TIURHAUGAN 9

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Festekontrakt
Kommunale opplysninger
Energiattest
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Tiurhaugan 9, 3588 DAGALI
HOL kommune
gnr. 97, bnr. 4, fnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 24.05.2024 **Rapportdato:** 12.06.2024 **Oppdragsnr.:** 18735-1144 **Referansenummer:** BZ7613

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Glenn Rotebakkdokken

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Fritidsboligen har innlagt vann til kjøkken men det er ikke etablert avløp. Innlagt vann krever utslippstillatelse. Dette mangler, noe rekvirent bekrefter i egenerklæring.

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

Gå til side

UTVENDIG

Taktekking er asfaltshingel.
Takrenner og nedløp i sortlakkert stål mot sør.
Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med tømmermannskledning.
Saltak konstruert av prefabrikkerte takstoler og sperrer.
Vinduer av tre med malte overflater og kobla 1+1 glass.

Hovedytterdør av tre. Stue har terrassedør med malt overflater av tre med 2-lags isolerglass.
Utvendig bod har enkel fyllingsdør.

Overbygget veranda mot vest utført i tre og fundamentert på punktfundamenter av lettklinkerblokker
Overbygget inngangsparti med terrasse utført av tre.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv har lakkerte tregulv og gulvbelegg.
Vegger har trepanel.
Himlinger har trepanel. Røstet himling i stue. Bod er uisolert og uinnredet.
Isolert bjelkelag med stubbloft.

Stue har peisovn tilknyttet elementpipe av lettklinker.
Ventilert krypkjeller under bjelkelag med stubbloft.
Fyllingsdører i heltre furu.

Gå til side

VÅTROM

Bad:
Badet er konstruert som et enkelt "hyttebad" uten innlagt vann og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, men rommet har og vil kunne fungere ved forsiktig bruk.
Vegger har malt trepanel. Himling har ubehandlet trepanel.
Gulv har laminatgulv.
Heldekkende servant med baderomsinnredning i heltre. Dusjkabinett og snurredo med mekanisk avtrekk til over tak og kammer plassert i krypkjeller. Sanitærutstyret er ikke tilkoblet vanntilførsel.
Naturlig ventilasjon med veggventil.

Gå til side

KJØKKEN

Innredning med skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Profilerte fronter av lakkert furu. Benkeplate av heltre furu.
Ingen ventilering fra kjøkken.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tappepunkt i kjøkken med kobberrør. Opplegg for tømming av vannledning ved fraværsperioder.
Avløpsledninger er av plast.
Trykktank plassert i isolert og oppvarmet rom i krypkjeller.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

El.tavle med automatsikringer (4x16 amp + 1 x 20 amp) plassert i utvendig bod. Utvendig målerskap med AMS-strømmåler for fjernavlesning.
El.anlegget har begrenset kapasitet. Ordinær belysning inne og utvendig.

Montert røykvarslere på batterispenning.
Pulverapparat 6 kg.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er antatt løsmasser.
Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.
Ringmur av plasstøpt betong satt direkte på terreng av stedlige masser, videre murt opp av lettklinkerblokker som er pusset utvendig.
Terrenget er hellende.
Hovedvannledning av plast til borebrønn.
Avløpsledninger av plast.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

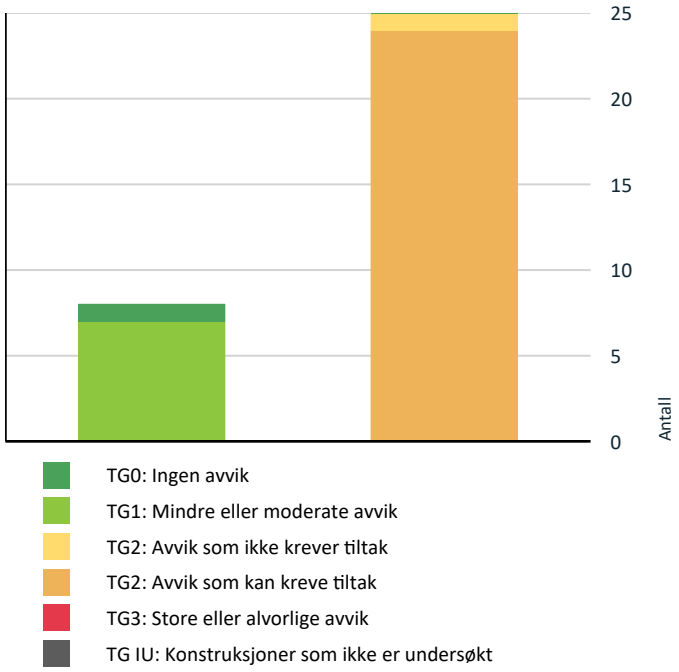
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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. 97 Bnr. 4, festenummer 9 i Hol kommune. Rekvirent er Odd Brenne. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvirent, samt gjennomgang av innhentede dokumenter og tidligere tilstandsrapport.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

	Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Oppgitt av rekvirent.

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekking er asfaltshingel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Det er avvik:

Tekkingen har noe mosedannelse på overflate. Vindskier, vannbord og forkantbord er noe preget av elde. Et vannbord har råte. Registrert en oppstikkende spiker gjennom overflate av tekking.

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

Vindskier, vannbord og forkantbord har behov vedlikeholdsbehov.



Viser ett av vannbordene har innslag av råte.



Viser oppstikkende spiker.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål mot sør.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Det er ikke montert pipefotbeslag, tekking er kun brettet opp på pipestammen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tiltak:
• Stigetrinn for feier må monteres.

Pipefotbeslag bør monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

Kledningen er ikke skråskjært i bunnen (dryppnese). For øvrig er kledningen noe preget av elde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima.
Kledningen har et generelt vedlikeholdsbehov.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak konstruert av prefabrikkerte takstoler og sperrer.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Registrert spor etter mus på kaldtloftet. Skjulte skader i konstruksjonene kan ikke utelukkes da mus trolig har tatt seg opp gjennom yttervegger og etasjeskiller. Underside underpanel (rupanel) er over veranda preget av svertesopp da denne har vært ubehandlet.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Ytterligere undersøkelser må gjøres, og åpninger må tettes slik at en unngår at mus tar seg inn til kaldtloftet.



Viser spor etter mus på kaldtloft.

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med malte overflater og kobla 1+1 glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer er ikke malt hvite utvendig som de fleste.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte vinduer har vedlikeholdsbehov.

TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre. Stue har terrassedør med malt overflater av tre med 2-lags isolerglass. Utvendig bod har enkel fyllingsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdøren har skade etter å ha vært brutt opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterdørene har et generelt vedlikeholdsbehov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda mot vest utført i tre og fundamentert på punktfundamenter av lettklinkerblokker (17 m²). Terrasse utført i tre utenfor inngangsparti (16 m²). og overbygd inngangsparti (5 m²).

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig.

TG 2 Utvendige trapper

Overbygget inngangsparti med terrasse utført av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er løst/manglende terrassebod mot rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for lokal utbedring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har lakkerte tregulv og gulvbelegg.
Vegger har trepanel.
Himlinger har trepanel. Røstet himling i stue. Bod er uisolert og uinnredet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taklister er demontert i 1 soverom i forbindelse med oppussing som ikke er helt fullført. Registrert fuktskjolder på overflate av himling i vindfang mot lufting snurredo og pipe, uten å måle fukt her. Registrert merker etter fukt i området hvor vannledning kommer opp i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



Fuktmåling i vindfang.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vindfang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert bjelkelag med stubbloft.

TG 2 Radon

Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger. Det er vanligvis ikke nødvendig med tiltak mot radon med radonsperre mot grunnen eller trykkreduserende tiltak av bygninger som står på ringmurer og har ventilert krypkjeller som gir gjennomlufting under bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fritidsboligen er oppført på ringmurer over ventilert kryprom med liten/ingen risiko for ev. radon skal trenge inn i bygningen. Ut i fra dette er tiltak ikke nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Stue har peisovn tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert at låsing på den ene døren til peisovnen fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Låsing bør repareres.

TG 2 Krypkjeller

Ventilert krypkjeller under bjelkelag med stubbloft.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Stedvis spesielt mot hjørner er det ikke tilstrekkelig ventilasjon, noe som har ført til høyere fuktpåkjenning. Det er ikke lagt dampsperre på grunnen. På bakken i kryprommet ligger det en del materialer som er næring for mugg- og råtesopper. Registrert stående vann i et lite område.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Organisk avfall (trevirke) som ligger på grunnen i krypkjelleren bør fjernes.



Registrert unormalt høye fuktverdier i stubbloft (til høyre innenfor luke).



Viser stående vann i krypkjeller.

TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører i heltre furu.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det ble registrert ekskrementer etter mus i utvendig bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boden er ikke bygget musetett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Badet er konstruert som et enkelt "hyttebad" uten innlagt vann og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, men rommet har og vil kunne fungere ved forsiktig bruk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har malt trepanel. Himling har ubehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har laminatgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet har ikke gulvsluk med direkte avløp fra dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kun direkte avløp fra dusjkabinett og servant.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant med baderomsinnredning i heltre. Dusjkabinett og snurredo med mekanisk avtrekk til over tak og kammer plassert i krypkjeller. Sanitærutstyret er ikke tilkoblet vanntilførsel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er kun benyttet dusjkabinett uten tilkoblet vanntilførsel.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Profilerte fronter av lakkert furu. Benkeplate av heltre furu.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

TG 1 Vannledninger

Tappepunkt i kjøkken med kobberrør. Opplegg for tømming av vannledning ved fraværsperioder.



Opplegg for vann i krypkjeller.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsledninger er enkelt lagt opp i krypkjeller uten noen klamring.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Trykktank plassert i isolert og oppvarmet rom i krypkjeller.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklede 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.

El.tavle med automatsikringer (4x16 amp + 1 x 20 amp) plassert i utvendig bod. Utvendig målerskap med AMS-strømmåler for fjernavlesning. El.anlegget har begrenset kapasitet. Ordinær belysning inne og utvendig.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1987
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Krøderen Elektro
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anlegget er hovedsakelig fra byggeåret.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarslere på batterispenning. 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 brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er antatt løsmasser.

TG 2 Drenering

Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.

Vurdering av avvik:

• Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble registrert frittstående vann i krypkjeller i et lite område, noe som tilsier at dreneringen ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av plasstøpt betong satt direkte på terreng av stedlige masser, videre murt opp av lettklinkerblokker som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.


Viser sprekk i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget er hellende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis på oversiden av bygningen er det fall mot grunnmur (ref. pkt. drenering).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer lokalt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hovedvannledning av plast til borebrønn. Avløpsledninger av plast.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Vann ble ikke trykksatt på befaringsdagen da bygningen ikke var oppvarmet.

Konsekvens/tiltak
• Vannkvalitet må dokumenteres

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Ca. byggeår.

Byggeår
1990

Kommentar
Oppgitt av rekvirent.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Prefabrikkert letthus med yttervegger av laftede bord. Saltak av åser tekket med takmembran. Dekke er av bjelkelag. Vindu av tre med enkelt glass Ytterdør i tilsvarende utførelse. Bygningen er enkelt fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker.
Innvendig er det på gulv laminatgulv, vegger har trepanel og noe plater. Himling har trepanel. Innlagt strøm.
Terrasse utført i tre (6 m²).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

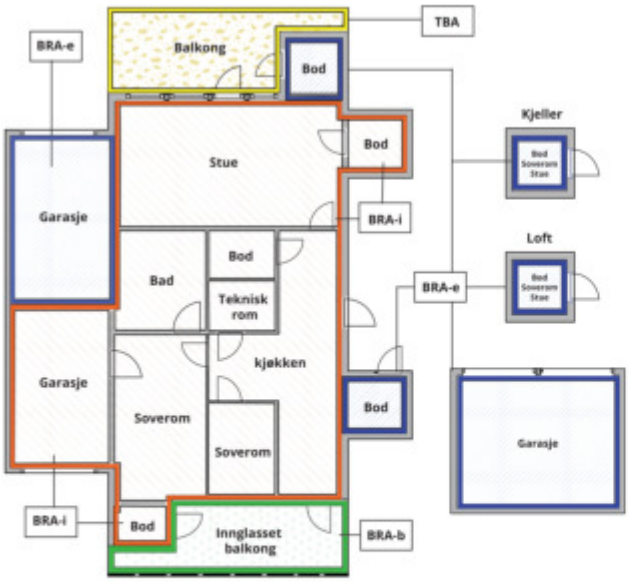
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	70	5		75	38		75
SUM	**70**	**5**			**38**		**75**
SUM BRA	**75**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang , Gang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod	

Kommentar

Bruksareal er 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 byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje		14		14	6		14
SUM		**14**			**6**		**14**
SUM BRA	**14**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Sov-/lagringsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	70	5
Anneks	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2023	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør
	Terje Østenengen	
24.5.2024	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør
	Odd Brenne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	97	4	25	0	1017.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Tiurhaugan 9	29.05.1987	01.10.2028	29.05.2067

Hjemmelshaver
Fester er Brenne Kari (død) og Østenengen Terje.
Hjemmelshaver Harald Kjønaas Paalgard

Kommentar
Festeavgiften er utregnet ut fra festekontrakt og konsumprisindeksen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i nedre del av et etablert hytteområde nord på Dagalifjell i Hol kommune. Området har et fint turterreng sommer som vinter. Det er oppkjørte skiløyper i nærområdet som er tilknyttet et stort løypenett. Det er også alpinbakker i nærområdet. Med bil er det ca. 5 minutter til Dagali skisenter og ca. 20 minutter til Uvdal skisenter.
Eiendommen ligger nordvendt like ovenfor Fylkesvei 40 i hellende terreng i bjørkeskogbeltet ca. 960 m.o.h. Den har sol og noe utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst med privat helårsvei fra Fylkesvei 40. Vei har låsbar bom.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning fra borebrønn.

Tilknytning avløp

Avløp gråvann til terreng (eiendommen har ikke utslippstillatelse).

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsformål i arealdelen av kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er en festetomt som fremstår som en naturtomt.

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	År	Type
0	2010	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring		Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2024		Gjennomgått	10	Ja
Målebrev	20.04.1989		Gjennomgått	0	Nei
Festekontrakt	05.07.2004		Gjennomgått	4	Ja
Infoland.no	12.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	18.09.1987		Gjennomgått	3	Nei
Tidligere tilstandsrapport	12.06.2023		Gjennomgått	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 skal 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 dampsperren 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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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 Personvernerklæring - iVerdi

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/BZ7613

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

FOR TINGLYSING

INNKOMMET
27 JUL 2004
HALLINGDAL TINGRETT

26 JUNI 1992

HALLINGDAL
SORENSKRIVEREMBETE

Sett à 4 stk. hvorav 1 for tinglysning: 529-0578-1.
Pakker à 25 stk. vanlige: 529-0576-5.
Pakker à 25 stk. for tinglysning: 529-0577-3.
Landbruksforlaget, Postboks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Kontraktsformularet er utarbeidet av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.

Ettertrykk forbudt

TINGLYST
-5 JULI 2004
HALLINGDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 3876

FESTEKONTRAKT

Mellom BENTE OG SVEIN H. PAALGARD., person nr. 060847747619
21104548102

adr.: 3588 DAGALI

eier av KYENÅAS, GNR. 97, BNR. 41 Festenr. 25

i HOL kommune, heretter kalt eieren, og

OLE BRENNE OG TERJE ØSTENENGEN., person nr. 131226385 15
24125241510

adr.: 3340 ÅMOT OG 3380 SYSLE, heretter kalt

festeren, er det i dag inngått følgende festekontrakt:

§ 1. Tomta.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom KYENÅAS

GNR. 97, BNR. 41 i HOL kommune.

Tomta gis nr. 21, på KYENÅAS hyttefelt.

Tomta er godkjent for hyttebebyggelse i.h.t. reguleringsplan/disposisjonsplan, stadfestet .....

.....

A. Tomtas beliggenhet er avmerket på plankartet for området og har fått koordinatene

x = ..., y = ...

eller:

B. Tomta er oppmålt, jfr. vedlagte kartforretning av .....
hvor tomtas grenser er angitt.
Festetiden er 80 år og regnes fra kontraktens underskrift.

C. Annen beskrivelse:

.....

.....

.....

§ 2. Festeavgiften.

Festeavgiften pr. kalenderår er kr. ...1600. som betales forskuddsvis og senest innen 01.10. året forut.
Blir kontrakten inngått i løpet av året, utgjør festeavgiften kr. .600. for den gjenværende del av første kalenderår og forfaller til betaling ved kontraktens underskrift.
Festeavgiften reguleres hvert tiende år, regnet fra og med første hele festeår og i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker konsumprisindeksen pr. 15. august i det år festekontrakten er inngått som basisindeks for reguleringen. Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Skulle eieren, for å få samtidig regulering av festekontrakten for hele hyttefeltet, foretrekke å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringen, skal festeren ikke kunne motsette seg dette.

§ 3. Grunnlagsinvesteringer.

Ved kontraktens underskrift forfaller til betaling ved siden av festeavgiften, jfr. § 2, andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr. .....
Anlegg for avløp og renovasjon	kr. .....
Anlegg av veg og parkering	kr. EGEN. AVTALE
Plankostnader	
.....	kr. .....
.....	kr. .....
Andel grunnlagsinvesteringer	kr. .....

§ 4. Avgifter.

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.
I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting.
Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.
Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr. .....
Vann/kloakk	kr. .....
Veg m/u snøbrøyting	kr. .....
Sum	kr. .....

§ 5. Bebyggelse.

Festeren gis rett til å føre opp en hytte som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet.
For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene som følger vedlagt.

§ 6. Vann, avløp og renovasjon.

1. Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende vann, avløp og renovasjon. Dersom det kommer kommunale pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp og renovasjon, forplikter festeren seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.
2. Vannkildene skal benyttes hensynsfullt til felles beste for festerne i området.
3. Avfall og kloakk/spillvann må ikke forurense noen drikkevannskilde eller på annen måte sjenere omgivelsene.

§ 7. Veger, parkering, adkomst.

Festeren gis rett til adkomst til sin hytte etter de veger som er utlagt i reguleringsplanen/disposisjonsplanen.

Dersom eieren ikke har opparbeidet veger og krevet refusjon for dette, forplikter festeren seg til å være med på å dekke opparbeidelseskostnadene dersom dette skulle bli aktuelt, samt være med på å dekke de årlige vedlikeholdsutgifter for vegene.
Vedrørende parkering vises til parkeringsplanen. Festeren plikter å hensette sine biler på de oppmerkede parkeringsplasser.

§ 8. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

Eieren eier skogen i byggeområdet, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at byggeområdet nyttes til hytteområde.
Festeren må ikke foreta inngrep som forandrer terrengets utmarkskarakter.
Utenom det avgrensede byggeområde skal skogbruk drives etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer, jfr. Lov om skogbruk og skogvern.
Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget såvidt mulig unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v., jfr. Lov om motorisert ferdsel i utmark og kommunale regler om slik ferdsel.
Festeren gis ingen jaktrett, fiskerett eller rett til ved på eierens eiendom. Festeretten endrer ikke beiteretten i området, og eieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. Eventuell skade på beitedyr som kan føres tilbake på forhold som skyldes festeren, skal denne være ansvarlig for. Kun i spesielle tilfeller kan festeren, etter avtale med eieren eller eventuelle beiteberettigede, sette opp gjerde til vern mot beitedyr.

§ 9. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta, så som varesalg, herbergsvirksomhet o.l. Hytta kan leies ut inntil ..... uker pr. kalenderår.

§ 10. Videre utbygging og utvikling i reguleringsområdet.

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan/disposisjonsplan datert ....., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen/disposisjonsplanen blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkeringsplasser, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Festeren kan heller ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

§ 11. Overdragelse m. v.

Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt.
Hvis festeren ønsker å overdra ubebygd tomt kan eieren kreve festet avviklet i stedet for å godta overdragelse. Eieren kan også kreve festet avviklet hvis det ikke er ført opp hytte på tomta innen ~~ett~~ 2.. år.
Bestemmelsene i denne paragrafen gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller livsarvinger.

§ 12. Regler ved festetidens utløp.

Når festekontrakten er opphørt, kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, pkt. 9.

§ 13. Regler for mislighold.

Blir kontrakten hevet p.g.a. vesentlige mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i § 12. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift og andel av felleskostnader innen 2 —to— uker fra mottatt påkrav. Vesentlig mislighold kan også være unnlatelse av å rette feil begått i strid med denne kontrakt snarest mulig etter mottatt påkrav om dette. Såfremt festeren ikke har etterkommet krav om retting av feil innen en frist på 1 —en— måned, kan eieren, om han ønsker det, selv rette feil og belaste festeren for kostnadene.
For skyldig festeavgift har eieren adgang til å beregne seg 5 % rente over Norges Banks diskonto til enhver tid, fra sendt krav om innbetaling og inntil betaling finner sted.
Før eieren går til hevning av kontrakten, riving av hytta eller tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjon ved innen 1—én— måned fra varsel er gitt å betale det skyldige beløp + renter og kostnader.

§ 14. Panterettigheter – heftelser.

Eieren forbeholder seg førsteprioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3—tre— års festeavgift for skyldig festeavgift og andel av felleskostnadene, renter og andre krav mot rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.
Eieren plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som det her er inngått festeavtale om. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovennevnte panterett.

§ 15. Tinglysning.

Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakten og eventuell tinglysning dekkes av festeren.

§ 16. Særbestemmelser.

De reguleringsvedtekter som gjelder for området, inngår som del av denne kontrakt, og festeren forplikter seg til å rette seg etter disse.

§ 17.

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift, hvor Sorenskriveren i.....
. HALLINGDAL. oppnevner 3—tre— voldgiftsmenn og utpeker formann.

§ 18. Andre bestemmelser.

.....

.....

.....

.....

Denne kontrakt er utstedt i 2—to— eksemplarer hvorav eier og fester har ett hver.

....DAGALI..... den, 29.05. 1987.

Bente Kjønaas Paalgard. Svein H. Paalgard
Eier

Fester
Terje Østenengen

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester og at begge er over 18 år.

Margit Kjønaas....., person nr. 24062347259.

Harald Kjønaas....., person nr. 01031648714

TINGLYST
2
-5 JULI 2004

HALLINGDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 3871

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [x] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
97	4				25

Adresse: Tiurhaugan 9
Byggeår: 1987
Når kjøpte du boligen:
Postnr.: 3588 Dagali
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
Jernbanepersonalets bank og forsikring

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale
Er det dødsbo? [x] Ja [ ] Nei
Avdødes navn: Kari Brenne (eide halve hytta)(sammen med Terje)
Hjemmelshaver: Odd Brenne

SELGER 1

Etternavn	Østenengen	Fornavn	Terje
Ny adresse	Harpestryken 13	E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	3370 Sted Vikersund	Mobil	95069230

SELGER 2

Etternavn	Brenne	Fornavn	Odd
Ny adresse	Hylleveien 21	E-post	oddbrenne2@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	3340 Sted Åmot	Mobil	90723636

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er borvann med trykktank i kjeller. Er ikke avløp.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

X Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

[ ] Nei [ ] Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsrapport datert 16/3-2023

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tilstandsrapport. datert 16/3-2023

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

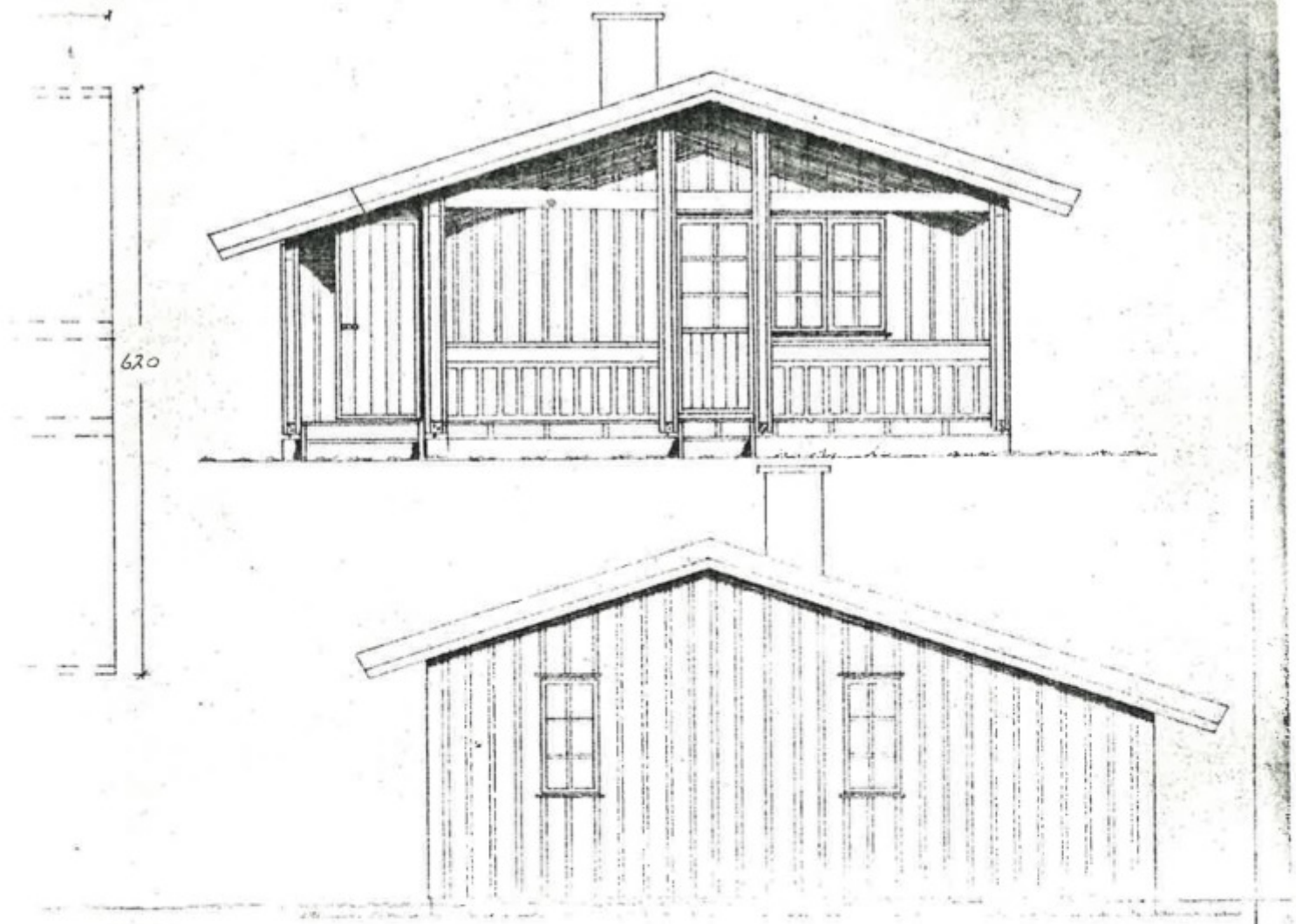
23/5-24

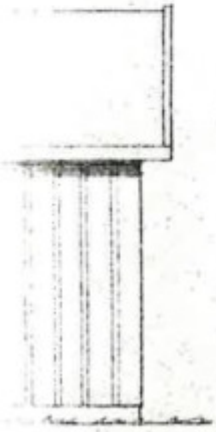
Sign. selger 1

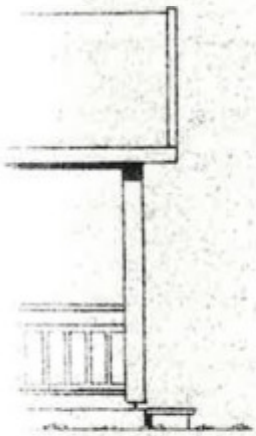
Terje Ostenengen

Sign. selger 2

Odd Brenne

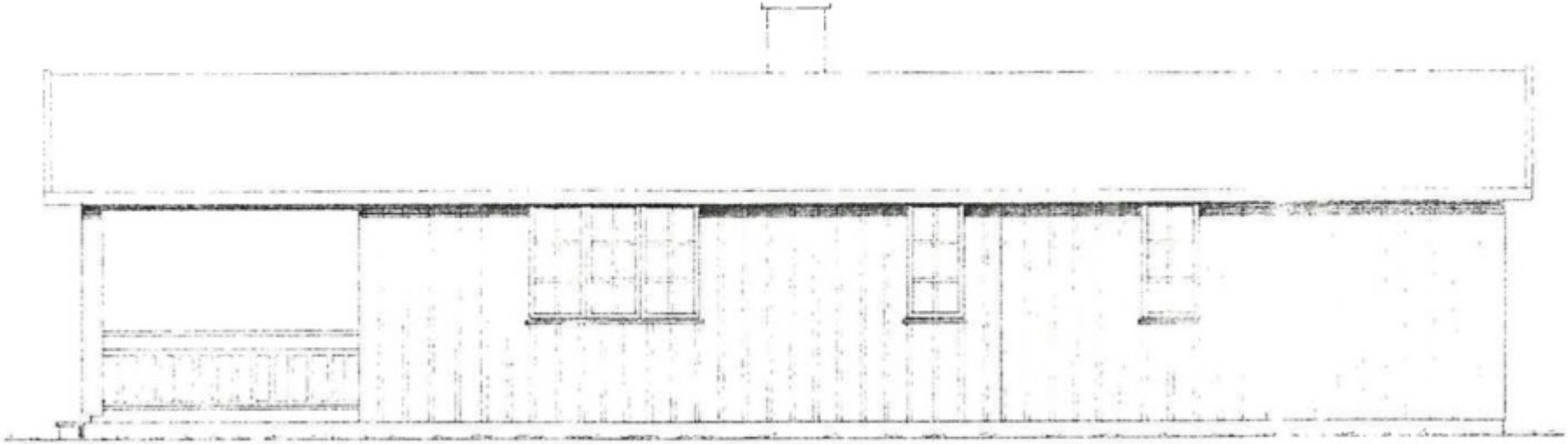


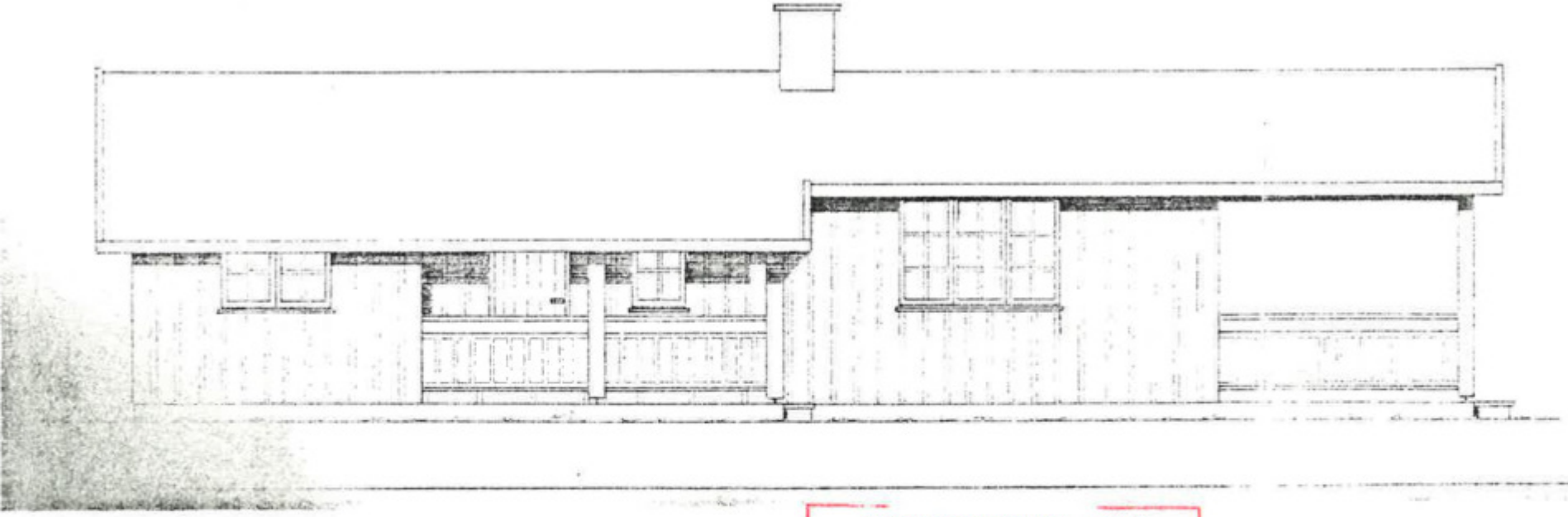




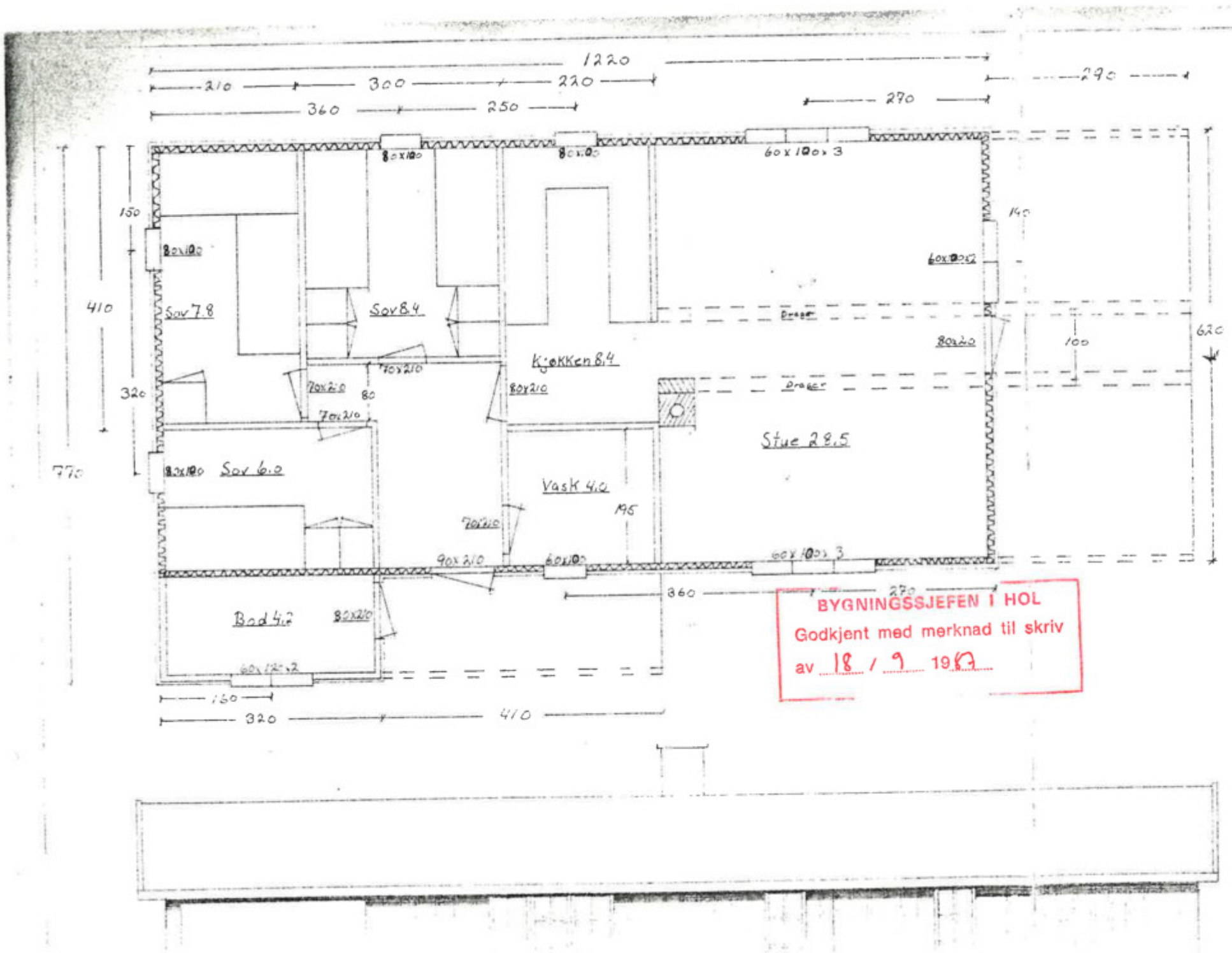
BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 18 / 9 19 87

BRA: 104.5m²		
BA : 76.2m²		
Hytte for Torild og Terje Østenengen		Dato: 31/1-85 Tegn:
3388 SYSLE		
Plan og Fasader		M 1:50





BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 18 / 9 1987



BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 18 / 9 1987

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	315230121

Adresse	Tiurhaugan 9		
Postnummer	3588	**Poststed**	DAGALI
Er det dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei		
Avdødes navn	Kari Brenne og Toril Østenengen		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	1987	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	36år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Jernbanepersonalets bank og forsikring	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Terje	**Selger1etternavn**	Østenengen
Selger2fornavn	Odd	**Selger2etternavn**	Brenne

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

Kommentar: Det er kun vaskerom uten våtromsstandard.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Er ikke avløpsanlegg.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Vann siger inn i krypkjeller om våren.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Observert noen små sprekker i grunnmur.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.06.2023

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Utett (lysgjennomslag) i tak ved luftepipe fra snurredassen. Denne er tettet og det er ikke registrert fukt i isolasjon.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Det er ikke opplegg for elbil-lader.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.06.2023

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Kun det som er opplyst i tilstandsrapporten.

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

Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Dette er en hytte, ikke bolig slik skjema har lagt opp til. Hytta ble bygget av familien i 1987 og har vært brukt av familien i alle år, unntatt siste året på grunn av at først gikk min kone/søster (Toril) bort og så gikk min svigermor/mor (Kari) bort nå i år.

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.06.2023

Brenne, Odd

Signert av

Østenengen, Terje

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.06.2023

FESTEKONTRAKT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HERLEIKSPLASS & PARTNERE
KYRKJEVEGEN 21
3580 GEILO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 315-23-0121 (Kristoffer Tomin Waage)
Vår referanse: 3208679/21654632
Bestilling: C3 2023-06-14 (6) 159

Dato
14.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3876	22	5.7.2004	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3044 HOL	97	4	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

FOR TINGLYSING

2 6 JUNI 1992
HALLINGDAL
SORENSKRIVERKONTORET

Sett à 4 stk. hvorav 1 for tinglysning: 529-0578-1.
Pakker à 25 stk. vanlige: 529-0576-5.
Pakker à 25 stk. for tinglysning: 529-0577-3.
Landbruksforlaget, Postboks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Kontraktsformularet er utarbeidet av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.

Ettertrykk forbudt

Doknr: 3876 Tinglyst: 05.07.2004 Emb. 022
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
- 5 JULI 2004
HALLINGDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 3876

FESTEKONTRAKT

Mellom BENTE OG SVEIN H. PAALGARD., person nr [redacted]

adr.: 3588 DAGALI

eier av KJENAAS, GNR. 97, BNR. 4. Festenr. 25

i HOL kommune, heretter kalt eieren, og

OLE BRENNE OG TERJE ØSTENGEN., person nr [redacted]

adr.: 3340 ÅMOT OG 3380 SYSLE, heretter kalt

festeren, er det i dag inngått følgende festekontrakt:

§ 1. Tomta.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom KJENAAS

GNR. 97, BNR. 4 i HOL kommune.

Tomta gis nr. 21, på KJENAAS hyttefelt.

Tomta er godkjent for hyttebebyggelse i.h.t. reguleringsplan/disposisjonsplan, stadfestet .....

.....

A. Tomtas beliggenhet er avmerket på plankartet for området og har fått koordinatene

x = ..., y = ...

eller:

B. Tomta er oppmålt, jfr. vedlagte kartforretning av .....
hvor tomtas grenser er angitt.
Festetiden er 80 år og regnes fra kontraktens underskrift.

C. Annen beskrivelse:

.....

.....

.....

§ 2. Festeavgiften.

Festeavgiften pr. kalenderår er kr. ...1600 som betales forskuddsvis og senest innen 01.10. året forut.
Blir kontrakten inngått i løpet av året, utgjør festeavgiften kr. .600. for den gjenværende del av første kalenderår og forfaller til betaling ved kontraktens underskrift.
Festeavgiften reguleres hvert tiende år, regnet fra og med første hele festeår og i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker konsumprisindeksen pr. 15. august i det år festekontrakten er inngått som basisindeks for reguleringen. Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Skulle eieren, for å få samtidig regulering av festekontrakten for hele hyttefeltet, foretrekke å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringen, skal festeren ikke kunne motsette seg dette.

§ 3. Grunnlagsinvesteringer.

Ved kontraktens underskrift forfaller til betaling ved siden av festeavgiften, jfr. § 2, andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr. .....
Anlegg for avløp og renovasjon	kr. .....
Anlegg av veg og parkering	kr. EGEN AVTALE
Plankostnader	
.....	kr. .....
.....	kr. .....
Andel grunnlagsinvesteringer	kr. .....

§ 4. Avgifter.

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.
I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting.
Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.
Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr. .....
Vann/kloakk	kr. .....
Veg m/u snøbrøyting	kr. .....
Sum	kr. .....

§ 5. Bebyggelse.

Festeren gis rett til å føre opp en hytte som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet.
For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene som følger vedlagt.

§ 6. Vann, avløp og renovasjon.

1. Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende vann, avløp og renovasjon. Dersom det kommer kommunale pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp og renovasjon, forplikter festeren seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.
2. Vannkildene skal benyttes hensynsfullt til felles beste for festerne i området.
3. Avfall og kloakk/spillvann må ikke forurense noen drikkevannskilde eller på annen måte sjenere omgivelsene.

§ 7. Veger, parkering, adkomst.

Festeren gis rett til adkomst til sin hytte etter de veger som er utlagt i reguleringsplanen/disposisjonsplanen.

Dersom eieren ikke har opparbeidet veger og krevet refusjon for dette, forplikter festeren seg til å være med på å dekke opparbeidelseskostnadene dersom dette skulle bli aktuelt, samt være med på å dekke de årlige vedlikeholdsutgifter for vegene.
Vedrørende parkering vises til parkeringsplanen. Festeren plikter å hensette sine biler på de oppmerkede parkeringsplasser.

§ 8. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

Eieren eier skogen i byggeområdet, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at byggeområdet nyttes til hytteområde.
Festeren må ikke foreta inngrep som forandrer terrengets utmarkskarakter.
Utenom det avgrensede byggeområde skal skogbruk drives etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer, jfr. Lov om skogbruk og skogvern.
Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget såvidt mulig unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v., jfr. Lov om motorisert ferdsel i utmark og kommunale regler om slik ferdsel.
Festeren gis ingen jaktrett, fiskerett eller rett til ved på eierens eiendom. Festeretten endrer ikke beiteretten i området, og eieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. Eventuell skade på beitedyr som kan føres tilbake på forhold som skyldes festeren, skal denne være ansvarlig for. Kun i spesielle tilfeller kan festeren, etter avtale med eieren eller eventuelle beiteberettigede, sette opp gjerde til vern mot beitedyr.

§ 9. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta, så som varesalg, herbergsvirksomhet o.l. Hytta kan leies ut inntil ..... uker pr. kalenderår.

§ 10. Videre utbygging og utvikling i reguleringsområdet.

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan/disposisjonsplan datert ....., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen/disposisjonsplanen blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkeringsplasser, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Festeren kan heller ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

§ 11. Overdragelse m. v.

Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt.
Hvis festeren ønsker å overdra ubebygd tomt kan eieren kreve festet avviklet i stedet for å godta overdragelse. Eieren kan også kreve festet avviklet hvis det ikke er ført opp hytte på tomta innen ... år.
Bestemmelsene i denne paragrafen gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller livsarvinger.

§ 12. Regler ved festetidens utløp.

Når festekontrakten er opphørt, kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, pkt. 9.

§ 13. Regler for mislighold.

Blir kontrakten hevet p.g.a. vesentlige mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i § 12. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift og andel av felleskostnader innen 2 —to— uker fra mottatt påkrav. Vesentlig mislighold kan også være unnlatelse av å rette feil begått i strid med denne kontrakt snarest mulig etter mottatt påkrav om dette. Såfremt festeren ikke har etterkommet krav om retting av feil innen en frist på 1 —en— måned, kan eieren, om han ønsker det, selv rette feil og belaste festeren for kostnadene.
For skyldig festeavgift har eieren adgang til å beregne seg 5 % rente over Norges Banks diskonto til enhver tid, fra sendt krav om innbetaling og inntil betaling finner sted.
Før eieren går til hevning av kontrakten, riving av hytta eller tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjon ved innen 1—én— måned fra varsel er gitt å betale det skyldige beløp + renter og kostnader.

§ 14. Panterettigheter – heftelser.

Eieren forbeholder seg førsteprioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3—tre— års festeavgift for skyldig festeavgift og andel av felleskostnadene, renter og andre krav mot rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.
Eieren plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som det her er inngått festeavtale om. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovennevnte panterett.

§ 15. Tinglysning.

Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakten og eventuell tinglysning dekkes av festeren.

§ 16. Særbestemmelser.

De reguleringsvedtekter som gjelder for området, inngår som del av denne kontrakt, og festeren forplikter seg til å rette seg etter disse.

§ 17.

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift, hvor Sorenskriveren i..... HALLINGDAL oppnevner 3—tre— voldgiftsmenn og utpeker formann.

§ 18. Andre bestemmelser.

.....

.....

.....

.....

Denne kontrakt er utstedt i 2—to— eksemplarer hvorav eier og fester har ett hver.

....DAGALI..... den, 29.05.1987.

Bente Kjønaas Paalgard. Svein H. Paalgard
Eier

P.G. Brenne
Fester

Terje Østenengen

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester og at begge er over 18 år.

1. Margit Kjønaas, person nr. [redacted]
2. Harald Kjønaas, person nr. [redacted]

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3044 - HOL
Gårdsnummer:	97
Bruksnummer:	4
Festenummer:	25

Utskriftsdato/klokkeslett:	15.06.2023 kl. 06:45
Produsert av:	Atle Kleivdal
Attestert av:	Hol kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Festegrunn
Bruksnavn:	TOMT NR 21
Etableringsdato:	20.04.1989
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 97 / 4 / 25	1 017,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		110168	PAALGARD HARALD KJØNAAS		BYGDEVEGEN 64 3588 DAGALI	1 / 1
Fester	Død	250335	BRENNE KARI			1 / 2
Fester		241252	ØSTENENGEN TERJE		FESTNINGEN 11 3370 VIKERSUND	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6695800	470239		1 017,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3044 - 97/4		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/8		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/8		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/9		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/9		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/10		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/10		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/11		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/11		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/12		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/12		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/13		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/13		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/15		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/15		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/16		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/16		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/22		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/22		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/23		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/23		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/25		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/25		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/26		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/26		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/28		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/28		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/30		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/30		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/31		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/31		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/32		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/32		
		Omnummerert til:	3044 - 97/4/33		
		Omnummerert fra:	0620 - 97/4/33		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Endre egenskap	20.09.2009			0620lik	20.09.2009
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 97/4/25	0	
	Sentralpunkt flyttet				
Opprett ny festegrunn	20.04.1989				
Etablering av feste		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 97/4	−1 018	
		Mottaker	0620 - 97/4/25	1 018	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	21.01.2014			0620lik	21.01.2014
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 97/4	0	
		Berørt	0620 - 97/4/25	0	
		Berørt	0620 - 97/71	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	01.05.2013			0620lik	01.05.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 97/1	0	
		Berørt	0620 - 97/4	0	
		Berørt	0620 - 97/4/25	0	
		Berørt	0620 - 97/71	0	
		Berørt	0620 - 97/103	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Tiurhaugan	1239	9			Grunnkrets	0201	Dagali	
						Stemmekrets:	7	Geilo	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080402	Dagali og Skurdalen	
				6695812	470247	Postnr.område:	3588	DAGALI	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 7 952 392
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6695812 Øst: 470247
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	18.09.1987
Bruksareal annet:	72	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	72	Avløp:	Ingen kloakk	Tatt i bruk:	31.12.1990
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	72	72	0	0	0	0	0

Bruksenheter

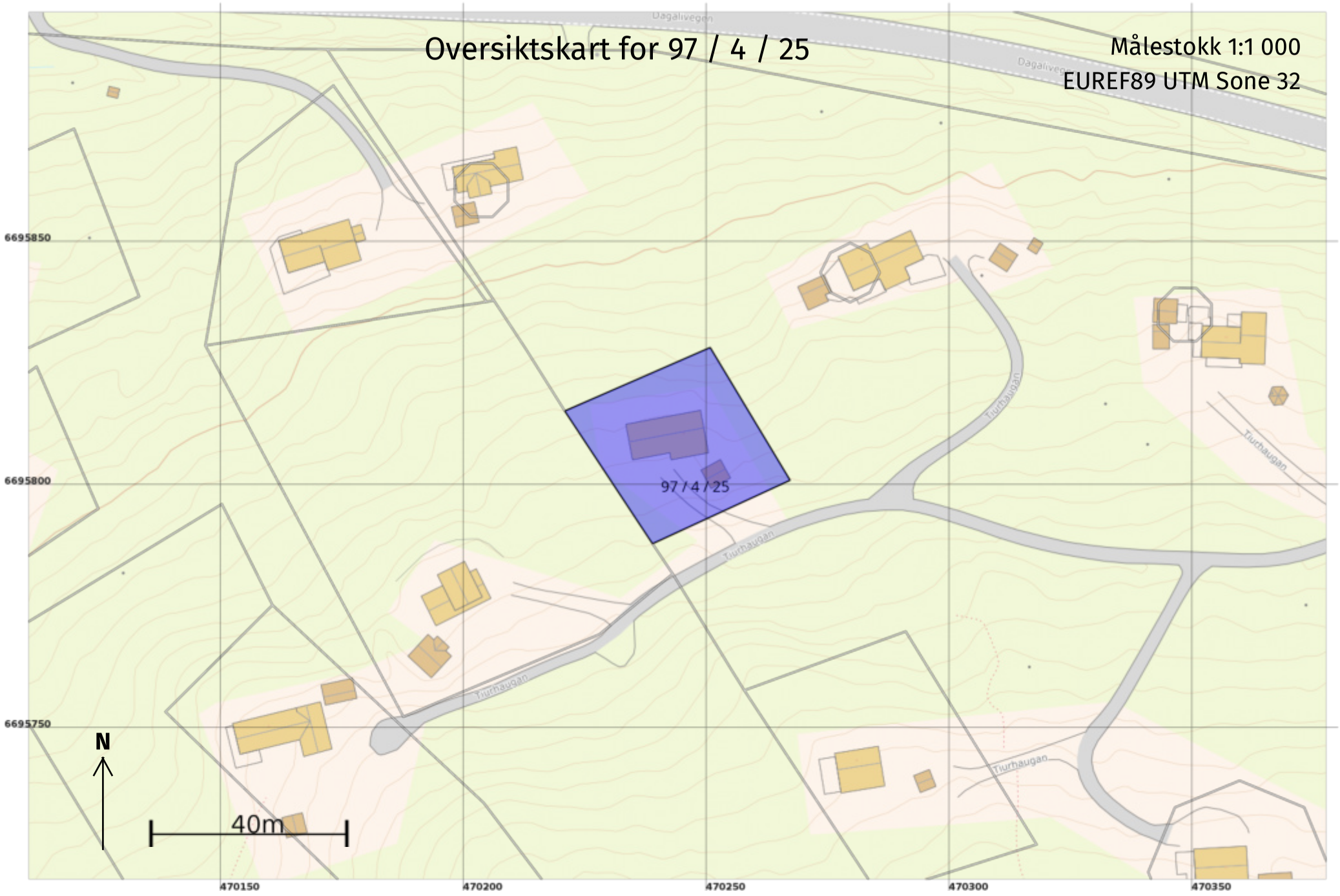
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1239 Tiurhaugan 9	H0101	Fritidsbolig	72	0		0	0	97/4/25

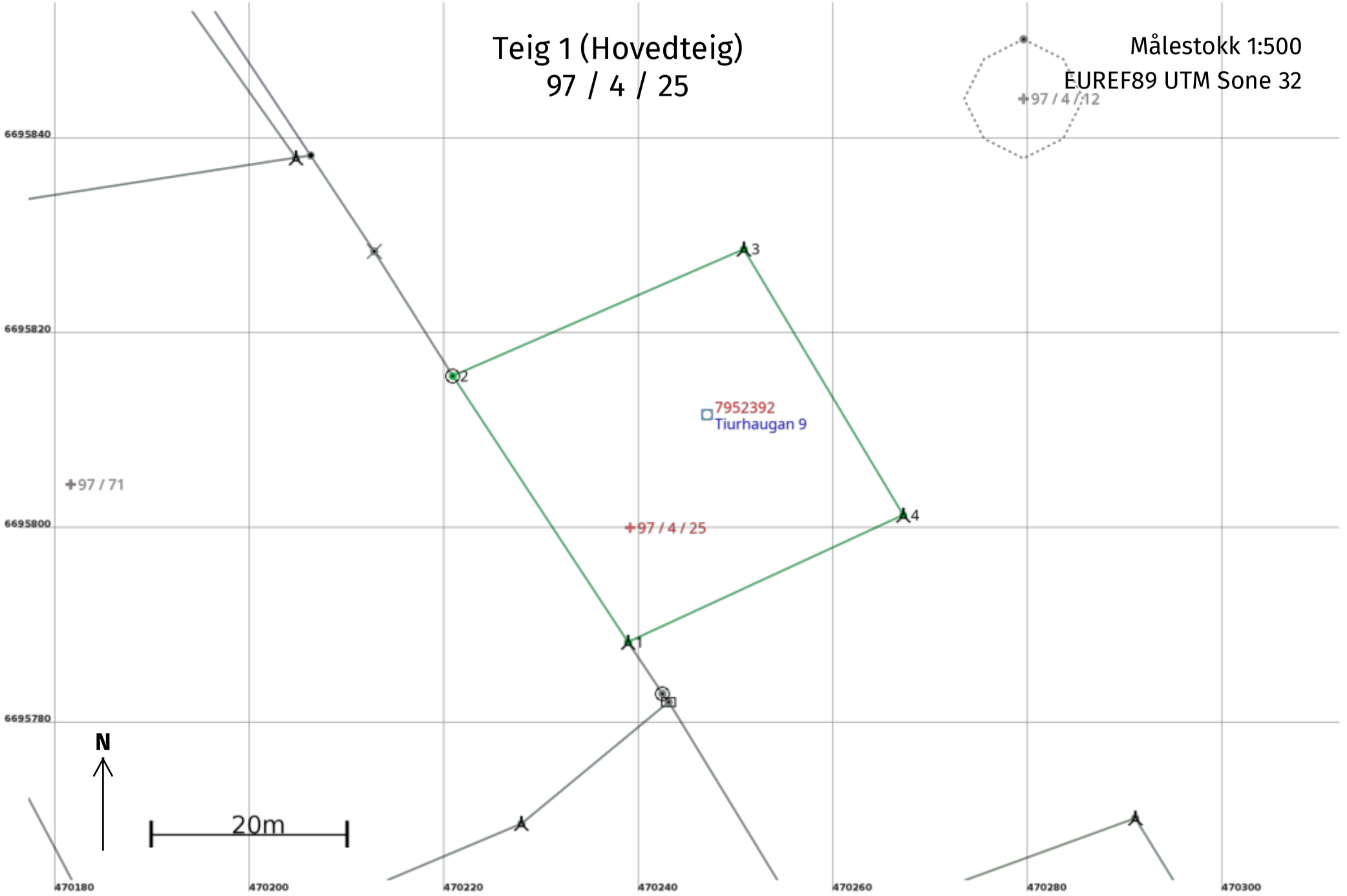
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ØSTENENGEN TERJE		

Oversiktskart for 97 / 4 / 25

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
97 / 4 / 25
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
97 / 4 / 12
6695840
6695820
6695800
6695780
7952392
Tiurhaugan 9
97 / 71
97 / 4 / 25
1
2
3
4
N
20m
470180
470200
470220
470240
470260
470280
470300

Areal og koordinater

Areal: 1 017,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6695800 **Øst:** 470239

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6695788,66	470238,88	Jordfast stein 32,71	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6695815,96	470220,87	Jord 32,62	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6695828,98	470250,78	Jordfast stein 31,82	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6695801,69	470267,15	Jordfast stein 31,13	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

Hol kommune
Adresse Ålmannvegen 8, 3576
Telefon

Utskriftsdato: 13.06.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3044 **Gårdsnr.:** 97 **Bruksnr.:** 4 **Festenr.:** 25
Adresse: Tiurhaugan 9, 3588 DAGALI
Referanse: 120/3004551/315-23-0121 Tiurhaugan 9

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		2426
Branntilsyn, feiing		688
Eiendomsskatt		1578

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Hol kommune
Adresse Ålmannvegen 8, 3576
Telefon

Utskriftsdato: 13.06.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3044 **Gårdsnr.:** 97 **Bruksnr.:** 4 **Festenr.:** 25
Adresse: Tiurhaugan 9, 3588 DAGALI
Referanse: 120/3004551/315-23-0121 Tiurhaugan 9

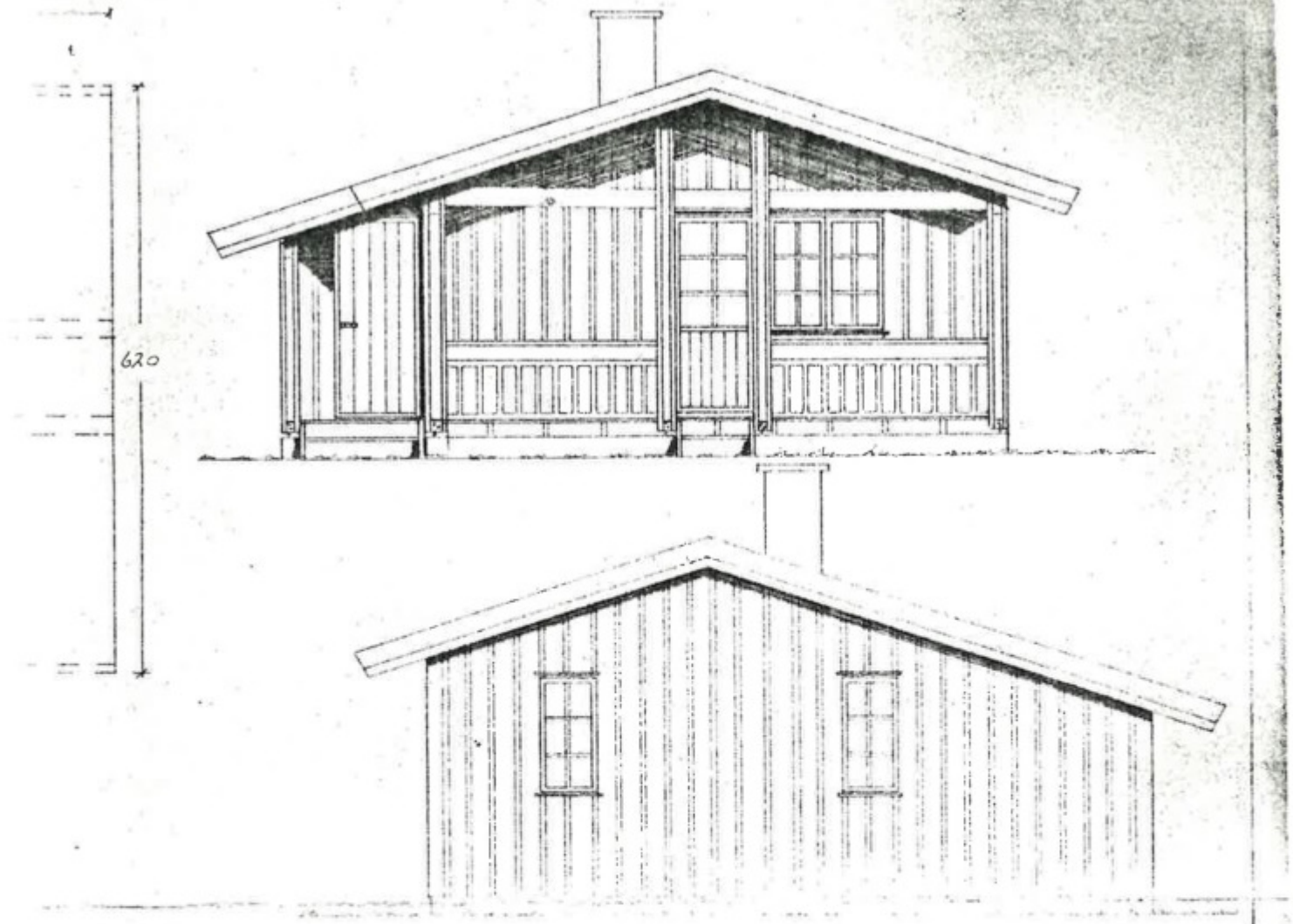
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

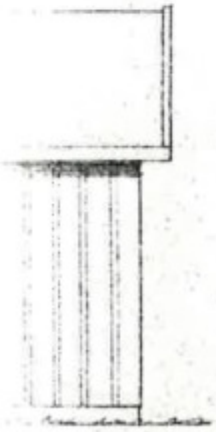
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

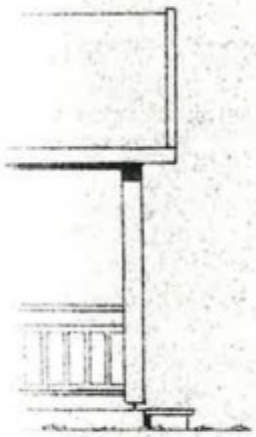
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

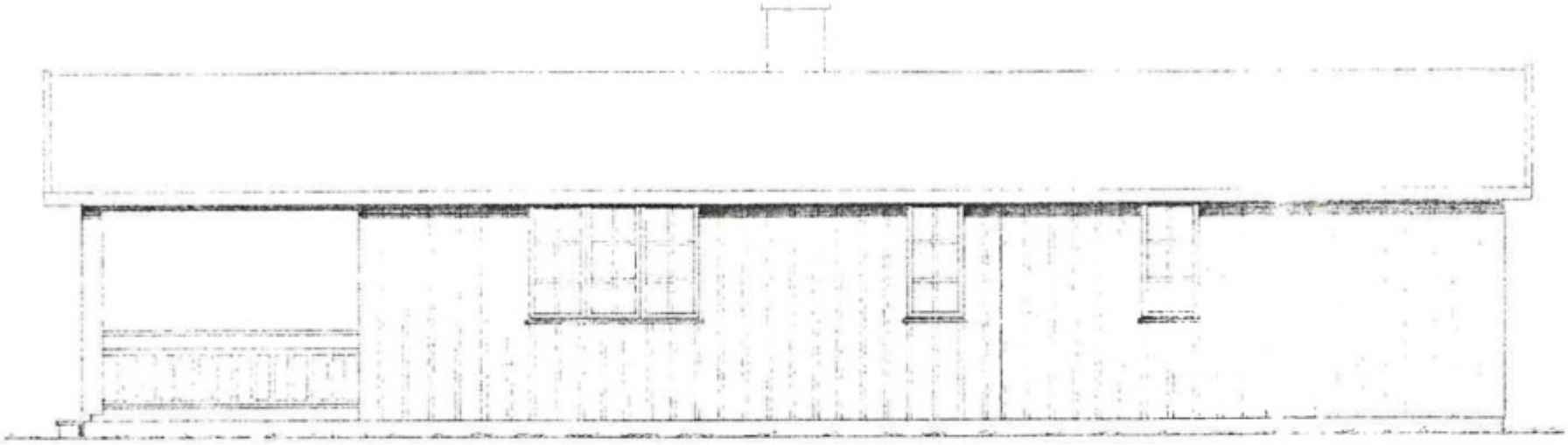


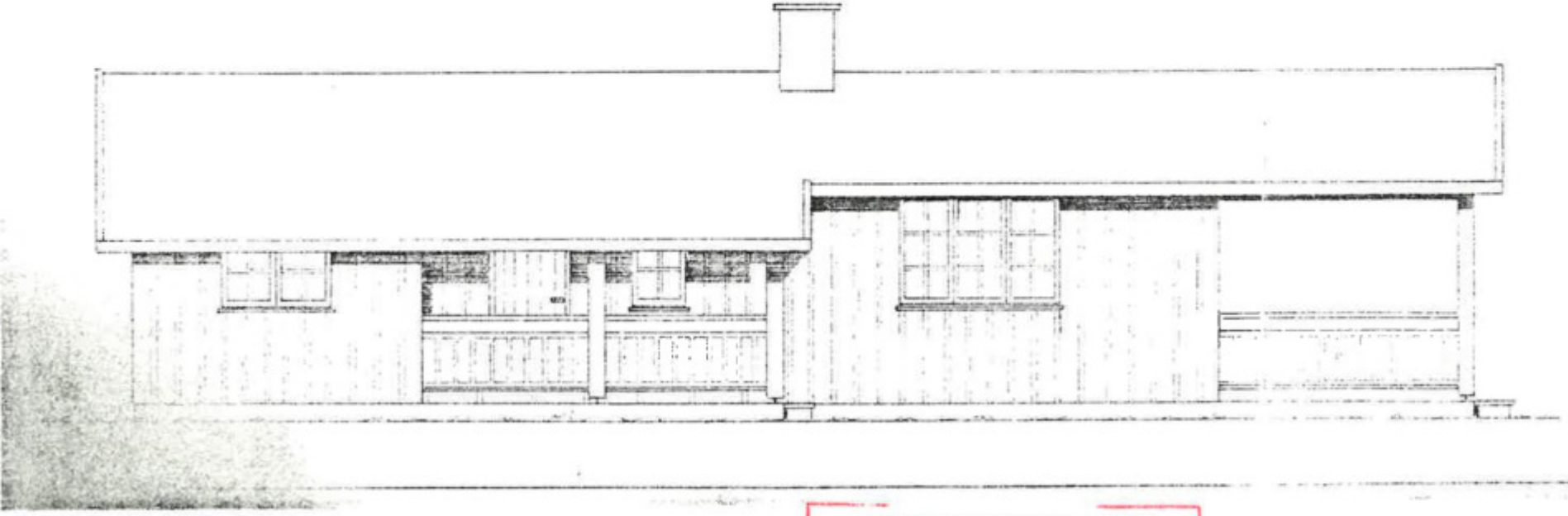




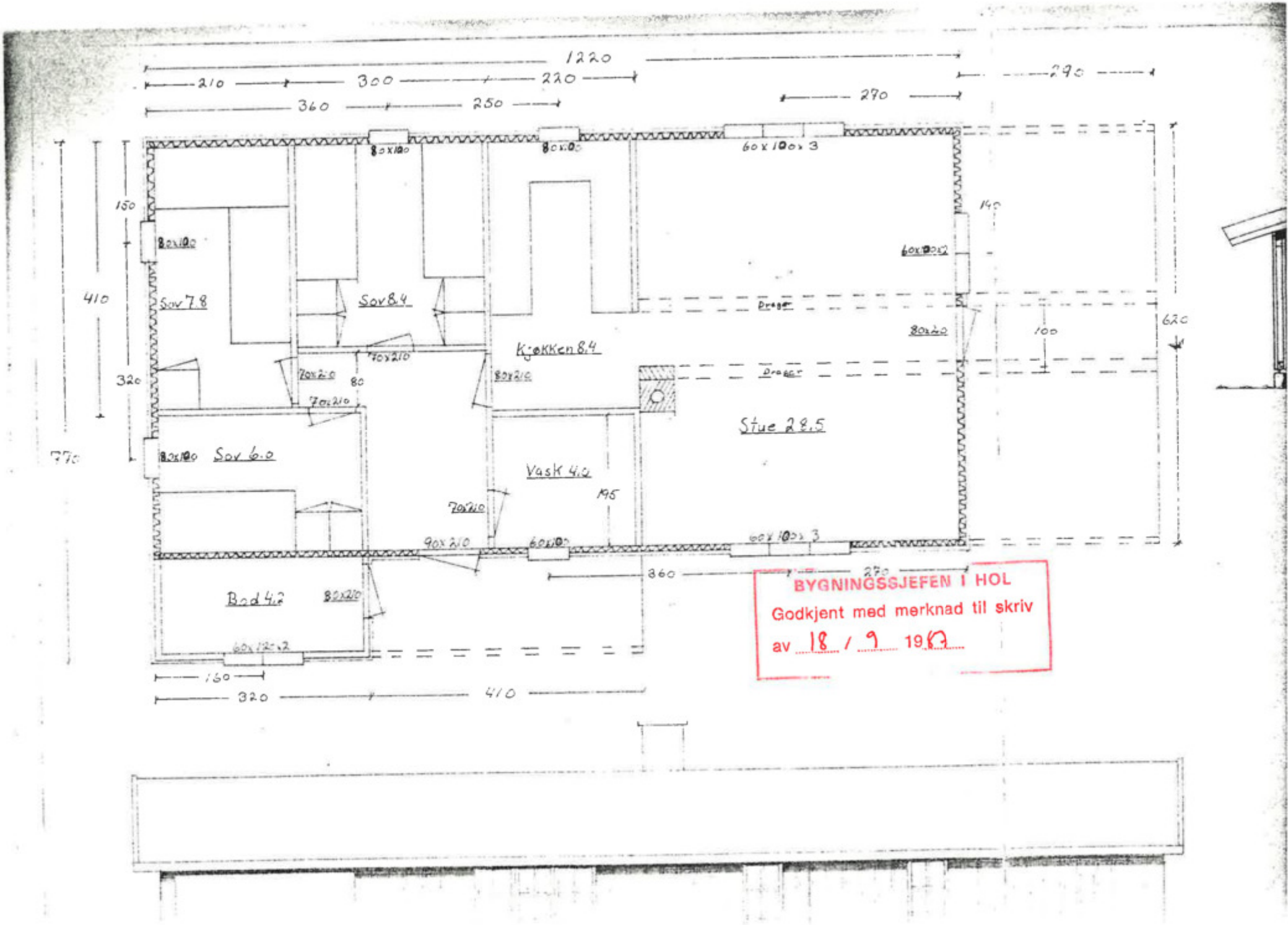
BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 18 / 9 19 87

BRA: 104.5m²	
BA: 76.2m²	
Hytte for Torild og Terje Østenengen	Dato: 31/1-85
3388 SYSLE	Tegn.
Plan og Fasader	M 1:50





BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 18 / 9 1987


1220
210
300
220
290
360
250
270
150
410
320
770
620
100
140
Sov 7.8
Sov 8.4
Kjøkken 8.4
Stue 28.5
Sov 6.0
Vask 4.0
Bad 4.2
195
80
160
320
410
360
270
BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 18 / 9 1967

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
HOL	BYGNINGSSJEFEN	HOL KOMMUNEHUS	18.09.87

Sak nr.

Sak nr.: 201/87 Saksbehandler: G.S.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV HYTTE PÅ EIENDOMMEN GNR. 97 BNR. 4. TOMT NR 21 NORD FOR RIKSVEI 8 I DAGALI.

Byggherre : Terje Østenengen, 3388 Sysle.

Beskrivelse: Tomta er godkjent fradelt i bygningsrådsmøte den 18.09.87, sak 185/87.
Hytta er planlagt med en grunnflate på 81,0 m^2 inkl. bod på 5,0 m^2.
Forøvrig overbygget veranda på 18,0 m^2 og overbygget inngangsparti på 6,0 m^2.
Takvinkel er oppgitt til 20^0.

VEDTAK:

Den omsøkte hytte godkjennes i henhold til innsendte tegninger datert 31.01.85.
Takvinkel på hytta skal være min. 22^0.
Alle takutstikk skal være min. 50 cm.
Piper og ildsteder skal utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap.49.
Hytta skal settes på armert betonggrunnmur.
Det tillates ikke installert vann og vannklossett uten at det foreligger utslippstillatelse i h.h.t. forskrifter for separate avløpsanlegg.
Endelig plassering av hytta på tomta skal foretas av bygningssjefen.

Ett sett av søknaden returneres søker i stemplet stand.

Før hytta tas i bruk, skal melding gis til bygningssjefen i Hol.

Dersom arbeidet ikke er igangsatt senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort.
Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år.
Jfr. Plan- og bygningslovens § 96.

Sign.

Utskrift sendt til

K-blankett 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

Hol kommune
Adresse Ålmannvegen 8, 3576
Telefon

Utskriftsdato: 13.06.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3044 **Gårdsnr.:** 97 **Bruksnr.:** 4 **Festenr.:** 25
Adresse: Tiurhaugan 9, 3588 DAGALI
Referanse: 120/3004551/315-23-0121 Tiurhaugan 9

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	Fritidsbebyggelse

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

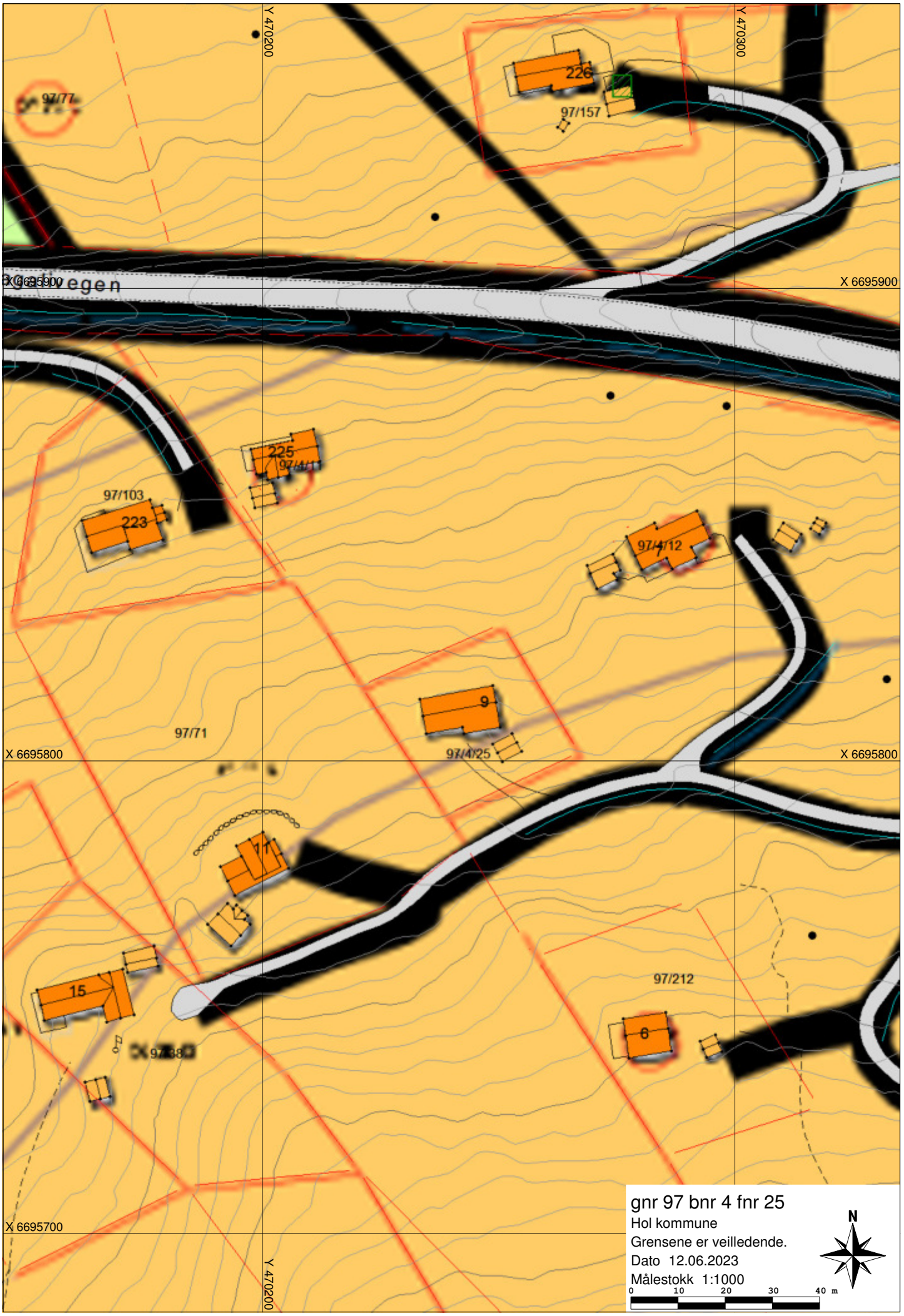
Vedlegg
4 vedlegg

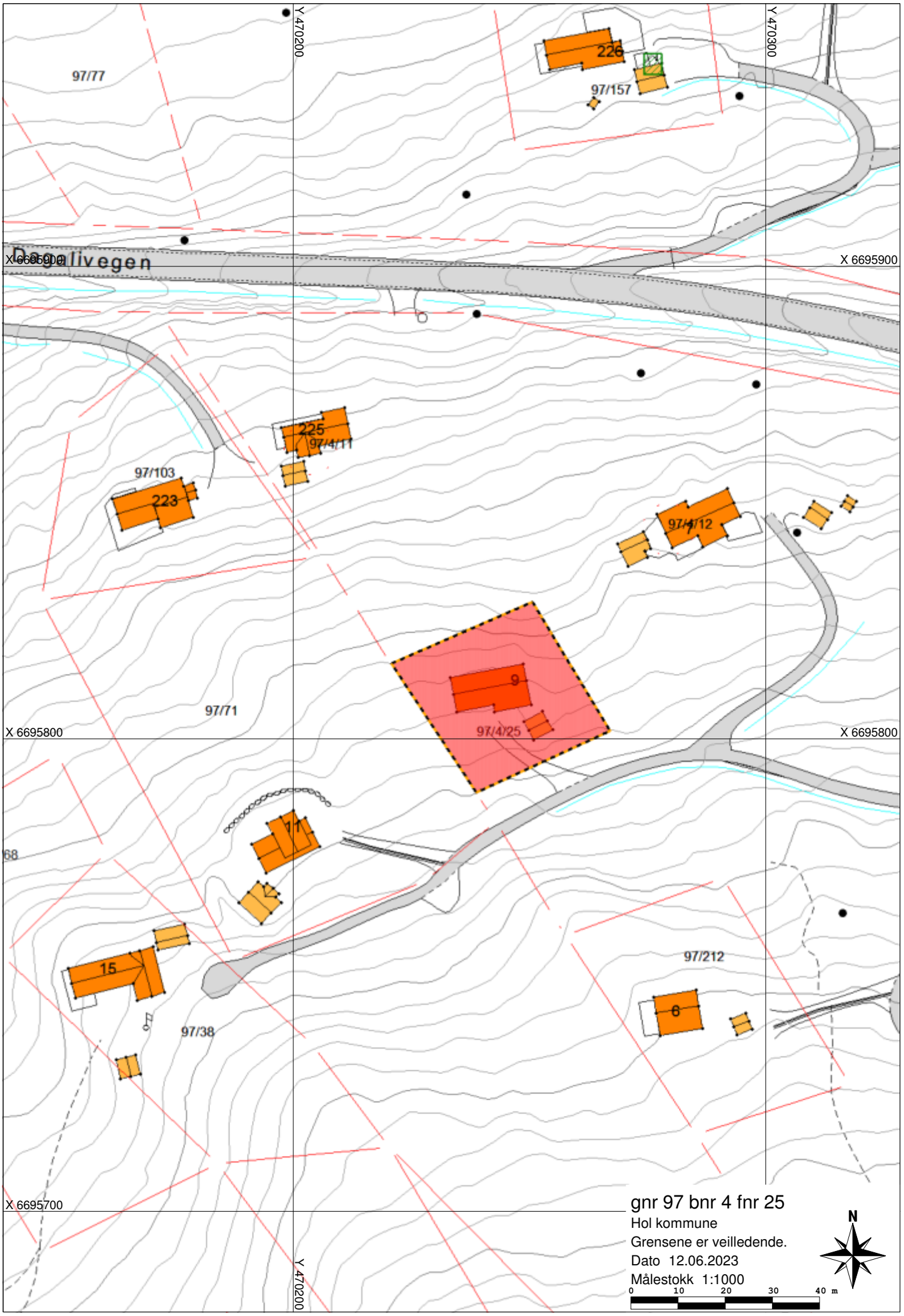
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


Y 470200
Y 470300
X 6695900
X 6695800
X 6695700
97/77
226
97/157
225
97/4/1
97/103
223
97/4/12
9
97/4/25
97/71
71
15
97/212
6
gnr 97 bnr 4 fnr 25
Hol kommune
Grensene er veilledende.
Dato 12.06.2023
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N


Y 470200
Y 470300
97/77
226
97/157
Dagalivegen
X 6695900
X 6695900
225
97/4/11
97/103
223
97/4/12
9
97/4/25
97/71
X 6695800
X 6695800
11
68
15
97/38
97/212
6
X 6695700
Y 470200
gnr 97 bnr 4 fnr 25
Hol kommune
Grensene er veiledende.
Dato 12.06.2023
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N

KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2013-2025

HOL KOMMUNE





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 nr2**
   - **5.3 Landbruks-, natur- og friluftsformål § 11-7 nr.5**
   - **5.4 Henssynssone § 11-8**
     - **5.4.1 Sikringssone. Nedslagsfelt drikkevatn § 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 Viltnemnd, 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

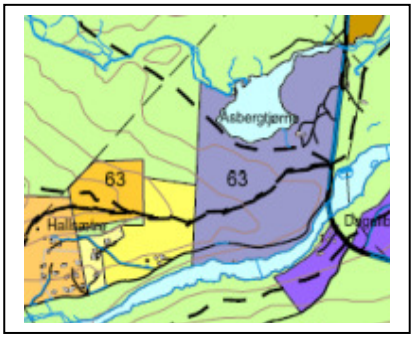
5.1.1 Boligbebyggelse

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**

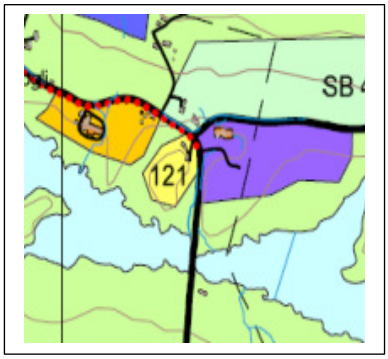
Sted: Hallsætre:

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.

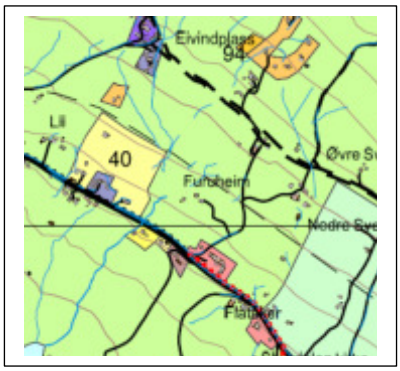
- **Skurdalen**



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.



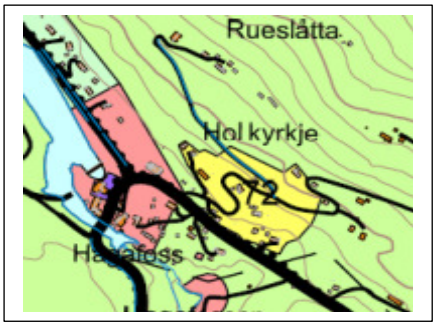
Sted:Ved Oppvekssenteret i Skurdalen (40)

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.

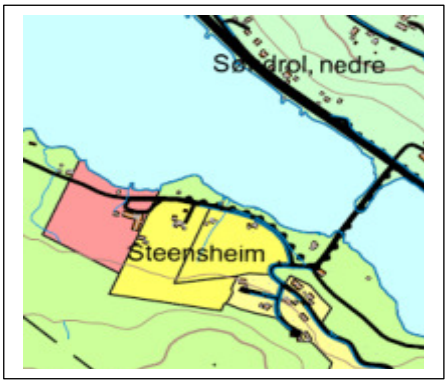
- **Holet**



Sted: Hagafoss (72)

Dagens formål: LNF
Nytt formål: Boligareal

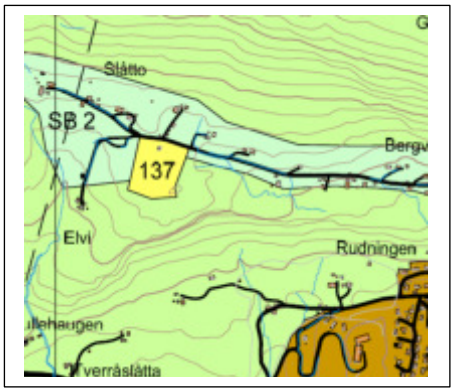
Dette er et område som er tatt med som følge av innspill (72) med tilhørende KU/ROS. Det medfører fortetting i et tidligere område med boliger ved Hagafoss. Eksisterende avkjørsel fra Rv.7. Deler av området er bratt. Det ligger til rette for tilkobling til kommunalt VA-nett.



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.

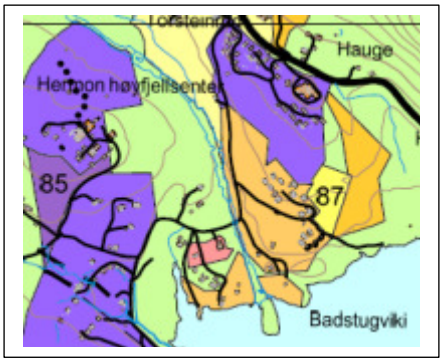


Sted: Elven boliggrend (137)

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 alpinsenteret 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

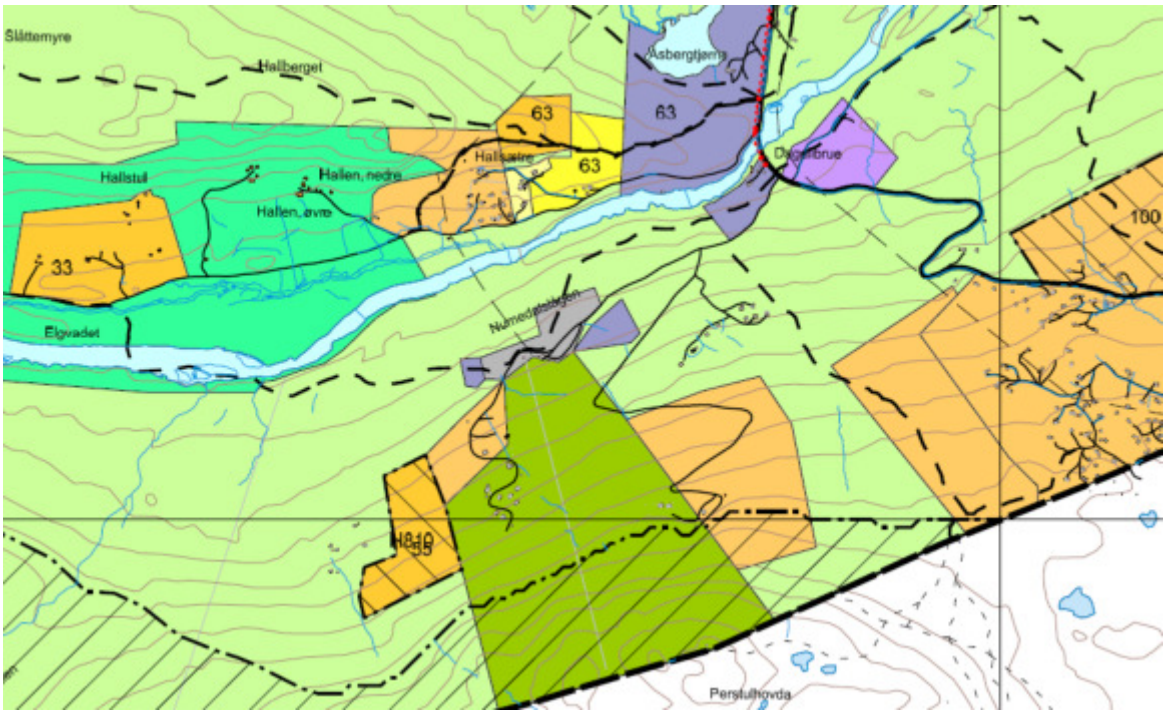
Hytteutredningen 2011 viste at det i Hol kommune pr. april 2011 var 5501 hytter, inkl. 377 stølsbuer. Etter kunngjøring av oppstart på kommuneplanrevisjonen i 2011 var det stor interesse fra grunneiere/ utbyggere for å få godkjent nye hyttefelt/-tomter. Ca. halvparten av innkomne innspill (154) dreier 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-spredt)
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:

- **<u>Dagali</u>**

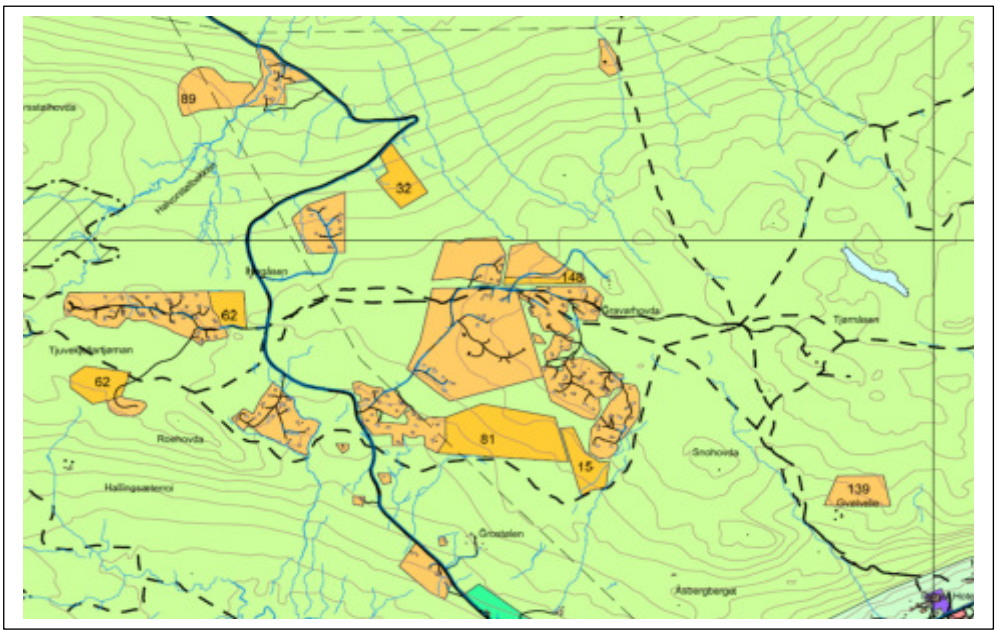


Sted: Dagali sør (Ved Hallstul (33), Hallsætre (63) og Dagali skisenter (55).
Dagens formål: Hallstul: LNF-område med muligheter for spredt hyttebebyggelse
(Kommunedelplan Seterdalen)
Hallsætre: LNF-område.
Ved skisenteret: LNF-område.
Foreslåtte formål: Hallstul: Område for fritidsbebyggelse
Hallsætre: 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).

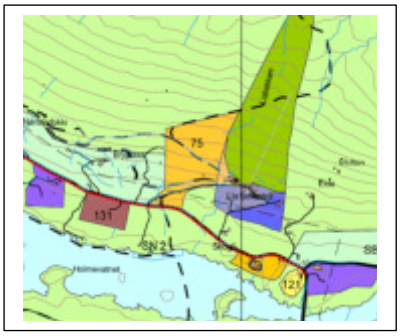
- **<u>Dagaliåsen/ Høgåsen</u>**



Sted: Dagaliåsen (Høgåsen)
Dagens formål: LNF-område på 15, 32, 62, 81og 148.
Område 89 og 139(mindre flytting) er godkjent i kommuneplanen 2004-2012.
Foreslåtte formål: Fritidsbebyggelse

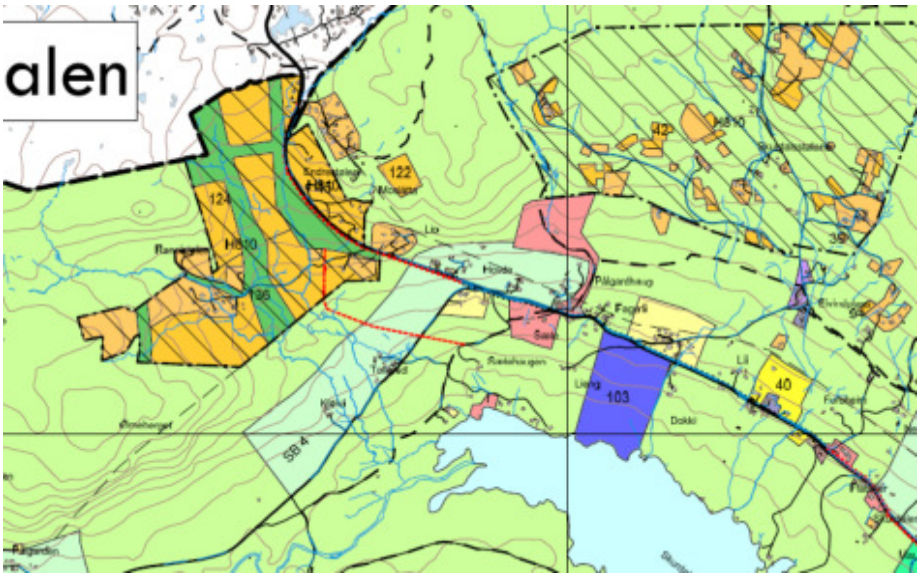
Etter gjennomført konsekvensutredning og vedtak i kommuneplanutvalget er ovennevnte byggeområder for fritidsbebyggelse lagt inn på kommuneplankartet. Det er krav om reguleringsplan. For område 15 er det utarbeida forslag til revidert reguleringsplan med 4 tomter som fortetting, pluss 9 nye tomter som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

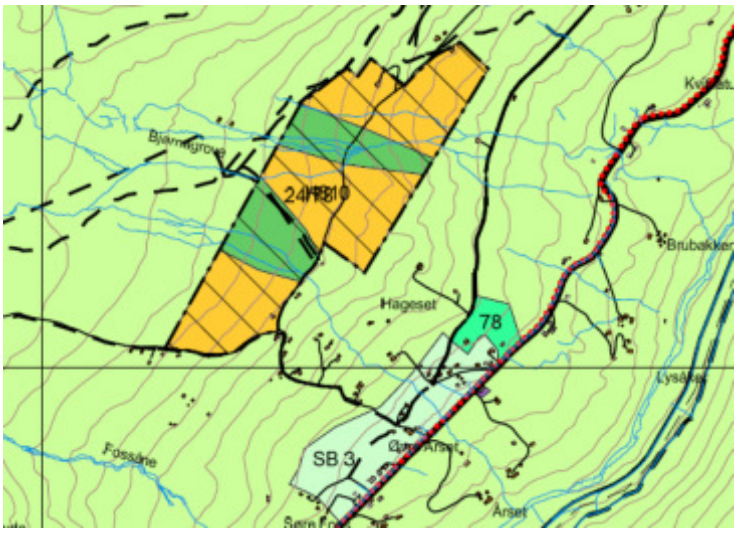
Innspill 27 og 107 dreier seg om ei enkelttomt på hvert sted. Defineres som fortetting i tidligere godkjente byggeområder. Avkjørsler fra Rv.7 forutsettes å kunne løses i samarbeid med vegmyndigheten via eksisterende godkjente avkjørsler. Krav om detaljplan.
Innspill 51, ei tidligere fradelt (1983), ubebygd 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.

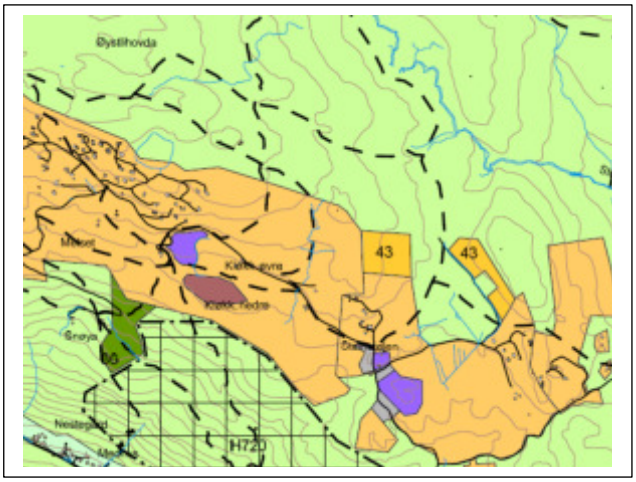
  Foreslått formål: Fritidsbebyggelse



Gjeldende kommuneplan 2003-2012 viser i Kvisla-/ Odnakkområdet «Annet byggeområde – Område tilrettelagt for nordiske ski-aktivitet». I planbeskrivelsen fra 2003 er det satt en begrensing 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 friluftsinteresser - 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**



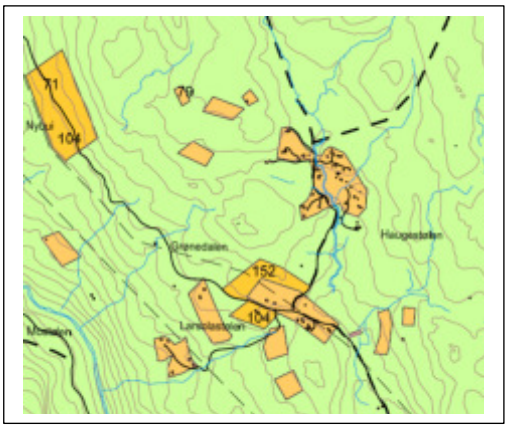
Sted: Område 43, Holsåsen

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.

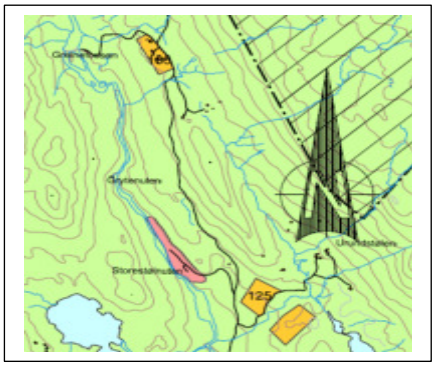
- **Hovet**



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 myrlendt er tomtene plassert, fradelt og oppmålt ca 50 m lenger øst. Dette ønskes riktig plassert på kommuneplankartet 2013-25.



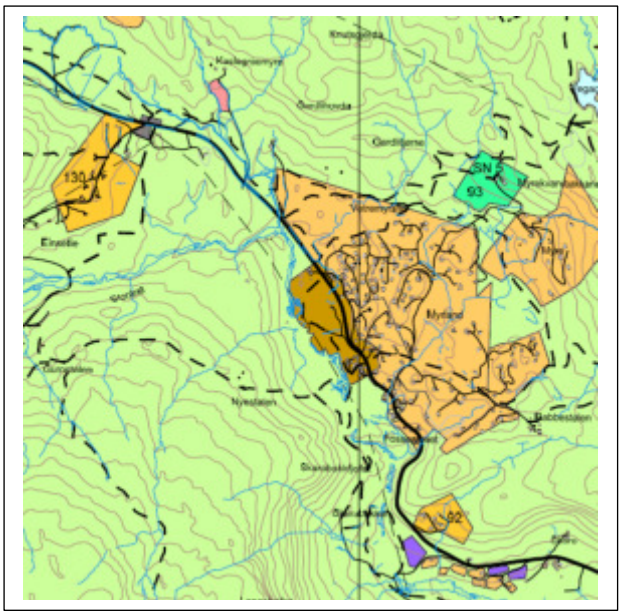
Sted: Område 106 og 125, Urundlia

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Fritidsbebyggelse

Område 106 ved Nyestølen, Urundlia (inntil veg mot Stolsdammen) dreier seg om tidligere fradelt (1991), ubebygd 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 tomtene er bebygde, 2 av tomtene ubebygde (tinglyst 1997). Kommuneplanutvalget vil godkjenne område 105 utbygd med 5 hytter.

- **Sudndalen**



Sted:
Område 87, Gudbrandsgard
Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Fritidsbe-byggelse, 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.

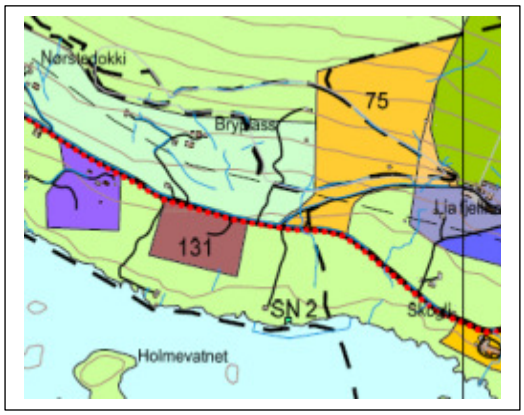
5.1.5 Fritids- og turistformål

Dagali: Område (63)sør for Åsbergtjønna 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 avsluttningsplan 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 trafikksikkerhet» foreslått trafikksikkerhetstiltak 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 friluftsformål § 11-5 nr.5

Landbruks- natur- og friluftsformål 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 villreinhensyn 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 drikkevatn § 11-8 a

Grunnvannskilden for Hol sentrum og Hovet er beskytta ved å videreføre restriksjoner på aktiviteter / tiltak i nedslagsfeltet nærmeste borebrønnene, jfr. planbestemmelsenes 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 « Hensynsone, 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 byggevirksomhet, 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 Gjennomføringssone § 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, blei 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 hyttereareal på over 90 m^2 : Krav om 1 p.plass for utvidelse av hytter til 90-120 m^2, 2 p.plasser når utvidelsen medfører større hytter enn 120 m^2. 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 m^2 BYA, og krav om to vinter-Parkeringsplasser ved BYA over 90 m^2.
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 hytteeiere.

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 sårbar 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 friluftsformål.
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 enkeltomter 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. Eigedommene i område 124, 126 (Oddestølen – Aasremmenden)består av lange «remmer», dvs. de er mange og de er smale. God arealplanlegging i områder med slik eigedomsstruktur 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 arealinnspillenes 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/ trafikksikkerhet
- Friluftsliv og rekreasjon
- Barn og unge
- Samfunnssikkerhet
- 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 prinsipp i Naturmangfoldloven. Ut fra foreliggende kunnskap vurderes endringer i arealbruken ikke å medføre uaktseptable 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 føringer for utforming av disse mindre boligfelt. Det er forutsatt planplikt, og krav til utforming, høgder, 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 byggs 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 avgrensing 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 friluftsinteresser. Det er viktig i slike områder med smale eigedomsremmer/ 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 tilrår 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 grunneigere 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. Grønnkorridorer 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, grønnstruktur, 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, friluftsinteresser, 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, friluftsinteresser, 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 uaktseptable 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. Friluftsinteresser, hensyn til stier og løyper, barn og unge, vassdragsinteresser, støyforhold, trafikksikkerhet, 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 planprioden 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, friluftsinteresser, stier og løyper, byggeavstand til vassdrag, trafikksikkerhet m.m. Ut fra foreliggende kunnskap vurderes foreslåtte endringer i arealbruken likevel ikke å medføre uaktseptable 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 støvulemper 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 uaktseptable 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 trafikksikkerhet, for sikre skoleveger, for ivaretakelse av folkehelse, som klimatiltak m.m. Kommunens trafikksikkerhetsplan 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 trafikksikkerhetshensyn 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 ivaretakelse av stølsvoller/-miljø, naturmangfold og kulturminner. Ut fra foreliggende kunnskap vurderes foreslåtte endringer i arealbruken ikke å medføre uaktseptable inngrep i kjente naturmangfoldverdier. Det er viktig for ivaretakelse 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 innafor hensynsone 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 ikrafttredelsedato.
Se vedlegg 9.

Hol kommunehus den 25.07.2013
Knut Baklid
kommuneplanlegger

KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2013 - 2025
Bestemmelser og retningslinjer





HOL KOMMUNE

Samfunnsutviklingsavdelingen v/ kommuneplanlegger Knut Baklid
Vedtatt i Hol kommunestyre 27.08.2014

KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR HOL 2013-2025

UTFYLLENDE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

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

PLANOMRÅDET

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

PLANKARTET

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

1.0 GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9)

1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1

I område for bygninger og anlegg, samt LNF-områder hvor det er åpna for spredt utbygging av fritidsboliger, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan (områdeplan eller detaljplan).
Plankravet gjelder a) oppføring, tilbygging, påbygging, d) bruksendring, k) vesentlig terrenginngrep, l) anlegg av veg, parkeringsplass og m) deling av eiendom.

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

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

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

b) I LNF-områder for spredt boligbebyggelse kan oppføring av husgrupper på inntil 3 bolighus godkjennes uten plankrav, forutsatt at det ikke er i konflikt med bestemmelsene for boliger pkt. 2.2. og kriteriene i pkt. 3.
Utvidelse av eksisterende boliger, garasjer, redskapshus o.l., samt oppføring av våningshus, kårbolig og driftsbygninger på gårdsbruk unntas fra plankrav på samme vilkår.

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

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

e) Eksisterende byggeområder uten plan:
På fradelte og ubebygde enkelteiendommer kan utbygging tillates etter byggesøknad, når utbyggingen:

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

1.3 Utbyggingsrekkefølge etter § 11-9 nr. 4

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

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

1.4 Risiko og sårbarhet § 11-8 a

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8 Bruk av utbyggingsavtaler § 11-9 nr.2

Ei utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Kommunen kan bruke utbyggingsavtaler som verktøy i forbindelse med utbyggingsprosjekter i hele kommunen.
Avtalene kan gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak.

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

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

1.9 Krav til parkeringsareal § 11-9 nr 5

Ny fritidsbolig skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen eiendom.
Følgende parkeringskrav gjelder for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Areal som er oppgitt, gjelder for samla areal på eiendommen:

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

Unntak: - Tilbygg på inntil 15 m^2 til bruk som bod, inngangsparti, do/bad og liknande - uten økt overnattingskapasitet, utløser ikke krav til parkeringsplasser.

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

1.10 Frikjøp av parkeringsplasser § 11- 9 nr 5

For å løse parkeringsmangel i tidligere utbygde hyttefelt kan kommunen samtykke i at det, i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller felles areal, blir innbetalt et beløp pr. manglende parkeringsplass til kommunen for bygging av parkeringsplasser/-anlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller. De innbetalte midlene skal brukes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser.

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

Før godkjenning av planer og fortetting av områder med trafikk ut på riksveg/fylkesveg skal avkjørsler være godkjent av vegmyndighetene. Dette gjelder også tillatelse til utvida/endra bruk av eksisterende avkjørsel.
Langs Rv.7, Fv.40 og Fv.50 skal evt. nye boligtomter i LNF-områder for spredt boligbebyggelse kunne godkjennes uten avkjørselsplan under forutsetning av at ny boligbebyggelse knyttes opp mot eksisterende godkjente avkjørsler.
For avkjørsler og byggegrenser langs Rv.7, Fv.40 og Fv.50 vises det for øvrig til «Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud del II, konkretisering av riksvegnettet».

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

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

1.13 Jordloven

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

1.14 Krav til universell utforming (§11-9 nr.5)
Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved detaljplanlegging av byggeområder.

1.15 Grønnstruktur/ Turdrag (§ 11-9 nr.8)
Inntegnede grøntarealer i områder for fritidsbebyggelse markerer ikke detaljerte arealer. Ved regulering av områder for fritidsbebyggelse skal det sikres grønne forbindelser og gode stier og løypenett gjennom utbyggingsområdet. Dette skal fremkomme i endelige reguleringsplaner.

Retningslinje for flomvurdering

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

Retningslinje for verna vassdrag

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

Retningslinje vedr. byggeforbud langs vassdrag

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

Bygge- og inngrepsforbud langs jernbane

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

Utbyggingsavtaler

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

Energiforsyning.

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

Utforming og plassering av bygninger

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

Universell utforming

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

2.0 BYGNINGER OG ANLEGG (§11-7 nr.1)

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

a) Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan, skal bestemmelsene i pkt. 1.2.e og 2.1 gjelde for nybygg på eksisterende fritidstomter og tilbygg til eksisterende bygninger.

b) Utnyttingsgrad i område uten reguleringsplan avgrenses oppover til maksimalt 186 m^2 BYA pr. tomt. Innafor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 150 m^2 BYA.
Det kan bygges en fritidsbolig (med en bruksenhet) pr. tomt. På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger.
Uthus/ garasje og/eller anneks kan tillates når dette kan tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og en god estetisk løsning. Anneks/ uthus kan ikke være større enn 30 m^2. Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Garasje kan ikke være større enn 40 m^2.
Annen utnyttingsgrad i det enkelte område kan fastsettes i reguleringsplan.

c) Deling av eksisterende tomter er ikke tillatt. Tidligere bebygde festetomter kan godkjennes fradelt.
Det tillates ikke nye tomter i eksisterende byggeområder sør for Ustevatn og mellom Ustaoset og Haugastøl, merka F 1 på plankartet.

d) Mønehøgde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,5 m regna fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå og takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader. Mønehøgde for anneks/uthus/garasje skal maksimalt være 4,5 m.

e) Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bygg. Som hovedregel skal benyttes naturmaterialer og mørke jordfarger på tak og fasader.

f) Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengs nivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 m.

g) Det er ikke tillatt med ~~flaggstang,~~ spir eller klokketårn.

h) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper og turkorridorer enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag og i våtmarksområde.

i) Det er tillatt å gjerde inn et areal inntil 100 m^2 av tomta, inkl. bygninger, under forutsetning av at det benyttes sauesikkert gjerde.

j) På område for fritidsbebyggelse (127) ved Trondsgard, Strandavatnet, kan det på 4 ubebygde tomter, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes oppføring av fritidsbebyggelse.

k) På område for fritidsbebyggelse (21) ved Nystølen, Nord-Skurdalen kan det på 3 ubebygde tomter, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes oppføring av fritidsbebyggelse.

l) Område Skurdalsstølane: Det tillates inntil 100 nye tomter:

Retningslinje for områder med fritidshus

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

Retningslinje angående anneks

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

2.2 BOLIGER (§ 11-9 nr.5)

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

Ved planlegging av boligtomter skal det legges vekt på trafikksikkerhet, gang-/sykkelvegutbygging, tilgjengelige leikområder, avstand til skole, barnehage, butikk m.v.
Nye boliger skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf MD retningslinje T-1442.
Det skal settes krav om leikeareal når det er krav om reguleringsplan som omfatter mer enn 4 boliger/ boenheter. Leikearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene:

- Småbarnleikeplass, minimum 150 m^2 ved betjening av 1- 10 boenheter.
- Nærleikeplass, minimum 1500 m^2, skal betjene inntil 150 boenheter.
- Grendeleikeplass, minimum 5 da, ved mer enn 100 boenheter.

2.3 SENTRUMSFORMÅL

Areal avsatt til sentrumsformål i Dagali, Ustaoset, Holet, Hovet og Myrland omfatter mange arealbruksformål som ikke kan detaljeres på kommuneplannivå.
Sentrumsformål omfatter bl.a.: Næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, skoler, kirker, barnehager, boliger, grønnstruktur, idrettsanlegg og leikareal.
Nybygg eller vesentlig utvidelse av eksisterende bygg/anlegg kan ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan.

2.4 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

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

I område for camping (103) kan det føres opp bygninger og anlegg som er nødvendige for drift av campingplasser, som servicebygg, utleieenheter, teltplasser, leikeplasser, vann- og avløpsanlegg m.v.
For Haugastøl stasjonsområde (inkl. område 18) skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen skal ivareta Jernbaneverkets krav til sikkerhet, samt sikre trygg og sikker ferdsel i området.

2.5 RÅSTOFFUTVINNING

Vesentlig utvidelse av eksisterende masseuttak og etablering av nye, kan bare skje etter godkjent reguleringsplan.
Miljømessige konsekvenser i forhold til vassdrag, grunnvatn, støy-/støvforurensing, landbruk, landskap og naturmangfold skal utredes og belyses i det videre reguleringsplanarbeid.
Uttaksnivå, etterbruk og revegetering av arealene skal avklares. Direktoratet for mineralforvaltning skal involveres i planarbeidet og godkjenne eventuell driftsplan.

2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE

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

2.7 IDRETTSANLEGG (§ 11-9 nr. 5)

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

2.8 GRØNNSTRUKTUR (11-10 nr.3)

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

3.0 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (§ 11-7, nr. 5)

3.1 FORBUD MOT BYGGING I LNF-OMRÅDER (§ 11-11 nr.1)

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

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

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

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

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

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

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

For planlegging av boliger gjelder kriteriene i pkt. 2.2.
Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde i områdene avsatt til spredt boligbebyggelse.

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

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

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

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

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

Hyttebygging i LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse skal ikke være så tett som i byggeområder. Det skal kunne bygges grupper av fritidsbebyggelse på inntil 5 enheter. Kriteriene for utforming og plassering av bebyggelsen i pkt. 2.1 gjelder tilsvarende for disse områdene.
Utvidelse og tilbygg på eksisterende fritidsbebyggelse kan skje på vilkår som nevnt i bestemmelsenes pkt. 1.2.d og 2.1.
Tidligere godkjente reguleringsplaner/bebyggelsesplaner i LNF-områder med spredt hyttebebyggelse skal gjelde uforandra i forhold til antall fritidsboliger. Dette omfatter i alt 9 tomter innen bebyggelsesplaner ved Nedrestølen, Halvorstølen og Store Faugeli.

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

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

3.4 FRADELTE, UBEBYGDE TOMTER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

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

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

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

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

I LNF- SN 4 – Seterdalen (som vist på plankartet) er det tillatt med bruksendring av eksisterende stølsbygninger og skogskoier til utleie knytta til Landbruk Pluss. Tilbygg og påbygg på eksisterende bygninger er tillatt inntil maksimal bygningsstørrelse 100m^2 BYA.

Det er en forutsetning at følgende hensyn er ivaretatt :

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

RETNINGSLINJER TIL KAP. 3.0

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

Gårdstilknytta næring/ stedbunden næring er å ta i bruk de naturlige ressurser som er på en gård, ei grend eller i et distrikt. Det er å se muligheter som, i tid og utvikling, gir et utbytte som opprettholder arbeidsplasser og bosetting.
Før tiltak settes i gang kreves det avklaring av eventuelle interessekonflikter i forhold til landbruk, naturvern, kulturvern, viltområder, friluftsliv og landskap.
Eksisterende bebyggelse i LNF-område kan søkes endra med ombygging eller tilbygg når det ikke etableres nye boenheter.

I medhold av plan- og bygningsloven deles utmarksnæringer i :

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

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

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

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

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

Retningslinjene er utformet slik at de gir veiledning for dispensasjonsbehandling.

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

Ved dispensasjonsbehandlingen vil det bli lagt til grunn en konkret vurdering angående størrelse, utforming m.m. med vekt på bestemmelsene i pkt. 1.2.e og 2.1, med unntak av punktene b(utnyttingsgrad), h og i. Parkeringsareal inngår i grad av utnytting (2x 18m^2). Dette selv om det ikke er anlagt vei eller mulighet til å etablere parkeringsplass på egen eiendom.

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

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

<u>Skogsbelte:</u> vil kunne legge til grunn en utvidelse av fritidsboligen opp til en maksstørrelse på 186m^2 BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger (med en bruksenhet).

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

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

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

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

Bebyggelse som ligger både i LNF-område og innenfor 100-meter/50-meters belte:
Bygninger i denne sonen kan ikke beregne å få lik utnyttingsgrad som andre bygninger i LNF-område.
For fritidsbebyggelse som ligger i 100-meters/ 50- meters belte langs vassdrag, skal eventuell utvidelse søkes utført på baksiden av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet.

Retningslinje for LNF-områder spredt fritidsbebyggelse.

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

Retningslinje for stølsvoller / eldre gårdsbebyggelse

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

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

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

Verken areal eller bebyggelse på setervoller kan fradeles.

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

Retningslinje for båtnaust

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

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

4.0 HENSYNSSONER (§11-8)

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

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

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

Støysone ved skytebane (§ 11-9 nr.6)
Innen område ved skytebaner, angitt som støysone «Støy rød sone» i støyberegninger gjennomført i samsvar Støyretningslinje T-1442, er det ikke tillatt med oppføring av støyfølsom bebyggelse. Støyretningslinje T-1442 skal også legges til grunn ved vurdering av støyfølsom bebyggelse i gul sone.

.

4.2 Båndlagte områder (§11-8 d)

Følgende områder er båndlagt etter Naturmangfoldloven av 19.juni 2009 :
- Hardangervidda nasjonalpark
- Hallingskarvet nasjonalpark
- Skaupsjøen – Hardangerjøkulen landskapsvernområde
- Fødalen landskapsvernområde
- Nedre Flyvatnet naturreservat
- Branden naturreservat
- Hovsfjorden naturreservat
- Grothovdmyran naturreservat

I disse områdene gjelder egne forvaltningsplaner/ verneforskrifter.

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

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

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

Retningslinjer for sone med særlig angitte hensyn

Hensynssone – Bevaring naturmiljø: Nasjonalt villreinområde :

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

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

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

Hensynssone – Bevaring naturmiljø: Randområde :

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

PLANID:

HOL KOMMUNE

Arealdel av kommuneplanen 2013 - 2025

TEGNFORKLARING

	Eksisterende	Framtidig
1. Bebyggelse og anlegg §11-7, nr 1.		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Offentlig eller privat Tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitte bebyggelse og anlegg		
Kombinert formål, bolig- og næringformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur §11-7, nr 2.		
Bane		
Lufthavn		
Parkeringsplass		
3. Grønnstruktur		
Grønnstruktur		
Turdrag		
4. Landbruks-, natur- og friluftsformål §11-7, nr 5.		
LNFR		
LNF område der spredt bolig- , fritids- eller næringsbebyggelse er tillatt		SN/SF
LNF område der spredt boligbebygging er tillatt	SB	SB
LNF område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt	SF	SF
LNF område der spredt næringsbebyggelse er tillatt		SN
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone §11-7, nr 6.		
Bruk og vern av sjø og vassdag		

6. Hensynssoner §11-8

Sikringssone §11-8 a)

Nedslagsfelt drikkevann

Faresone §11-8 a)

Ras- og skredfare

Sone med angitte særlige hensyn §11-8 c)

Bevaring naturmiljø

Bevaring kulturmiljø

Båndleggingssone §11-8 d)

Båndlegging etter lov om naturvern

Båndlegging etter lov om kulturminner

Gjennomførinssone §11-8 e)

Krav om felles planlegging

Linjesymbol

Fjernveg

Fjernveg, Bro

Hovedveg

Hovedveg, Bro

Hovedveg, Tunnell

Samleveg

Samleveg, Bro

Samleveg, Undergang

Adkomstveg

Adkomstveg, Bro

Adkomstveg, Tunnell

Gang/sykkelveg

Turveg/turdrag

Jernbane

Jernbane, Bro

Jernbane, Tunnell

Saksgang	Saksnr.	Dato
Kunngjøring oppstart av planarbeid		04.10.2010
1.gangs behandling	5/13	19.08.2013
Offentlig ettersyn og høring		07.09.13-01.11.13
2.gangs behandling	6/14	27.03.2014
Nytt offentlig ettersyn og høring		05.04.14-30.05.14
3.gangs behandling		

Hol, _____ _____

Ordfører,

Kartgrunnlag:
Hol kommunes kartgrunnlag
Utarbeidet av Knut Baklid,
kommuneplanlegger i Hol kommune
Speilet til ny planlov av:

asplan viak

Kartmålestokk 1: 75000 (A0)
Ekvidistanse 20 m

Dato: 07.08.2014





Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Tiurhaugan 9 H0101

Gårds- og bruksnr:3044-97/4/25/0

Hol Brann- og Feiervesen har gjennomført brannforebyggende tilsyn i din bolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

Anmerkninger som bør følges opp:

1.

Dato:	12.08.2021
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Rune Berg
Beskrivelse:	6 kg pulverapperat utgått på dato,over 10 år gammelt.

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Rune Berg på telefon 91666840 eller på e-post til rune.berg@hol.kommune.no.

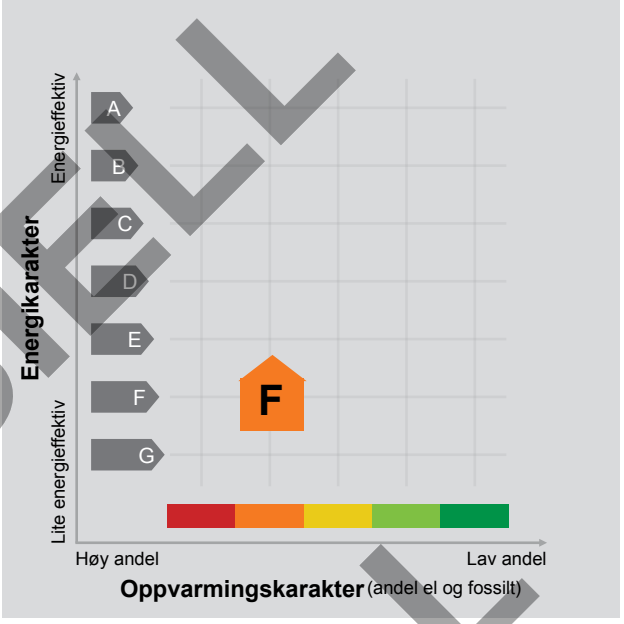
Med hilsen

Hol Brann- og Feiervesen

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Tiurhaugan 9
Postnummer	3588
Sted	DAGALI
Kommunenavn	Hol
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	25
Bygningsnummer	7952392
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c014429b-995c-4221-9ac4-7170cd229b9d
Dato	—



UOFFISIELL

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

UOFFISIELL

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Fyr riktig med ved
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tiurhaugan 9
Postnummer: 3588
Sted: DAGALI
Kommune: Hol
Bolignummer: H0101
Dato:
Energimerkenummer: c014429b-995c-4221-9ac4-7170cd229b9d

Kommunenummer: 3044
Gårdsnummer: 97
Bruksnummer: 4
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 25
Bygningsnummer: 7952392

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

UOFFISIELL UOFFISIELL

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

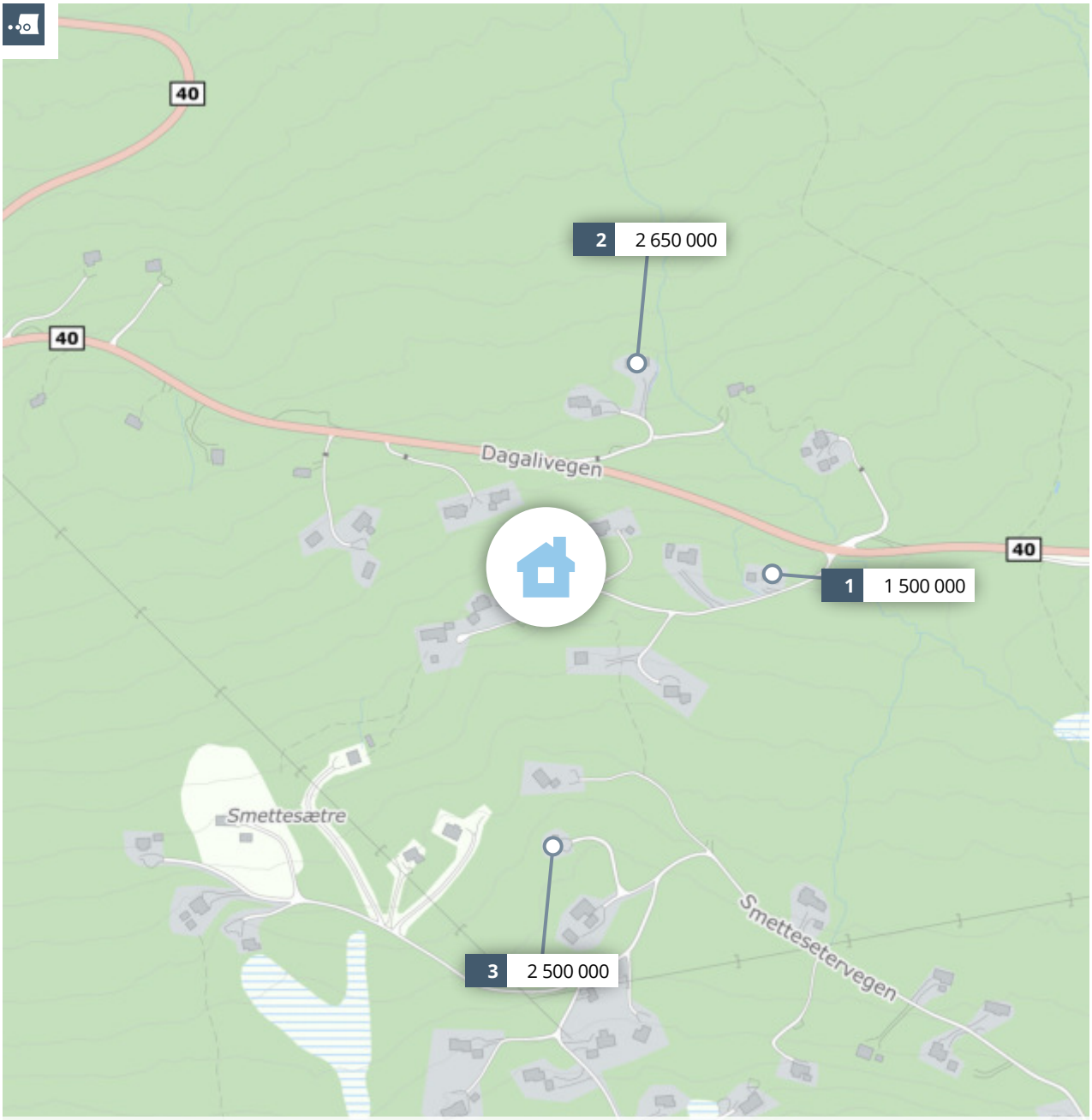
UOFFISIELL

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
TIURHAUGAN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren AS den 26.06.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristoffer Tomin Waage.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tiurhaugan 9, 3588 DAGALI

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 1987

GNR 97 BNR 4 FNR 25 SNR 0 KOMMUNE 3044 HOL GRUNNKRETS DAGALI

Verdivurdert til

1 900 000

-	1 900 000	27 143
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	70 m²	Fellesutgifter	-
BRA	89 m²	Formue	-
Tomt	1 017 m²	Soverom	3
Byggeår	1987	Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tiurhaugan 1 66 m² 1987 1 125 m² 4 sov	06.08.2019	1 550 000	**1 500 000**	0	1 500 000	**22 727**
2 Dagalivegen 228 81 m² 1976 1 491 m² 3 sov	18.10.2021	2 700 000	**2 650 000**	0	2 650 000	**32 716**
3 Smettesetervegen 75 52 m² 1968 2 046 m² 2 sov	10.03.2021	2 500 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**48 077**

Flott beliggende 960 m.o.h. på Dagalifjell. Hytten ligger i skjønne naturomgivelser med flott utsikt mot Hallingskarvet og fjellene rundt. Solen nytes i hytteveggen hele året. Området byr på mange flott høyfjellsopplevelser. Det går flotte turstier i alle himmelretninger, alt fra korte kveldsturer til lengre turer.Nærmeste skiløype går et par hundre meter fra hytten

Innhold
•Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad , 3 soverom og bod
•Uthus
•Vannkrane på kjøkken (Ikke godkjent avløp)

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

Ingen historiske omsetninger registrert

Fritidsboliger til salgs i HOL kommune nå

43
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

86
dager

Fritidsboliger solgt i HOL kommune siste 3 mnd

21
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

160
dager

for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Tiurhaugan 9
Gnr. 97 Bnr. 4 Fnr. 25 i Hol kommune

Oppdragsnummer:
315-23-0121

Meglerforetak: Herleiksplass & Partnere AS

Saksbehandler: Kristoffer Tomin Waage

Telefon / Mobil: / 90 97 75 17

E-post: kristoffer.tomin.waage@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.

Notater

Notater