



aktiv.

Ossjøen sør 7, 3588 DAGALI

Ossjøen **Inngangen til Hardangervidda**



Eiendomsmegler / Daglig leder

Ludvig Hungerholdt

Mobil 908 86 442

E-post ludvig.hungerholdt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hallingdal

Sentrumsvegen 126, 3551 Gol

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 900 000,-
Omkostn.: Kr 64 542,-
Total ink omk.: Kr 1 964 542,-
Selger: Truls Ingar Nilsen
Åse Helene Cavallar

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA/P-rom: 79/74 m²
Tomtstr.: 4800 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. 103/16
Oppdragsnr.: 1310230032

Ossjøen - Inngangen til Hardangervidda. Hytte m. flott utsikt. Naturskjønt område. 4800kvm tomt

Fin beliggenhet ved inngangen til Hardangervidda. Hytta ligger på 974 m.o.h, i et naturskjønt og rolig område. Flott utsikt over Ossjøen og innover Seterdalen. Her kommer man tett på naturen. Med Hardangervidda og dens mektige natur ved dørstokken er det fine turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Godt vedlikeholdt hytte fra 1973. Hytta er ikke tilkoblet vann/avløp/strøm. Laftetkasse med utskjæringer/detaljer. Praktisk tilhørende anneks med eget soverom/oppholdsrom, utedo og romslig vedbod/bod.

Ossjøen ligger lengst øst på Hardangervidda. Et godt fiskevann med stang for ørret. Langrennsløypa(scooterkjørt) går langs Ossjøen. Fine bademuligheter om sommeren. Sandstrand nedenfor hytta.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	52
Tegninger	57
Tegninger - Fasade	59
Tegning - anneks	63
Tegning - anneks (fasade)	64
Igangsettingstillatelse - hytta	65
Igangsettingstillatelse - anneks	66
Skylddelingsforretning	67
Matrikkelbrev	71
Situasjonskart	78
Nabolagsprofil	79
Kommuneplanens arealdel	81
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 74 m²

BRA: 79 m²

Anneks: 25 BRA / 11 P-rom

Tomt

4800 m² (eiet)

Tomtebeskrivelse

Stor eiet tomt på ca. 4800 dekar. Skrånende terreng i retning nord, ned mot Ossjøen.

Til informasjon: tomten er ikke oppmålt. Ifølge skylddelingsforretning den 11.08.1972, er opprinnelig areal 3900 kvm. Det ble den 10.10.1973 gjort et tilleggskjøp for 900kvm. Arealet er ikke tinglyst/oppmålt.

Se vedlagt skylddelingsforretning, kjøpekontrakt og kartskisse senere i prospektet.

Beliggenhet

Fin beliggenhet ved inngangen til Hardangervidda. Hytta ligger på 974 m.o.h, i et naturskjønt og rolig område. Flott utsikt over Ossjøen og innover Seterdalen. Her kommer man tett på naturen. Med Hardangervidda og dens mektige natur ved dørstokken er det fine turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Ossjøen ligger på ca. 951 m.o.h., lengst øst på Hardangervidda. 5km lang og 2-600m bred. Et godt fiskevann med stang for ørret. Langrennsløypa(scooterkjørt) går langs nordsiden av Ossjøen, og ned til Dagaliområdet. Flere mil med oppkjørte langrennsløyper videre fra Dagali. Ossjøen byr også på fine bademuligheter om sommeren. Like nedenfor hytta er det en liten sandstrand.

I nærheten er det aktiviteter som blant annet rafting, alpinsenter, paintball, snøscootersafari, isbanekjøring, is-karting, gokart, rappelling, elvebrett, kajakk/kano. Med mer.

<https://www.dagaliopplevelser.no/>

<https://dagalifjellpark.no/>

13km til dagligvareforretningen Joker Dagali.

Adkomst

Fra Geilo riksvei 40 mot Dagali. Følg riksvei 40 videre forbi Jokerforretningen. Ta av til høyre mot Ossjøen rett før brua over elva.

Følg veien i 11.2km. Parkering langs veien, ved båtutsettingsplassen. Her ror man over vannet. Sti fra stranda ca. 100m opp åsen til hytta. Veien opp Seterdalen er ikke vinterbrøytet. Om vinteren er det vinterparkering ca. 10km fra hytta.

Det er organisert scootertransport i området.

Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse.

På eiendommen står det en frittliggende fritidsbolig med tilhørende anneks.

Byggemåte

Hytta:

Byggeår 1972. Bygget på fundamenter av armert ringmur og pilarer. Henholdsvis av armerte lettklinkerblokker og 200 liters

oljefat fylt med betong. Kjeller under stue av murte lettklinkerblokker. Gulv av trebjelkelag med stubbloft over ventilert kryperom.

Yttervegger av maskinlaft (5x8 tommer). Utvendig bod oppført av uisolert bindingsverk med stående kledning. Saltak av sperrer.

Overbygget inngangsparti med svalgang. Stedlig torv lagt på taket med underliggende knotteplast og asfaltapp. Stue har murt peis med kleberstein og vedovn. To-løps pipe av lettklinkerblokker. Bad har vedovn med pipe av lettklinkerblokker.

Annekset:

Byggeår ca. 1975 i følge eier. Oppført på pilarer av lettklinkerblokker. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med tømmermannskledning. Saltak av sperrer tekket med asfalshingel. Takteking ble skiftet for ca. 10 år siden og stålpipes monterte i 2017.

Dokammer av plast med lufting over tak. Annekset har eget solcelleanlegg for belysning.

Selger opplyser at det kan danne seg litt vann/fuktighet i kjeller under stue ved kraftig snøsmelting/vårløsning. I løpet av rundt 50 år, har dette skjedd 4-5 ganger. Antakelig grunnet is i drenering. Selger opplyser at det kan komme mus inn i hytta av og til. Bad er ikke bygget som et fullverdig våtrom.

Les vedlagt tilstandsrapport for nærmere opplysninger om tilstandsgrader og byggemåte.

Verditakst (vurdering av byggefagskyndig/takstmann)

Kr 1 950 000

Innhold

Frittliggende fritidsbolig med tilhørende anneks. Stor eiet tomt på ca. 4800 kvm.

Hytta:

74 kvm P-rom / 79 kvm BRA

Inneholder: Stue, Kjøkken, vindfang, bad, 3 soverom og bod. Ved inngangspartiet er det en overbygget svalgang med tilgang til utvendig bod. Luke til kjeller i stua.

Annekset:

11 kvm P-rom / 25 kvm BRA

Inneholder: Vedbod, soverom/oppholdsrom og utedo.

Selger informerer at sov-/oppholdsrommet i annekset ikke er godkjent/registrert som soverom hos kommunen. Det er opprinnelig bod/arbeidsrom.

Areal er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

Standard

Godt vedlikeholdt laftet tømmerhytte fra 1972. Hytta er ikke tilkoblet vann/avløp/strøm. Laftetkasse med utskjæringer/detaljer. Praktisk tilhørende anneks med eget soverom/oppholdsrom, utedo og romslig vedbod/bod. Annekset har egen vedovn for oppvarming.

Stua har høyrostatet himling, stor peis og vedovn. God plass til flere sittegrupper. Kjøkken med over- og underskap. Badet har egen vedovn, dusjkabinett og vask med baderomsmøbel. 3 soverom med til sammen 7 sengeplasser, samt ekstra soverom i annekset.

Hytta - overflater generelt:

Bad har gulvbelegg med oppbrett (har ikke sluk i gulv). Ellers gulv av lakkerte tregulv. Vegger av maskinlaft, og trepanel på skillevegger av bindingsverk. Trepanel i himlinger. Røstet himling i stue med synlige tømmeråser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3:

Taktekking, TG2:

Stedlig torv lagt på taket med underliggende knotteplast og asfaltpapp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Registrert noe utpressing torvstokker mot gavler.

Tiltak etter hvert må påregnes.

Veggkonstruksjon, TG2:

Maskinlaft 5x8". Utvendig bod er oppført i uisolert bindingsverk kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik: Utvendig bod er ikke vindtettet. Det må eventuelt foretas vindtetting.

Takkonstruksjon/Loft, TG2:

Saltak av sperrer. Overbygget inngangsparti med svalgang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er normalt ingen risiko for skader selv om ikke taket er luftet på hytter uten strøm som normalt står uoppvarmet store deler av året.

Konstruksjonen har fungert frem til nå med dette avviket, av den grunn er tiltak ikke nødvendig.

Dører, TG2:

Trefyllingsdør panelt utvendig. Plassbygd dør til bod.

Vurdering av avvik: Ytterdører er fra byggeår og er generelt preget av elde. Egenskaper som tetting og isolasjon er lav ift. dagens ytterdører.

Ytterdører har behov for vedlikehold/utskiftning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2:

Det er lagt bord med spalter i svalgang.

Vurdering av avvik:

Registrert noe nedbøyning/svikt. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder og grad av slitasje.

Tiltak er anses ikke som nødvendig, alternativt kan bæring forsterkes. Innvendig

Overflater,TG2

Gulv har lakkerte tregulv. Vegger har maskinlaft og noe trepanel. Trepanel i alle himlinger. Raustet himling i stue med synlige tømmeråser.

Registrert stedvis noen mindre fuktskjolder på gavl mot vest. Tregulv har noe generell slitasje og stedvis krympesprekker.

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3:

Trebjelkelag med stubbeloft over ventilert kryperom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble utført i stue. Disse viser 40 mm avvik på 2 meter lengde som høyeste avvik. I kjøkken ble det målt 8 mm avvik over 2 meter, og det samme i lengden av rommet. I gang ble det målt 18 mm avvik over 2 meter. I soverom 1 ble det målt 20 mm avvik over 2 meter, og det samme i lengden av rommet.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostandene som er estimert eksklusiv kostnader til renovering av overflater.

Radon,TG2:

Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger, og det var heller ikke vanlig å montere radonsperre på oppføringstidspunktet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2:

Stue har murt peis med kleberstein og vedovn (60 cm). Kjøkken har parafinovn tilknyttet dagtank plassert i vindfang. Tilknyttet 2-løps pipe av lettklinker. Bad har vedovn tilknyttet pipe av lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

- Vedovn (60 cm) har for liten klaring til brannmur (ingen tegn til overoppheting).

Vedovn i bad er koblet til sotluke. Mindre riss/ sprekker i 2- løps pipe over tak.

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Krypkjeller,TG2:

Ventilert krypkjeller under bjelkelag med stubbloft. Tilkomst fra overbygget terrasse utenfor inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Lokalt under vindfang ble det registrert fuktmerker. Ifølge eier skyldes dette tidligere søl av parafin i vindfang ved påfylling av dagtank. Parafin svekker ikke trevirke, men avgir noe lukt.

Tiltak: Tiltak anses som ikke nødvendig.

Innvendige dører,TG2

Fyllingsdører i tre med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Dørene har vært noe justert i form av høvling opp igjennom årene. Dører m/belistning er nylig malt på nytt. Generell slitasje på hengsler og beslag.

Tiltak anses som ikke nødvendig.

Andre innvendige forhold,TG2

Eier opplyser at det kan komme mus inn i hytta av og til.

Vurdering av avvik: Det ble ikke registrert åpninger hvor mus kan ta seg inn, men trolig finns det uten at dette ble oppdaget på befaringen.

Ytterligere undersøkelser må gjøres, og åpninger må tettes slik at en unngår at mus tar seg inn i bygningen. Skjulte skader i konstruksjoner kan ikke utelukkes da mus har tatt seg gjennom konstruksjoner og inn i bygningen.

Våtrom

Bad Generell,TG3:

Tradisjonelt enkelt "hyttebad". Gulv har gulvbelegg. Vegger har maskinlaft. Himling har trepanel. Servantinnredning av tre med benkeplate av respatex. Bad har servant og dusjkabinett med el.pumpe for bøtte. Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Badet er konstruert som et tradisjonelt enkelt "hyttebad" hvor vegger og gulv i våtsoner er dekket med materialer som ikke er godkjente tettesjikt. Rommet har heller ikke gulvsluk. Det er NS 3600 som krever tett våtsone som utløser TG 3. TG 3 er satt med bakgrunn i standardens krav. Det må nevnes at badet har fungert frem til nå, og vil kunne fungere videre med forsiktig bruk. Dusjkabinett har direkte avløp til grunnen og påfylling med bøtte inne i dusjen, noe som minimerer risiko for vannsøl.

Tiltak:Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Andre tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kjøkken - Avtrekk, TG2:

Ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

Ventilasjon, TG2:

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Registrert at lufting til peis mangler netting utvendig og det var muselort i luftekanal.

- Tiltak:

- Lufting bør sikres med stålnetting.

Drenering, TG2:

Ut i fra observasjoner på befaringen er det utført enkel overflatedrenering bak hytta.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Ut fra observasjoner er det grunn til å tro at dreneringen ikke har tilstrekkelig kapasitet, noe som må kunne sies å være påregnelig ut fra byggeåret.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamenter av ringmur av pilarer av hhv. lettklinkerblokker og 200 liters fat fylt med betong. Kjellerkulp under stue murt av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Eier har lagt dampsperre på grunnen i kryperommet. Mindre setninger registrert jmf. datidens byggemetode (ref. pkt. bjelkelag). Det ble ifølge eier utført utbedringer i 2021 og justert ytterligere i 2022. Ventiler i ringmuren er ikke sikret mot at mindre dyr (mus, røyskatt, etc.) kan ta seg inn i kryperommet. Ventil i kjellermur er ikke sikret med netting. Registrert muselort på kjellergulv. Eier opplyser at det i vårløsningen stod vann over kjellergulv, noe som kan skje en sjelden gang innimellom. Dette som følge av drenering kan fryse. Det ble målt høye verdier av fukt (24%) i bjelkelag over kjellerkulp, noe som nok skyldes innsig av vann på våren, noe som vil tørke ut utover sommeren.

Tiltak: Ventilasjon i kjellerkulp bør forbedres da det deler av året er et fuktig miljø i rommet, samt isolere på grunnen over dreneringen.

Les tilstandsrapporten vedlagt i prospektet for mer informasjon!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering langs Seterdalen (veien). Det er ikke parkering på egen grunn. Må ro med båt ca. 150m over vannet fra parkering til båtplass like ved hytta.

Om vinteren er det vinterparkering ca. 10km fra hytta. Langs Seterdalen (veien). Det er organisert scootertransport i området.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue og bad. Parafinovn i gang. Peis i stua. I annekset er det vedovn.

Brann/feiervesen har ikke feiet/kontrollert piper/ilsteder. Kjøper må derfor ta ansvar for eventuelle pålegg/avvik og risikoen av dette. Selger opplyser at han selv har feiet pipene for sot i senere tid.

Info strømforbruk

Ikke tilkoblet strømnettet.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 4 562

Info kommunale avgifter

Renovasjon: 2 360,-

Eiendomsskatt: 1474,-

Branntilsyn/feiing: 728,-

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2019: kr 484 336,-

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 16 i Hol kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende heftelser/erklæringer er tinglyst på eiendommen:

22.01.1974 / doknr 406:

"erklæring/avtale" (bestemmelser fra skjøtet)

1. Tomten skal ikke inngjerdes eller snauhogges, jakt, beite og fiskerett følger ikke med. Selgeren er ikke ansvarlig for skader forøvet av bufe.
2. Kjøper har rett til adkomst, og til å føre vannledning over selgerens grunn.
3. Kjøper bærer alle utgifter ved overdragelsen.
4. Kjøper bærer sin del av omkostningene og fri grunn ved eventuelle framtidige fellesanlegg såsom renovasjon, vei, vann, kloak, elektriske anlegg o.l.
5. Hvis behov for veg eller parkering på selgers grunn, skal det skje etter anvisning av grunneier.
6. Sjøp og avfall skal brennes eller graves ned på anvist plass. Kjemikalietoalett er ikke lenger tillatt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon.

Selger opplyser at rommet brukt som soverom/oppholdsrom ikke er godkjent hos kommunen. Det er opprinnelig bod/arbeidsrom.

Vei, vann og avløp

Privat vei opp til Ossjøen. Ikke tilkoblet vann/avløp/strøm.

Regulerings og arealplaner

Foreligger ikke egen reguleringsplan for området. Se kommunen planens arealdel vedlagt i prospektet for mer informasjon.

Adgang til utleie

Fritidsboligen kan leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Hol er en nullkonsesjonskommune. Kjøper må fylle ut og signere egenerklæring om konsesjonsfrihet som sendes inn til kommunen for registrering før skjøtet kan tinglyses.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

47 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 900 000,00))

64 542,- (Omkostninger totalt)

1 964 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 64 542

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 55000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15000,- oppgjørshonorar kr 5500,- og visninger kr 3500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsanvarlig

Ludvig Hungerholdt
Eiendomsmegler / Daglig leder
ludvig.hungerholdt@aktiv.no
Tlf: 908 86 442

Hallingmegleren AS, Sentrumsvegen 126
3550 Gol

Salgsoppgavedato

04.07.2023



UTHUS
PHOTOGRAPHY | PHILLIPS





UTHUS
PHOTOGRAPHY | *PHILIP*

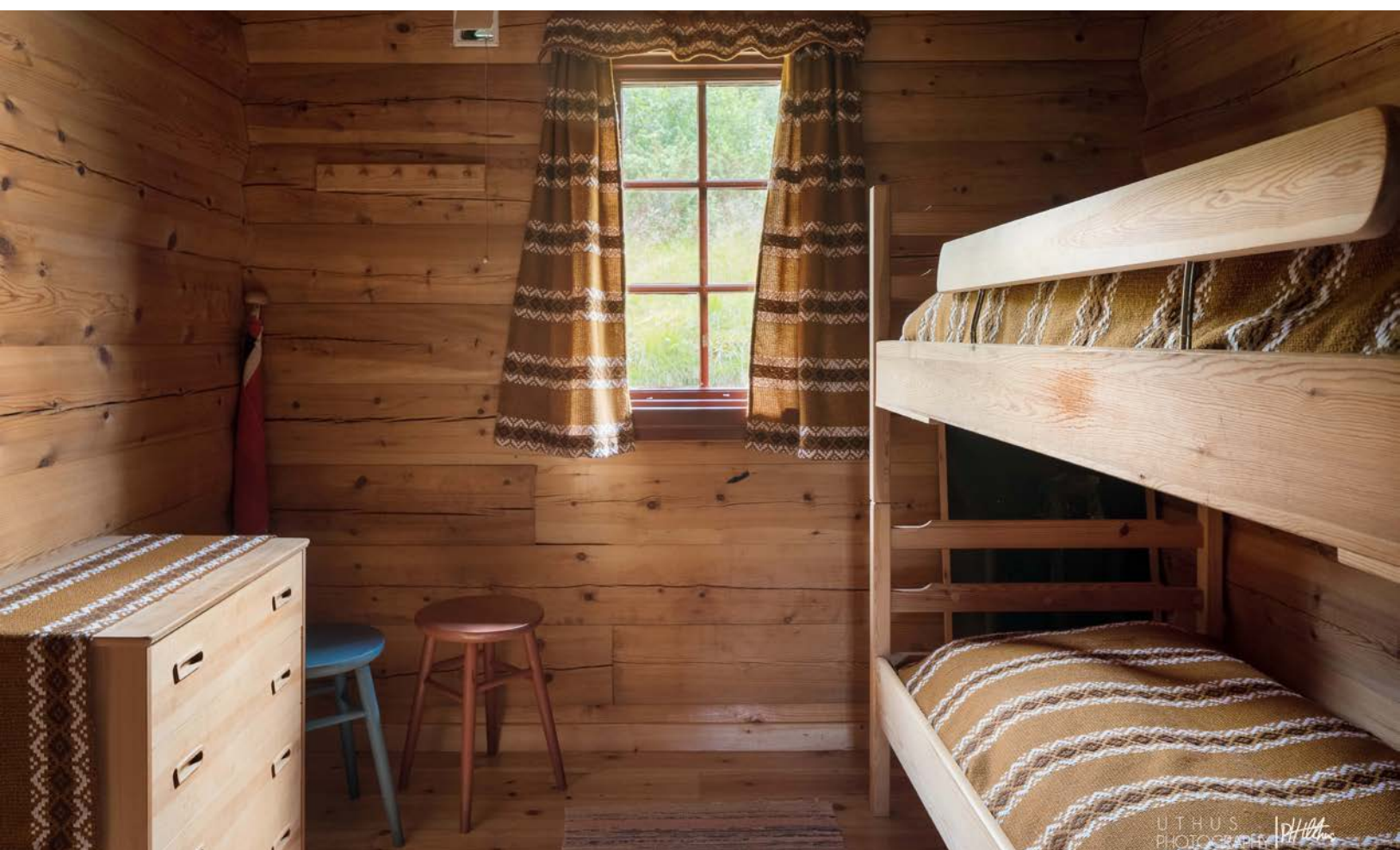


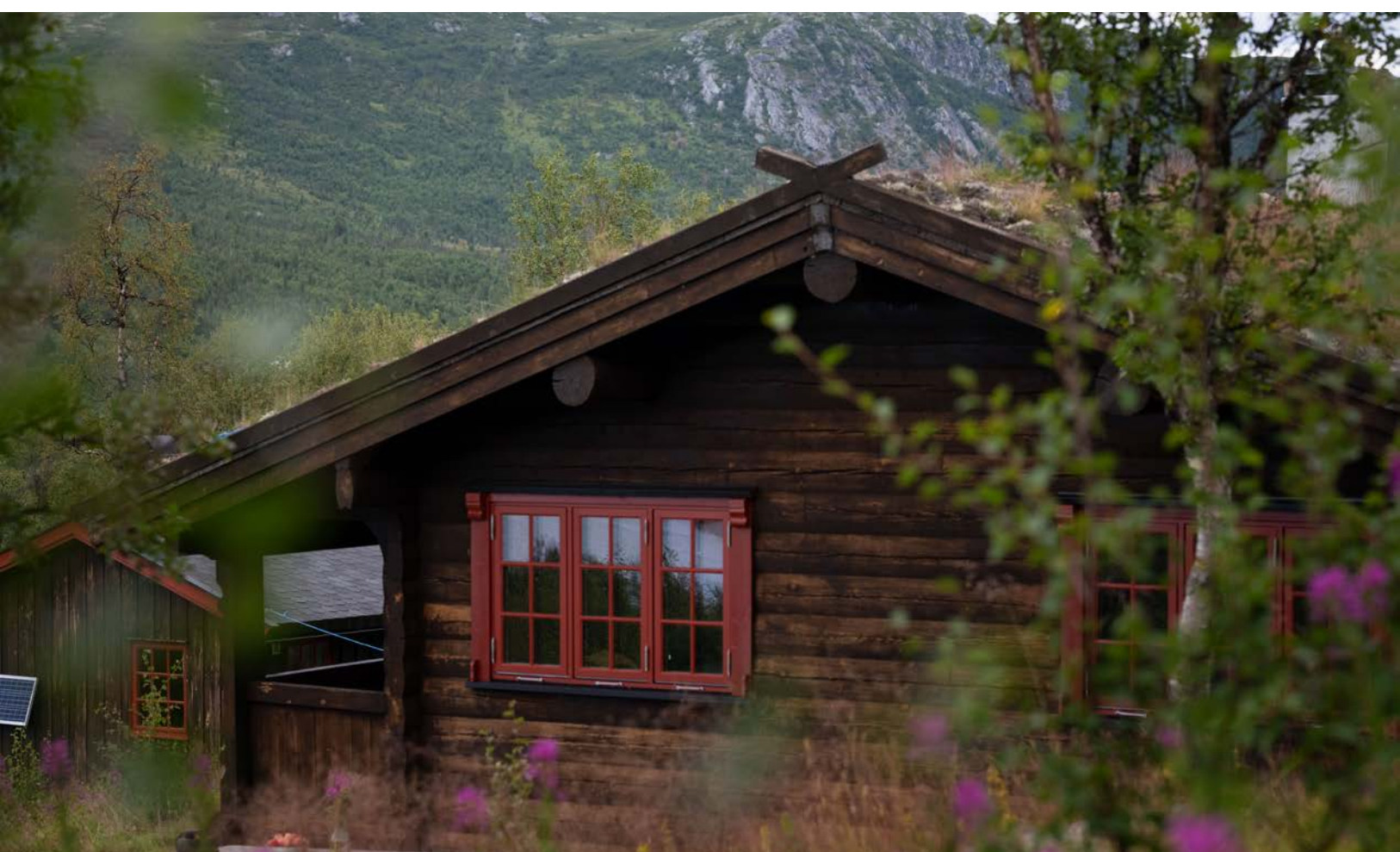














UTHUS
PHOTOGRAPHY | *Philipp*







UTHUS | PHILLIPS





UTHUS
PHOTOGRAPHY | PH. Uthus



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Ossjøen sør 7, 3588 DAGALI

📖 HOL kommune

gnr. 103, bnr. 16

Markedsverdi

1 950 000

Areal (BRA): Hytte 79 m², Anneks 25 m²



Befaringsdato: 08.06.2023

Rapportdato: 29.06.2023

Oppdragsnr.: 18735-1055

Referansenummer: IR1951

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

Gyldig rapport
29.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol, Fagernes og Beitostølen.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter.

Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer.

Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig



Glenn Rotebakkdokken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

Hytte - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er stedlig torv lagt på taket med underliggende knotteplast og asfaltapp.
Takrenne av plast over inngangsparti med direkte utkast.
Yttervegger av maskinlaft 5x8". Utvendig bod er oppført i uisolert bindingsverk kledd med stående kledning.
Taket er et saltak av sperrer. Overbygget inngangsparti med svalgang.
Koblede 1+1 med gjennomgående sprosser i ytre ramme. Koblede 2+1 med gjennomgående sprosser i ytre ramme (2 stk i stue fra 2019).
Trefyllingsdør panelt utvendig. Plassbygd dør til bod.
Det er lagt bord med spalter i svalgang.
Utvendig trapp er enkel trapp av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har lakkerte tregulv.
Vegger har maskinlaft og noe trepanel.
Trepanel i alle himlinger. Raustet himling i stue med synlige tømmeråser.

Trebjelkelag med stubbeloft over ventilert kryperom.
Stue har murt peis med kleberstein og vedovn (60 cm). Kjøkken har parafinovn tilknyttet dagtank plassert i vindfang. Tilknyttet 2-løps pipe av lettklinker. Bad har vedovn tilknyttet pipe av lettklinker.
Ventilert krypkjeller under bjelkelag med stubbloft. Tilkomst fra overbygget terrasse utenfor inngangsparti.
Fyllingsdører i tre med malt overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Gulv har gulvbelegg. Vegger har maskinlaft.
Himling har trepanel. Servantinnredning av tre med benkeplate av respatex. Bad har servant og dusjkabinett med el.pumpe for bøtte. Naturlig ventilasjon med veggventiler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med skufferekke, over- og underskap i malt furu. Benkeplate i lakkert furu med nedfelt dobbel oppvaskum. Avløp går ut til terreng på nedsiden av hytta.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløp av plast.
Naturlig ventilasjon med veggventiler.
Fast opplegg for gass til kjøkken med beholder plassert i utvendig bod.
Det er lagt opp solcelleanlegg med stikkontakter og belysning. Montert 2 store batterier. Det er ikke strøm i området. Anlegget er ikke vurdert nærmere.
Montert 2 stk røykvarslere på batterispenning.
Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er antatt løsmasser.
Ut i fra observasjoner på befaringen er det utført enkel overflatedrenering bak hytta.
Fundamenter av ringmur av pilarer av hhv. lettklinkerblokker og 200 liters fat fylt med betong.
Kjellerkulp under stue murt av lettklinkerblokker.
Terrenget er hellende mot nord.
Avløp av plastledning som går direkte til grunnen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	104 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Hytte			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	79	74	5
Sum	79	74	5
Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	25	11	14
Sum	25	11	14

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte

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

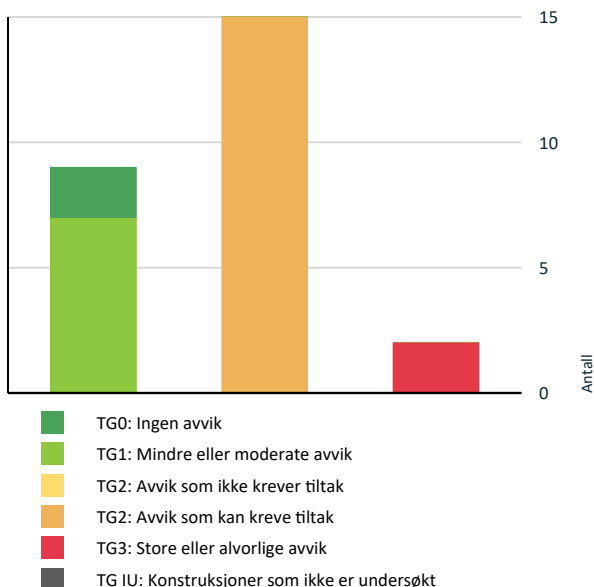
Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Søknadstegning viser 2 rom, vedskjul og utedo. Dette vil si at sov-/oppholdsrom ikke er godkjent som rom for beboelse.

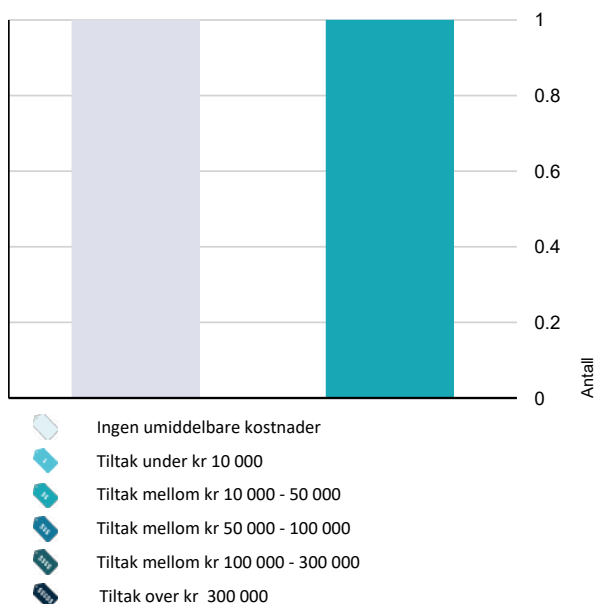
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over fritidseiendommen Gnr. 103 Bnr. 16 i Hol kommune. Rekvirent er Truls Ingar Nilsen. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvirent, samt gjennomgang av innhentede dokumenter.

Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble utført i stue. Disse viser 40 mm avvik på 2 meter lengde som høyeste avvik. I kjøkken ble det målt 8 mm avvik over 2 meter, og det samme i lengden av rommet. I gang ble det målt 18 mm avvik over 2 meter. I soverom 1 ble det målt 20 mm avvik over 2 meter, og det samme i lengden av rommet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er konstruert som et tradisjonelt enkelt "hyttebad" hvor vegger og gulv i våtsone er dekket med materialer som ikke er godkjente tettesjikt. Rommet har heller ikke gulvsluk. Det er NS 3600 som krever tett våtsone som utløser TG 3. TG 3 er satt med bakgrunn i standardens krav. Det må nevnes at badet har fungert frem til nå, og vil kunne fungere videre med forsiktig bruk. Dusjkabinett har direkte avløp til grunnen og påfylling med bøtte inne i dusjen, noe som minimerer risiko for vannsøl.



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Sammendrag av boligens tilstand

Registrert noe utpressing torvstokker mot gavler.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Utvendig bod er ikke vindtettet.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er normalt ingen risiko for skader selv om ikke taket er luftet på hytter uten strøm som normalt står uoppvarmet store deler av året.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdører er fra byggeår og er generelt preget av elde. Egenskaper som tetting og isolasjon er lav ift. dagens ytterdører.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrert noe nedbøyning/svikt. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder og grad av slitasje.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Registrert stedvis noen mindre fuktskjolder på gavl mot vest.

Tregulv har noe generell slitasje og stedvis krympesprekker.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Vedovn (60 cm) har for liten klaring til brannmur (ingen tegn til overoppheting). Vedovn i bad er koblet til sotluke. Mindre riss/ sprekker i 2- løps pipe over tak.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Lokalt under vindfang ble det registrert fuktmerker. Ifølge eier skyldes dette tidligere søl av parafin i vindfang ved påfylling av dagtank. Parafin svekker ikke trevirke, men avgir noe lukt.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er avvik:

Dørene har vært noe justert i form av høvling opp igjennom årene. Dører m/ belistning er nylig malt på nytt. Generell slitasje på hengsler og beslag.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble ikke registrert åpninger hvor mus kan ta seg inn, men trolig finns det uten at dette ble oppdaget på befaringen.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrert at lufting til peis mangler netting utvendig og det var muselort i luftekanal.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Ut fra observasjoner er det grunn til å tro at dreneringen ikke har tilstrekkelig kapasitet, noe som må kunne sies å være påregnelig ut fra byggeåret.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier har lagt dampspærre på grunnen i kryperommet. Mindre setninger registrert jmf. datidens byggemetode (ref. pkt. bjelkelag). Det ble ifølge eier utført utbedringer i 2021 og justert ytterligere i 2022. Ventil i ringmuren er ikke sikret mot at mindre dyr (mus, røyskatt, etc.) kan ta seg inn i kryperommet. Ventil i kjellermur er ikke sikret med netting. Registrert muselort på kjellergulv. Eier opplyser at det i vårløsningen stod vann over kjellergulv, noe som kan skje en sjelden gang innimellom. Dette som følge av drenering kan fryse. Det ble målt høye verdier av fukt (24%) i bjelkelag over kjellerkulp, noe som nok skyldes innsig av vann på våren, noe som vil tørke ut utover sommeren.

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1972

Kommentar
Oppgitt av eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Stedlig torv lagt på taket med underliggende knotteplast og asfaltapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Registrert noe utpressing torvstokker mot gavler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak etter hvert må påregnes.

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenne av plast over inngangsparti med direkte utkast.

Veggkonstruksjon

TG 2

Maskinlaft 5x8". Utvendig bod er oppført i uisolert bindingsverk kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig bod er ikke vindtettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må eventuelt foretas vindtetting.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak av sperrer. Overbygget inngangsparti med svalgang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er normalt ingen risiko for skader selv om ikke taket er luftet på hytter uten strøm som normalt står uoppvarmet store deler av året.

Konstruksjonen har fungert frem til nå med dette avviket, av den grunn er tiltak ikke nødvendig.

Vinduer

TG 1

Koblede 1+1 med gjennomgående sprosser i ytre ramme. Koblede 2+1 med gjennomgående sprosser i ytre ramme (2 stk i stue fra 2019).

Dører

TG 2

Trefyllingsdør panelt utvendig. Plassbygd dør til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører er fra byggeår og er generelt preget av elde. Egenskaper som tetting og isolasjon er lav ift. dagens ytterdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører har behov for vedlikehold/utskifting.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er lagt bord med spalter i svalgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe nedbøyning/svikt. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder og grad av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er anses ikke som nødvendig, alternativt kan bæring forsterkes.

Utvendige trapper

TG 1

Enkel trapp av tre.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Gulv har lakkerte tregulv.
Vegger har maskinlakt og noe trepanel.
Trepanel i alle himlinger. Raustet himling i stue med synlige tømmeråser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Registrert stedvis noen mindre fuktskjolder på gavl mot vest.
Tregulv har noe generell slitasje og stedvis krympesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Trebjelkelag med stubbeloft over ventilert kryperom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble utført i stue. Disse viser 40 mm avvik på 2 meter lengde som høyeste avvik. I kjøkken ble det målt 8 mm avvik over 2 meter, og det samme i lengden av rommet. I gang ble det målt 18 mm avvik over 2 meter. I soverom 1 ble det målt 20 mm avvik over 2 meter, og det samme i lengden av rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostandene som er estimert eksklusiv kostnader til renovering av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger, og det var heller ikke vanlig å montere radonsperre på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Stue har murt peis med kleberstein og vedovn (60 cm). Kjøkken har parafinovn tilknyttet dagtank plassert i vindfang. Tilknyttet 2-løps pipe av lettklinker. Bad har vedovn tilknyttet pipe av lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Vedovn (60 cm) har for liten klaring til brannmur (ingen tegn til overoppheting). Vedovn i bad er koblet til sotluke. Mindre riss/sprekker i 2-løps pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Krypkjeller

TG 2

Ventilert krypkjeller under bjelkelag med stubbloft. Tilkomst fra overbygget terrasse utenfor inngangsparti.



Viser fuktmåling i stubbeloft i område med tidl. parafinskade her ble det målt verdier av fukt over det normale (26%).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lokalt under vindfang ble det registrert fuktmerker. Ifølge eier skyldes dette tidligere søl av parafin i vindfang ved påfylling av dagtank. Parafin svekker ikke trevirke, men avgir noe lukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

! TG 2

Fyllingsdører i tre med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Dørene har vært noe justert i form av høvling opp igjennom årene. Dører m/belistning er nylig malt på nytt. Generell slitasje på hengsler og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig.

Andre innvendige forhold

! TG 2

Eier opplyser at det kan komme mus inn i hytta av og til.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert åpninger hvor mus kan ta seg inn, men trolig finns det uten at dette ble oppdaget på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjøres, og åpninger må tettes slik at en unngår at mus tar seg inn i bygningen. Skjulte skader i konstruksjoner kan ikke utelukkes da mus har tatt seg gjennom konstruksjoner og inn i bygningen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

! TG 3

Tradisjonelt enkelt "hyttebad". Gulv har gulvbelegg. Vegger har maskinlft. Himling har trepanel. Servantinnredning av tre med benkeplate av respatex. Bad har servant og dusjkabinett med el.pumpe for bøtte. Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er konstruert som et tradisjonelt enkelt "hyttebad" hvor vegger og gulv i våtsoner er dekket med materialer som ikke er godkjente tettesjikt. Rommet har heller ikke gulvsluk. Det er NS 3600 som krever tett våtsone som utløser TG 3. TG 3 er satt med bakgrunn i standardens krav. Det må nevnes at badet har fungert frem til nå, og vil kunne fungere videre med forsiktig bruk. Dusjkabinett har direkte avløp til grunnen og påfylling med bøtte inne i dusjen, noe som minimerer risiko for vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da skillevegg er av tømmer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning med skufferekke, over- og underskap i malt furu. Benkeplate i lakkert furu med nedfelt dobbel oppvaskkum. Avløp går ut til terreng på nedsiden av hytta.

Avtrekk

! TG 2

Ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør

! TG 1

Avløp av plast.

Ventilasjon

! TG 2

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert at lufting til peis mangler netting utvendig og det var muselort i luftekanal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting bør sikres med stålnetting.

Andre VVS-installasjoner

! TG 1

Fast opplegg for gass til kjøkken med beholder plassert i utvendig bod.

Tilstandsrapport

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.

Det er lagt opp solcelleanlegg med stikkontakter og belysning. Montert 2 store batterier. Det er ikke strøm i området. Anlegget er ikke vurdert nærmere.

Branntekniske forhold

TG 0

Montert 2 stk røykvarslere på batterispenning. Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er antatt løsmasser.

Drenering

TG 2

Ut i fra observasjoner på befaringen er det utført enkel overflatedrenering bak hytta.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Ut fra observasjoner er det grunn til å tro at dreneringen ikke har tilstrekkelig kapasitet, noe som må kunne sies å være påregnelig ut fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fundamenter av ringmur av pilarer av hhv. lettklinkerblokker og 200 liters fat fylt med betong.
Kjellerkulp under stue murt av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har lagt dampsperre på grunnen i kryperommet. Mindre setninger registrert jmf. datidens byggemetode (ref. pkt. bjelkelag). Det ble ifølge eier utført utbedringer i 2021 og justert ytterligere i 2022. Ventil i ringmuren er ikke sikret mot at mindre dyr (mus, røyskatt, etc.) kan ta seg inn i kryperommet. Ventil i kjellermur er ikke sikret med netting. Registrert muselort på kjellergulv. Eier opplyser at det i vårløsningen stod vann over kjellergulv, noe som kan skje en sjelden gang innimellom. Dette som følge av drenering kan fryse. Det ble målt høye verdier av fukt (24%) i bjelkelag over kjellerkulp, noe som nok skyldes innsig av vann på våren, noe som vil tørke ut utover sommeren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon i kjellerkulp bør forbedres da det deler av året er et fuktig miljø i rommet, samt isolere på grunnen over dreneringen.

Terrengforhold

TG 0

Terrengen er hellende mot nord.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Avløp av plastledning som går direkte til grunnen.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1975

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Ca. byggeår ifølge eier (byggemeldt dette året).

Beskrivelse

Oppført på pilarer av lettklinkerblokker. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med tømmermannskledning. Saltak av sperrer tekket med asfaltshingel. Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Vinduer av tre med 1+1 glass med sprosser i ytre ramme. Ytterdør er stalldør av tre. Innvendig er det i sov-/oppholdsrom lakkert tregulv. Trepanel på vegger og himling. Montert vedovn tilknyttet stålpipe. Kjøkkenbenk i heltre med tilhørende overskap. Innerdør er trefyllingsdør. Bod har bordgulv. Utedo er innredet med trepanel på vegger og himling. Dokammer av plast med lufting over tak. Løsning med bensinaggregat og skjøteledning til hytte. Annekset har eget solcelleanlegg for belysning, etc. Ifølge eier ble takteking skiftet for ca. 10 år siden og stålpipe (Schieddel Perimeter) montert i 2017.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

79 m²/74 m²

Hytte: Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad, 3 Soverom, 2 Bod

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 25 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Seterdalen 425 ,3588 DAGALI 0 m² 0 0 sov	11-03-2021	0	1 700 000	0	1 700 000	0
2 Ossjøen sør 35 ,3588 DAGALI 0 m² 0 0 sov	21-12-2021	0	1 500 000	0	1 500 000	0
3 Ossjøen sør 47 ,3588 DAGALI 35 m² 1960 2 sov	20-09-2020	700 000	1 250 000	0	1 250 000	35 714
4 Ossjøen sør 20 ,3588 DAGALI 45 m² 1962 3 sov	11-09-2022	750 000	1 055 000	0	1 055 000	23 444
5 Ossjøen sør 38 ,3588 DAGALI 94 m² 1992 4 sov	13-06-2023	1 900 000	1 700 000	0	1 700 000	18 085
6 Seterdalen 87 ,3588 DAGALI 124 m² 2010 3 sov	03-01-2021	2 500 000	2 200 000	0	2 200 000	17 742

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdsutgifter stipulert.	Kr.	18 000
---	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
--	-----	-----------

Fradrags (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
---	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Hytte	Kr.	1 200 000
----------------------------------	------------	------------------

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
--	-----	---------

Fradrags (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
---	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	310 000
-----------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 510 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Hytte

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	79	74	5	Vindfang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod , Utvendig bod
Sum	79	74	5		

Kommentar

Bruksareal målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Diverse vedlikeholdsarbeider og noe oppretting av fundamenter.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	25	11	14	Sov-/oppholdsrom	Bod , Utedo
Sum	25	11	14		

Kommentar

Bruksareal målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Søknadstegning viser 2 rom, vedskjul og utedo. Dette vil si at sov-/oppholdsrom ikke er godkjent som rom for beboelse.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2023	Glenn Rotebakkdokken	Takstmann
	Truls Ingar Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3044 HOL	103	16		0	3637.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ossjøen sør 7

Hjemmelshaver

Nilsen Truls Ingar

Kommentar

Eier opplyser at det i tillegg er kjøpt til 900 m² som ikke er tinglyst, dvs samlet ca. 4538 m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende 975 m.o.h på sørsiden av Ossjøen ved Ungen, Hol kommune. Det er kort avstand til snaufjellet og Hardangervidda nasjonalpark. I området er det en del gamle støler og spredt fritidsbebyggelse, det er også et par gamle turisthytter. Det er adkomst med privat bomvei med avkjøring fra RV40 i Dagali. Til nærbutikk i Dagali er det omlag 13 km. Eiendommen har parkeringsplass på andre siden av Ossjøen og for å komme til eiendommen om sommeren må båt benyttes. Veien er ikke vinterbrøytet og vinterparkering ligger omlag 10 km fra eiendommen. Det er organisert scootertransport i området. Eiendommen har gode solforhold og utsikt. Det er et fint turterreng sommer som vinter. Det selges også fiskekort i området.

Adkomstvei

Privat vei fra RV40 i Dagali. Ifølge eier er det parkering og båtplass på motsatt side av Ossjøen.

Tilknytning vann

Ikke innlagt. Vann hentes i bekk vest for hytta.

Tilknytning avløp

Avløp for gråvann direkte til grunnen.

Regulering

Ikke regulert område. Ligger innenfor LNF-område (SN 4 - Seterdalen).

Om tomten

Tomten er en stor selveiertomt beliggende i hellende terreng nordvest. Den fremstår som en naturtomt i glissen fjellbjørkeskog.

Ifølge matrikkelen er det registrert et automatisk fredet jernvinneanlegg på eiendommen (sør for hytta).

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
130 000

År
1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2023		Innhentet	4	Ja
Infoland.no	09.06.2023		Innhentet	0	Nei
Tegninger hytte	22.04.1970		Innhentet	0	Nei
Tidligere Tilstandsrapport	15.07.2022		Innhentet	0	Nei
Tegninger anneks	23.05.1975		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IR1951>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hallingdal	
Oppdragsnr.	
1310230032	

Selger 1 navn
Truls Ingar Nilsen

Gateadresse	
Ossjøen sør 7	

Poststed	Postnr
DAGALI	3588

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 eiendommen?

År

1986

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

36

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika Forsikring

Polise/avtalnr.

2000892/54

Document reference: 1310230032

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vaskerom på hytte med et dusjkabinett med eget utløp. Vann fra kjelepumpe på svakstrøm. Vinylbelegg på gulv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulv er skjeve p.g.a. setninger

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 skjeggkre 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

Nei

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

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, tømrerarbeid 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

Nei

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

Tilleggskommentar

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).

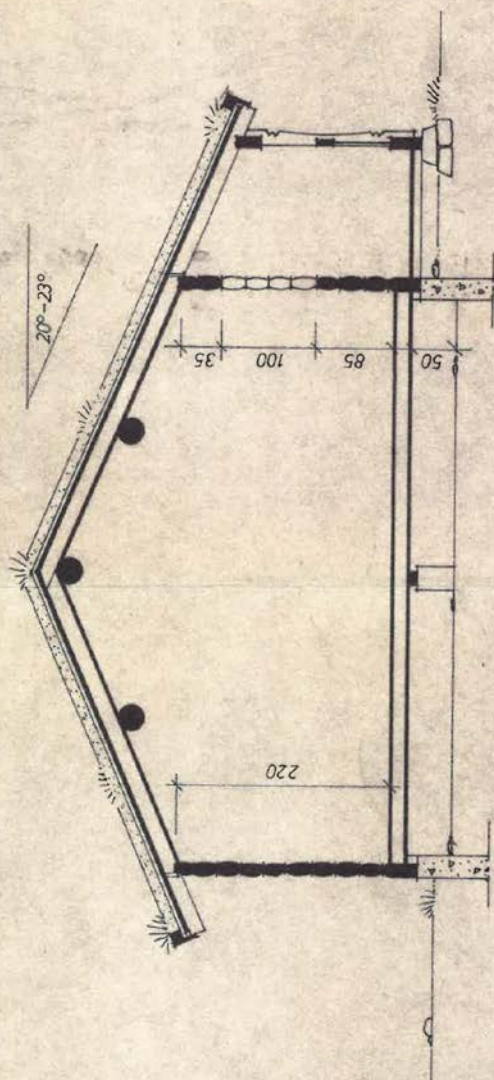
- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1310230032

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Truls Ingar Nilsen	6bacca7d3d9cf746417c554 00970c64dba5c0ab2	28.06.2023 12:41:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1310230032

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

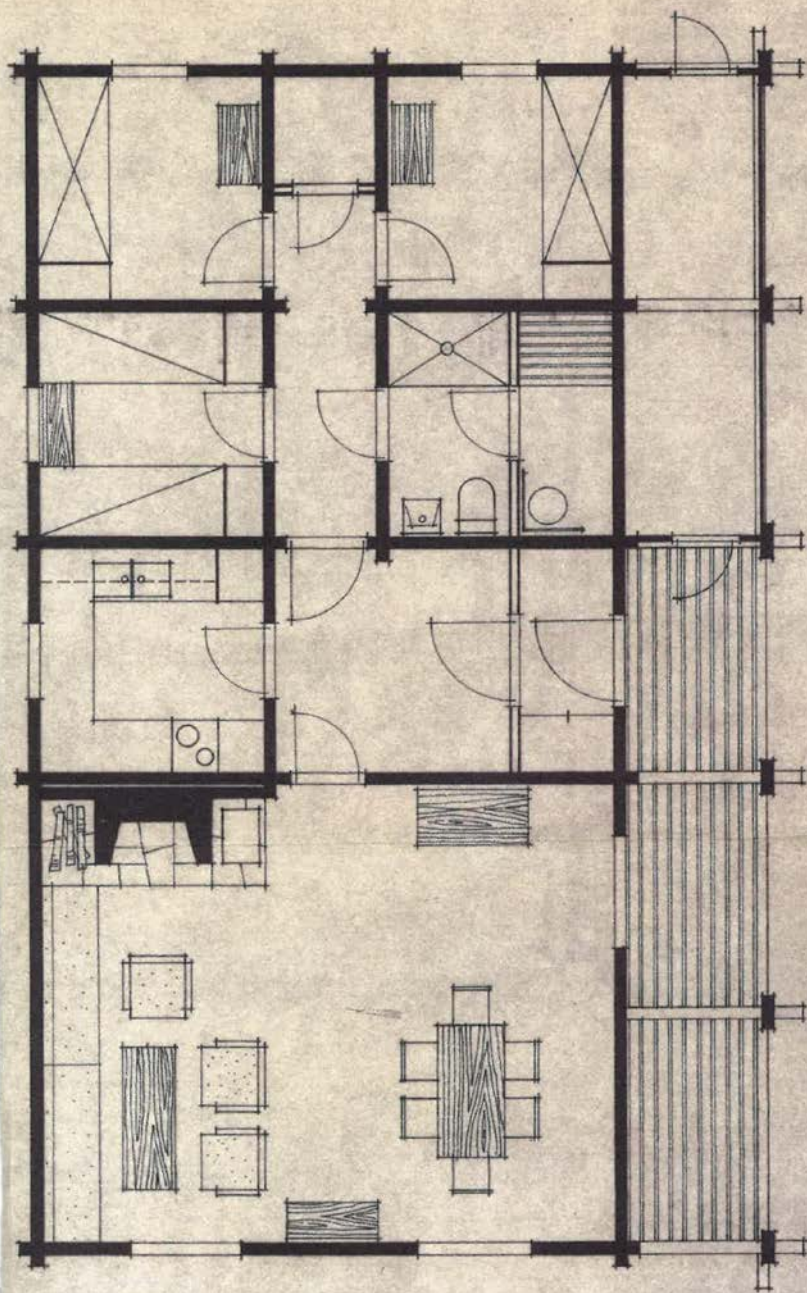


Snitt

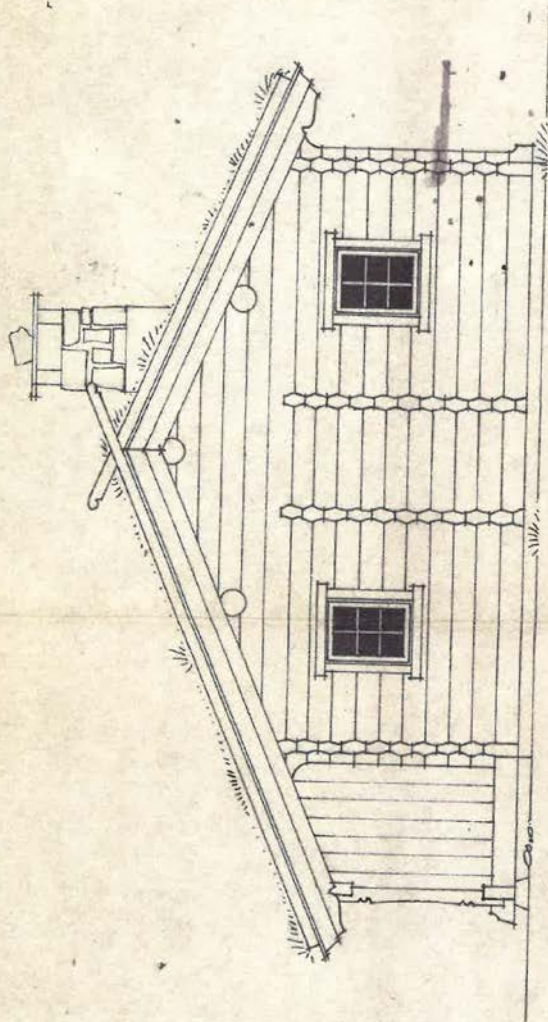
Speilvendt.

Gedkjent. Hol Bygningssak
7/5 1973. Sak nr. 85/73

LAFTEHYTTE "MAGNUS" 79,5 M ² BOD SVÅL		MÅLSTOKK	TEGN.
		1:50	KVR
Plan, snitt og fasader		22-4-70	
		ARKIV NR.	TEGNING NR.
ARKITEKTENE KARI OG ODD VEIE-ROSVOLL — SCHULTZGT, 5 - OSLO 3			
RETTET			

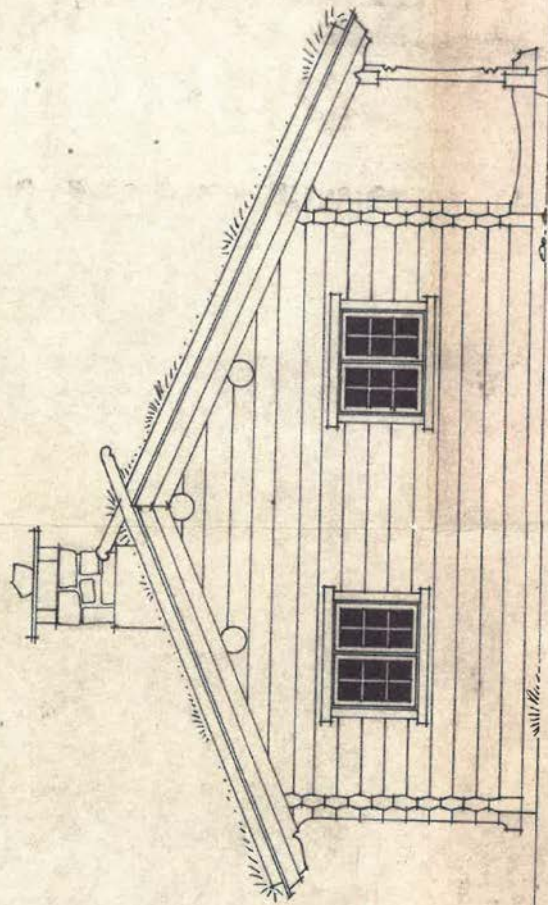


Plan - målestokk 1:50



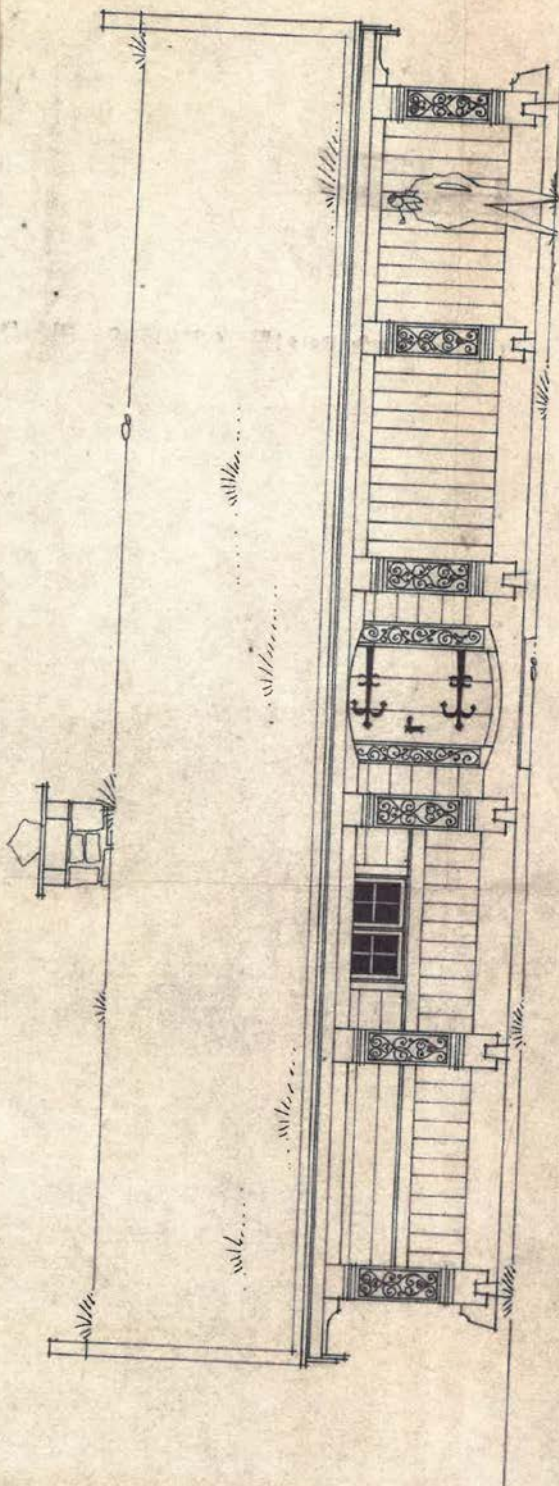
Gavl

LAFTEHYTTE "MAGNUS" 795 M ² BOD SVAL		MÅLSTOKK 1:50	TEGN KVR	22-4-70
Plan, snitt og fasader		ARKIV NR.	TEGNING NR.	
ARKITEKTENE KARI OG ODD VEIE-ROSVOLL — SCHULTZGT. 3 - OSLO 3				
RITTET				

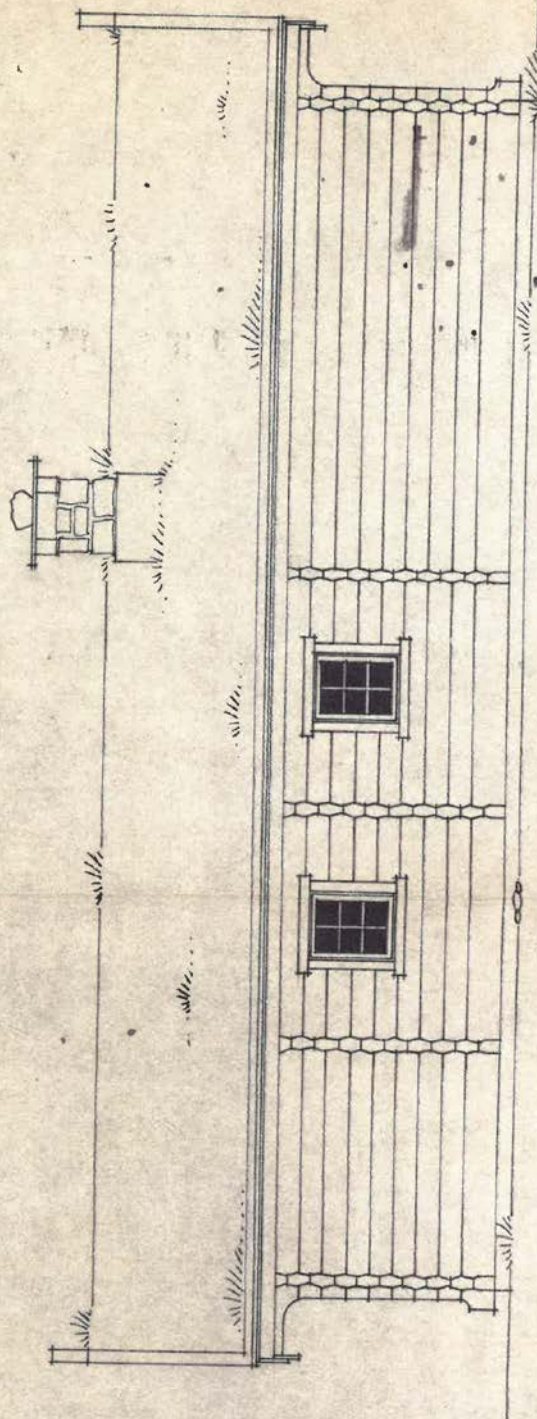


Stuegavl

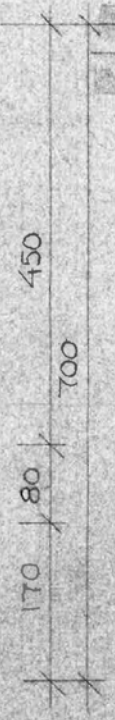
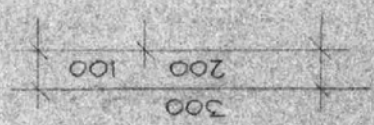
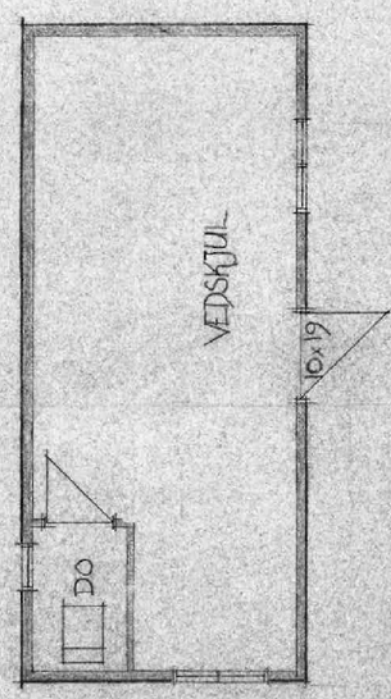
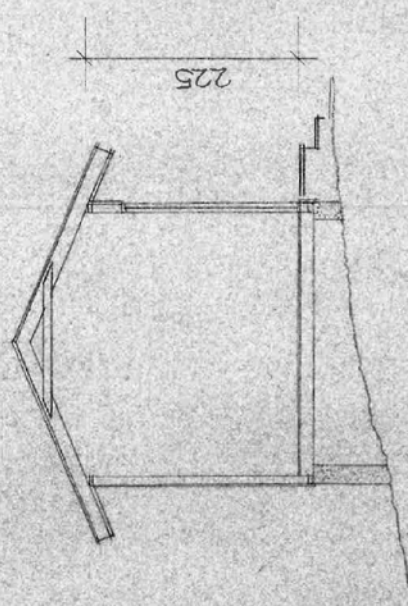
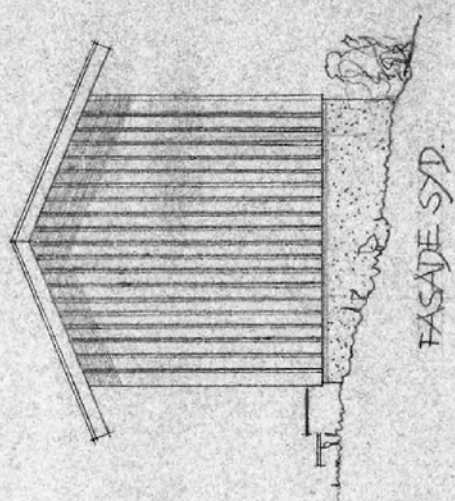
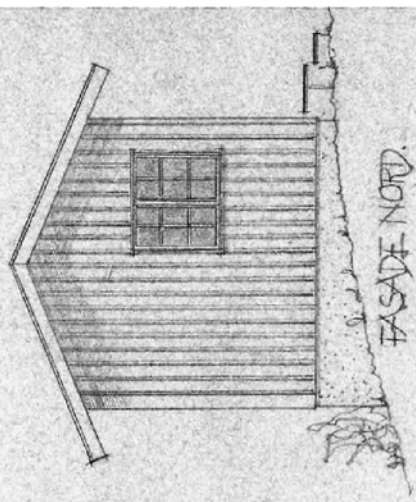
apasaɟsɟuɟuɟ

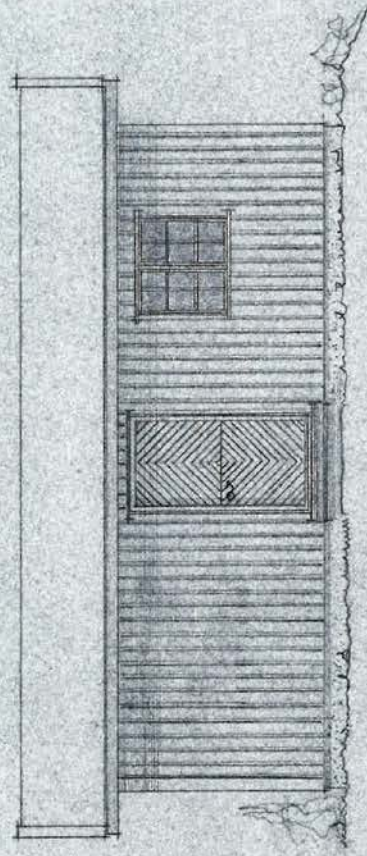


LAFTEHYTTE "MAGNUS" 79,5 M ² BOD SVAL		MALESTOKK	TRIML
Plan, snitt og fasader		1:50	KVR 22-4-70
ARKITEKTENE KARI OG ODD VEIE-ROSVOLL		ARKIV NR.	TEGNING NR.
SCHULTZGT. 5 - OSLO 3			
RETTET			

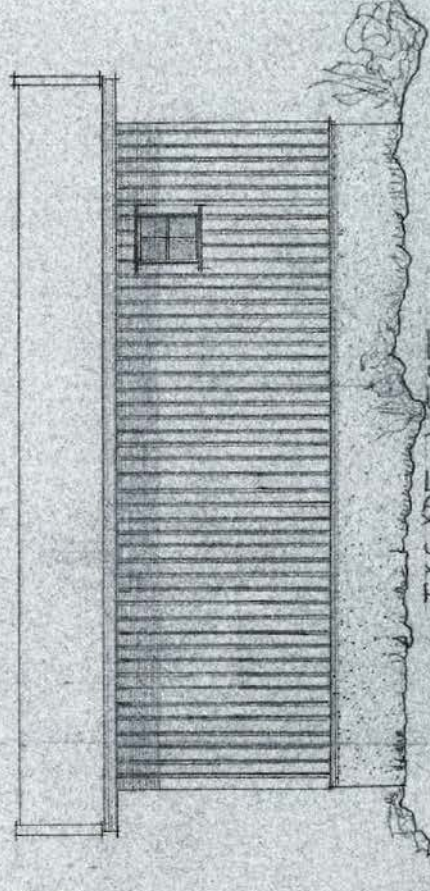


Bakfasade





FASADE ØST.



FASADE VEST.

LUTHUS PÅ GNR.103
BNR 16
I DAGALI, HOL-KOMMUNE..

BYGGHERRE:
NILSEN BROTTERS LTD. A/S
METZERSGT.4, OSLO 2.

Gedekent: Hol byggesaksord
23/5 1975, Sak nr. 149/75.

FASADER, PLAN, SNITT.

MÅL 1:50
AREAL 21 M²

BYGGT 12. FEBR. 75.
+ 1975

U T S K R I F T A V M Ø T E B O K

FOR HOL BYGNINGSRÅD

I MØTE DEN 7/5 1973.

AV 5 MEDLEMMER VAR 4 TILSTEDE (MEDREGNET MØTENDE VARAMENN)
+ 1 RÅDGIVERE.

Sak nr. 165/73.

Byggherre:

Byggemelding:

Gnr. 103, bnr. 2.

Nilsen Brokers Ltd. A/S, Meltzersgt. 4,
Oslo 2.

Hytte ved Ossjøen, Dagali. Tomt nr.
10.

Fylkesmannen i Buskerud har ved brev av
24. mai 72 gitt dispensasjon fra vedtekt
til bygningslovens § 82 pkt. 1b.

Tomtens størrelse ca. 4000 m².

Areal nybygg 99,4 m².

Sak nr. 165/73. Vedtak: Godkjennes.

Det tillates ikke innlagt vann eller innstallert
vannklosett uten at det foreligger utslippstil-
latelse.

Godkjenningen er gitt på betingelse av at evt.
seinere påbud om kloakk, renovasjon, vanntil-
førsel etc. må kostes av hytteeier/grunneier.
Piper og brannsteder må utføres etter gjeldene
brannforskrifter.

Rett utskrift bevitnes:

Steinar Hammersboen
Steinar Hammersboen

U T S K R I F T A V M Ø T E B O K

FOR HOL BYGNINGSRÅD

I MØTE DEN 23. mai 1975.

AV 5 MEDLEMMER VAR § TILSTEDE (MEDREGNET MØTENDE VARAMENN)

+ 1 RÅDGIVER.

Sak nr. 148/75.

Byggherre:

Byggemelding:

Gnr. 103, bnr. 16.

Nilsen Brokers Ltd. A/S, Meltzersgt. 4,
Oslo 2.

Uthus ved Ossjøen, Dagali.

Det er tidligere gitt dispensasjon fra
vedtekt til bygningslovens § 82 pkt. 3
for nevnte tomt.

Areal eldre bebyggelse 100 m².

Areal nybygg 21 m².

Bygningsrådet behandlet saken i møte

den 29.8.74, sak nr. 316/74 og det

ble gjort slikt vedtak: "Saken

utsettes og søkeren blir bedt om å sende

inn til bygningsrådet målsatte tegninger"

Målsatte tegninger foreligger.

Sak nr. 148/75. Vedtak: Godkjennes uten merknad.

Rett utskrift bevitnes:

Steinar Hammersbøen

Skylddelingsforretning

LANDS. DEPT.
KONGESJØRSKONTORET
02.FEB.1973
SAK.NR.

fre dag, den 1/8 1972 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Kenderud
g.-nr. 180 br.-nr. 2 av skyld mark 149 i Tofe
kommune. Forretningen er forlangt av Paul Trøis / Kenderud

3588 Dagsk
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾

Løper Wilsen Brokhus Ltd. As.

Av naboer:³⁾

Inne i ingen.
Mennene valte til formann Amundtvedt

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, pro-
duktiv skog dekar, annet areal 3.960 dekar. I alt 3.960 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Tomborn. 10 m beliggende
pa Kenderuds eiendom.
Bygget feltet ligger syd for Osjoms
skole, og for følgende grunser. 1/2

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rek-
virenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-
delingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/10 1917 § 20, skal vedk. for forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skyld-
delingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighets-
fullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses
om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å
varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken
i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

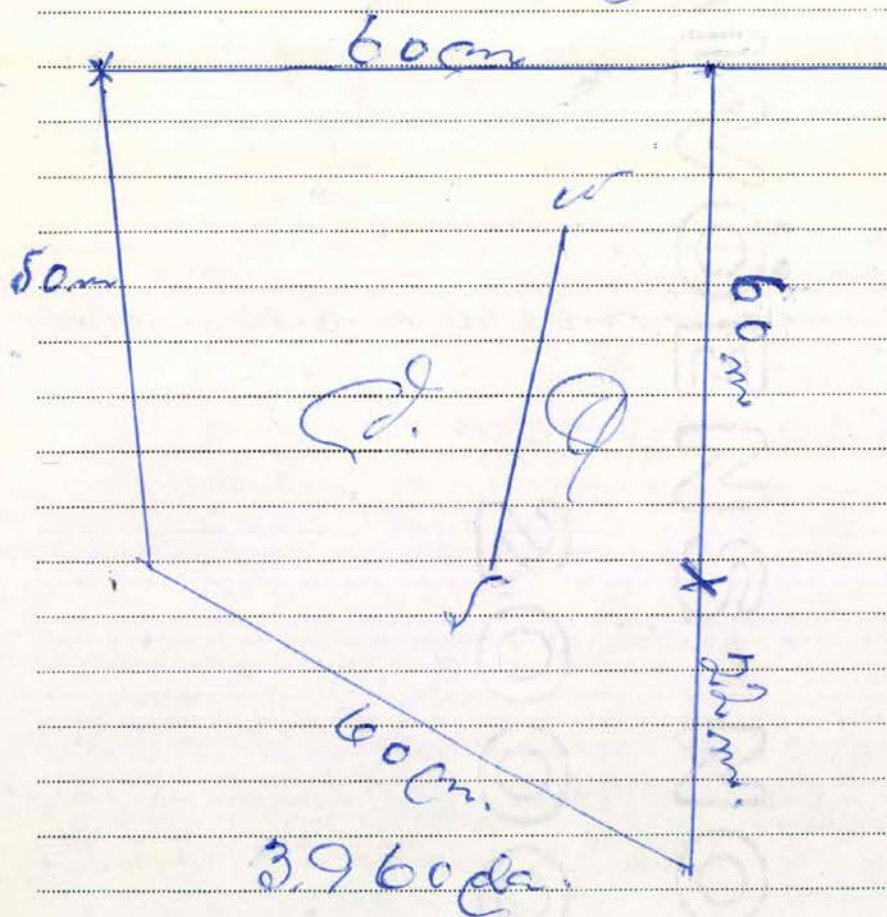
Nordre grænsetinge for sin begyngelse
i jordfast kærstinget Stein. Der så
i sydlig retning 50 m. frem til jord-
fast kærstinget Stein.

Herfra i østlig retning 60 m.
frem til jordfast kærstinget Stein.

Derfra i nordlig retning 50 m.
frem til jordfast kærstinget Stein. Herfra
i vestlig retning 60 m.
frem til søgangspunktet.

Totalsar. 10.

Brøkehang



Herfra i sømme retning 60 m til j.f. k. Stein.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

Nei

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Ingen

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

Grunnlagt fellesskap er stiftet

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til

1/48

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, annet areal

dekar. I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾

Brokshøy

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Løperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Løperen

Vi har bestemt at skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Anders Holshøj - Finn Høstberg - Georg Høyen

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseieendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til Hol jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Ingen merknad

Hol den 10/10 19 72.

Svein K. Larsgard (sign.)

formann.

Lars Oasen

sekretær.

Går til Buskerud landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak nr. 510172-1972

Godkjennes av formannen i Buskerud fylkesland-
bruksstyre i henhold til styrets sammekt.

Buskerud landbruksselskap. Datoen 31/11 1972

den 19

Etter fellemøte

formann.

Arne Solvig

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 103 b.nr. 16

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3044 - HOL
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 16

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.07.2021 kl. 17:27
Produsert av: Kari Lieng
Attestert av: Hol kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BROKESHAUG
Etableringsdato: 22.01.1974
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
19420	Jernvinneanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 16	3 637,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		271244	NILSEN TRULS INGAR		GRINILUNDEN 7 1359 EIKSMARKA	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6694007	459607		3 637,7 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				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3044 - 103/16		
		Omnummerert fra:	0620 - 103/16		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	22.01.1974				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 103/2	0	
		Mottaker	0620 - 103/16	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
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	26.10.2009				0620vov 26.10.2009
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 103/2	0	
		Berørt	0620 - 103/16	0	
		Berørt	0620 - 103/17	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	26.10.2009				0620vov 26.10.2009
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 103/2	0	
		Berørt	0620 - 103/16	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Ossjøen sør	1308	7		Grunnkrets: 0213 KYRKJEHOVDA Stemmekrets: 7 GEILO Kirkesokn: 04080402 Dagali og Skurdalen Postnr.område: 3588 DAGALI Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	160 097 086	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6694028 Øst: 459602	Bruksareal totalt:	25	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	25	25	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/16

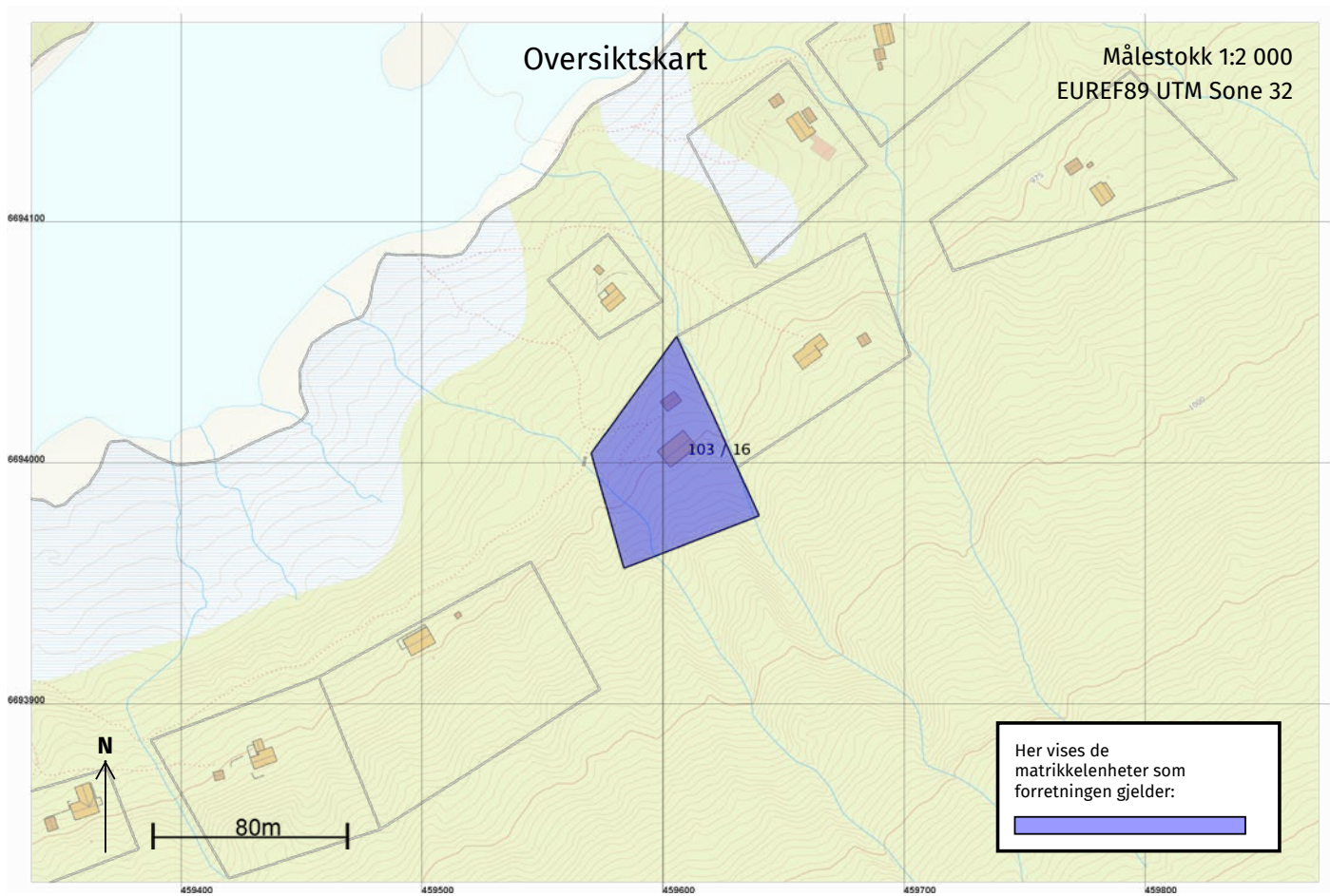
Byggningsnr:	160 097 094	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	76	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6694007 Øst: 459606	Bruksareal totalt:	76	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

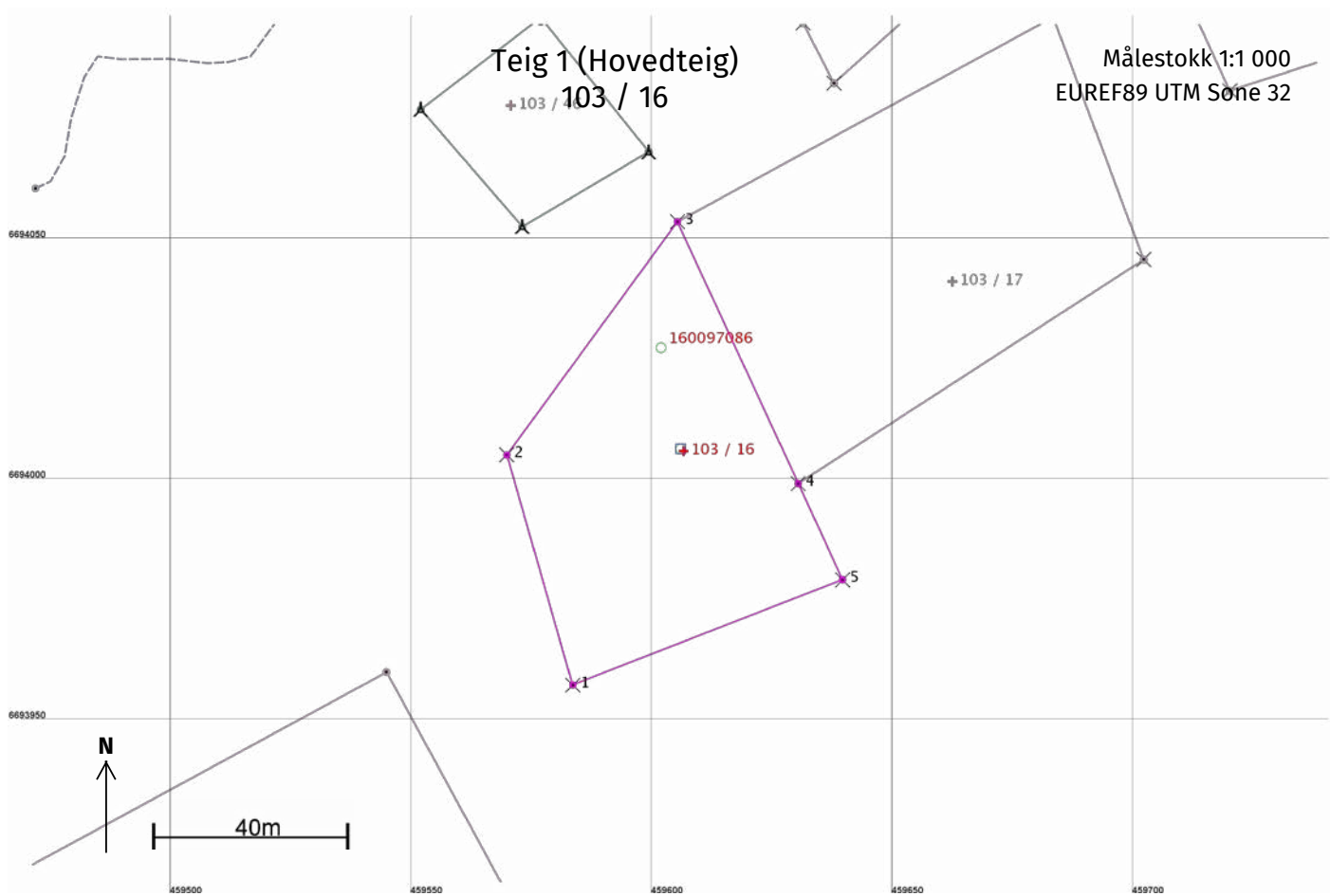
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	76	76	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1308 Ossjøen sør 7	H0101	Fritidsbolig	76	0		0	0	103/16





Areal og koordinater

Areal: 3 637,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

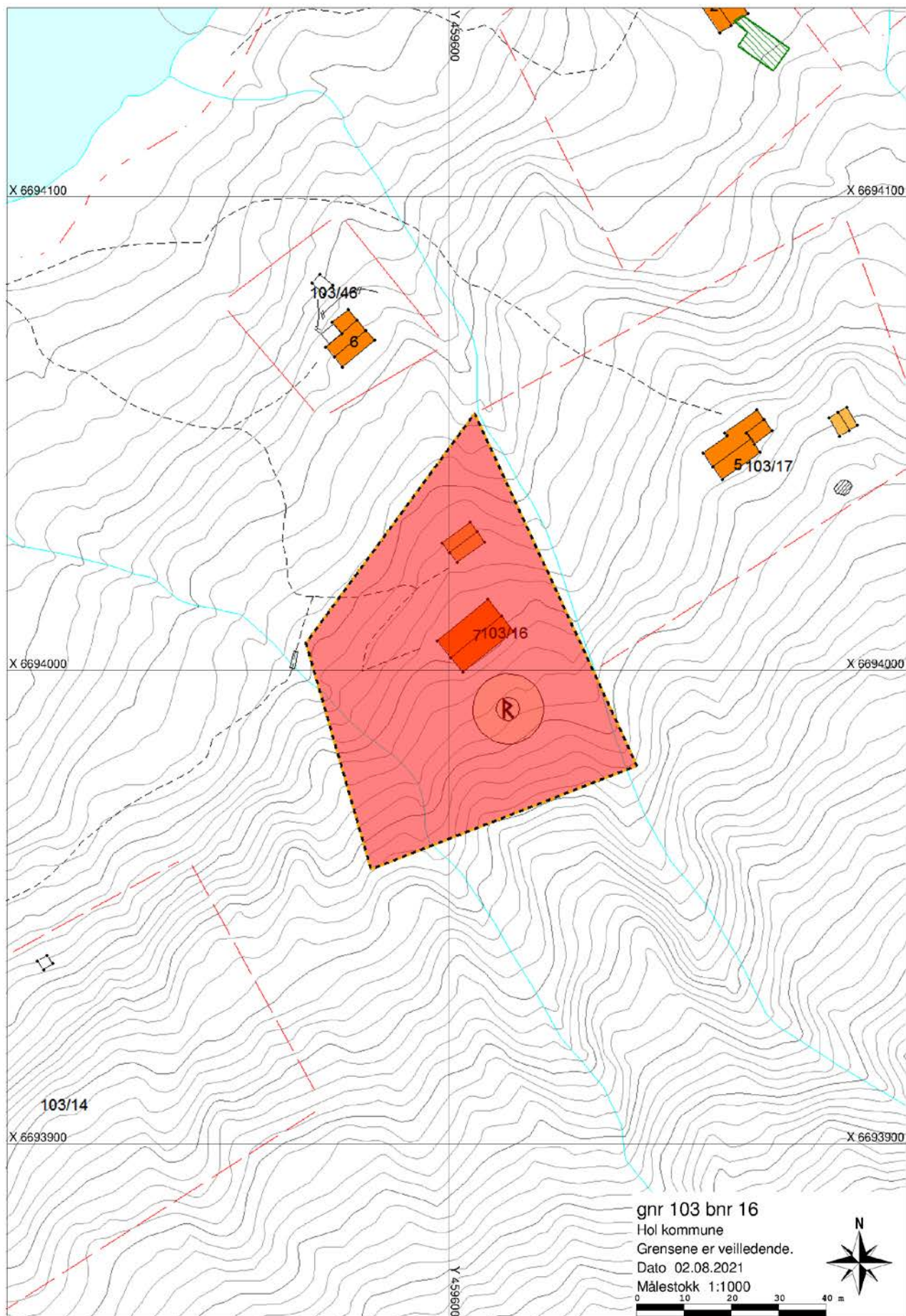
Nord: 6694007

Øst: 459607

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

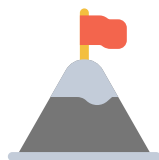
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6693957,96	459583,63	Jordfast stein 49,71	Kors	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
2	6694005,75	459569,94	Jordfast stein 60,04	Kors	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
3	6694054,21	459605,38	Jordfast stein 59,91	Kors	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
4	6693999,80	459630,46	Jordfast stein 22,00	Kors	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
5	6693979,82	459639,67	Jordfast stein 60,15	Kors	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	



Ossjøen sør 7

Høyde over havet

971 m



Offentlig transport

🚏 Dagali bru 27 min 🚗
Linje 420 11.5 km

🚏 Dagali 28 min 🚗
Linje 333, 420 12.4 km

Avstand til byer

Rjukan 2 t 4 min 🚗

Kongsberg 2 t 28 min 🚗

Drammen 3 t 6 min 🚗

Oslo 3 t 36 min 🚗

Skien 3 t 42 min 🚗

Bergen 4 t 41 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Joker Dagali 28 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Dagali Fjellpark
- Kjøretid: 30 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Rafting - Dagali opplevelser 30 min 🚗

Motorsport - Dagali opplevelser 34 min 🚗

Gokart - Dagali Opplevelser 34 min 🚗

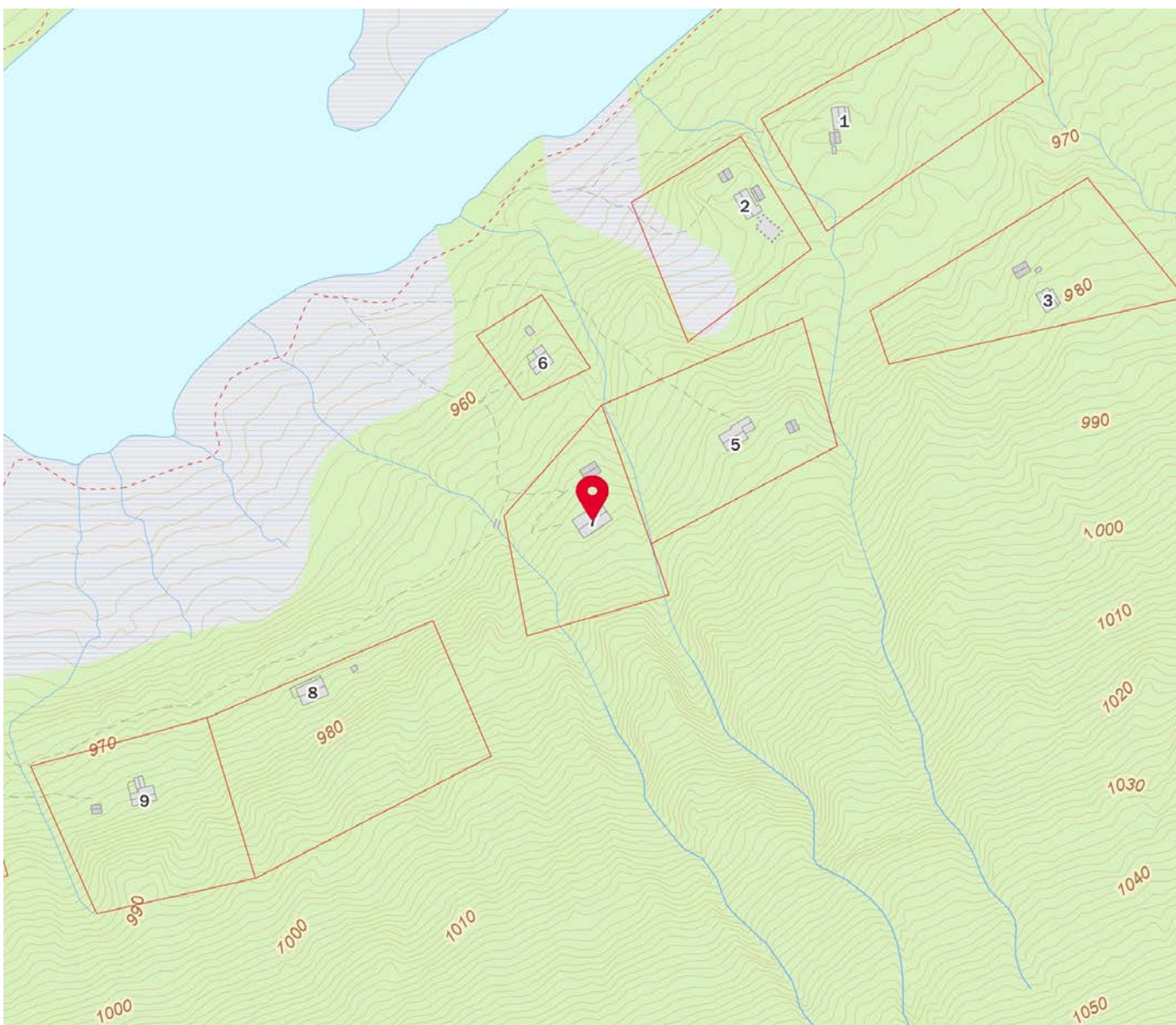
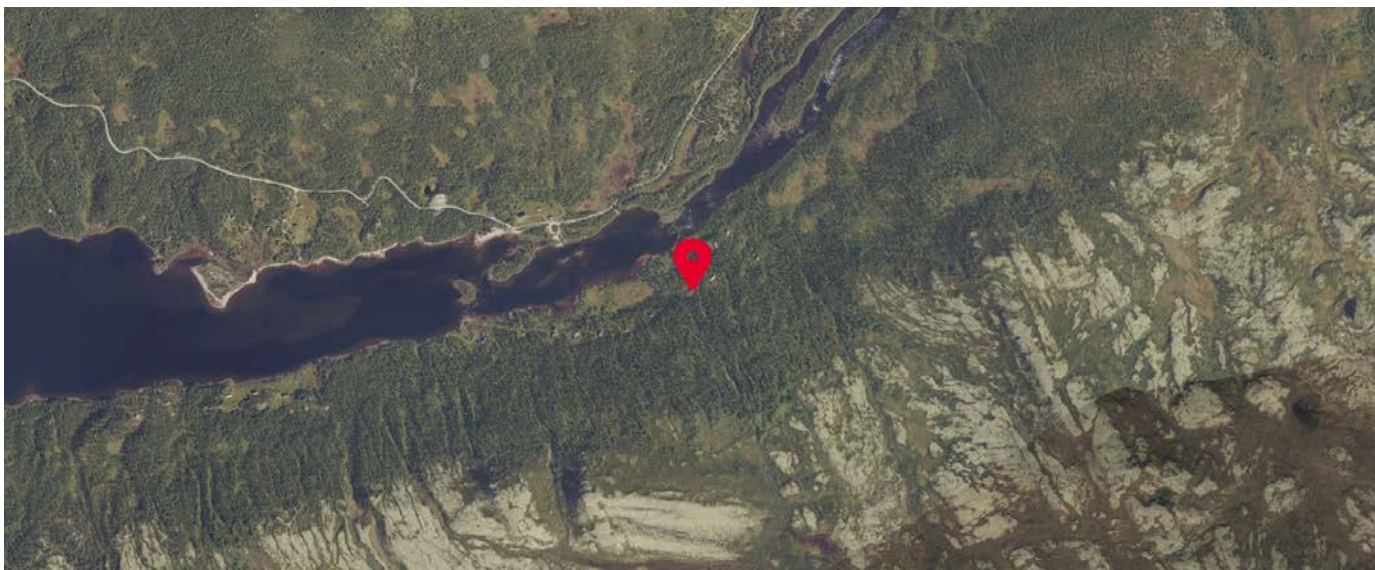
Fagerli leirskole og aktivitetsenter 43 min 🚗

Sport

⚽ Skurdalen skole 42 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill 25.9 km

Dagligvare

Joker Dagali 28 min 🚗
Post i butikk 12.4 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hallingdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2013-2025



PLANBESKRIVELSE

Hol kommune, Samfunnsutviklingsavdelingen v/ kommuneplanlegger Knut Baklid,
25.07.2013. Rev. 19.08.2013

Innhold

- 1. Innledning**
 - 1.1 Bakgrunn**
 - 1.2 Planens formål**
 - 1.3 Forhold til overordna planer, rammer og retningslinjer**
 - 1.4 Organisering av planarbeidet**
 - 1.5 Medvirkning**
 - 1.6 Planprosess**
- 2. Føringer i samfunnsdel og planprogram**
- 3. Utredninger**
- 4. Innspill til ny arealdel**
 - 4.1 Grovsiling**
- 5. Arealplankartet 2013 – 2025. Nye arealformål**
 - 5.1 Områder for bebyggelse og anlegg § 11-7 nr.1**
 - 5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 11-7 nr.2**
 - 5.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål § 11-7 nr.5**
 - 5.4 Hensynssone § 11-8**
 - 5.4.1 Sikringssone. Nedslagsfelt drikkevann § 11-8 a**
 - 5.4.2 Faresone. Ras- og skredfare § 11-8 a**
 - 5.5 Sone med angitte særlige hensyn. § 11-8 c Bevaring naturmiljø**
 - 5.6 Båndleggingssone § 11-8 d**
 - 5.7 Gjennomføringssone § 11-8 e Krav om felles planlegging**
- 6. Planbestemmelser**
- 7. Konsekvensutredning**
 - 7.1 Konsekvensutredning av innspill**
 - 7.2 Sammenstilling av konsekvenser og virkninger**
- 8. Risiko- og sårbarhetsanalyse**
- 9. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde**

VEDLEGG.

1. Plankart og planbestemmelser
2. Hytteutredningen 2011 – Oversikt over bebygde og ubebygde hyttetomter i Hol kommune
3. Arealbehov til boligformål 2011-23 – En utredning som grunnlag for arbeid med kommuneplanens arealdel 2011-23
4. Rapport om grovsiling av innspill til kommuneplanens arealdel 2011-23, revidert etter møter i Hol kommuneplanutvalg 18.10., 8.11. og 19.12.2011.
5. Konsekvensutredning av innspill, dat. 20.08.2012 , inkl. sammenstilling og konklusjoner for delområder.
6. Vedtak i kommuneplanutvalget i møte den 17.09.2012, sak 6/12.
7. Risiko- og Sårbarhetsanalyse for Hol kommune, dat. 18.11.2009.
8. Risiko- og Sårbarhetsvurdering av endringer i kommuneplanens arealdel 2013-2025.
9. Oversikt over vedtatte reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Alle kommuner er gjennom plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 11, pålagt å utføre kontinuerlig kommuneplanlegging. Planen skal bestå av en samfunnsdel og en arealdel. Hol kommunestyre vedtok den 26.august 2010 kommuneplanens samfunnsdel 2010-2022.

Kommuneplanenes arealdel er den overordna plan for arealbruk i kommunen i de nærmeste år. Arealdelen er bl.a. et verktøy for å gjennomføre mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel, og den skal være et styringsverktøy i behandling av nye reguleringsplaner og enkeltsøknader om tiltak i kommunen. Arealdelen, dvs. plankart og planbestemmelser er juridisk for arealbruk i kommunen.

Hol kommunestyre vedtok 18. mars 2004 kommuneplanens arealdel 2003-2012. Det har vært behov for å revidere kommuneplanens arealdel for Hol, delvis med bakgrunn i med ny plan- og bygningslov, dels på grunn av utviklingsbehov og dels på grunn av behov for å gjennomføre endringer i planen.

Geilo er største tettstedet i kommunen, og behovet for endringer og tilrettelegging for videre utvikling var størst der. Av den grunn ble kommunedelplan for Geilo revidert først, og vedtatt i Hol kommunestyre 24.06.2010. Arealbruken innafor kommunedelplan Geilo skal fortsatt gjelde, og blir ikke revurdert i denne revisjon av arealdelen 2013-2025.

1.2 Planens formål

Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 26.08.2010, skal legges til grunn for denne revisjonen av arealdelen. Det sentrale formålet med planen er å følge opp mål og strategier som er vektlagt i samfunnsdelen. Hovedmål kan formuleres slik:

- Ta vare på naturressurser og rekreasjonsområder
- Legge til rette for framtidsretta utvikling med langsiktige løsninger
- Legge til rette for økt bosetting gjennom attraktive boligtilbud
- Sikre areal for videre næringsutvikling som styrker bosetting i kommunen
- Legge til rette for turistutbygging (varme senger) og bærekraftig hytteutbygging
- Åpne opp for næringsutvikling som bygger opp under videre utvikling av landbruket (Landbruk Pluss).

1.3 Forholdet til overordna planer, rammer og retningslinjer

Nasjonale, regionale og kommunale føringer skal legges til grunn for arbeidet med kommuneplanen. Dette omfatter bl.a.:

- Nasjonale føringer, herunder Plan- og bygningsloven, Naturmangfoldloven, Jordloven, Vegloven, Forskrift om konsekvensutredninger, Forskrift om kart, stadfestet informasjon, arealformål og kommunal planregister, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging m.m.
- Rikspolitiske retningslinjer, bl.a. om barn og unges interesser, samordna areal og transportplanlegging, støy i arealplanleggingen.
- Stortingsmeldinger, bl.a. Regional planlegging og arealpolitikk (1996-97), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand (2006-07), Folkehelsemeldingen.
- Regionale føringer, bl.a. Regional delplan for reiselivet, Regional plan for Hardangervidda, Fylkesvegstrategi 2014-2023, Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser i Buskerud, Regional plan for universell utforming, Strategi for folkehelse i Buskerud, Strategi for landbruks- og matområdet 2011-25, Regional plan for Nordfjella (under utarbeiding).
- Lokale føringer, bl.a. Kommuneplanens samfunnsdel 2010-2022, Handlingsprogram og økonomiplan 2013-2016, Kommuneplanens arealdel 2003-2012, Kommunedelplan for Seterdalen, Kommunedelplan for stier og løyper, Kommunedelplan for energi, Risiko- og sårbarhetsanalyse, Trafikksikkerhetsplan for Hol kommune, Hovedplan for vannforsyning, Hovedplan for avløp, Kulturvernplan for Hol kommune.

1.4 Organisering av planarbeidet

Kommunestyret er øverste planmyndighet i kommunen. Kommuneplanutvalget er politisk styringsgruppe.

Samfunnsutviklingsavdelinga v/ kommuneplanlegger har ansvar for utarbeiding av Planprogram, Konsekvensutredninger, Risiko- og sårbarhetsanalyser, Kommuneplankart, Planbestemmelser og Planbeskrivelse.

Asplan Viak AS er engasjert for digital opptegning av plankartet i SOSI-format.

1.5 Medvirkning

Plan- og bygningslovens kap. 5 setter krav om medvirkning i planprosessen, både for befolkningen generelt, for grupper som krever spesiell tilrettelegging, for private og offentlige organisasjoner og for lokale, regionale og statlige myndigheter.

Høring av planprogram/ Varsel om oppstart.

Kunngjøring om oppstart av planrevisjonen og høring av planprogram ble kunngjort i lokalavisa 4.12.2010 og på kommunens nettside. Varsel om oppstart og høring av planprogrammet blei sendt skriftlig til statlige og regionale myndigheter, nabokommuner,

grendeutvalg i Hol, politiske partier i Hol, Ungdomsrådet, Eldrerådet, Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Naturvernforbundet i Hol, Forum for natur- og friluftsliv i Buskerud, Fortidsminneforeningen i Buskerud, grunneierlag i Hol, Hol Viltneimnd, Hol Fjellstyre, Hol Bondelag, Hol Bonde- og Småbrukarlag.

Det kom inn 5 høringsuttalelser til planprogrammet

Frist for innspill til endring av arealbruk i kommuneplanen: 1. mai 2011. Det kom inn 152 innspill.

Kommunens nettside.

Det blei laga en egen link på kommunens heimeside der innbyggere/ interesserte kan følge med i planprosessen, politisk behandling og høringsuttalelser

Grendemøter.

Hol kommune gjennomførte, i samarbeid med 5 grendeutvalg, møter ute i grendene.

Formål: informere og å få innspill til planutforming og prosess. Møter blei avholdt i Dagali, Skurdalen, Ustaoset, Hagafoss og i Hovet. Fra kommunen deltok politikere (3-5 stk) fra kommuneplanutvalget, rådmannen, leder på Samfunnsutviklingsavd. og kommuneplanlegger.

Regionalt planforum.

1. Kommunen deltok på regionalt planforum i Fylkeshuset i Drammen den 13.01.2011. Formålet var å drøfte planprogram for kommuneplanens arealdel 2011-2023 som var sendt ut på høring. Her møtte representanter fra Fylkesmannen, landbruk, miljøvern og BJUK. Videre deltok Statens Vegvesen, Jernbaneverket og Fylkeskommunens, reiseliv og planfaglige rådgivere.
2. Nytt planforum den 22.01.2013 i Fylkeshuset. Formålet var å drøfte utkast til planbestemmelser og plankart. Tilstede var 5 representanter fra Fylkesmannen, 6 repr. fra Buskerud Fylkeskommune og Statens Vegvesen.

Videre medvirkning etter 1.gangs behandling i kommuneplanutvalget og etter kunngjøring av planforslaget vil legges opp i samsvar med vedtatt planprogram og plan- og bygningslovens krav.



2. Føringer i samfunnsdel og planprogram

Hol kommunestyre har den 24.06.2010 vedtatt ny kommuneplan, samfunnsdel for perioden 2010 – 2022. Samfunnsdelen har følgende visjoner for Hol kommune:

- Det skal være en positiv befolkningsutvikling i Hol kommune.
- Hol kommune skal ha varierte, attraktive og trygge arbeidsplasser.
- Det skal være attraktivt å bo i Hol kommune.
- Hol kommune skal være en av landets beste hyttekommuner.
- Geilo skal være et sted der både fastboende og turister trives.
- Hol kommune skal være en stolt nasjonalparkkommune og Geilo en tydelig nasjonalparklandsby der natur- og kulturverdiene bidrar til trivsel, næringsutvikling og godt omdømme.
- Hol kommune skal ha et stimulerende og utviklende oppvekst- og læringsmiljø.
- Hol kommune skal utnytte det rike mangfoldet av naturgitte og menneskeskapte kulturuttrykk og kulturminner i kommunen.
- Innbyggere og gjester i Hol kommune skal føle trygghet for egen helse og velferd.
- Hol kommune skal gjennom langsiktig planlegging ha et aktivt landbruk og en god forvaltning av utmarksressursene i bygda.
- Hol kommune skal ha en langsiktig og bærekraftig arealforvaltning.
- Hol kommune skal ha en effektiv, trygg og miljøvennlig infrastruktur.
- Hol kommune skal være en foregangskommune innen klimaarbeid og bærekraftig energibruk.
- Hol kommune skal være et trygt lokalsamfunn for fastboende og gjester.

Kommuneplanens samfunnsdel 2010-2022 og vedtatt planprogram gir føringer og lokaliseringskriterier for revisjon av arealdelen:

- Kartfeste nye/eksisterende utbyggingsområder.
- Kartfeste og gi bestemmelser for hensynssoner etter ny plan- og bygningslov.
- Utforme bestemmelser/retningslinjer for utforming av bygninger/tiltak.
- Unngå bygging i flom- og rasutsatte områder.
- Legge til rette for nødvendige områder med råstoffutvinning.
- Sikre barn og unges interesser i arealplanlegging.
- Legge prinsippene for universell utforming til grunn for planutforming.
- Unngå bygging som reduserer kommunens inngrepsfrie naturområder.
- Unngå bygging i snaufjellet og verneskogen.
- Ta vare på verdifulle friluftsområder, grøntkorridorer, strandsoner, stier og løyper.
- Unngå nedbygging av dyrka mark og setervoller.
- Unngå nedbygging av geologiske ressurser.
- Bevare verdifulle kulturlandskap og kulturminner.
- Vann- og vassdragsområder skal ivaretas gjennom bærekraftig, helhetlig arealforvaltning.
- Arbeide for sanering av trafikkfarlige avkjøringer.

Kommunedelplan for Seterdalen skal ikke videreføres som egen plan. Hensikten med egen kommunedelplan var ”å ta vare på Seterdalens særegenhet som naturhistorisk og

kulturhistorisk dokument, tillate og inspirere til virksomheter som fremmer vedlikeholdet av dalen til dette, gi rom for næringsrettet landbruksdrift, samt utvikle Seterdalen til å bli en viktig del av næringsvirksomheten i Dagaliområdet.”

Plan- og bygningsloven av 2008 inneholder verktøy for å kunne legge til rette for både næringsutvikling, forsiktig hytteutbygging og kulturvern i LNF-områder (bl.a. plankrav og hensynssoner med retningslinjer for arealbruken). Fylkesdelplan for Hardangervidda legger føringer for kommunens planlegging i Seterdalen.

Planområdet innen gjeldende kommunedelplan for Seterdalen skal inngå i arealdelen for heile kommunen.

Kommunedelplan for Geilo, vedtatt av Hol kommunestyre i 2010, skal fortsatt gjelde. Geiloområdet blir altså det eneste området hvor ny arealdel ikke skal ha juridisk virkning.



3. Utredninger

Hol kommune har som utfyllende grunnlag for videre arbeid med kommuneplanens arealdel utarbeida følgende utredninger:

1. Hytteutredning 2011 – Oversikt over bebygde og ubebygde hyttetomter i Hol kommune.
2. Arealbehov til boligformål 2011-23 – En utredning som grunnlag for arbeid med kommuneplanens arealdel.

4. Innspill til ny arealdel

I samsvar med plan- og bygningslovens kap. 5 ble det ved kunngjøring planoppstart oppfordra til aktiv medvirkning i planprosessen. Dette resulterte i 152 innspill – så å si alle fra private grunneiere/ utbyggere. 95 innspill dreide seg utbyggingsareal til fritidsboliger.

4.1 Grovsiling:

Grovsilinga gikk ut på å «sile ut» de innspill som åpenbart ville være i strid med nasjonale, regionale føringer, og i strid med kommunenes arealstrategi. Kommuneplanlegger delte opp innspillene i tre kategorier (grønne, gule og røde). Kommuneplanutvalget var stort sett enig i å sile ut innspill i «rød kategori», og gav stort sett «grønt lys» for innspill i grønn og gul kategori. 56 av innspillene ble sila ut, dvs. kommuneplanutvalget ønska videre konsekvensutredning av 96 resterende innspill.

5. Arealdelen 2013 – 2025. Nye Arealformål

Forslag til nytt kommuneplankart legger opp til å videreføre hovedtrekkene i gjeldende plan, med de tillegg som er vurdert nødvendige for å få realisert intensjoner i samfunnsdelen og planprogram. På grunn av ny planlov og tegneregler har det vært nødvendig med omfattende revidering av gjeldende plankart. I dette kapittelet omtales de områdene som er lagt ut til nye utbyggingsformål eller endra arealformål i kommuneplanen.

5.1 Områder for bebyggelse og anlegg, § 11-7 nr.1

5.1.1 Boligbebyggelse

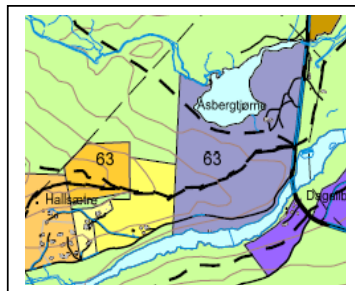
Målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel 2010-2022 er lag til grunn. I tillegg vises til utredningen «Arealbehov til boligformål 2011-22» og «Bolig/tomteutredning for Hol kommune , april 2013». Nye innspill om areal til boligformål er omtalt under:

➤ Dagali

Sted: Hallsætre:

Dagens formål: LNF

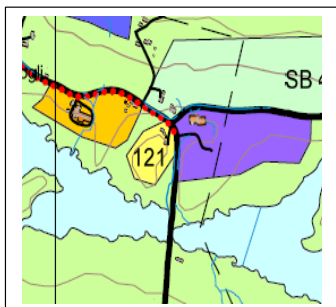
Nytt formål: Boliger



Etter innspill (63) fra grunneier er det lagt inn på kommuneplankartet et areal ved Hallsætre (Innkjøring ved Daglibrua, Fv.40). Ligger inntil eksisterende boligtomter på gjeldende kommuneplan. Utvikling av et privat boligfelt krever utarbeiding av reguleringsplan og godkjente VA-planer. Kommuneplanen inneholder forslag om gang-/sykkelveg langs Fv. 40 til butikk og barnehage.

Kommunen bygger i 2013 nytt renseanlegg i Dagali. Ferdig Reguleringsplan for Dagali Vest ved butikken med 10 nye boligtomter kan kobles til dette nye renseanlegget. Det er neppe behov for ytterligere boligareal i Dagali i planperioden.

➤ Skurdalen

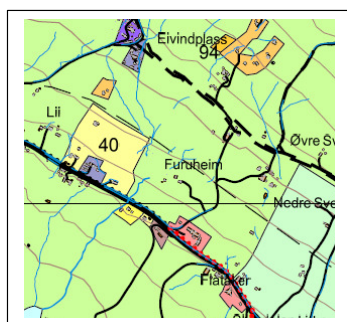


Sted: Bruvoll (121)

Dagens formål: LNF

Nytt formål: Boligareal, ca 14 da

Grunneieren har innspill (121) om å få godkjent et areal ved Bruvoll, inntil Fv.40 i Sør-Skurdalen (inntil 8 tomter). Ingen Kommunale VA-anlegg i nærheten. Forlengelse av gang-/sykkelveg er foreslått fra skolen til Bruvoll. Krav om reguleringsplan.



Sted: Ved Oppvekssenteret i Skurdalen (40)

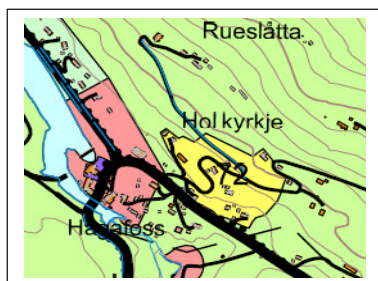
Dagens formål: LNF for spredt boligbebyggelse

Nytt formål: Boligareal, ca 10 da

Kommunen har kjøpt areal for opparbeidelse av 3 boligtomter like ved oppvekstsenteret /skolen i Skurdalen. Eier av naboeigedom, gnr. 83/2, har innspill (40)

om kjøp av areal for utvidelse og muligheter for flere boliger ved skolen. Kommunen har planer om anlegg av kommunale VA-anlegg. Boligbygging her vil støtte opp under elevgrunnlaget på skolen. Deet er bygd gang-/sykkelveg langs Fv. 40.

➤ Holet

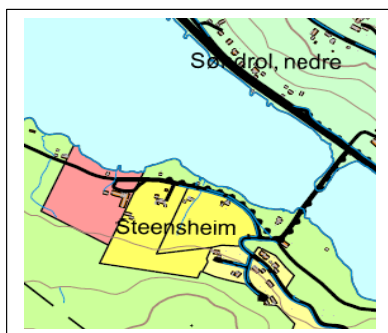


Sted: Hagafoss (72)

Dagens formål: LNF

Nytt formål: Boligareal

Dette er et område som er tatt med som følge av innspill (72) med tilhørende KU/ROS. Det medfører fortetting i et tidligere område med boliger ved Hagafoss. Eksisterende avkjørsel fra Rv.7. Deler av området er bratt. Det ligger til rette for tilkobling til kommunalt VA-nett.

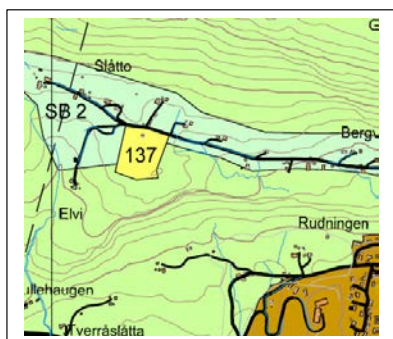


Sted: Grønli boligfelt

Dagens formål: Byggeområde/ Almennyttig formål.

Nytt formål: Utvidelse av boligområde

Kommunen har utarbeida reguleringsplan for utvidelse av Grønlie boligfelt. Reguleringsplanen er godkjent med 15 nye eneboligtomter samt 2 tomter for tomannsboliger. Området var godkjent som byggeområde også i gjeldende kommuneplan. Tilkobles til kommunale VA-anlegg.



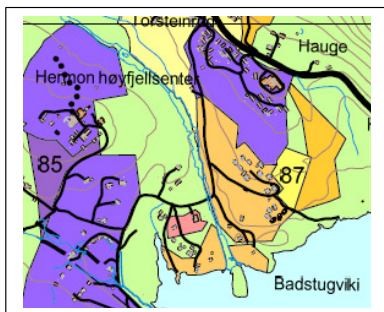
Sted: Elven boligrend (137)

Dagens formål: LNF for spredt boligbebyggelse

Nytt formål: Boligareal, ca 16 da

Dette er et nytt område som er lagt inn med bakgrunn i innspill fra grunneier og gjennomført KU/ROS-vurdering. Foreløpig skisse fra grunneier viser 10-12 tomter. Ligger inntil LNF-område med mulighet for spredt boligbygging. Nødvendig med skoleskyss for 1.klassinger.

➤ **Sudndalen**



Sted: Sør for Hallingskarvet Høyfjellshotell, Sudndalen (87)

Dagens formål: LNF-område

Nytt formål: Boligbebyggelse, ca 7 da

Område for boligbebyggelse er lagt inn med bakgrunn innspill fra grunneier og gjennomført KU/ROS-vurdering. Areal for ca 5 boligtomter, hvorav 3 tomter til familiemedlemmer. En eldre, privat reguleringsplan ved nedkjøring til alpinksenteret er godkjent med mulighet for mange boligtomter, men det har trolig ikke vært etterspørsel etter boligtomter i området. Kommunen har fortsatt 2 ledige tomter på oversida av Fv.50.

➤ Oppsummering ny boligbebyggelse:

Arealdelen 2013 -25 legger ut areal i Dagali, Skurdalen, Hagafoss, Grønlie, Elven og Sudndalen for ca 40 nye tomter. Det er bare på Grønlifeltet (Reg.plan med 17 tomter) og ved oppvekstsenteret i Skurdalen (ca 6 tomter) at kommunen skal opparbeide og selge boligtomter.

Tidligere boligtomter på arealdelen 2003-2012 er beholdt. Det er urealistisk at alle private boligområder (gamle og nye) blir realisert i kommende 12-års periode.

5.1.2 FRITIDSBEBYGGELSE

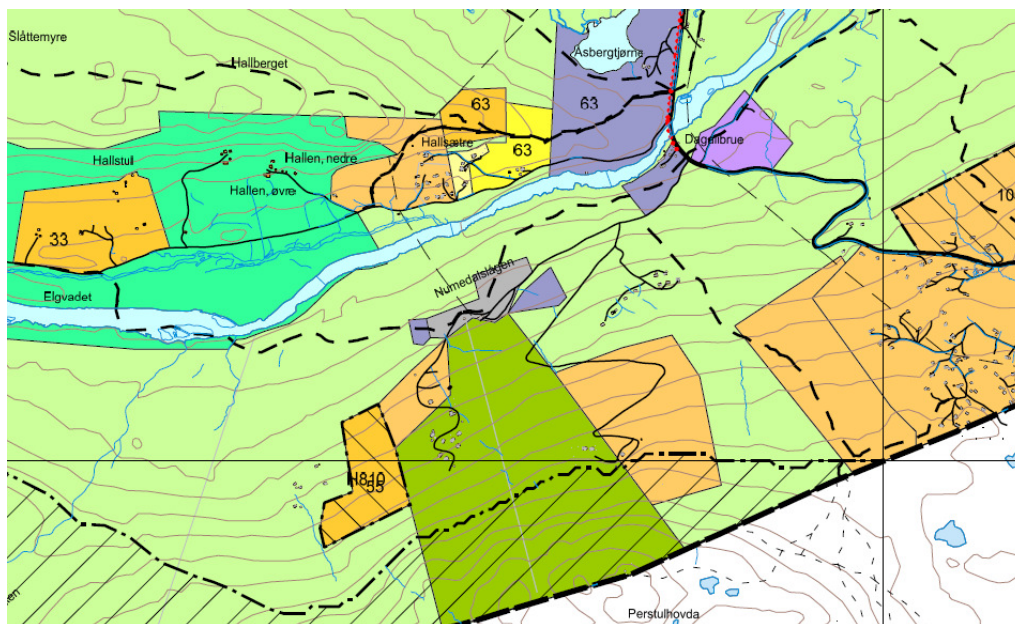
Hytteutredningen 2011 viste at det i Hol kommune pr. april 2011 var 5501 hytter, inkl. 377 stølsbuer. Etter kunngjøring av oppstart på kommuneplanrevisjonen i 2011 var det stor interesse fra grunneiere/ utbyggere for å få godkjent nye hyttefelt/-tomter. Ca. halvparten av innkomne innspill (154) dreier seg om ønske om hyttefelt/-tomter. I disse innspill kom det ønsker om 1320 nye hyttetomter. Etter gjennomført grovsiling ble 57 innspill sila ut, dvs innspillene kom i for stor konflikt med sentrale, regionale og kommunale føringer. Etter gjennomført grovsiling er innspillene redusert til 855 nye hyttetomter. Etter gjennomført konsekvensutredning (KU) er antall nye tomter ytterligere redusert ned til ca 530 tomter.

Disse fordeler seg slik:

Område:	Ønske om tomter:	Redusert etter KU, størrelsesorden (+/-)
Dagali	215	160
Skurdalen	353	230 (ekskl. reg.plan Lia)
Ustaoset-Haugastøl	75	30
Kvisla	42	40
Holet	50	20
Hovet	30	30
Sudndalen-Strandavatn	90	20 (+ tomter i LNF-spredd)
SUM	855 tomter	Ca 550 nye tomter

Aktuelle areal som foreslås godkjent med fortetting/ utvidelse framgår av forslag til revidert kommuneplankart med nummerering som vist nedafor:

➤ Dagali



Sted: Dagali sør (Ved Hallstul (33), Hallsætre (63) og Dagali skisenter (55)).

Dagens formål: Hallstul: LNF-område med muligheter for spredt hyttebebyggelse
(Kommunedelplan Seterdalen)

Hallsætre: LNF-område.

Ved skisenteret: LNF-område.

Foreslåtte formål: Hallstul: Område for fritidsbebyggelse

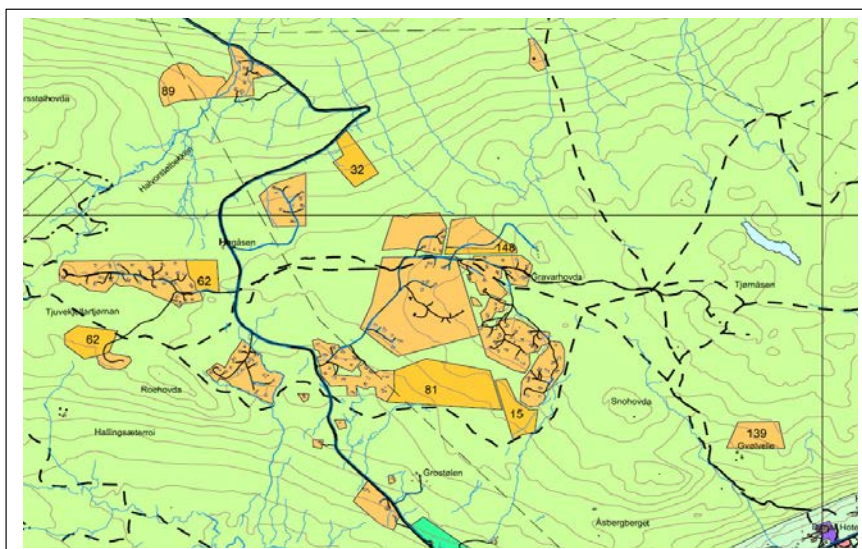
Hallsætre: Område for fritidsbebyggelse

Ved Dagali skisenter: Område for fritidsbebyggelse

Grunneierne har innspill om 42 tomter ved Hallstul, 30 tomter ved Hallsætre og 75 ved Dagali Skiheis. Etter KU og vedtak i kommuneplanutvalget skal antall tomter reduseres pga avstand til INON-område og avstand til stølsvoller. Område ved Hallsætre (63) ligger inntil innspill om boligfelt. Bør reduseres for å åpne for grøntkorridor mellom boliger og hytter. Nøyaktig antall tomter kreves vurdert nærmere i reguleringsplan, men det bør neppe åpnes opp for mer enn 70-80 tomter på disse tre områdene.

I planbestemmelsene settes det krav om felles reguleringsplan for område 55, vest for Dagali skisenter. Krav om felles reguleringsplan er også gjort gjeldende for område 29 og 100, øst for Fv. 50 (godkjent i kommuneplanen 2003-2012).

➤ Dagaliåsen/ Høgåsen



Sted: Dagaliåsen (Høgåsen)

Dagens formål: LNF-område på 15, 32, 62, 81 og 148.

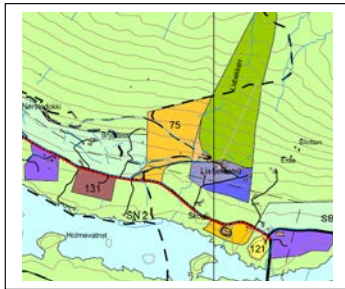
Område 89 og 139(mindre flytting) er godkjent i kommuneplanen 2004-2012.

Foreslåtte formål: Fritidsbebyggelse

Etter gjennomført konsekvensutredning og vedtak i kommuneplanutvalget er ovennevnte byggeområder for fritidsbebyggelse lagt inn på kommuneplankartet. Det er krav om reguleringsplan. For område 15 er det utarbeida forslag til revidert reguleringsplan med 4 tomter som fortetting, pluss 9 nye tomter som utvidelse. Det legges inn en grøntkorridor på 30 meter mellom område 15 og 81.

Antall nye tomter må vurderes nærmere i reguleringsplanene. Samla antall bør ikke overskride 70-80 tomter.

➤ **Sør-Skurdalen**

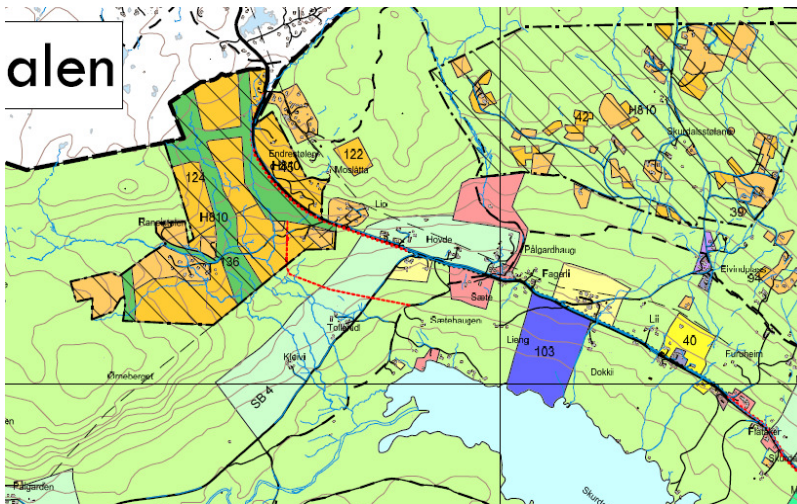


Sted: Lia Fjellhotell

Dagens formål: Nylig godkjent reguleringsplan med 57 tomter for frittliggende fritidsbebyggelse, samt ca 15 da kombinerte områder for hotell og fritidsleiligheter.

Foreslått formål: Legges inn i samsvar med godkjent reguleringsplan.

➤ **Nord-Skurdalen**



Sted: Område 39, 42, 45, 94, 122, 124 og 136 i Nord-Skurdalen.

Dagens formål: LNF-områder

Foreslått formål: Fritidsbebyggelse

På område 42, Skurdalsstølane, foreslås å godkjenne fortetting innen tidligere reguleringsplan med inntil 70 nye tomter. Forslag til reguleringsplan er utarbeida. Det forutsettes at grønnstruktur, landbruksinteresser, naturmangfold og kulturminner ivaretas tilfredsstillende. Fylkesmannen kom med innsigelse og krevde vurdering ved revidering av kommuneplanens arealdel.

Område 45, ved Endrestølen, er pr i dag bebygd med sju hytter, og foreslås godkjent som byggeområde for hytter. Ikke store konflikter i forhold til natur- og miljøressurser/ Naturmangfoldloven. Forutsetter at felles avkjøring fra Fv. 40 til feltet avklares i reguleringsplan i samarbeid med vegmyndigheten. Krav om felles planlegging.

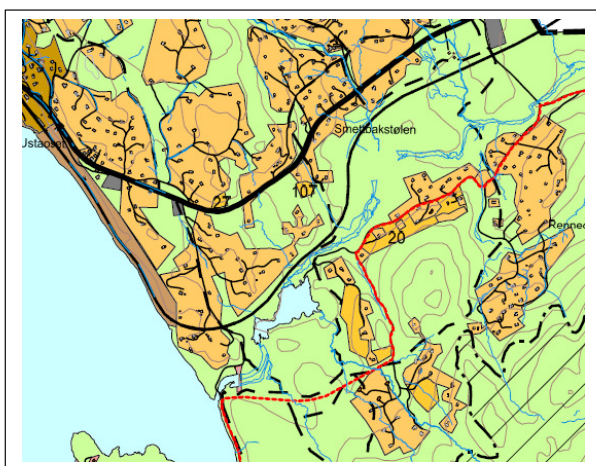
På område 122 ved Knuts hyttegrennd åpnes for utvidelse med opp mot 20 nye tomter.

Konsekvensutredningen viser ikke store konflikter i forhold til natur- og miljøressurser/ naturmangfoldloven.

Område 124 ligger inntil Fv.40 og overlapper nedre del av reguleringsplan Åsremmenden/ k.delplan Geilo. Utbygging i samsvar med innspill fra utbyggere om 120-200 nye hyttetomter vil medføre store endringer i landskap og naturinngrep, jf. KU. Kan bruke eksisterende godkjente avkjørsler fra Fv. 40. Mange byggegrenser langs bekker å ta hensyn til. Kulturminneregistreringer ikke gjennomført. Kommuneplanutvalget er positiv til tett utbygging av området, inkl. sikring av grøntkorridorer ned til sti- og løypenett i Nord-Skurdalen. Krav om felles planlegging (Pbl. § 11-8).

Område 136 omfatter fortetting med hyttetomter innafor tidligere godkjent reguleringsplan Ørneberget og grenser i nord mot ovennevnte område 124. Innspill om 40 nye tomter. Ved fortetting av hyttebebyggelsen settes krav om felles planlegging med område 124 slik at arealbruken kan ses i sammenheng. Viktig å bevare bekkedrag og grøntkorridorer mot Skurdalen. Ikke behov for nye avkjørsler fra Fv. 40. Deler av området er visuelt sårbart med lite vegetasjon.

➤ **Ustaoset/ Rennedalen**



Sted: Område 20, 27, 51 og 107 i Rennedalen/Ustaoset

Dagens formål: LNF
Foreslått formål:
Fritidsbebyggelse

Innspill 20 om 50 nye fritidsboliger i Rennedalen er etter konsekvensutredning og vedtak i kommuneplanutvalget redusert i planforslaget til maks 25 nye tomter. Det tillates ikke nybygg over dagens bebyggelse som betegnes som visuelt sårbare landskap, og heller ikke nærmere INON-områder enn 1 km. Skiløyper og byggegrenser langs vassdrag må ivaretas i reguleringsplan. Område for utleiehytter og servicebygg bør flyttes slik at det ikke ligger i så bratt og visuelt sårbart terreng, og heller ikke på myr. Aktivitetsområder bør legges utafor de store myrene.

Innspill 27 og 107 dreier seg om ei enkelttomt på hvert sted. Defineres som fortetting i tidligere godkjente byggeområder. Avkjørsler fra Rv.7 forutsettes å kunne løses i samarbeid med vegmyndigheten via eksisterende godkjente avkjørsler. Krav om detaljplan.

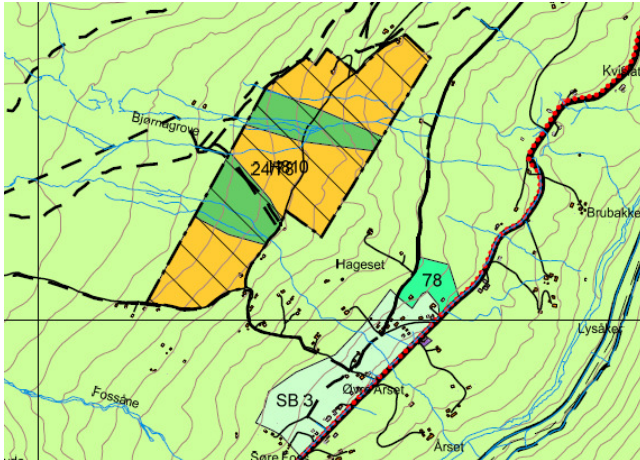
Innspill 51, ei tidligere fradelt (1983), ubebygde tomt i LNF-område, forslås godkjent som byggeområde. Ligger i vestkant av byggeområde for fritidsbebyggelse ved Verpestølen.

➤ **Kvisla**

Sted: Område 24/78 i Kvisla

Dagens formål: Byggeområde for nordiske skiaktiviteter og fritids-bebyggelse.

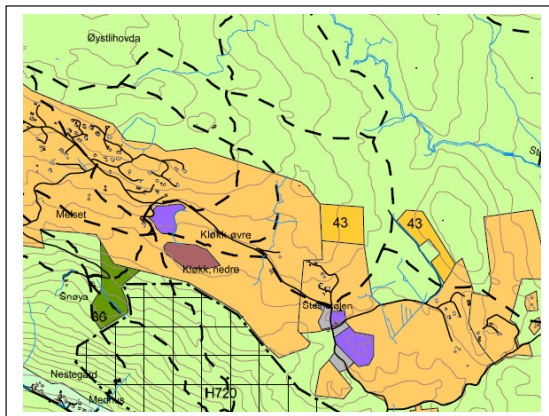
Foreslått formål: Fritidsbebyggelse



Gjeldende kommuneplan 2003-2012 viser i Kvisla/ Odnakkområdet «Annet byggeområde – Område tilrettelagt for nordiske ski-aktivitet». I planbeskrivelsen fra 2003 er det satt en begrensning på totalt 150 varme senger, pluss totalt 40 nye hyttetomter. Det har ikke kommet til utførelse i planperioden. Det har heller ikke kommet fram ønske om å videreføre denne arealbruksstatus i arealdelen 2013-2025. Innspill fra grunneiere i Kvisla innebærer at ønske om 40 fritidshytter opprettholdes.

Område 24/78 er ut fra konsekvensutredning - under hensyntagen til naturverdier, landskap, dyrka mark/beite, kjente kulturminner og friluftsinnteresser - foreslått plassert i skogområde langs Hingsavegen. Det skal tas hensyn til kulturlandskap og behovet for grøntstruktur ved å avsette korridorer langs stier/løyper og langs vassdrag. Ved utarbeidelse av reguleringsplan: Maks. 40 hyttetomter.

➤ **Holsåsen**



Sted: Område 43, Holsåsen

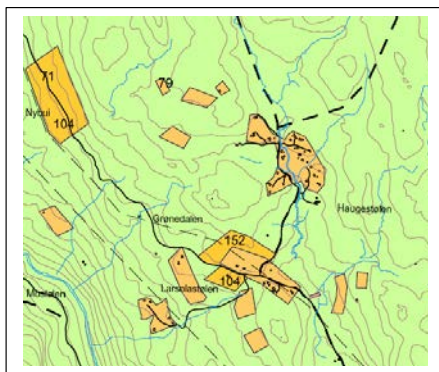
Dagens formål: LNF

Foreslått formål:

Fritidsbebyggelse

Område 43 innebærer utvidelse av byggeområde for fritidsbebyggelse på Holsåsen. Etter konsekvensutredningen er området delt i to for å ta hensyn til grønnstruktur, stier/ løyper og landskapsvurderinger. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal stølsvoll, SEFRAG-registrerte forekomster, åpne myrpartier/landskap og stier og løyper holdes fri for ny hyttebebyggelse. Området er vesentlig redusert, og maks antall nye tomter bør reduseres betydelig ved utarbeiding av reguleringsplan.

➤ Hovet



Sted: Område 71, 79, 104, 152, Sisseldalen.

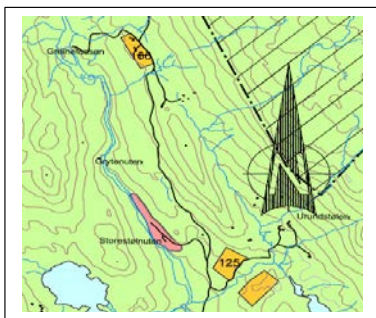
Dagens formål: LNF og Turisme/ Erverv (152).

Foreslått formål: Fritidsbebyggelse

Område 71 og 104 foreslås godkjent med maks. 17 nye tomter for fritidsbebyggelse.

Område 152 er på gjeldende plan godkjent område for «Turisme/Erverv». Eier ønsker å endre formål til byggeområde for fritidsbebyggelse, maks 4-5 tomter.

Område 79 er godkjent, men litt feilplassert på kommuneplankartet 2003-2012. For å komme vekk fra myrlandt er tomtene plassert, fradelt og oppmålt ca 50 m lenger øst. Dette ønskes riktig plassert på kommuneplankartet 2013-25.



Sted: Område 106 og 125, Urundlia

Dagens formål: LNF

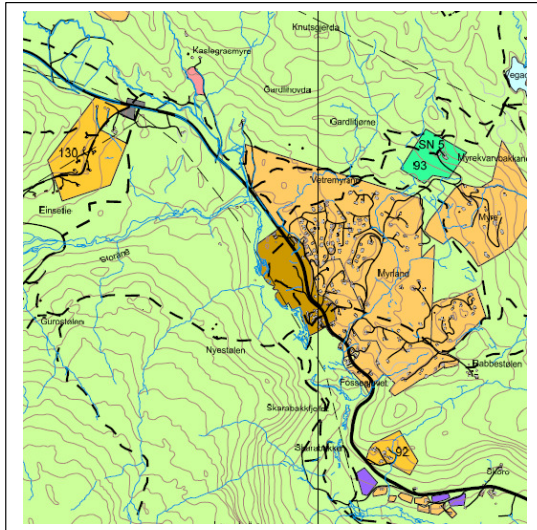
Foreslått formål: Fritidsbebyggelse

Område 106 ved Nyestølen, Urundlia (inntil veg mot Stolsdammen) dreier seg om tidligere fradelt (1991), ubebygde hyttetomt som ligger i LNF-område på 2003-planen. Opprinnelig godkjent i disposisjonsplan sammen med 3 andre tomter. Disse er bebygde.

Område 125 ved Urundstølen foreslås godkjent med inntil 9 tomter.

Område 105 ligger ved Frosen, like ved kommunegrensa mot Ål. Hol kommune godkjente 1 1989 flytting av 5 tomter fra område ved Fagerdalsvegen til område ved Frosen. 3 av tomtenes er bebygde, 2 av tomtenes ubebygde (tinglyst 1997). Kommuneplanutvalget vil godkjenne område 105 utbygd med 5 hytter.

➤ Sudndalen



Sted:

Område 87, Gudbrandsgard

Dagens formål: LNF

Foreslått formål: Fritidsbebyggelse, 6-7 tomter.

Område 92, Juvetind, Skaro, er fra før utbygd med 5 hyttetomter.

Utvides med område for 5-6 nye tomter.

Område 130, Einsetlie, Myrland, Fortetting med 4 nye hyttetomter.

5.1.3 Sentrumsformål



Kommunesenteret i Holet

I grendesentra som Holet, Hovet, Dagali og i tillegg Ustaoset sentrum og Myrland er det såpass variert arealbruk at det ikke er ønskelig å vurdere detaljert arealbruk i kommuneplanen. I område med sentrumsformål gjelder tidligere vedtatte reguleringsplaner. Det er plikt til å utarbeide reguleringsplan hvis utbygging ønskes på uregulerte sentrumsområder og når utbyggingsformål ikke samsvarer med vedtatte detaljplan.

5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Område for Fagerli leirskole er vist med ovennevnte arealbruksformål på plankartet. Ellers er gjeldende kommuneplan videreført.

5.1.5 Fritids- og turistformål

Dagali: Område (63)sør for Åsbergstjønna er videreført med en mindre endring. «Serious Fun» har aktivitetstilbud på området. Utvidelse av campingplass (147) nedafor Dagali Hotell er i overensstemmelse med dagens bruk av arealet.

Skurdalen: Ny campingplass (103)foreslås mellom Fv.40 og Skurdalsfjorden. Dette er et lite berørt skogområde, og ved detaljregulering kreves bedre utredning av bl.a. naturmangfold, kulturregistreringer og avkjørsel fra Fv. 40. Deler av utbyggingsområde ved Lia Fjellhotell (75)er vises som fritids- og turistformål i samsvar med godkjent reguleringsplan.

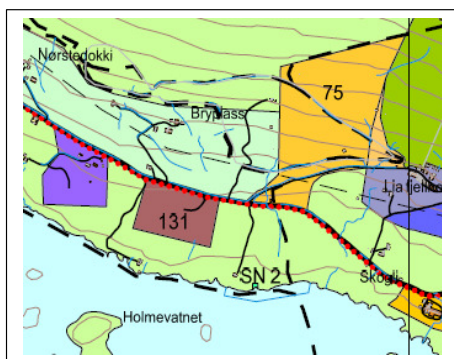
Haugastøl: Område (18) ved Haugastøl stasjon er med. ROM Eiendom AS ønsker å detaljplanlegge for 40 fritidsleiligheter. Nærmere detaljplan inkl. støyutredning er nødvendig.

Sudndalen: Område (85) ved Hermon Høyfjellsenter utvides. Planer om et lite skitrekk.

Øvrige områder fra kommuneplanen 2003-12, koda som «Byggeområder, Turisme/ Erverv», er videreført.

5.1.6 Råstoffutvinning

Skurdalen:



Sted: Område 131, Bryplass, Sør-Skurdalen

Dagens formål: LNF

Foreslått formål: Råstoffutvinning- Masseuttak

Innspill (131) om nytt masseuttak på Bryplass i Sør-Skurdalen, ca 70 da stort. Ligger mellom Fv.40 og Holmevatnet. Det er et lite masseuttak der fra før som er ikke registrert på kommuneplanen 2003-12. Søker er bedt om nærmere støyutredning, men kommunen har ikke

fått tilbakemelding på det. Ved videre detaljplanlegging må støyutbredelse utredes, og drifts- og avslutningsplan må utarbeides. Trafikksikkerhet og avkjørselsutforming må løses i samarbeid med vegmyndigheten.

Øvrige områder for masseuttak på kommuneplanen 2003 – 2012 er videreført.

5.1.7 Næringsbebyggelse



Eksisterende næringsområde i Kleivi

Skurdalen:

Næringsområde ved Lia Fjellhotell er utvida i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Næringsområde ved Bruvoll i Sør-Skurdalen er redusert noe i forhold til gjeldende kommuneplan.

Øvrige områder for næringsområder på gjeldende kommuneplan er videreført for perioden 2013-25.

5.1.8 Idrettsanlegg

Dagali:

Motorsportanlegg ved Dagali flyplass er vist som idrettsanlegg i samsvar med vedtatt reguleringsplan. Dagali Alpinanlegg er en videreføring fra gjeldende kommuneplan.

Skurdalen:

Utvidelse av skytebane i Skurdalen er vedtatt som reguleringsplan med egen konsekvensutredning.

Alpinanlegg ved Lia Fjellhotell er videreført fra gjeldende kommuneplan.

Holsåsen:

På områdeplan for Holsåsen er det regulert inn et skianlegg/ nærmiljøanlegg. Etter innspill fra grunneier er skianlegget/ nærmiljøanlegget på kommuneplanen forlenga nedover lia mot

Kløkk Nedre, vest for Branden naturreservat. Det er lagt inn ei LNF-sone på 15 meter mellom skianlegg og naturreservat.

Hovet:

Skytebanen er ei videreføring av gjeldende kommuneplan.

Sudndalen:

Alpinanlegget i Sudndalen er lagt inn i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

5.1.9 Andre typer bebyggelse og anlegg

På gjeldende kommuneplan er kraftanlegg vist som «Almennyttig formål». På ny arealdel 2013-2025 er formålet omdefinert til «Andre typer nærmere angitte bebyggelse og anlegg». (SOSI-kode 1500).

5.1.10 Kombinerte formål, Bolig/Næring

Øst for kraftstasjonen i Hovet er det tatt med et område (Gnr.30/21, Gullhaug) med kombinert formål: Bolig/Næring.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 11-7 nr.2

Hol kommuneplanutvalg har ved revisjon av «Kommunedelplan for trafiksikkerhet» foreslått trafiksikkerhetstiltak i perioden 2013-2025. Det foreslås bl.a. bygging av nye gang-sykkelveger langs riks- og fylkesveger på følgende strekninger i kommunen (uprioritert rekkefølge) :

- Rv.7: Lien – Kvisla – Hagafoss
- Rv. 7: Hagafoss – Kleivi
- Rv. 7: Haugastøl stasjon – Haugastøl Turistsenter
- Fv. 40: Dagali fra butikken til avkjørsel alpinsenteret
- Fv. 40: Skurdalen, på strekningen fra skolen – Bruvoll og forlengelse mot Geilo
- Fv. 50: Sammenbinding Holet – Hovet
- Fv. 252: Dagali, fra butikken til skole/barnehage.

Disse strekningene er foreslått med som nye gang- sykkelveger i planperioden 2013-25.

5.3 Landbruks-, natur- og friluftformål § 11-5 nr.5

Landbruks- natur- og friluftformål er delt inn i underformål:

- a) Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytta næringsvirksomhet, basert på gården sitt ressursgrunnlag.
- b) LNF-områder med muligheter for spredt boligbebyggelse, spredt fritidsbebyggelse eller spredt næringsbebyggelse.

5.3.1 LNF-område for spredt boligbebyggelse

- Område SB-5 i Dagali er videreført, noe redusert i området nærmest flyplassen og motorsportsanlegget. Litt utvida (område 81) på areal mellom Åsberg og Bjørkli.
- Område SB-4 i Skurdalen er vesentlig redusert slik at det ikke skal bygges boliger ovafor skiløype på strekningen Lia – Skurdalsstølane. Området nærmest Lia Fjellhotell er tatt ut. Område mellom skole/oppvekstsenter og Fagerli leirskole er tatt ut da det på den strekningen er med byggeområder for boligbebyggelse. Kommuneplanutvalget har vært positiv til å utvide LNF-for spredte boliger sør for Fv.40 på strekningen Mauredokki – Nørstedokki.
- Område SB-3 i Kvisla er beholdt og litt utvida øst for Øvre Årset og ved Trøgaton.
- Område SB-2 i Holet er videreført fra gjeldende kommuneplan.
- Område SB-1 i Hovet er videreført fra gjeldende kommuneplan.

5.3.2 LNF-område for spredt fritidsbebyggelse

- Områdene SF-6 og 7 ved Strandavatnet er videreført slik de blei godkjent på kommuneplanen 2003-2012. Intensjonen om å vise aktuelle områder for fritidsboliger som mindre byggeområder, viste seg å være vanskelig uten å dykke ned i arbeidskrevende detaljplanlegging. I område SF-6 og 7 skal det settes strenge krav til plassering, landskapstilpassing og hytteutforming. Hyttebygging skal begrenses til 20 stk. i SF-6 og maks. 10 stk. i SF-7. I tillegg er det i bestemmelsene åpna for fritidsboliger på 6 ubebygde tomter som er fradelt etter 01.01.1980. I någjeldende kommuneplan for perioden 2003-12 ble omfanget i SF-6 og SF-7 begrensa til hhv. maks. 30 og maks. 20 fritidsboliger. Pga av manglende vinterparkeringsplasser er det omtrent ikke bygd fritidsboliger SF6 i perioden 2003-2013. Dette innebærer at i ny kommuneplan for perioden 2013-25 holdes omfanget av fritidsboliger omtrent på samme nivå som planlagt i 2003.
- Område SF-8 ved Borgestølen, sør for Skurdalsfjorden, er nytt. I tillegg til 6 eksisterende hytter, åpnes for oppføring av 3 nye fritidsboliger på ubebygde tomter, fradelt etter 01.01.1980.
- Område SF-9 ligger i Seterdalen og er avgrensa i samsvar med hensynssone «Stølsdaler og annen utmark» i Regional plan for Hardangervidda 2011-2025. Denne hensynssone m/tilhørende retningslinjer åpner for at kommunen, gjennom sin kommuneplan, for en forsiktig og stedsstilpassa bebyggelse. Dette kan være både spredt næringsvirksomhet og fritidsboliger, spredt eller i smågrupper, men kommunen må forholde seg til gitte rammer: *«Lokalisering og antall skal fastsettes i kommuneplanene, og gis rammer slik at landskapsbildet opprettholdes og villrein hensyn ivaretas.»*. Kommunedelplan for Seterdalen, godkjent av Miljøverndepartementet 7.mars 1994, gjelder fortsatt. I tillegg for utbygging med turisthytter, gir gjeldende kommunedelplan

Seterdalen i LNF-områder mulighet for spredt hyttebebyggelse, som fortetting i allerede eksisterende hytteområder.

I planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2013-2025 er det innen LNF-område SF-10 åpna for inntil 10 nye spredtliggende fritidsboliger. I tillegg viser arealplankartet et lite utbyggingsområde (97) for 5 fritidsboliger inne ved Ossjøroe, samt et område (33) inntil Hallstul der antall tilrås begrensa til 10 nye fritidsboliger.

5.3.3 LNF-område for spredt næring

Arealdelen viser 4 LNF-områder for spredt næringsbebyggelse:

SN-1: Omfatter videreutvikling av Hallingskarvet hestesenter ved Øynan (59, nord for Ustevatnet).

SN-2: Omfatter areal for naust (ved Holmevatnet nedafor Lia Fjellhotell i Skurdalen.

SN-3: Halvordstølen i Sør-Skurdalen (99) ønskes utnytta som del av tilbudspekteret ved Lia Fjellhotell. Stølen er i innspillet betegna som «et vakkert, velholdt, verneverdig anlegg med flere opprinnelige bygninger, med intakt tun med slåtteeng». En har valgt arealbruksformålet LNF- Spredt næringsbebyggelse for bl.a. å sette krav om stor hensyntagen til gammel stølsbebyggelse, stølsvoll og slåtteeng.

SN-4: Område SN-4 ligger i Seterdalen og er avgrensa i samsvar med hensynssone Stølsdaler og annen utmark» i Regional plan for Hardangervidda 2011-2025. Denne hensynssone m/tilhørende retningslinjer åpner for at kommunen, gjennom sin kommuneplan, for en forsiktig og stedsstilpassa bebyggelse. Dette kan være bebyggelse for «annen utmarksnæring», innafor gitte rammer: *«Lokalisering og antall skal fastsettes i kommuneplanene, og gis rammer slik at landskapsbildet opprettholdes og villreinhensyn ivaretas.»*. Næringsbygg skal ikke skilles fra hovedbruket, og skal ha form, størrelse og byggehøgder i samsvar med stedets tradisjon for driftshusvære, men likevel slik at det tilfredsstiller dagens forskrifter og krav.

5.4 Hensynssone § 11-8

5.4.1 Sikringssone. Nedslagsfelt drikkevatt § 11-8 a

Grunnvannskilden for Hol sentrum og Hovet er beskytta ved å videreføre restriksjoner på aktiviteter / tiltak i nedslagsfeltet nærmeste borebrønnene, jfr. planbestemmelsen pkt. 4.1. Etter avtale med teknisk sjef er restriksjoner i Helgesetlia som reservevassforsyning for Holet ikke videreført for planperioden 2013-25. Restriksjoner for reservevassforsyning Sudndalen/ Myrland (Stegletjønnan-Vegadalstjønn) er heller ikke videreført.

5.4.2 Faresone. Ras- og skredfare § 11-8 a

NVE og Hol kommune har kartlagt faresoner som viser hvor i kommunen det kan være fare for ras. Kommuneplankartet viser « Hensynssone, Skred og Ras – farekart», tegna i samsvar med NVE's Aktsomhetskart (Se www.skrednett.no). Fareområder vises på begge sider av

Hallingskarvet, områder på begge dalsidene i Holet – Hovet – Sudndalen og på nordsida av Strandavatnet, samt vestre del innover mot Vierbotnen.

Kommunen har i bestemmelsene tatt inn vilkår om at i framtidige byggeområder skal skred- og rasfare utredes og ivaretas ved utarbeiding av reguleringsplan. Vurderinger og dokumentasjon skal utføres i tråd med NVE's retningslinjer.

5.5 Sone med angitte særlige hensyn. Bevaring naturmiljø § 11-8 c



Nasjonale villreinområder:

Hensynet til nasjonale villreinområder er ivaretatt ved å legge inn hensynsoner i samsvar med Regional plan for Hardangervidda og Regional plan for Nordfjella (Styringsgruppas forslag av 07.06.2013). Retningslinjene i ovennevnte planer skal legges til grunn ved forvaltning og bruk av områdene. Det innebærer at i nasjonalt villreinområde skal annen aktivitet tilpasses villreinens behov. Dette medfører bl.a. restriksjoner på byggevirkksomhet, almen ferdsel, veger og utmarksnæring.

Randområder:

Områder utafor nasjonalt villreinområde har ofte stor nærings-, natur- og friluftsverdi. Randområdene kan til dels også være leveområder for villreinen. Arealdelen 2013-2025 viser villreinens randområde slik det vises på Regional plan for Nordfjella (Styringsgruppas forslag av 07.06.13). Regionalplanens retningslinjer skal legges til grunn for tillatt aktivitet i randområdet, som f.e. bygg, ferdsel, veger, utmarksnæring og reiseliv. I randområdet skal det kunne tas hensyn til reiselivets behov for bruk av areal så vel som villreinens behov.

5.6 Båndleggingssone § 11-8 d

Følgende områder er båndlagt etter naturvernloven av 19.juni 1970 og er på plankartet vist med skravur i samsvar med gjeldende SOSI-standard (se tegnforklaring):

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

- Branden naturreservat
- Hovsfjorden naturreservat

I disse områdene gjelder egne forvaltningsplaner/ verneforskrifter.

5.7 Gjennomføringszone § 11-8 e. Krav om felles planlegging

På kommuneplankartet er det markert 5 framtidige utbyggingsområder der det i planbestemmelser er satt krav om felles planlegging:

- Område 55: Gnr.8/1, 8/3 og 97/4 ved Dagali skiheis.
- Område 29 og 100: Gnr.100/1, 101/1, 98/1 og 97/4, Dagali.
- Område 42: Gnr. 47/2, 47/10, 47/14, 52/180, 81/1, 84/1, 85/1, 85/2, Skurdalsstølane.
- Område 124 og 136: Mange grunneigere i området Oddestølen – Aasremmenden.
- Område 24: Gnr. 48, 49, 50, 51, 52, 54 m.fl. i Kvisla.

6. Planbestemmelser og retningslinjer

Forslag til nye planbestemmelser følger vedlagt (Vedlegg 1).

I forslaget er det gjort relativt store endringer i forhold til gjeldende bestemmelser fra 2004.

Årsaken er til dels at endringer i plan- og bygningsloven trådte i kraft fra 1.juli 2009, dels at erfaringer gjennom 9 år med gjeldende bestemmelser fra 2004 gjør det fornuftig med endringer. Oppbygging av nye bestemmelser er tilpassa lovendringen i 2009.

Pkt. 1.1: Plankravet for tiltak/ bygging i områder for bygninger og anlegg er beholdt. Kommunedelplan for Seterdalen er oppheva og integrert i ny arealdel 2013-2025.

Pkt. 1.2: Unntak fra plankrav.

Det er lagt vekt på å kunne forenkle en del byggesaker. Innafor byggeområder uten reguleringsplan og LNF-områder for spredt bebyggelse kan det, på visse vilkår, gjøres unntak fra plankravet for tilbygg, utvidelser og nyoppføring av boliger og fritidshus. Også innafor LNF-områder for spredt næringsbebyggelse foreslås, på diverse vilkår, unntak fra plankravet.

Pkt. 1.4: Risiko og sårbarhet.

Klimaendringer medfører innskjerping av krav til vurdering og tiltak for å unngå ras og flom i byggeområder. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DBS) har i veileder (August 2012) gitt en innføring i hvordan kommunen kan ta hensyn til klimaendringer i de ulike planprosessene i plan- og bygningsloven.

I ny arealdel 2013 -25 er det innarbeida hensynssoner for ras- og skredfare. Det er gjennomført ROS-analyser, og det er i bestemmelsene stil krav til tiltakshavere.

I reguleringssaker og byggesaker skal vurderinger og dokumentasjon utføres i tråd med NVE sine retningslinjer.

Pkt. 1.8: Bruk av utbyggingsavtaler.

Rammer for bruk av utbyggingsavtaler er i samsvar med plan- og bygningslovens kap. 17 tatt inn i de nye planbestemmelsene (tidligere vedtekter etter pbl. § 64). Kommunen har til hensikt å få til avtaler med nye utbyggere og nye hytteeigere om fellesgodefinansiering av anlegg/drift av stier og løyper i kommunen.

Pkt. 1.9: Krav til parkeringsareal.

Kommunen krever opparbeiding av 2 vinterparkeringsplasser for fritidsbebyggelse og for boliger. Eldre hytter, for eksempel på Ustaoset, ble i si tid bygd uten krav om parkeringsplasser. Utviklinga av privatbilismen siste 50 år har medført at det i enkelte områder kan være mangel på vinterparkeringsplasser på stor utfartsdager, som påske, vinterferie og jul. Kommunen har tidligere praktisert å kreve 2 p.plasser ved utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, noe som av enkelte hytteeigere er blitt oppfatta som urimelig. Ved utarbeiding av områdeplan for Ustaoset har kommunen «mjuka opp» bestemmelsene. Kommunen krever der sikring av vinterparkeringsplasser først når utvidelse på eksisterende hytte medfører samla hytteareal på over 90 m²: Krav om 1 p.plass for utvidelse av hytter til 90-120 m², 2 p.plasser når utvidelsen medfører større hytter enn 120 m². Statens Vegvesen har påklaga kommunens vedtak i denne områdeplanen og uttaler videre at vegvesenet vil komme med innsigelse til kommuneplanens arealdel dersom ikke bestemmelsene angående vinterparkering i gjeldende plan blir videreført i den nye planen.

I forslag til nye planbestemmelser forslås å sette krav om en vinterparkerings- plass ved tilbygg/ utvidelse av fritidsbebyggelsen opp til 90 m² BYA, og krav om to vinterparkeringsplasser ved BYA over 90 m².

Avtale om rett til parkeringsplasser på annen manns grunn kan aksepteres på vilkår av at tinglyst avtale avklarer geografisk plassering, sikrer at rettigheten blir varig og at parkeringsrettigheten ikke kan avlyses uten kommunens samtykke.

Pkt. 1.10: Frikjøp av parkeringsplasser.

Ved kommunestyrets behandling av planprogram for kommuneplanens arealdel, sak nr. 11/11, blei det bedt om tilføyelse vedr. manglende parkering på egen grunn: *«I tilknytning til arealdelen så skal det utredes og innarbeides fellesfinansiering av parkeringsplasser i henhold til plan- og bygningsloven § 28-7, 3.avsnitt.»* I forslag til nye planbestemmelser er denne muligheten sikra, men evt. gjennomføring må vurderes ved behandling av økonomiplan/ budsjett. Slike opplegg med kommunalt initiativ for å ordne opp i problemer ved manglende parkeringsplasser er mest brukt i tettbebygde sentrumsareal, der kommunen har stor interesse i at forretninger og servicebedrifter kan videreutvikle seg, uten parkeringskaos.

Hovedregelen for hytteområder bør fortsatt være at utbygger/grunneier plikter å planlegge og sikre tilfredsstillende parkeringsareal for nye og gamle hytteiere.

Pkt. 2.1: Fritidsboliger.

Bestemmelsene her gjelder for fritidsbebyggelse i byggeområder uten reguleringsplan og spredt bebyggelse i LNF-områder.

I byggeområder med plankrav vil det være gjennom bestemmelser til reguleringsplanen at utnyttingsgrad, mønehøgder, takvinkler, terrengbehandling m.v. blir bestemt for nye hytter. Pkt.2.1.b. medfører at en går inn for å endre definisjon av utnyttingsgrad fra bruk av Bruksareal (BRA) i gjeldende kommuneplan, til bruk av Bebygd areal (BYA) i ny kommuneplan. Det er et ønske fra kommunens byggesaksavdeling å redusere på antall dispensasjonssøknader. Ved bruk av bebygd areal (BYA) er det «fotavtrykket» som gjelder. Det som bygges under bakken vil ikke ha noen måleverdi – altså ingen dispensasjonsforhold og forholdet er avklart. En slipper å beregne alle plan og etasjer. I denne sammenheng er det viktig å sette begrensninger på mønehøgde og takvinkel, slik at det ikke bygges fritidsboliger i flere etasjer i snaufjellet, i sårbart landskap, eller som danner uheldig silhuettvirkning mot horisonten. For å begrense uheldige tiltak i visuelt sårbart naturlandskap er det også viktig å kunne begrense tillatt skjæring og fylling i skrått terreng.

Pkt. 2.3: Sentrumsformål.

I ny arealdel er arealbruk i grendesentrene ikke vist i detaljer. Arealformålet «Sentrumsformål» synes fornuftig å bruke i en slik overordna arealplan som dette er. Arealbruksspørsmål bør løses på riktig plannivå. Reguleringsplan bør brukes for å avklare arealbruksspørsmål i kommunens tettsteder.

Pkt. 2.4: Fritids og turistformål.

Fritids- og turistformål omfatter alle typer byggverk som skal tjene formålet, inkl. utleiehytter og fritidsbebyggelse som drives i kommersiell sammenheng. Det omfatter også campingplasser. Det stilles krav om reguleringsplan for ny campingplass i Skurdalen hvor utforming av avkjørsel, veger, bygningsplasseringer, oppstillingsplasser, VA-anlegg, grøntareal, leikeplasser, byggegrense mot Skurdalsfjorden m.m. må avklares videre.

Pkt. 2.5: Råstoffutvinning.

Steinuttak på gjeldende kommuneplankart ved Osebergi i Holet er fjerna (etter avtale med grunneier). Nytt område for masseuttak (131) ved Bryplass i Skurdalen er kommet med. Her er det krav om reguleringsplan, driftsplan og avslutningsplan før oppstart. Driftsplan skal også ifølge Mineralloven godkjennes av Direktoratet for Mineralforvaltning. Ellers er masseuttak fra gjeldende arealdel 2003-2012 videreført.

Pkt. 3.1: Landbruks-, natur og friluftformål.

Kommunen har som viktigste styringsgrep: Spredt utbygging av boliger, fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse godkjennes ikke dersom formålet ikke er knytta til gårdstilknytta næringsvirksomhet. Men målet er å forenkle mulighetene for landbrukets utmarksnæringer, bl.a. ved å kunne legge til rette for rehabilitering, standardheving og videreutvikling av støler, naust og nødvendige driftshusvære for næringsmessig utnyttelse av utmarksressursene på gården.

Pkt. 3.2: LNF-områder for spredt boligbebyggelse.

I kommuneplanens samfunnsdel har kommunestyret vedtatt som strategi å «kartfeste soner for spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for å opprettholde bosetting og

tjenestetilbud i grendene». Arealdelen har beholdt LNF-områder for spredt boligbebyggelse i fem grender, med muligheter for 8-10 nye spredtliggende boliger i hver av grendene – under forutsetning av at det ikke kommer i konflikt med gitte/lovfesta kriterier. Jordloven skal fortsatt gjelde i disse områdene.

Pkt. 3.3 LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse.

Arealdelen inneholder 4 LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse. I tillegg til tidligere 2 områder nord og sør for Strandavatnet, er et område i Seterdalen (LNF-SF9) ønska markert med muligheter for forsiktig spredt hyttebygging. Dette er ei videreføring fra tidligere kommunedelplan for Seterdalen og i samsvar med vedtatt Regional plan for Hardangervidda. Definisjonen av «spredt fritidsbebyggelse» er tatt inn som juridisk bindende planbestemmelse, ikke bare som retningslinje. Erfaring fra kommuneplanen 2004-2012 har vist at det ikke gir tilstrekkelig hjemmelsgrunnlag med definisjonen bare som retningslinje til planbestemmelsene.

Ved Borgestølen (Sør for Skurdalsfjorden) er SF-8 kommet med for å kunne godkjenne bygging på tre tidligere fradelte hyttetomter i LNF-område.

Pkt. 3.4: Fradelte, ubebygde tomter for fritidsbebyggelse i LNF-områder.

Ifølge Hytteutredningen 2011 finnes det 171 gamle, fradelte, men ubebygde hyttetomter i kommunens LNF-områder. I tillegg er det 84 ubebygde fradelte tomter LNF-områder for spredt hyttebebyggelse. Kommuneplanutvalget har vært opptatt av å få avklaring på hvilke av tidligere fradelte tomter det kan bygges hytte på. Kommunen har vært i dialog med jurister hos Fylkesmannen i Buskerud/ Miljøvernavdelinga for å avklare juridisk hvordan dette kan gjennomføres. Miljøverndepartementet har konkludert slik: *«Departementet mener det er tilstrekkelig angivelse av eksisterende enkelttomter til spredt utbygging at det angis i planen med bestemmelse og stedfesting med de angitt gnr/bnr.*

. Med bakgrunn i understående informasjon vurderer departementet Hol kommunes løsning i denne situasjonen som hensiktsmessig og i tråd med veiledningen til kommuneplanens arealdel. Dette forutsetter at kommunen har foretatt en konkret vurdering av hver enkelt tomt. Når det gjelder kartfremstilling i kommuneplanen av slike tomter er det ikke hensiktsmessig å vise disse i kartet på dette plannivået, og vi ser det heller ikke som hensiktsmessig å lage egne kartutsnitt for hver enkelt tomt.»

Ut fra kriterier i planbestemmelsene vil kommunen åpne opp bygging på 11 ubebygde tomter i LNF-område. Disse tomtene er fradelte etter 01.01.1980 og oppmålte med koordinater i NGO's landsnett i samsvar med delingsloven av 1980. De er angitt med gnr/bnr og formål fritidsbebyggelse er angitt i bestemmelsen. Det bør således ikke være tvil om hvor mange, om lokalisering, tomtestørrelser og formål.

Pkt. 3.5: LNF-områder for spredt næringsbebyggelse.

Landbruksnæringa er i tilbakegang. Mange gårdsbygninger, driftsbygninger og stølsbuer i kommunen er ikke lenger i aktiv bruk – noen i forfall. Det oppfattes som viktig både å gi muligheter for landbrukets utmarksnæringer og bruk av utmarksressurser for næringsvirksomhet som går ut over landbrukets utmarksnæringer.

Planbestemmelsene åpner opp for Landbruk Pluss-tiltak i 4 nærmere angitte områder på kommuneplankartet. Regional plan for Hardangervidda åpner opp for spredt næringsbebyggelse i Seterdalen i en indre hensynsone («Stølsdaler og annen utmark»), men planen er ikke juridisk bindende, kun retningsgivende for videre kommunal planlegging. Arealdelens planbestemmelser har som mål å forenkle positive initiativ for vedlikehold, standardheving og alternativ bruk av stølsbygninger og utmarksressurser. Det er i bestemmelsene fastsatt kriterier som må ivaretas slik at andre viktige samfunnsinteresser skal kunne ivaretas på tilfredsstillende måte. Næringsbebyggelsen skal ikke fradeles hovedbruket.

Pkt. 4.2: Sone med særlige angitte hensyn:

Hensynssone Bevaring naturmiljø – nasjonalt villreinområde .

Hensynssone Bevaring naturmiljø – Randområde

I Regional plan for Hardangervidda og forslag til Regional plan for Nordfjella er det tatt inn retningslinjer for planområdene. Retningslinjer i regionale planer er ikke juridisk bindende. Ved å ta inn retningslinjer som planbestemmelser til kommuneplanens arealdel, vil de bli juridisk bindende for kommunens arealforvaltning og må tas hensyn til ved kommunens behandling av reguleringsplaner og ved byggesaksbehandling.

Pkt. 4.4: Krav om felles regulering.

Det foreligger fra før et forslag til felles reguleringsplan for område ved Skurdalstølane. Sluttbehandling av denne reguleringsplan er utsatt i påvente av kommuneplanrevisjon. Egedommene i område 124, 126 (Oddestølen – Aasremmenden) består av lange «remmer», dvs. de er mange og de er smale. God arealplanlegging i områder med slik egedomsstruktur forutsetter nært samarbeid mellom grunneigere/ utbyggere. For å få til fornuftig fordeling av utbyggingsareal, økonomi og rasjonell utbygging av disse områdene, anser en det som viktig å kreve felles reguleringsplanlegging.

Samme begrunnelse legges til grunn for å kreve felles regulering i øvrige tre områder.

7. Konsekvensutredning

7.1 Konsekvensutredning av innspill

Ifølge Forskrift om konsekvensutredninger skal gjennomføres for følgende tiltak/arealbruk:

- Nye utbyggingsområder
- Endring på utbyggingsformål
- Nye LNF-områder for spredt bebyggelse
- Båndlagte områder, dersom formålet er sikra med tanke på seinere regulering
- Endring av planbestemmelser.

Det er i konsekvensvurderinga av 96 resterende innspill brukt en tredelt skala for rangering av arealinnsplillenes konsekvenser for natur og miljø, og for samfunnsforhold:

+	0	-
Ingen/ positiv konsekvens	Liten/mindre vesentlig konsekvens	Negativ/ vesentlig konsekvens
Eksempel: Berører ikke lokalt eller regionale/nasjonalt viktige natur- og friluftsområder, og berører ikke stier og løyper	Berører i liten grad lokalt eller regionalt/nasjonalt viktige natur- og friluftsområder. Berører i liten grad stier og løyper	Berører store verdier eller i stor grad regionalt/nasjonalt viktige natur- og friluftsområder. Ødelegger for viktige stier og løyper for turister/lokalsamfunn

Vurdering av konsekvensnivå er gjort ut fra verdi av et gitt utredningstema, og ut fra omfang av påvirkning på framtidig arealbruk. Følgende tema er vurdert i en 180 siders rapport:

Natur- og miljøressurser:

- Naturverdier/ biologisk mangfold
- Landskap
- Jord- og skogressurser
- Kulturminner/ kulturmiljø
- Forurensing/ støy
- Vassdragsinteresser

Samfunnsforhold:

- Næringsliv og sysselsetting
- Transport/ trafiksikkerhet
- Friluftsliv og rekreasjon
- Barn og unge
- Samfunnsikkerhet
- Infrastrukturbehov
- Universell utforming

Konsekvensutredningen avslutter med sammenstilling og konklusjon vedr. videre hytteutvikling i ulike delområder (grender) i perioden 2013-2025. Se vedlegg.

Hol kommuneplanutvalg har ut fra konsekvensutredningen, i møte 17.09.12, sak 6/12, vurdert hvilke innspill/ evt. områdereduseringer som bør ivaretas ved utforming av kommuneplankart og planbestemmelser.

Kommuneplankartet m/bestemmelser inneholder også endringer i arealbruken/ nye tiltak som ikke er konsekvensvurdert som innspill. Dette kan f.e. være nye arealkategorier som f.e. LNF-områder for spredt næring/ endringer spredt fritidsbebyggelse og endringer av planbestemmelsene. KU-vurderinger av dette vil bli kommentert under sammenstilling av konsekvenser og virkninger.

7.2 Sammenstilling av konsekvenser og virkninger

Vurderingene er basert på kjente registreringer i ulike databaser og lokal kunnskap. (DN's Naturbase/artsdatabase, INON-registreringer, MIS-registreringer, Natur- og landskap, Askeladden m.fl.)

Nye områder for boligbebyggelse:

Forslåtte ny boligområder i Dagali, Skurdalen, Holet og Sudndalen ligger nede i bygda, i nær tilknytning til tidligere byggefelt/aktivitetsområder. Det er undersøkt om det forekommer kjente registreringer i forhold til miljømessige prinsipper i Naturmangfoldloven. Ut fra foreliggende kunnskap vurderes endringer i arealbruken ikke å medføre uakseptable inngrep i kjente naturmangfoldverdier. På dette plannivået skal det ikke være behov for å innhente nye data/nytt kunnskapsgrunnlag. Samla belastning er så pass liten i forhold til naturmangfoldet at foreslåtte nye boligareal det bør kunne aksepteres.

Områdene vil ikke medføre nedbygging av dyrka mark. Det er i Askeladden ikke registrert freda kulturminner. Krav om reguleringsplan før utbygging medfører muligheter for mer detaljerte undersøkelser av evt. kulturminner. Byggeavstand fra Numedalslågen (varig verna vassdrag) for nytt felt i Dagali skal være 100 meter. Dette skal sikres i reguleringsplan. Det forutsettes at de nye boligfeltene skal kunne bruke eksisterende godkjente avkjørsler fra offentlig veg. Det er foreløpig ikke gang-/sykkelveger fram til de nye boligfeltene i Dagali, Bruvoll i Sør-Skurdalen og i Sudndalen, men på nytt k.plankart er i planperioden foreslått gang-/sykkelveger både i Dagali og Skurdalen. Foreslåtte boligområder ved Bruvoll og Sudndalen kan vurderes å komme i konflikt med Miljøverndepartementets «Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging», men tatt i betraktning små areal og målsetting om å opprettholde bosetting og tjenesteyting i grendene tilrås at arealformålene blir godkjent. Konflikt i forhold til støyulemper, friluftsliv og rekreasjon og til barn og unges interesser er små og bør kunne avklares nærmere på reguleringsplannivå. Planbestemmelsene har lite med føring for utforming av disse mindre boligfelt. Det er forutsatt planplikt, og krav til utforming, høyder, utnyttingsgrad, estetikk m.m. bør kunne vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Nye områder for fritidsbebyggelse:

Dagali: Planforslaget åpner opp for ca 160 nye tomter i planperioden, med lokalisering i hovedtrekk som fortetting eller grensende inntil tidligere godkjente hyttefelt, ved alpinanlegget og oppe på Dagaliåsen/Høgåsen. Området ved Hallstul (33) i innfartsområdet til Seterdalen, er som følge av konsekvensutredningen forslått sterkt redusert (pga. bratt terreng, landskapsmessig sårbart, INON-konsekvenser). Området ved Dagali Alpinanlegg(55) er foreslått tatt inn (men noe redusert), til tross for at deler av området på Regional plan for Hardangervidda ligger i hensynssone «Fjell og annen utmark» hvor det ifølge retningslinjene ikke bør bygges ny fritidsbebyggelse. Hol kommune har i kommuneplanens samfunnsdel og planprogrammet uttrykt som mål ved utarbeiding av arealdelen at grunnlaget for videre drift av eksisterende turistbedrifter og eksisterende alpinanlegg bør styrkes. En av strategiene bør da være å åpne opp for videre utbygging av fritidsbebyggelse ved alpinanlegget i Dagali. Det aktuelle området ligger nede i barskogen/bjørkeskogen, og av liten betydning for villreininteressene. Det er ikke å forvente at en på regionalt plannivå skal kunne sette eksakte grenser for avgrensning av områder for fritidsbebyggelse. Ut fra en bevisst arealstrategi om å styrke eksistensgrunnlaget for alpinanlegget, bør denne arealbruken, dvs. utvidelse av byggeområdet (55), godkjennes i arealdelen 2013-25.

Skurdalen: Planforslaget åpner opp for ca 230 nye hyttetomter i planperioden. I tillegg nevnes at ved Lia Fjellhotell nylig er godkjent en reguleringsplan med 57 nye tomter for fritidsbebyggelse. Det er i kommende planperiode størst press på utbyggingsareal i Nord-Skurdalen opp mot Kikut. Kommuneplanutvalget har vært positiv til tett utbygging i områder som grenser inn til kommunedelplan Geilo/Kikut/Aasremmenden, fortetting innen reguleringsplan Ørneberget, utvidelse ved Knuts Hyttegrend og fortetting innen reguleringsplan for Skurdalsstølane. I disse områdene blir det ved så stor utnyttingsgrad som utbyggerne ønsker, særdeles viktig å vektlegge landskapsvurderinger, naturmangfold og sikre grønne korridorer, løypetraseer og bekkedrag i reguleringsplaner. Det kan bli nødvendig å redusere utnyttingsgrad noe i forhold til utbyggernes innspill, for å ivareta ovennevnte samfunns- og friluftsinnteresser. Det er viktig i slike områder med smale egedomsremmer/ mange grunneigere, å sette krav om felles planlegging. Utvalg for plan og utvikling har tidligere vært positiv til fortetting med inntil 70 nye tomter innen reguleringsplan for Skurdalsstølane, men sluttbehandling er utsatt for nærmere vurdering i revidert kommuneplan.

Ustaoset/ Haugastøl: Som følge av grovsiling er det i dette området minimalt med nye byggeområder for fritidsbebyggelse. Områder merka F 1 i gjeldende kommuneplan, med forbud mot nye hyttetomter, er opprettholdt i arealdelen 2013-25. En tilråd at det i Rennedalen kan fortettes med ca 25 nye hyttetomter. Innspill om 20 nye tomter ved Sløddfjorden er sila ut pga konflikter i forhold til sårbart landskap, snaufjell og villreininteresser.

Kvislaområdet: Arealbruk i Odnakkområdet som vedtatt i kommuneplanen 2004-12 er ikke lenger aktuell. «Annet byggeområde - Område tilrettelagt for nordiske skiaktivitet» blir ikke videreført i ny arealdel. Innspill fra grunneiere om muligheter for tilrettelegging for fritidsbebyggelse er imøtekommet ved vise mulig utbyggingsareal langs Hingsavegen – maksimalt 40 hytter. Dette antallet er ei videreføring fra gjeldende kommuneplan 2004-12. Byggeområdet er lokalisert under hensynsstaken til registrerte naturverdier, landskap, dyrka mark/beite, bekkedrag, stier og løyper og kjente kulturminner. Grønncorridorer er avsatt langs bekkedrag og av hensyn til stier og løyper. Det er satt krav om felles planlegging for å få til fellestiltak og fornuftig arealforvaltning.

Holsåsen: Innspill om nytt område for fritidsbebyggelse (43) øst for områdeplanen for Holsåsen er imøtekommet fra kommuneplanutvalget. På kommuneplankartet er byggeområdet delt i to av hensyn til åpne myrpartier, grønnsstruktur, stier og løyper og landskapsvurderinger. Områdeplanen for Holsåsen åpner for mange nye hyttetomter, og en foreslår å begrense dette nye feltet til maks 20 nye tomter.

Hovet: Planforslaget åpner for 30 -35 nye hyttetomter, de fleste i Sisseldalen/Grønedalen og Urundlia. KU viser at såpass begrensa utbygging ikke medfører store konflikter i forhold til landskap, naturverdier, friluftsinnteresser, landbruk, kulturminner m.v.

Sudndalen/Myrland: Planforslaget åpner for ca 20 nye tomter, fordelt på 3 områder som alle ligger i/ inntil tidligere godkjente hyttefelt. KU viser at såpass begrensa utbygging ikke medfører store konflikter i forhold til landskap, naturverdier, friluftsinnteresser, landbruk, kulturminner m.v.

Samla vurdering: I gjennomført KU er det undersøkt om det forekommer kjente registreringer i forhold til miljømessige prinsipper i Naturmangfoldloven § 8-12. Ut fra foreliggende kunnskap og med reduksjoner som foreslås i KU, vurderes foreslåtte endringer i arealbruken ikke å medføre uakseptable inngrep i kjente naturmangfoldverdier. Samla belastning for naturmangfoldet vurderes såpass liten at foreslått fortetting/ utvidelse av areal til fritidsbebyggelse bør kunne aksepteres og tilrås godkjent. På dette plannivået skal det ikke være behov for å innhente nye data/nytt kunnskapsgrunnlag. Grundigere kartlegging/ vurderinger kan være nødvendig ifm utarbeiding av reguleringsplaner. De nye områdene for fritidsbebyggelse medfører ikke tap av dyrka mark. Evt. registreringer av kulturminner i Askeladden kan ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områdene. Friluftsinnteresser, hensyn til stier og løyper, barn og unge, vassdragsinteresser, støyforhold, trafiksikkerhet, samfunnssikkerhet m.m. er vurdert i KU. Ved å vedta plankrav i bestemmelsene vil områdene kunne bli nærmere undersøkt, og om nødvendig, underlagt krav om meir detaljert kartlegging.

Ut fra grundig gjennomført konsekvensutredning og samla vurdering av områdene tilrås at kommuneplanens arealdel 2013-2015 aksepterer at det i planperioden kan godkjennes byggeområder for 550 nye hyttetomter.

Nye områder til Fritids- og turistformål:

I konsekvensutredningen er følgende arealer vurdert: Aktivitetsområde ved Åsbergtjønna i Dagali, ny campingplass i Skurdalen, område for 40 fritidsleiligheter ved Haugastøl stasjon, utvidelse ved Hermon Høyfjellsenter. Dette er områder nede i bygda som er viktige for videreutvikling av Hol som turistkommune. I gjennomført KU er det undersøkt om det forekommer kjente registreringer i forhold til miljømessige prinsipper i Naturmangfoldloven § 8-12. Største inngrepet i naturmangfoldet vil komme ved godkjenning av såpass stort område for campingplass i Skurdalen. Det vil ved utarbeiding av reguleringsplan være viktig å foreta en mer detaljert vurdering av forholdet til naturmangfold, grønnkorridorer, friluftsinnteresser, stier og løyper, byggeavstand til vassdrag, trafikkssikkerhet m.m. Ut fra foreliggende kunnskap vurderes foreslåtte endringer i arealbruken likevel ikke å medføre uakseptable inngrep i kjente naturmangfoldverdier. Samla belastning for naturmangfoldet vurderes ikke å være så stort at lokalsamfunnet bør hindres i å videreutvikle seg som turistkommune. Det bør vektlegges at nasjonalparklandsbyen Geilo ikke lenger har kapasitet på sine campingplasser til å ta imot alle turistene i høgsesongene.

Område for råstoffutvinning:

Arealdelen inneholder kun ett nytt område for masseuttak: Inntil Fv40 ved Bryplass i Sør-Skurdalen. Anlegget kan forårsake støy og støvulempes for omgivelsene, og det settes derfor krav om reguleringsplan, støyutredning, driftsplan og avslutningsplan. I gjennomført KU er det undersøkt om det forekommer kjente registreringer i forhold til miljømessige prinsipper i Naturmangfoldloven § 8-12. Ut fra foreliggende kunnskap vurderes foreslåtte endringer i arealbruken ikke å medføre uakseptable inngrep i kjente naturmangfoldverdier. Det er stort behov for stein, grus og sand til framtidige utbyggingsområder og vegprosjekter i denne delen av kommunen.

Nye samferdselsanlegg:

Det vil måtte utarbeides detaljplaner før anlegg av nye gang-/ sykkelveger langs Rv.7, Fv.40, Fv.50 og Fv. 252 kan igangsettes. Disse vil være viktige for trafikkssikkerhet, for sikre skoleveger, for ivaretagelse av folkehelse, som klimatiltak m.m. Kommunens trafikkssikkerhetsplan nevner mange nye prosjekter, og det er neppe realistisk å få gjennomført alle i løpet av planperioden. Nytt arealplankart 2013-25 viser ønsker og behov som har kommet som innspill i planprosessen, og en finner det riktig å få de med arbeidsmål i kommende planperiode.

LNF-områder for spredt boligbebyggelse:

Områdene i Dagali og Skurdalen er noe redusert. En vurderer det som lite ønskelig med boligbygging for nær flyplass. I Skurdalen foreslås utvidelse av område for spredte boligtomter sør for Fv.40 på strekningen Mauredokki – Nørstedokki. Dette er i

hovedsak et skogsområde uten bygninger, med muligheter for store tomter. I planbestemmelsen er det ikke satt krav om detaljplan, og tomtefradeling/byggesak kan da godkjennes som enkeltsak. Ut fra foreliggende kunnskap vurderes foreslåtte endringer i arealbruken ikke å medføre uaktseptable inngrep i kjente naturmangfoldverdier. Nærmere vurderinger i forhold til naturmangfold, kulturminner, byggegrenser, støy m.v. bør kreves ved behandling av fradelingssøknader/ byggesaker.

Området i Kvisla er litt utvida, og det har kommet med muligheter for et par tomter nede ved Trøgaton. Det bør ut fra trafiksikkerhetshensyn og Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging vurderes rekkefølgebestemmelser slik at gang-/sykkelveg er på plass før boliger oppføres der. Områdene i Holet og Hovet er videreført fra gjeldende kommuneplan.

LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse:

Områdene SF 6 og SF 7 ved Strandavatnet er videreført slik de blei godkjent i gjeldende kommuneplan fra 2004. I planbestemmelsene er hyttetallet redusert til hhv. 20 og 10 hytter (fordi noe av tidligere gitte kvote er brukt i forrige planperiode), men det er i tillegg åpna for å godkjenne 6 ubebygde tomter som er fradelt etter 01.01.1980. Kommuneplankartet viser nå nye parkeringsplasser ved Fv.50. Dette er tenkt å gi muligheter for opparbeidelse av vinterparkeringsplasser primært for nye hytter i område SF-6 sør for Strandavatnet. En vurderer det ikke som ei kommunal oppgave å opparbeide parkeringsplasser for private hyttefelt, og det forutsettes at utbyggere/grunneigere tar ansvar for grunnerverv og anlegg av nye parkeringsplasser for ny fritidsbebyggelse.

LNF-område SF-8 ved Borgestølen sør for Skurdalsfjorden er kommet med som følge av kommuneplanutvalgets intensjon om å avklare hvilke tidligere fradelte, ubebygde hyttetomter som kan godkjennes for utbygging. Ved Borgestølen foreslås å godkjenne 3 slike tomter som er fradelt etter 01.01.1980. Det er 6 hytter i området fra før, og godkjenning av 3 nye tomter vurderes som fortetting av eksisterende felt. Tomtene ligger i Regional plan for Hardangervidda i hensynssone «Fjell og annen utmark» der det i ifølge retningslinjene ikke skal godkjennes ny fritidsbebyggelse.

LNF-område SF-9 i Seterdalen ligger innafor Regional plan for Hardangervidda, og er konsekvensutreda i den plansammenheng. Indre del av Seterdalen ligger i hensynssone «Stølsdaler og annen utmark» hvor retningslinjene åpner for at *«kommunene kan i videre kommuneplanlegging åpne for begrenset fritidsbebyggelse, spredt eller i smågrupper»*. Ny bebyggelse skal legges utafor stølsvoller, stedets særpreg og kulturlandskap skal ivaretas og lokalisering og antall skal fastsettes i kommuneplanen. Gjeldende kommunedelplan for Seterdalen åpner for begrensa spredt fritidsbebyggelse, og en definerer dette som videreføring av kommunedelplanen som er godkjent i Miljøverndepartementet i 1994. Kommunen har i planbestemmelsene stilt krav om godkjent detaljplan før fradeling/bygging. Det forutsettes at detaljert avklaring i forhold til Naturmangfoldloven, til kulturminner m.v. skjer ved utarbeiding av detaljplan.

LNF-områder for spredt næring:

Det er ønskelig, ut fra kommunens målsetting å utvikle seg som turistkommune, å være positiv til nye næringstiltak, også i LNF-områder. Videreutvikling av Hallingskarvet hestesenter ved Øynan, naust og aktivitetsområde for Lia Fjellhotell medfører ingen stor naturinngrep.

Område SN-4 ligger i Seterdalen og er konsekvensutreda i vedtatt Regional plan for Hardangervidda. Ligger i hensynssone «Stølsdaler og annen utmark» hvor kommunene i sin kommuneplan kan åpne for bebyggelse for «annen utmarksnæring». Det stilles i foreslåtte planbestemmelser strenge krav til plassering, til utforming og estetikk, til ivaretagelse av stølsvoller/-miljø, naturmangfold og kulturminner. Ut fra foreliggende kunnskap vurderes foreslåtte endringer i arealbruken ikke å medføre uakseptable inngrep i kjente naturmangfoldverdier. Det er viktig for ivaretagelse av bygninger og kulturlandskap at noe næringsvirksomhet, i tillegg til tradisjonelt landbruksdrift, kan tillates i Seterdalen. Dette var også målsetting ved utarbeiding av gjeldende kommunedelplan for Seterdalen, og er således ei videreføring av gjeldende kommunedelplan.

Sone for angitte særlige hensyn. Bevaring naturmiljø:

På kommuneplankartet er det lagt inn hensynssoner som omfatter nasjonale villreinområder på Hardangervidda og Nordfjella. I tillegg er det lagt inn randsone rundt villreinområde i Nordfjella i samsvar med forslag i Regional plan for Nordfjella. Til ovennevnte regionale planer er det gitt retningslinjer for arealbruken – disse er retningsgivende for kommunal planlegging, ikke juridisk bindende. Virkningen av å legge inn grensene på nytt kommuneplankart og ta med planbestemmelser, vil være juridisk bindende for seinere kommunal behandling av reguleringsplaner og enkeltsaker. I praksis vil dette neppe medføre store konsekvenser i forhold til utfall i enkeltsaker – fordi statlige myndigheter/ fylkesmannen kan/vil bruke sin innsigelsesmyndighet hvis kommunen ikke følger opp retningslinjer i regionale planer.

8. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven skal hensynet til samfunnssikkerhet gi grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, viktig infrastruktur og samfunnsviktige funksjoner. Krav om ROS-analyse er fastsatt i plan- og bygningslovens (PBL) § 4.3.

Vurderingene skal gjøres på et overordna nivå, tilpassa kommuneplannivå for å gi grunnlag for sikker arealforvaltning i forhold til planlagte utbyggingsområder. Det er ikke krav om slike vurderinger i forhold til eksisterende bebyggelse/ utbyggingsområder.

Hol kommune har sist revidert sin ROS-analyse 18.11.09, og ny revidering skal skje i 2013. Følgende hovedtemaer er gjenstand for analyse i forhold til sannsynlighet og konsekvens:

- Naturkatastrofer
- Transport og trafikk
- Brann
- Helse, miljø, vannforsyning, forurensing
- Elektrisitet, kraft, samband

Kommunens ROS-analyse følger ved som vedlegg 8.

ROS-vurdering av innspill:

I konsekvensutredningen dat. 20.08.2012 (Se vedlegg 5) er samfunnssikkerhet som tema vurdert for ca 90 innspill. Rasfare, flomfare, radonnivå og farlig virksomhet/anlegg var sentrale vurderingstema. NVE's aktsomhetskart og flomfarevurderinger ut fra 200-års flom har blitt lagt til grunn. Kommunen har som tiltak utarbeida «Farekart - Hensynssone skred og ras». Innspill om utbyggingsområde innfor hensynssone skred og ras er blitt avvist, evt. underlagt krav om videre utredninger av mulige tiltak på reguleringsplannivå.

ROS-vurdering av endringer i arealdelen 2013-2015. Se vedlegg 8 :

I den overordna tematiske ROS-analysen er den vurderte risikoen delt inn i farger ut fra konsekvens og sannsynlighet.

Vurderingsfarger :

Rimelige tiltak gj.føres/ akseptabelt konfliktnivå	Tiltak ut fra kost/nytte. Ytterligere utredninger påkrevd	For høgt konfliktnivå. Legges ikke inn i kommuneplanen
---	---	--

Denne vurderinga er ikke knytta direkte til enkeltinnspill, men er en overordna vurdering av de arealbruksvalg en gjør ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

Utgangspunktet er at en gjennom arealdisponeringer i kommuneplanen ikke skal bidra til økt risiko, og en har i tilknytning til hver tematisk risikovurdering under gjort en verbal vurdering

av samla virkninger av foreslåtte arealdisponeringer. Fargekoden er i forhold til dagens situasjon en overordna grov vurdering.

Konklusjonen i rapporten er at ved endra arealbruk i forslag til ny arealdel 2013 -2025 er det tatt hensyn til målet om å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, viktig infrastruktur og samfunnsviktige funksjoner. Nye byggeområder skal ikke legges ut i ROS-utsatte områder, og det stilles krav om grundigere og mer detaljerte vurderinger ved utarbeiding av reguleringsplaner og i byggesaker. Dette gjelder spesielt bolig- og hytteplasseringer i LNF-områder for spredt utbygging hvor det ikke foreligger grundige nok risikovurderinger fra før.

ROS-analyse på dette nivået vil ofte inneholde usikkerheter og er avhengig av den konkrete arealutforminga. Det er derfor nødvendig å vurdere risiko, sårbarhet og konsekvenser også på reguleringsplannivå og tiltaksnivå.

9. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Kommunens planarkiv viser hvilke vedtatte reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. Her oppgis: Planid. , plannavn, planstatus, plantype og ikrafttredelsesdato. Se vedlegg 9.

Hol kommunehus den 25.07.2013
Knut Baklid
kommuneplanlegger



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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
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.
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.
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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
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.
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.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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.

For eiendommen:

Adresse: Ossjøen sør 7
3588 DAGALI**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Hungerholdt**Oppdragsnummer:** 1310230032**Telefon:** 908 86 442
E-post: ludvig.hungerholdt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

04.07.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre