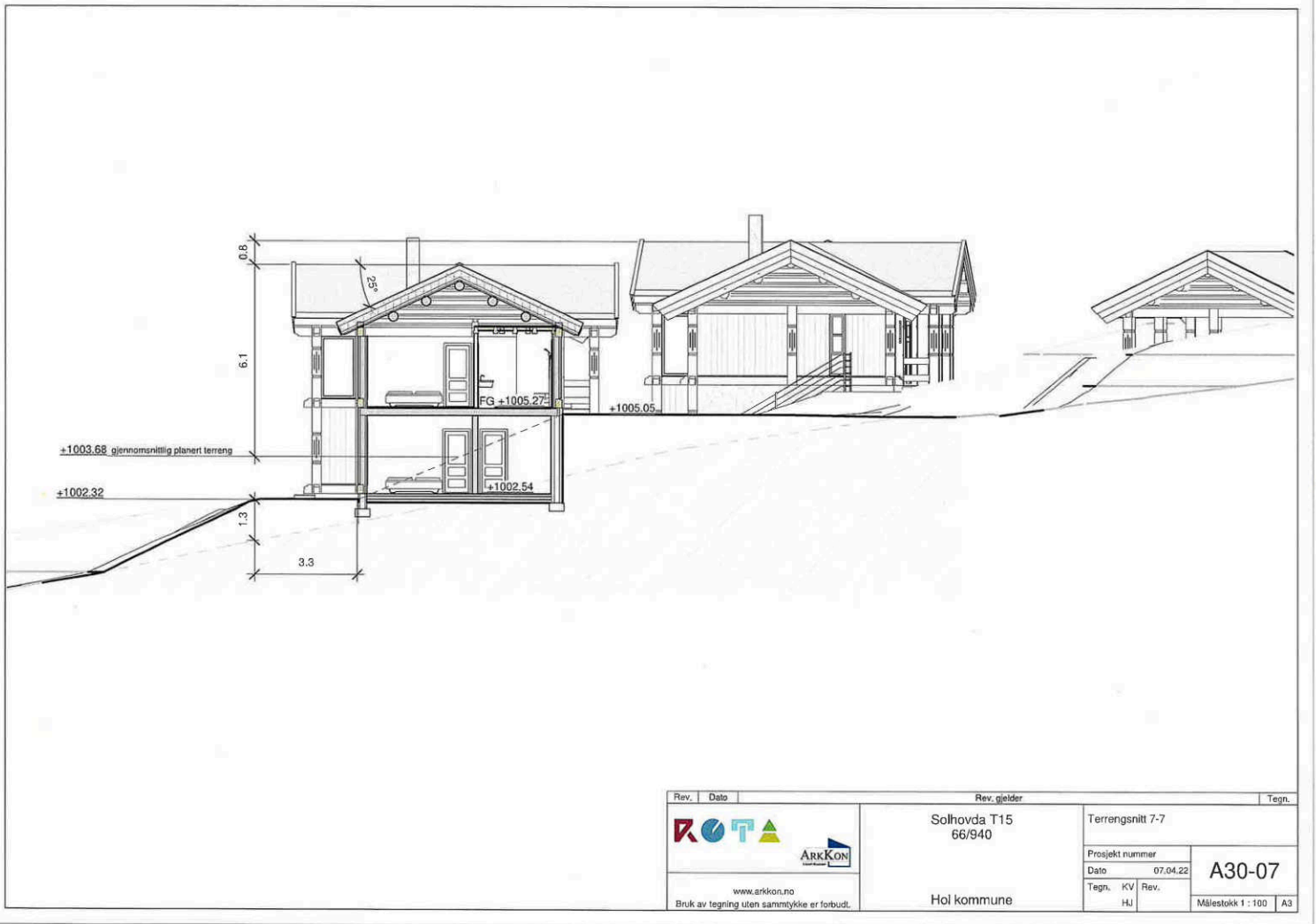
BRA: 30,6m²
BYA: 36,0m²

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.
		Solhovda T15	Car port 2 Plan og snitt
www.arkkon.no			Prosjekt nummer
Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.			Dato 07.04.22
		Hol kommune	A20-30
			Tegn. KV Rev.
			HJ 18.10.22
			Målestokk 1 : 50 A3

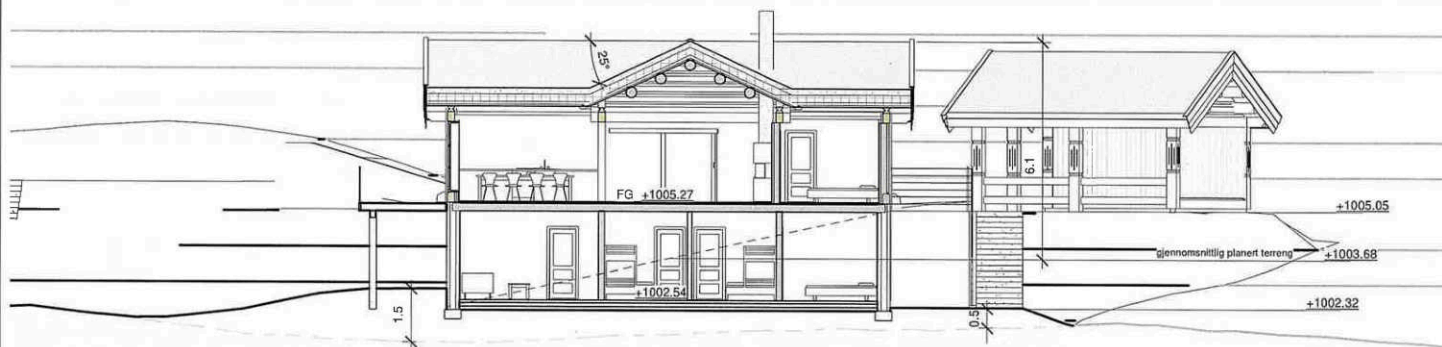


Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.
		Solhovda T15		Car port 2 Fasader
www.arkkon.no		Hol kommune		Prosjekt nummer A40-30
Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.		Tegn. KV HJ		Dato 07.04.22 Rev. 18.10.22 Målestokk 1:50 A3





Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.
		Solhovda T15 66/940		Tegningsnitt 7-7
www.arkkon.no		Hol kommune		Prosjekt nummer
Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.				Date 07.04.22
				Tegn. KV Rev.
				HJ
				Målestokk 1 : 100 A3



Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.
		Solhovda T15 66/940	Terrengsnitt 8-8
www.arkkon.no Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.		Hol kommune	Prosjekt nummer A30-08 Dato 07.04.22 Tegn. KV Rev. HJ 18.10.22 Målestokk 1 : 100 A3



RØTA AS
Ålmannvegen 18
3576 HOL
Norway

Deres ref.

Vår ref.
2022/3325-6

Dato
16.01.2023

66/940/0/0 2 fritidsboliger med carport, Solhovda 137, Geilo - Endring av tillatelse

Saksnr:

Behandlet i:

31/23
31/23

Utvalg for plan og utvikling
delegert

Byggested: Solhovda 137, 3580 Geilo

Gnr/Bnr: 66/940

Tiltakshaver:

Adresse:

Søker: RØTA AS

Adresse: Ålmannvegen 18, 3576 HOL

Tiltakets art: 204

Bruksareal:

Søknad om endring mottatt: 18.10.2022

Endring av tidligere vedtak: 22/3325-2

Endringen gjelder: Hytte 137b og garasje 137b heves 1 meter opp i terrenget sammenlignet med opprinnelig godkjent plan.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes omsøkt endring av høydeplassering på hytte 137b og garasje 137b.

Følgende tegninger utgår og nye godkjennes: Nye tegninger som godkjennes legges ved

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. Matrikkellova § 25 1. ledd.

Vurdering:

Ansvarlig søker har ikke sendt nabovarsel i forbindelse med endring. Det er ansvarlig søker sitt ansvar å varsle planlagte tiltak til naboer og gjenboere. Ansvarlig søker har vurdert at nabovarsel ikke er nødvendig da tomten som kan bli berørt ligger bak og er eiet av samme system som ansvarlig søker. Tomtene på siden får ikke noen endring i sine forhold. Vi legger til grunn ansvarlig søkers vurdering av og ikke sende nabovarsel på endringer.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Mari Bøygard
Rådgiver

Elektronisk godkjent uten signatur

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute. Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.



HOL KOMMUNE

Postadresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Dato: 28.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	66	Bnr:	940	Fnr:		Snr:	1
Adresse:							

Eiendommen har ferdigattest.	☒
Eiendommen har midlertidig brukstillatelse.	☒
Vi har ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☐
Boplikt:	☐
Merknader:	☐



RØTA AS
Ålmannvegen 18
3576 HOL
Norway

Deres ref.

Vår ref.
2022/3325-10

Dato
28.11.2024

66/940/0/0 2 fritidsboliger med carport, Solhovda 137, Geilo - Ferdigattest

Saksnr:

Behandlet i:

955/24

Utvalg for plan og utvikling
delegert

955/24

Byggested: Solhovda 137, 3580 Geilo

Gnr/Bnr: 66/940

Tiltakshaver:

Adresse: ,

Søker: RØTA AS

Adresse: Ålmannvegen 18, 3576 HOL

Tiltakets art:

Bruksareal:

Søknad om ferdigattest mottatt: 28.11.2024	Tillatelse datert: 10.08.2022
--	-------------------------------

Ferdigattest er gitt med grunnlag i gjennomføringsplan datert: 28.11.2024 - jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkellova § 25 1. ledd.

Med hilsen

Ålmannvegen 8, 3576 HOL
www.hol.kommune.no
postmottak@hol.kommune.no

Tlf: 32 09 21 00
Org.nr: 944 889 116
Kontonr: 23330701145


Hol
nasjonalpark-
kommune


Geilo
nasjonalpark-
landsby


HALLINGDAL



Mari Bøygard
Rådgiver

Elektronisk godkjent uten signatur

Klagemulighet

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Klagefristen er tre uker regnet fra dagen vedtaket kom frem. Klagen skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. De må opplyse hvilket vedtak de klager på, endringer de ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute. Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages. For mer info vedr. klageadgang: [Klage på vedtak i plan-, eiendoms- og byggesaker - Hol kommune](#)



Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Utskriftsdato: 23.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hol kommune

Kommunenr.	3330	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	940	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	---

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0620-2014
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/1477/27.08.14.K.planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 879 m ² KPHensynsonenavn H810 KPGjennomføring Krav om felles planlegging

Delareal 1 879 m²
Arealbruk Fritidsbebyggelse, Framtidig

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3330-2024
-----------	-----------

Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

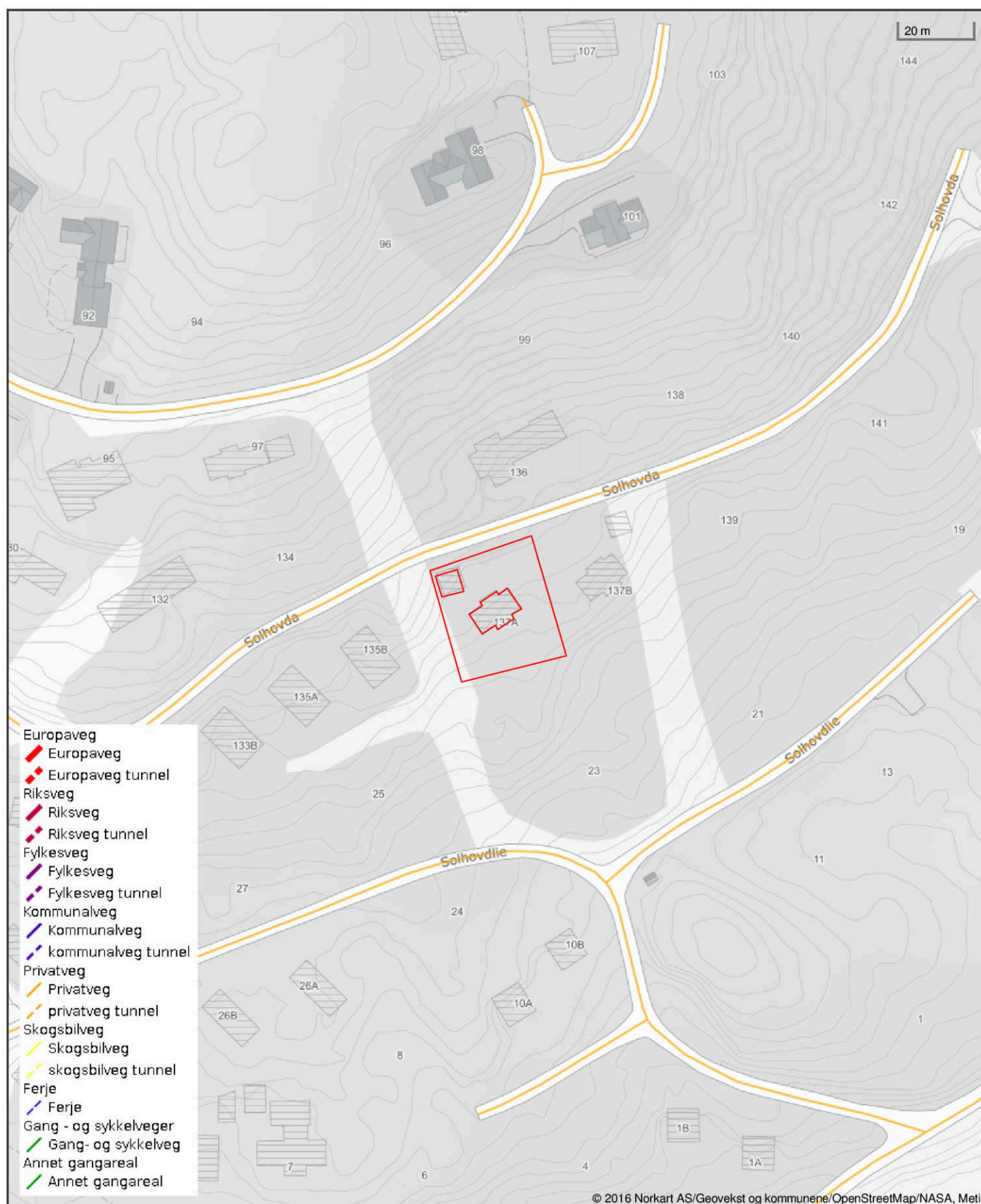
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6008
Navn	Detaljregulering for Solhovda Sør
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/1770/02-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 875 m ²
	Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Feltnavn BFF6

Delareal	1 m ²
Formål	Turdrag
Feltnavn	o_GT



Vegstatuskart for eiendom 3330 - 66/940//1



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Utskriftsdato: 23.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hol kommune

Kommunenr.	3330	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	940	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	---

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**Hol kommune**

Postadresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Dato: 28.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilkobling vann og avløp - seksjonert eiendom

Gnr:	66	Bnr:	940	Fnr:		Snr:	1
Adresse:							

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:	Eiendommen har hatt stipulert vann og kloakkforbruk fra 2023	

Gebyrer på kommunale eiendomsavgifter faktureres til:

Vannmåler:Har eiendommen vannmåler: Ja ☐ Nei ☐ Felles vannmåler: ☐

Sist avlest dato:

Siste registrerte stand:

Forbruk 2024:



Hol kommune

Utskriftsdato: 28.10.2025

Postadresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Piper og ildsteder, tilsyn

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3330	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	940	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:									

Situasjon

Røykvarslere	0 Sammenkolbet, 0 frittstående
Slukkeutstyr	0 slange, 0 pulverapparat, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
0	0	-	-	-ikke utført	-ikke utført
Kommentarer:					

Opplysninger om avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
0	-	-	-

Opplysninger om anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kommentar	Registrert
0	-	-	-

Andre opplysninger

--

FORBEHOLD VED UTOFLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Utskriftsdato: 23.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hol kommune

Kommunenr.	3330	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	940	Festenr.		Seksjonsnr.	1
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	---

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 771,02 kr
Eiendomsskatt	4 221,00 kr
Feiing	595,62 kr
Renovasjon	3 036,26 kr
Vann	4 997,88 kr
Sum	18 621,78 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt - fritid	0%	2192400 pro	2.00	1/1	0 %	4 385,00 kr
Renovasjon hytte/støl bringe	25%	1 stk	3068.75	1/1	0 %	3 068,75 kr
Co2 avgift hytte/fritid	25%	1 stk	145.00	1/1	0 %	145,00 kr
Tilsyn fyringsanlegg F 4.år	0%	1 stk	505.00	1/1	0 %	505,00 kr
Feiing 4. hvert år fritidsbolig	0%	1 stk	505.00	1/1	0 %	505,00 kr
Vann fast fritid stipulert	15%	1 stk	4167.60	1/1	0 %	4 167,60 kr
Kloakk fast fritid stipulert	15%	1 stk	4424.05	1/1	0 %	4 424,05 kr
Forskudd vann før vm	15%	30 m3	29.26	1/1	0 %	877,68 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Forskudd kloakk før vm	15%	30 m3	36.81	1/1	0 %	1 104,34 kr
					Sum	19 182,42 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



TINGLYSTE DOKUMENTER

Opplysninger om rekvirent (Innsender)
Navn: Advokatfirmaet Thommessen AS, org nr 957 423 248, v/Geir Dalene
Adresse: Postboks 1484, Vikta
Postnr/-sted: 0116 Oslo
Ref nr: 409863-003 (GEDA)



Doknr: 59793 Tinglyst: 20.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING OM UTNYTTELSE MV

Aasremmen AS, org nr 985 958 920, er hjemmelshaver til og eier av eiendommen gnr 66 bnr 114 i Hol kommune ("**Eiendommen**"). På vegne av Aasremmen AS avgis følgende erklæring som skal tinglyses og hvile som heftelse på Eiendommen, herunder senere fradelte eiendommer:

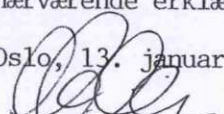
- 1 De som til enhver tid er hjemmelshaver til og/eller eier av eiendommer fradelte fra Eiendommen i hytteområdet Solhovda, benevnt "Aasremmenden" i kart inntatt som bilag 1, er forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av felles infrastruktur (veinett, vann- og avløpsledninger mv) som er etablert i hytteområdet Solhovda. "*Forholdsmessig*" innebærer at kostnadene fordeles likt mellom alle hjemmelshavere og/eller eiere av eiendommer fradelte Eiendommen innenfor hytteområdet Solhovda, dvs uavhengig av beliggenhet.
- 2 De som til enhver tid er hjemmelshaver til og/eller eier av eiendommer fradelte fra Eiendommen i hytteområdet Solhovda, er forpliktet til å være medlem i Solhovda Velforening. Velforeningen skal forestå arbeidet med forvaltning, drift og vedlikehold av felles infrastruktur som er etablert i området, jf punkt 1 ovenfor.
- 3 De som til enhver tid er hjemmelshaver til og/eller eier av eiendommer fradelte fra Eiendommen i hytteområdet Solhovda, er forpliktet til å betale et bidrag til dekning av leie av grunn til løyper og stier, preparering av skiløyper, vedlikehold av turstier mv. Bidragets størrelse fastsettes basert på de satser som til enhver tid gjelder i Hol kommune for denne type bidrag. Bidraget skal betales til det rettssubjekt som er ansvarlig for å forvalte løyper mv i området i henhold til nærmere instruks fra Aasremmen AS, org nr 985 958 920.
- 4 De som til enhver tid er hjemmelshaver til og/eller eier av eiendommer fradelte fra Eiendommen i hytteområdet Solhovda, har rett til nødvendig adkomst til egen eiendom over Eiendommen.
- 5 De som til enhver tid er hjemmelshaver til og/eller eier av eiendommer fradelte fra Eiendommen i hytteområdet Solhovda, aksepterer at hovedledningsnett, og eventuelt ledningsnett til andre tomter i området, kan bli ført over fradelte eiendommers grenseareal, samt at det gis fri og vederlagsfri tilgang til drift og vedlikehold av ledningsnett.

Erklæringen er stedsvarig og kan ikke endres eller avlyses uten etter samtykke fra Aasremmen AS, org nr 985 958 920, eventuelt det rettssubjekt Aasremmen AS senere skriftlig måtte utpeke.

* * *

På vegne av Advokatfirmaet
Thommessen AS, orgnr 957 423 248,
samtykkes til tinglysing av
nærværende erklæring.

Oslo, 13. januar 2012


Christian Müller
iht fullmakt

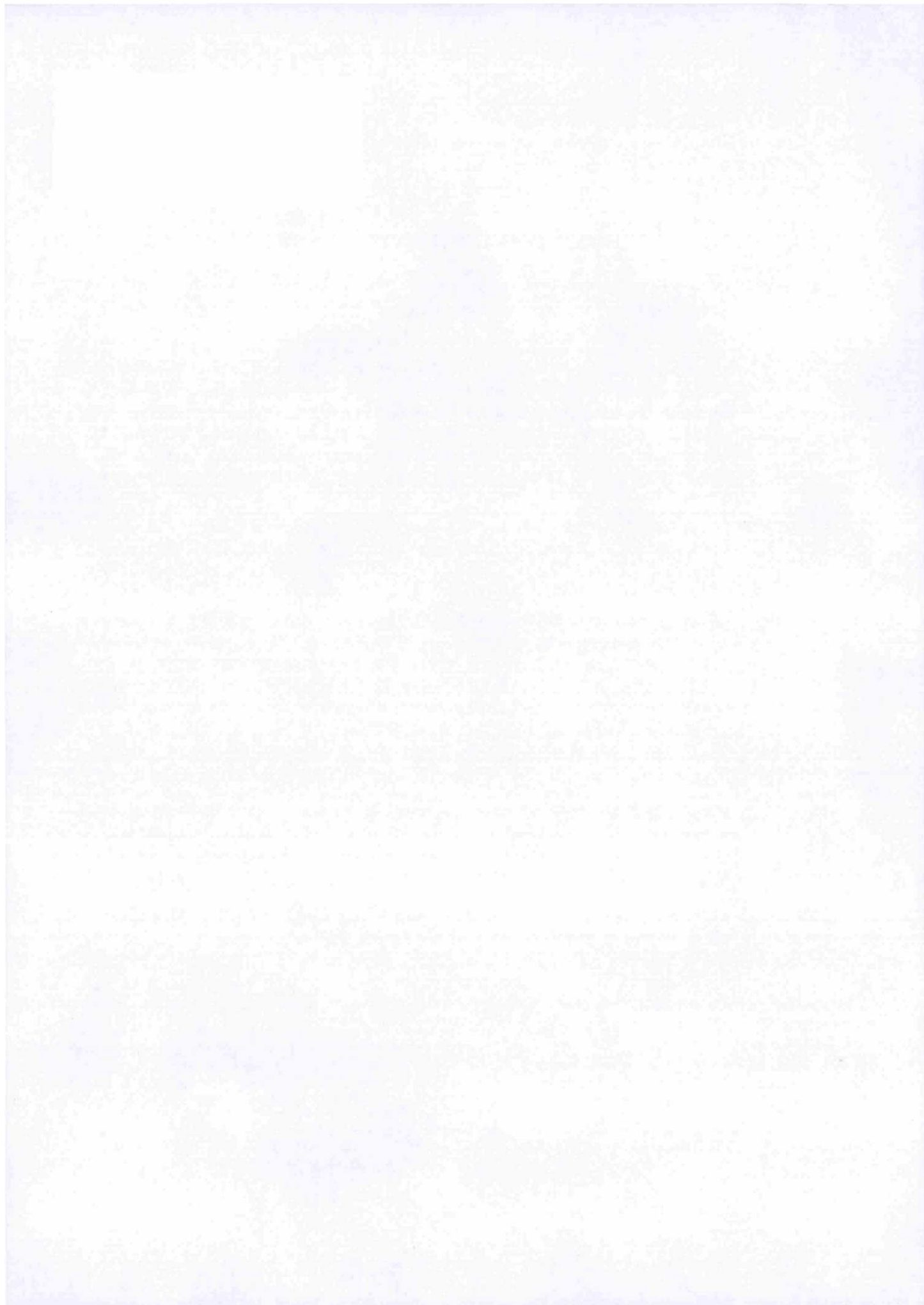
Geilo, 30. november 2011

For Aasremmen AS


Arne Pålgaardhaugen
styreleder

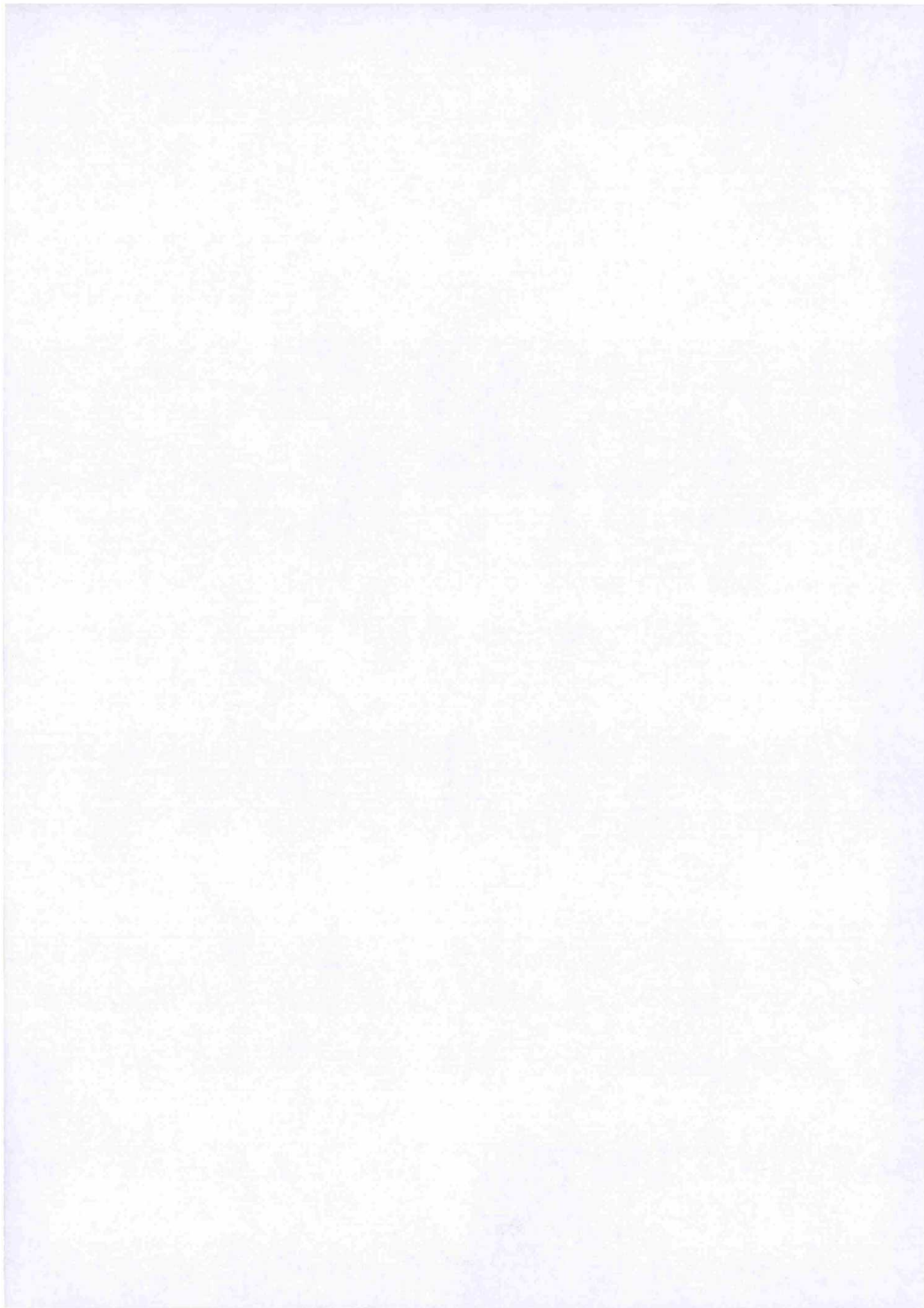
RETT KOPI BEKREFTES

Mads Ole Haugen
advokat



Bilag 1

[illegible]



 Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613775203
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971030607	HOL KOMMUNE	v/Økonomiavdelingen, Ålmannvegen 8, 3576 HOL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
989161636	HOL BYGG SKADE AS		c/o Asle Slåtto Mørk, Øvre Holsvegen 68, 3576 HOL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3044	66	940

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3044	66	940	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja
3044	66	940	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



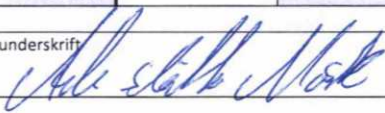
Doknr: 1248884 Tinglyst: 08.11.2023
STATENS KARTVERK

MOTTATT
 12 OKT. 2023

23/4688

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)																	
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.																	
Kommunens navn HOL				Kommunens adresse ÅLMANNVEGEN 8, 3576 HOL						Kontaktperson PETLE KLEIVDAL							
1. Opplysninger om innsenderen																	
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).																	
Navn Hol Bygg Skade AS				Fødselsnr./Org.nr. 989161636				E-postadresse asle@roeta.no									
Adresse Øvre Holsvegen 68				Postnummer 3576				Poststed Hol				Telefonnummer 91909212					
2. Opplysninger om eiendommen																	
Kommunenr. 3044		Kommunens navn Hol Kommune						Gårdsnr. 66		Bruksnr. 940		Festenr.					
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))																	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				Navn						Eierandel (oppgis som brøk)							
989161636				Hol Bygg Skade AS						1/1							
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																	
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																	
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																	
Seksjonsnummer				Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal		
1	B	1	BG	13				25				37					
2	B	1	BG	14				26				38					
3				15				27				39					
4				16				28				40					
5				17				29				41					
6				18				30				42					
7				19				31				43					
8				20				32				44					
9				21				33				45					
10				22				34				46					
11				23				35				47					
12				24				36				48					
Sum tellere: 2								Nevner = 2									
Dato 10.10.2023				Innsenderens underskrift 													

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift													
10.10.2023															

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

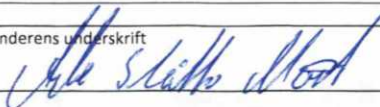
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☒ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

10.10.2023

Innsenderens underskrift

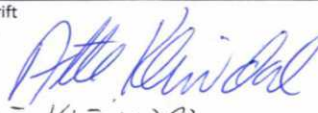


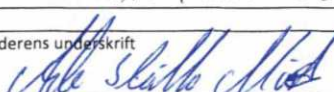
8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

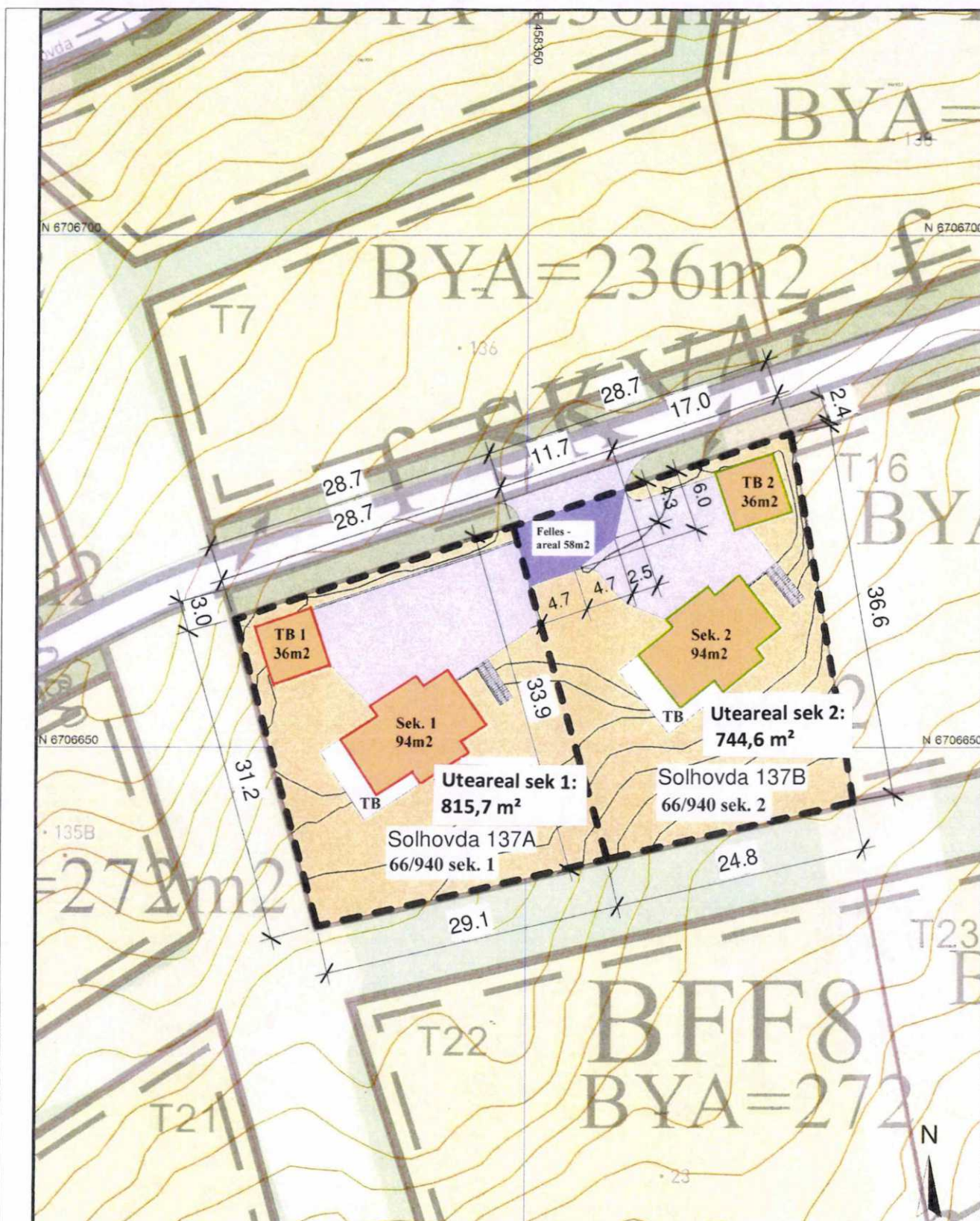
9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato 10.10.2023	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Asle Slåtto Mørk
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3044	Kommunens navn Hol	Gårdsnr. 66	Bruksnr. 940	Festenr.
Dato 3/11-2023	Underskrift  PALLE KLEIVDAL FAGKOORDINATOR, KART- OG OPPM.	Stempel  Hol kommune Kart- og oppmålingsavd 3576 Hol		

Dato 10.10.2023	Innsenderens underskrift 
--------------------	---



- felles areal
 Seksjon 1
 Seksjon 2

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.
------	------	--------------	-------



www.arkkon.no

Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.

Solvovda T15
66/940

Hol kommune

Situasjonsplan

Vedlegg 1 av 7

Prosjekt nummer

Dato 07.04.22

Tegn. HJ

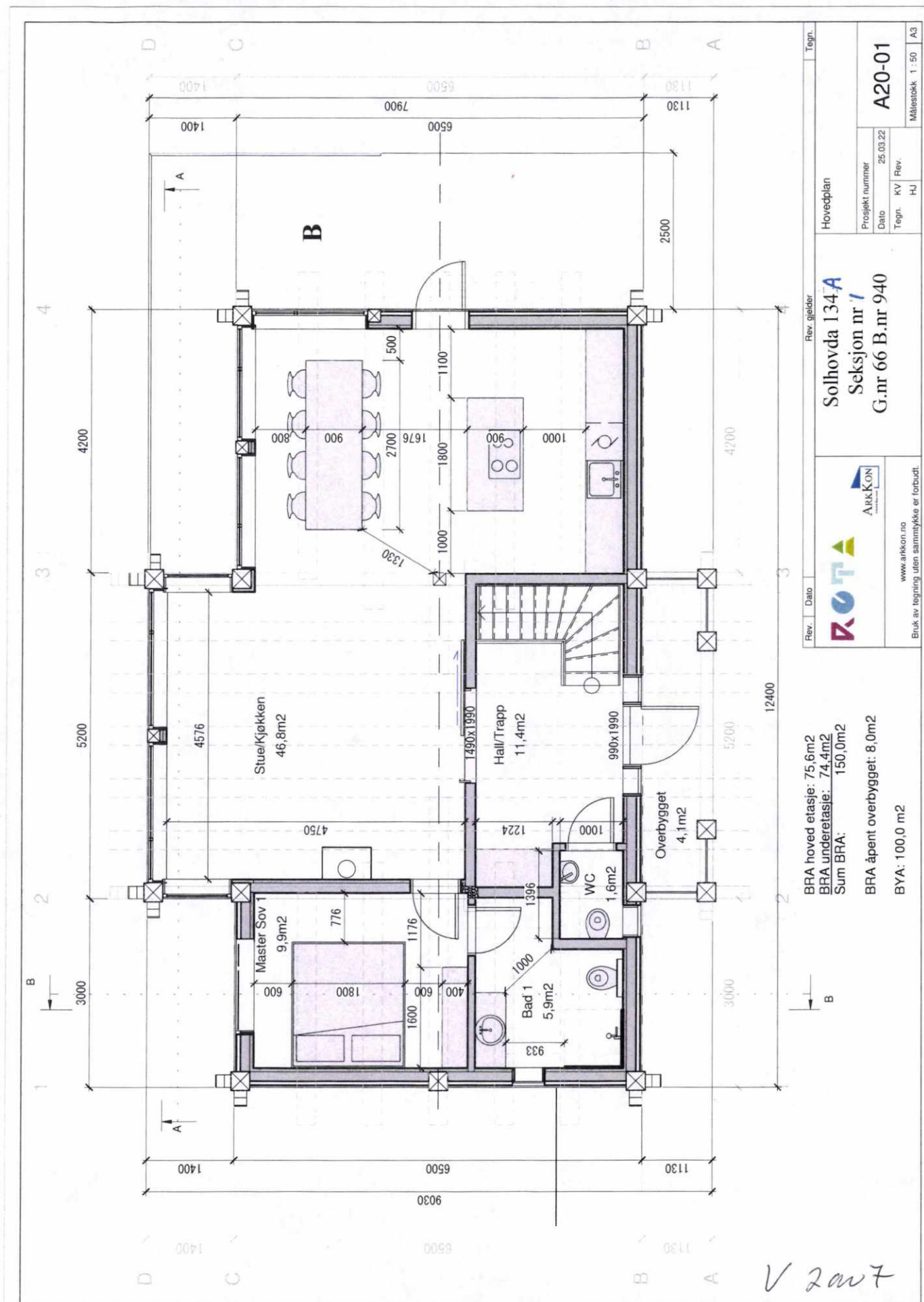
KV 27.09.23

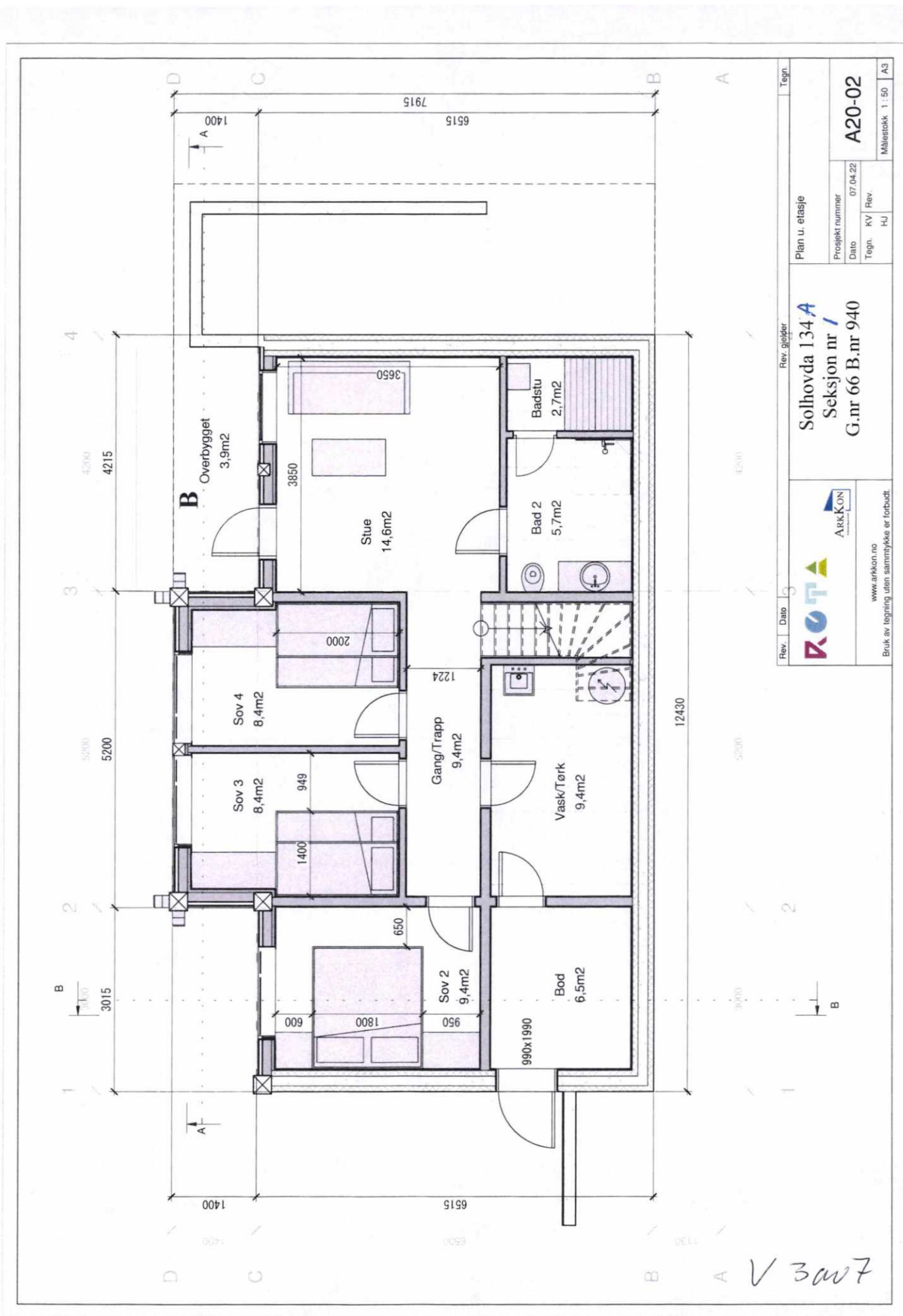
Rev.

27.09.23

A10-01

Målestokk 1 : 500 A4



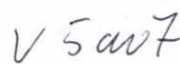


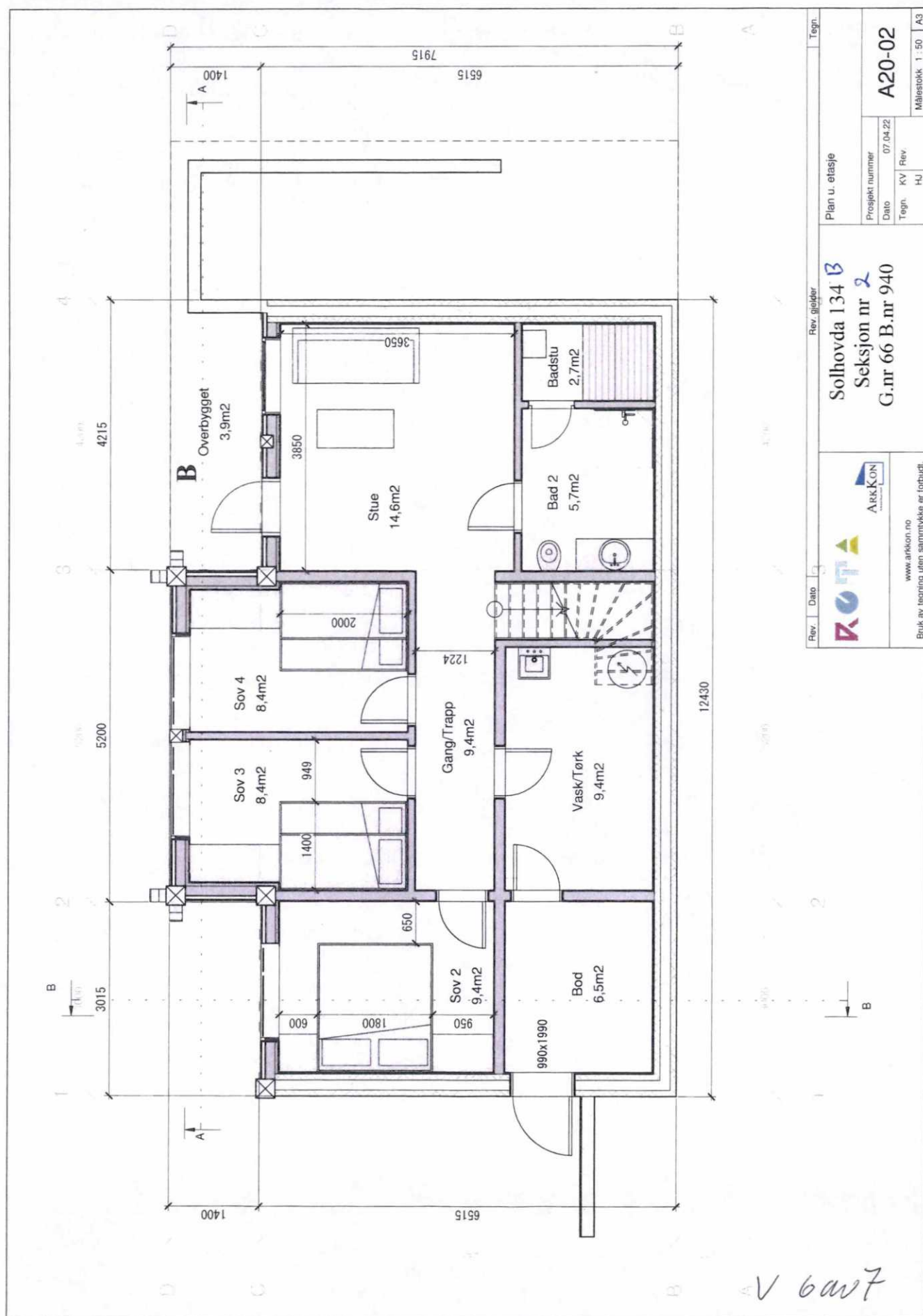
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Plan u. etasje	Tegn.
1	07.04.22		Solhovda 134 A	
2			Seksjon nr. 1	
3			G.nr 66 B.nr 940	
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				



BRA: 30,9m2
BYA: 36,0m2

www.arkkon.no







BRA: 31,3m2
BYA: 36,0m2

Vedlax 7aw7





ANNEN NYTTIG INFORMASJON

VEDTEKTER FOR SOLHOVDA VELFORENING

(Vedtatt på konstituerende årsmøte [•] 201[•])

1 FORMÅL

Solhovda velforening ("**Velforeningen**") er stiftet i forbindelse med etableringen av hyttegrenda Solhovda ("**Solhovda**") på Kikut i Geilo. Kart over Solhovda, og de tomter som omfattes av Solhovda pr [•] 2011, er inntatt som bilag 1 til vedtektene (området er på kartet benevnt "Aasremmenden").

Velforeningens formål er å forvalte, drifte og vedlikeholde felles infrastruktur og anlegg som er etablert i Solhovda på vegne av de som til enhver tid er eiere av tomter og hytter i Solhovda. Velforeningen har videre som formål å ivareta andre felles interesser for hytte- og tomteeierne i Solhovda. Med felles infrastruktur og anlegg forstås blant annet veier, vann- og avløpsledninger og elektrisitetsnett.

Hytteeierne er selv ansvarlig for vann- og avløpsledningen fra sin hytte/tomt og frem til tomtegrensen. Fra tomtegrensen er Velforeningen ansvarlig for forvaltning mv som angitt i forestående avsnitt.

På samtlige tomter i Solhovda er det tinglyst erklæring om utnyttelse mv, som er bindende for det enkelte medlem. Erklæringens bestemmelser er også bindende for Velforeningen, og erklæringen er inntatt som bilag 2 til vedtektene.

2 MEDLEMSKAP

Alle hytte- og tomteeiere i Solhovda har rett og plikt til å være medlem i Velforeningen. Dersom det senere skulle bli lagt ut flere tomter i tilknytning til eller i umiddelbar nærhet av Solhovda, og disse tomtene kobles på infrastruktur mv etablert i Solhovda, har også disse hytte- og tomteeierne rett til å være medlem i Velforeningen.

Velforeningen skal utarbeide en medlemsoversikt hvor medlemmenes navn, telefonnumre, e-post og bosteds adresser inntas.

Styret i Velforeningen sørger for at medlemsoversikten til enhver tid er mest mulig á jour. Det enkelte medlem skal gi styret beskjed dersom kontaktopplysningene må endres, og skal for øvrig varsle styret om overdragelser som nærmere angitt i punkt 11 nedenfor.

3 ÅRSMØTET

Velforeningens øverste organ er årsmøtet, og består av hytte- og tomteeierne i Solhovda, jf vedtektenes punkt 1 og 2 ovenfor.

Ordinært årsmøte skal avholdes en gang i perioden 1. mars til 10. mai (fortrinnsvis i forbindelse med påsken). Det ordinære årsmøtet skal behandle og avgjøre styrets årsrapport, årsregnskap, budsjett, fastsette påfølgende års á konto innbetaling av medlemmenes andel av fellesutgifter, valg av styre, herunder varamedlemmer, samt andre saker som er nevnt i innkallingen til årsmøtet. Dersom det skal velges forretningsfører og revisor, velger årsmøtet denne/disse.

Med innkallingen til årsmøtet skal følge årsregnskap for foregående regnskapsår og driftsbudsjett for inneværende regnskapsår. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være Velforeningen i hende innen 1. februar.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom minst 1/10 av medlemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst én måneds frist. Innkallelsen skal være skriftlig med angivelse av tid, sted og dato for møtet. I tillegg skal det følge med sakliste som bestemt angir de saker som skal behandles og eventuelle bilag. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje på samme måte.

Styret må på forhånd forelegge årsmøtet alle saker av vesentlig betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører Velforeningen vesentlige utgifter.

Årsmøtet ledes av styrets leder eller ett styremedlem utpekt av styret.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for medlemmene.

4 STEMMERETT

Hvert medlemskap i Velforeningen gir én stemme. Stemmeretten er betinget av at det enkelte medlem har betalt sin andel av fellesutgiftene som er forfalt på tidspunktet for årsmøtet.

Med mindre annet fremgår av disse vedtekter, fattes beslutninger i årsmøtet med simpelt flertall av de avgitte stemmer. Medlemmene kan møte og avgi stemmer ved fullmektig. Fullmektigen må i så fall fremlegge skriftlig og datert fullmakt fra medlemmet for årsmøtet.

5 STYRET

Styret består av styrets leder og tre styremedlemmer, samt to varamedlemmer. Styrets medlemmer tjenestegjør i to år om ikke annet bestemmes av årsmøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet.

Ett styremedlem er sekretær og ett medlem kasserer. For øvrig organiserer styret seg selv.

Dersom et styremedlem fratrer i sin funksjonstid, velges et nytt medlem på første ordinære årsmøte for fratrede medlems gjenværende funksjonstid. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om fratreden.

Styret skal forelegge for årsmøtet alle saker av vesentlig betydning.

6 STYREMØTER

Styrets leder skal sørge for at styret holder møte etter behov. To styremedlemmer kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøter ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styremøter kan avvikles gjennom ordinære møter, telefonmøter, sirkulasjon av saksdokumenter mv pr post/e-post og på andre tilsvarende måter.

Styret er vedtaksdyktig når minst halvparten av styremedlemmene er deltakende. Det flertallet av de deltakende styremedlemmer stemmer for, anses vedtatt. Står stemmene likt, er møtelederens stemme avgjørende.

Styret skal føre et kort referat fra sine møter. Ethvert medlem av Velforeningen har rett til innsyn i referatet, som skal oppbevares på betryggende måte.

7 STYRETS OPPGAVER

Styret leder Velforeningens virksomhet. Styret har ansvaret for å forvalte, drifte og vedlikeholde felles infrastruktur og anlegg i Solhovda, jf punkt 1 ovenfor. Det er styrets plikt å påse at det blir ført tilstrekkelige regnskap. Styret skal i tillegg ivareta andre felles interesser for hytte- og tomteeierne i Solhovda.

Styret forestår den løpende kontakt med eventuell forretningsfører, og har instruksjonsmyndighet over forretningsføreren.

8 TEGNING AV VELFORENINGEN

I fellesskap forplikter styrets leder og ett styremedlem Velforeningen ved sin underskrift. Styret er underlagt årsmøtets vedtak og direktiver.

9 REGNSKAP

Det skal føres regnskap over driften av Velforeningen. Årsregnskap skal hvert år sendes det enkelte medlem, jf vedtektene punkt 3 tredje avsnitt.

10 DRIFTSUTGIFTER

Velforeningens driftsbudsjett skal omfatte fellesutgifter som påløper i forbindelse med Velforeningens forvaltning, drift og vedlikehold av veier (herunder til brøyting og strøing), vann- og avløpsledninger, elektrisitetsnett og eventuelle andre fellesanlegg, samt eventuelt honorar til forretningsfører og revisor.

De totale fellesutgifter knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av felles infrastruktur og anlegg fordeles med lik andel på hver av medlemmene, dvs at utgiftene fordeles likt uavhengig av den enkelte tomts beliggenhet i Solhovda.

Dersom det viser seg at innbetalt á konto beløp ikke er tilstrekkelig til å dekke Velforeningens driftsutgifter, kan styret kreve inn overskytende beløp av medlemmene.

11 OVERDRAGELSE AV HYTTETOMT (OG MEDLEMSKAP I VELFORENING)

Ved enhver overdragelse av hytte eller hyttetomt i Solhovda til en ny eier har tidligere eier ansvar for å påse at ny eier blir gjort kjent med disse vedtekter. Ved salg skal vedtektene utgjøre en del av salgsdokumentasjonen i forbindelse med overdragelsen.

Styret skal varsles skriftlig om overføringen innen syv virkedager etter at det er inngått avtale eller tilsvarende om overdragelsen. Av varslet skal følgende opplysninger fremgå:

- (i) Tomte-/hyttenummer,
- (ii) tidligere eiers navn,
- (iii) ny eiers navn med adresse, e-post adresse og telefonnummer, og;
- (iv) tidspunktet for overtakelse av hytte/tomt.

12 VEDTEKTSENDRING

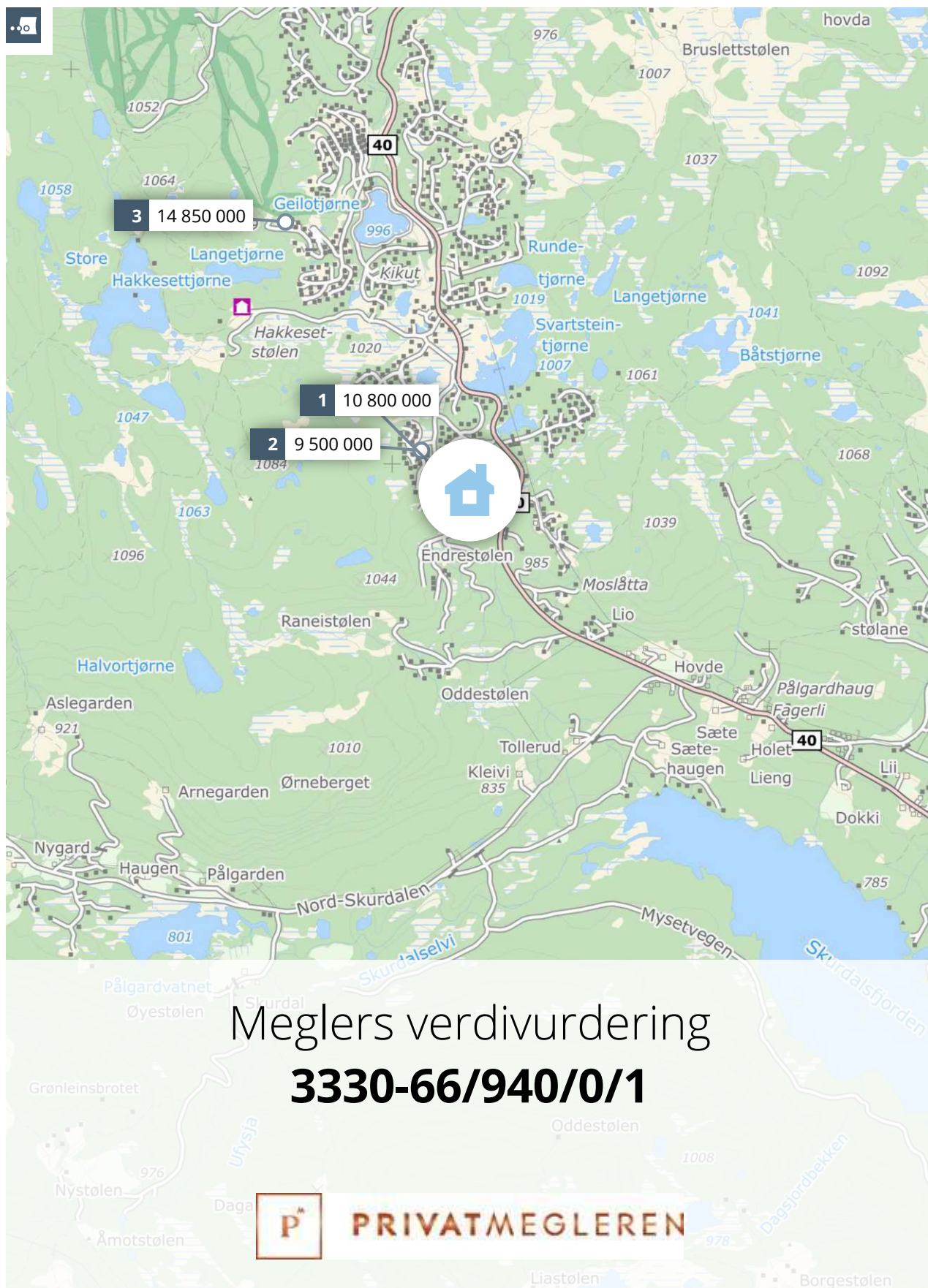
Forslag til vedtektsendring kan bare tas til behandling hvis det er ført opp på sakslisten som skal vedlegges innkallingen. Gyldig vedtak krever 2/3 av de avgitte stemmer.

* * *

Velforeningens adresse er: [•]



MEGLERS VERDIVURDERING



Meglerns verddivurdering
3330-66/940/0/1



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Herleiksplass & Partnere AS den 28.11.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglereforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jannike Seljevoll Herleiksplass.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

**3330-66/940/0/1**

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 66 BNR 940 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3330 HOL
GRUNNKRETS

Verdivurdert til

12 850 000

-	12 850 000	86 242
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	149 m²	30 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						816 m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Solhovda 91 138 m² 2020 1 423 m² 4 sov	27.01.2025	10 800 000	10 800 000	0	10 800 000	78 261
2 Solhovda 50 106 m² 2018 1 384 m² 5 sov	02.06.2025	9 900 000	9 500 000	0	9 500 000	89 623
3 Geiløtjødnvegen 101 148 m² 2023 124 m² 4 sov	01.01.2025	15 675 000	14 850 000	0	14 850 000	100 338

Flott hytte i stav/laft bygget av anerkjente Røta AS. Dette er en fritidsbolig med gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående høy standard.

Hytten går over to plan og har et lunt overbygget inngangsparti til hovedplan. Her kommer du inn til en romslig hall som også har tilkomst til gjestetoalett. Videre trekkes du ut til det herlige allrommet. Det første som møter deg er den fantastiske utsikten og det naturlige lyset som den gode takhøyden og de store vinduene besørger. Hytten har en flott stue med peis, spisestue og et lekkert kjøkken med praktisk kjøkkenøy. På hovedplan er det også master soverom med eget bad.

Fra hallen er det trappeløp ned til underetasjen hvor det er tre soverom, bad med badstue og en hyggelig tv-stue med utgang til uteplass. Praktisk vaskerom og sportsbod med egen inngang finner du også i denne etasjen.

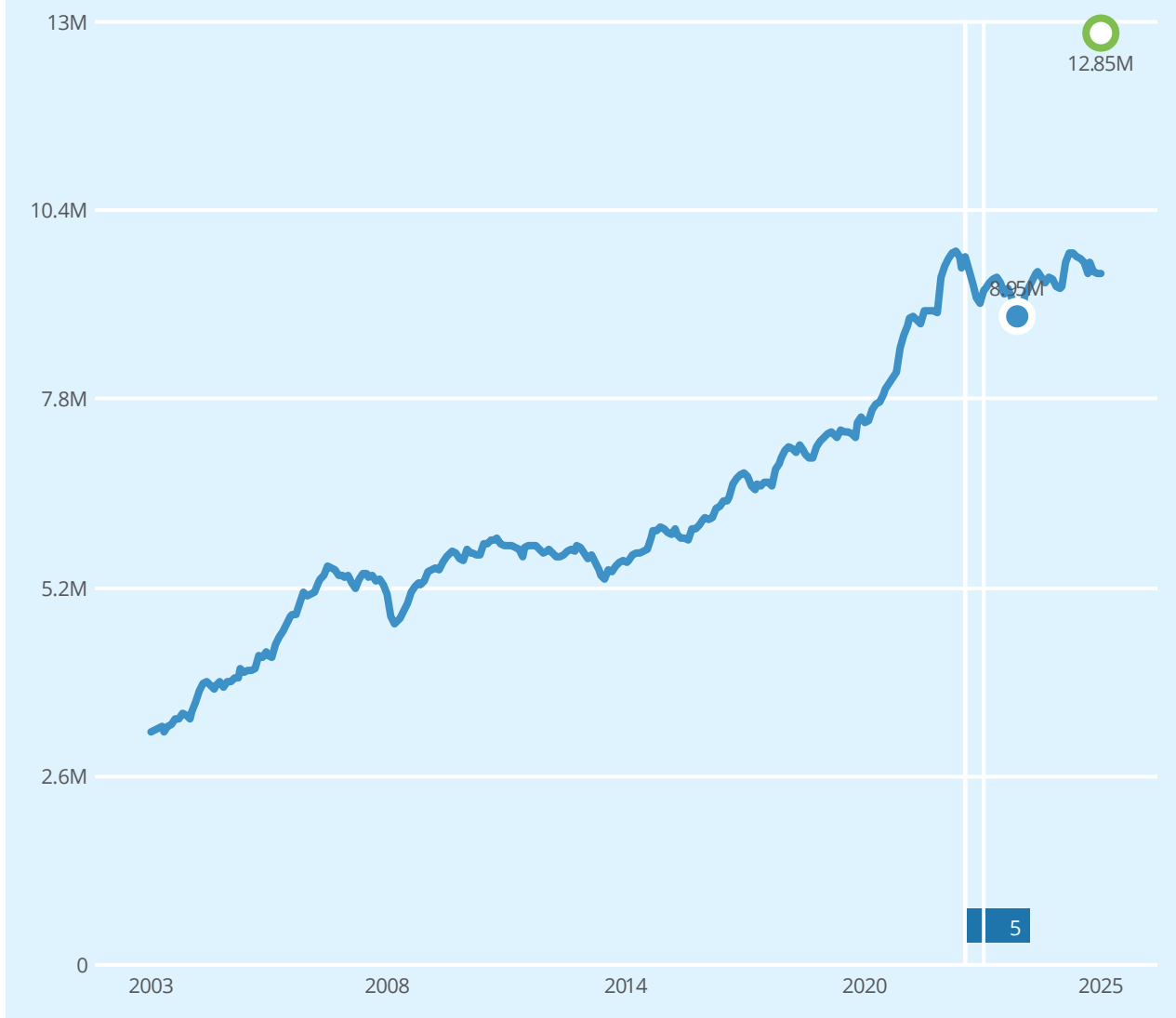
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

- 1 Fritidsbygg
- 2 Garasje, anneks
- 3 Garasje, anneks
- 4 Garasje, anneks
- 5 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.11.2023		30.11.2023	-	8 950 000	-	8 950 000	6

- 6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Kjøpt i prosjekt, tilvalg og garasje etc kommer i tillegg til prisøkningen i området.



Fritidsboliger til salgs i GEIOLIA grunnkrets nå

27
fritidsboliger til
salgs

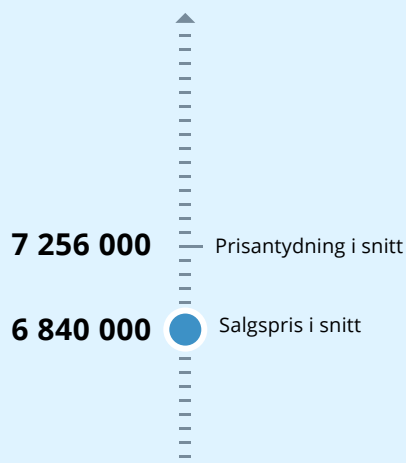


Annonnene har i
snitt ligget ute i

105
dager

Fritidsboliger solgt i GEIOLIA grunnkrets siste 3 mnd

25
fritidsboliger
solgt



Solgt i snitt
i løpet av

135
dager

for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



m²-priser ikke relevant

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Solhovda 137 A, 3580 Geilo
Gnr. 66, Bnr. 940, Snr. 1, Hol kommune.

Oppdragsnummer:

315251216

Meglerforetak:

PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler:

Jannike Seljevoll Herleiksplass

Telefon / Mobil:

97 97 51 51 / 979 75 151

E-post:

jannike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-