

PROAKTIV

Stor tomt i naturskjønne omgivelser

Med kort vei til sentrum,
skisenteret og turstier

HELGESETVEGEN 109



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

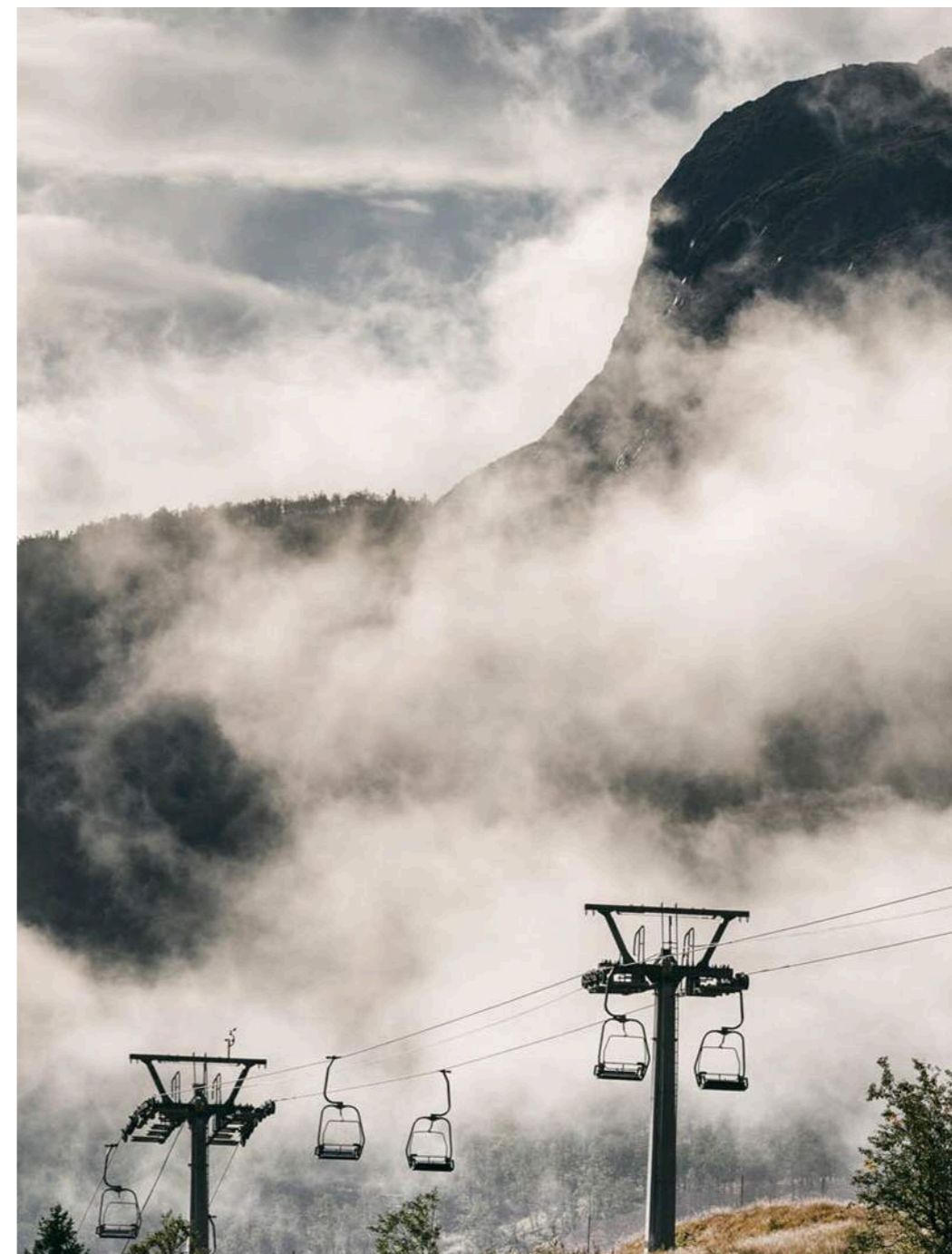
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



GRØNDALEN

STOR TOMT på 1,6 MÅL I HEMSEDAL - STORT POTENSIAL - FLOTT
UTSIKT - BILVEI HELT INN

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Helgesetvegen 109, 3560
HEMSEDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 82, bnr. 167, i Hemsedal
kommune

Prisantydning: 3.250.000,-

Omkostninger: 82.340,-

Totalpris: 3.332.340,-

Boligtype: Tomt

BRA: 0 m²

BRA-i: 0 m²

Tomt: 1689.4 m²

Energimerke: Energiklasse: undefined.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Kontorets side

6

Nærområdet

10

Informasjon om
boligen

14

Boligen i bilder

16

Kjerneinformasjon

22

Vedlegg

72

Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



GRØNDALEN - HEMSEDAL

Kommune: Hemsedal / Område: Grøndalen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Butikker og servicetilbud

Tomten har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til daglige servicetilbud, samtidig som den ligger skjermert og naturnært. Nærmeste dagligvare finnes i området rundt Ulsåk, med blant annet Spar og Kiwi som dekker de fleste behov året rundt. Til Hemsedal sentrum er det kun en kort kjøretur, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, sportsforretninger, vinmonopol, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Sentrum fungerer som et naturlig samlingspunkt både sommer og vinter, med liv og aktivitet gjennom hele året.

Alpinanlegg og helårsdestinasjon

Eiendommen ligger i et av Norges mest etterspurte hytteområder, med nærhet til Hemsedal skisenter, kjent for sitt varierte alpintilbud med bakker for alle nivåer. Her finnes også populære områder som Skarsnuten og Skigaarden, som byr på



OFFENTLIG TRANSPORT

Solheisen
Linje 363 12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Matkroken Alpin 14 min
Søndagsåpent 10.1 km

Coop Extra Hemsedal 15 min
PostNord, søndagsåpent 11.3 km

VARER/TJENESTER

Ditt apotek Hemsedal 15 min

Hemsedal Vinmonopol 15 min

SPORT

Tuv barneskule 11 min
Ballspill 7.1 km

Hockeybane/skøytebane 13 min
Isbane 9.5 km

Helselaben (treningscenter) 15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Solheisen skisenter Hemsedal 10 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



spektakulær utsikt, gode restauranter og et eksklusivt fjellmiljø. Videre er Fyri Resort blitt et attraktivt samlingspunkt i dalen, med restauranter, barer, bassengområde og helårsåpne fasiliteter som bidrar til et levende hytteliv også utenfor skisesongen.

Tur, fritid og rekreasjon

Om sommeren forvandles Hemsedal til en aktiv fjelldestinasjon med et bredt spekter av aktiviteter. Området

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

byr på fantastiske turmuligheter i Hemsedalsfjella, med merkede stier, toppturer og familievennlige ruter. Det er også gode forhold for sykling, med både tilrettelagte stisyklingstilbud og downhill-løyper i tilknytning til skisenteret. Elver og vann i området gir gode muligheter for fiske og bading, og det er etablert klatreparker og andre aktivitetstilbud som gjør destinasjonen attraktiv året rundt. Nærheten til naturen gir et perfekt utgangspunkt for rekreasjon, uansett sesong.

Tilgjengelighet og reiseavstand
Helgesetvegen 109 har enkel adkomst via riksvei 52, som gir gode forbindelser til både Østlandet og Vestlandet. Avstanden til Oslo er omtrent 3 til 3,5 timer med bil, noe som gjør eiendommen svært attraktiv for helgebud og ferier året gjennom. Den relativt korte reiseveien kombinert med høy standard på fasiliteter og aktiviteter gjør Hemsedal til et av de mest populære hytteområdene i Norge.

Samlet sett tilbyr tomten i Helgesetvegen 109 en ideell kombinasjon av nærhet til alpint, helårsdestinasjon, servicetilbud og storslått natur. Dette gir et perfekt utgangspunkt for å skape en moderne fritidsbolig med høy bruksverdi gjennom alle sesonger.



Bebyggelse

Helgesetvegen 109 ligger i et etablert og attraktivt hytteområde preget av spredt fritidsbebyggelse i naturskjønne omgivelser. Området består hovedsakelig av tradisjonelle og moderne hytter, hvor arkitekturen i stor grad er tilpasset fjellandskapet med bruk av naturlige materialer som tre og stein. Bebyggelsen fremstår variert, med både eldre, sjarmerende hytter og nyere fritidsboliger med høy standard og moderne løsninger.

Tomtene i området er generelt romslige, noe som gir gode solforhold, utsyn og en luftig følelse mellom bebyggelsen. Dette bidrar til å bevare privatliv og gir en rolig og tilbaketrukket atmosfære, samtidig som man er en del av et veletablert hyttefelt. Området er godt tilrettelagt med adkomstveier og infrastruktur som gjør det enkelt å benytte eiendommen gjennom hele året.

SKOLER

Hemsedal skole (1-10 kl.) 301 elever, 24 klasser	16 min 🚗 11.9 km
Gol vidaregåande skule 400 elever	44 min 🚗 41.9 km
Ål vidaregåande skole 250 elever, 20 klasser	1 t 3 min 🚗 64.1 km

BARNEHAGER

Tuv barnehage (1-5 år) 41 barn	11 min 🚗 7 km
Ulsåk barnehage (1-5 år) 85 barn	20 min 🚗 15.7 km



Helgesetvegen fremstår som et attraktivt valg for deg som ønsker å bygge hytte i et område som kombinerer naturnær beliggenhet med nærhet til Hemsedals mange fasiliteter. Her får man en fin balanse mellom ro og tilgjengelighet, med umiddelbar nærhet til fjellet og gode solforhold som gir optimale rammer for et aktivt og avslappende hytteliv.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



■ 100% enebolig



VELKOMMEN TIL HELGESETVEGEN 109

Tomtestørrelse

1689 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger i et etablert hytteområde i lett skrånende terreng, med beliggenhet i en sørvendt li. Terrenget gir gode solforhold og utsyn over nærområdet og omkringliggende fjellandskap. Eiendommen har en relativt fri og naturlig plassering i terrenget, omgitt av vegetasjon som gir en skjermet og privat atmosfære.

Tomten fremstår som naturtomt med stedegen vegetasjon bestående av skog og lavere fjellvegetasjon. Flyfoto viser at området tidligere har vært noe mer åpent, men at vegetasjonen har vokst til over tid, noe som gir gode muligheter for tilpasning ved opparbeidelse. Terrenglinjene indikerer moderat helning, som kan egne seg godt for plassering av hytte med gode lysforhold og utsikt.

Adkomst skjer via Helgesetvegen, som er en etablert internvei i hyttefeltet. Nærliggende bebyggelse består av frittliggende hytter med god avstand mellom enhetene, noe som bidrar til en luftig struktur i området. Tomten ligger tilbaketrukket fra hovedferdselsårer, med begrenset trafikk i nærområdet.

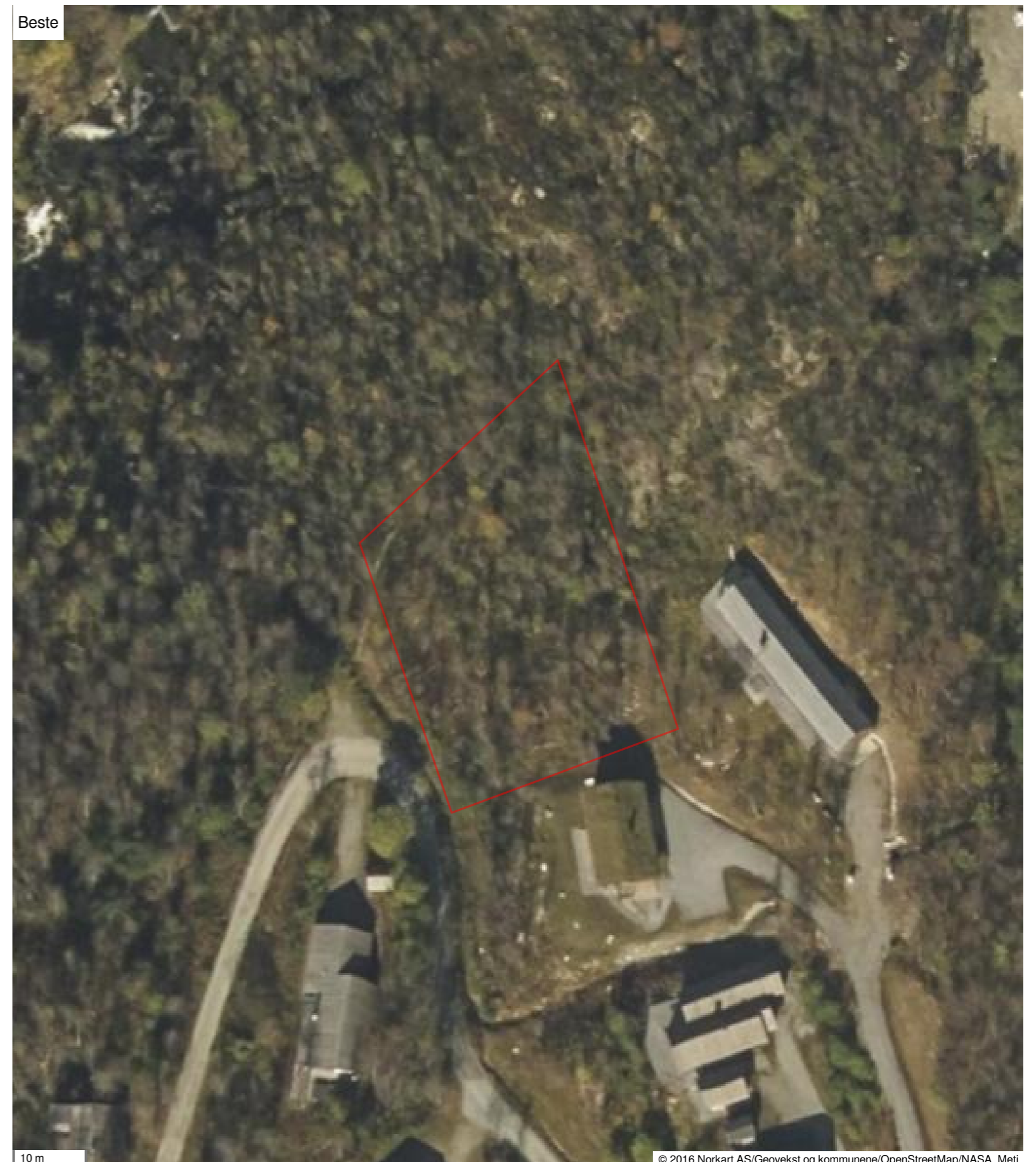
Reguleringskartet viser at eiendommen ligger innenfor et område avsatt til fritidsbebyggelse, og tomten har en tydelig avgrensning mot omkringliggende arealer. Bebyggelsen i området er plassert langs veistrukturen, og tomten har en naturlig plassering i forlengelsen av eksisterende hyttebebyggelse.

Kartgrunnlaget viser også nærhet til mindre bekkedrag i området, noe som bidrar til et variert og naturlig landskap. Samtidig ligger tomten noe hevet fra disse, noe som gir en tørr og attraktiv plassering for bebyggelse.

Samlet sett fremstår tomten som en attraktiv og ubebygd naturtomt i et etablert hytteområde, med gode solforhold, privat beliggenhet og fine muligheter for tilpasning til terreng og omgivelser.

TAKST OG TILSTAND

Beste



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

2025



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2024



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2016



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2015



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2024



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2020



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2015



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2010



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

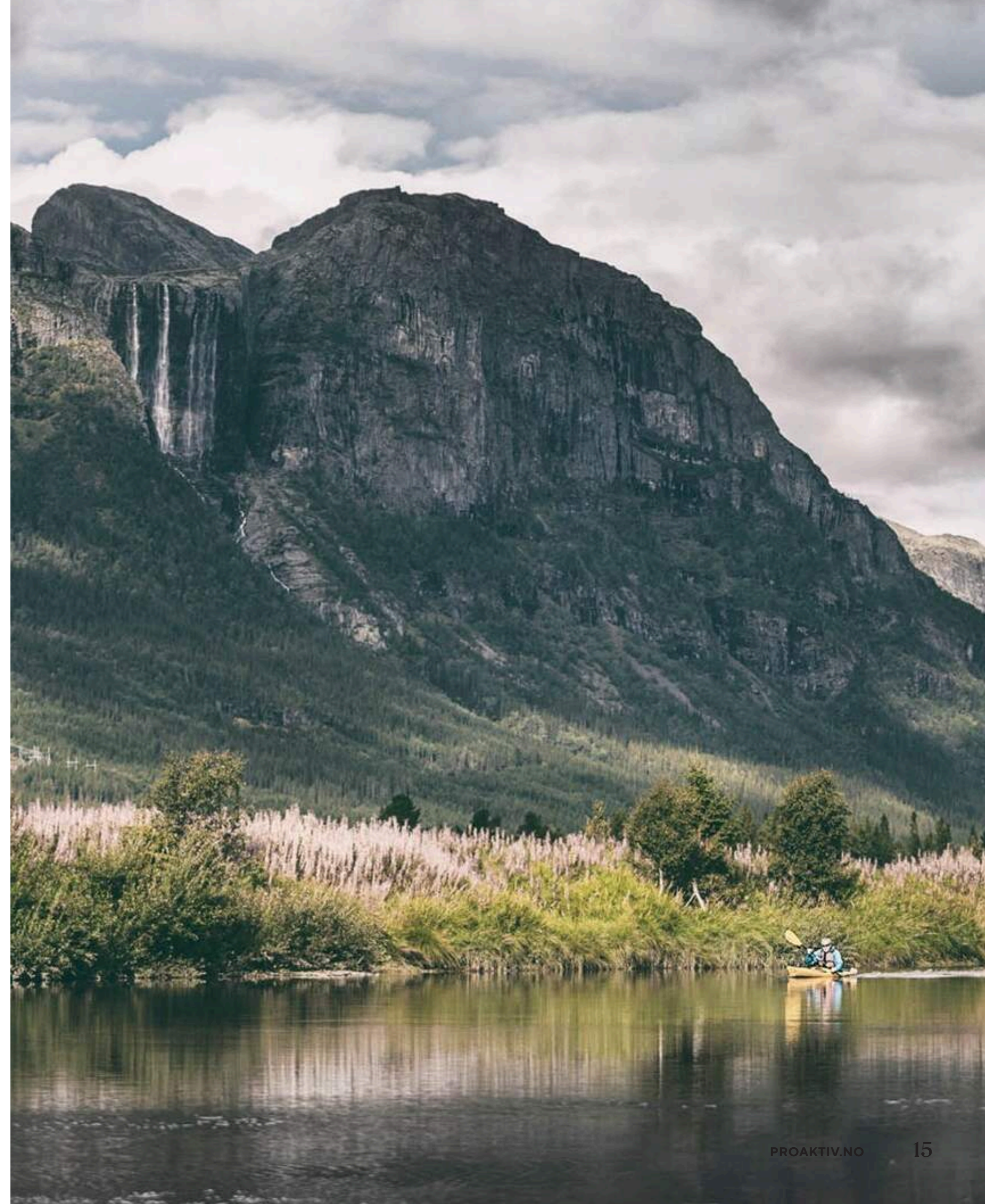
HELGESETVEGEN 109

Areal

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgspoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3326/82/167:

30.09.1911 - Dokumentnr: 900433 - Utskifting Helgeset og Muren hjemseterlag
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1914 - Dokumentnr: 900216 - Utskifting Rettigheter i Fjellstølsameigen
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1918 - Dokumentnr: 900779 - Erklæring/avtale
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1936 - Dokumentnr: 990151 - Utskifting Grøndalens utmark
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1937 - Dokumentnr: 990173 - Utskifting Overutskifting av Torsbu og Klanten
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1939 - Dokumentnr: 990231 - Utskifting Grøndalens utmark
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1940 - Dokumentnr: 990298 - Utskifting Overutskifting av samme
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1943 - Dokumentnr: 990219 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:42
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1958 - Dokumentnr: 990328 - Erklæring/avtale Bestemmelse om fiskerett
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1958 - Dokumentnr: 990329 - Erklæring/avtale Rett til båtfeste
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1959 - Dokumentnr: 2117 - Jordskifte Helgeset nordre havnesameige
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1959 - Dokumentnr: 2209 - Skjønn Holsreguleringen
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder ikke gnr. 64 bnr. 17

19.12.1960 - Dokumentnr: 2503 - Erklæring/avtale BESTEMMELSER OM FISKERETT
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1964 - Dokumentnr: 861 - Skjønn vedr Hemsil - Fagerdale og Beihovd sameie
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder ikke gnr. 64 bnr. 17

12.02.1965 - Dokumentnr: 381 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:62
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1973 - Dokumentnr: 3616 - Erklæring/avtale Garanti for utbyggingen av kloakkanlegget for Helgeseth Feriesenter
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1983 - Dokumentnr: 3013 - Erklæring/avtale Bestemmelse om beiterett
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1986 - Dokumentnr: 2127 - Bestemmelse om veg ang. vedlikehold av veggen Helgeset- Sør-Hydalen
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1986 - Dokumentnr: 2292 - Bestemmelse om veg ang. vedlikehold av veggen Oset - Munnen
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1987 - Dokumentnr: 1383 - Jordskifte Makebyte ve Helgeset skisenter
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1989 - Dokumentnr: 1580 - Fredningsvedtak HYDALEN LANDSKAPSVERNOMRÅDE
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1991 - Dokumentnr: 1839 - Rettighet Rettighetshaver: Televerket
Løpenr: 1674378
LEIE AV AREAL
ÅRLIG AVGIFT NOK 5,000
BEST. OM VARIGHET
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2004 - Dokumentnr: 7019 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:90
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:91
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:92
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:93
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:94
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:97
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:98
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:100
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:101
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:105
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:107
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:108
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:116
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:119
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:120

Kjerneinformasjon

Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:121
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2004 - Dokumentnr: 7567 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:89
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:95
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:103
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:104
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:109
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:112
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:113
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:117
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:118
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:122
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:123
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2007 - Dokumentnr: 428488 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Solheisen Utvikling AS
Org.nr: 981 363 892
Opsjon
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2010 - Dokumentnr: 106603 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:175
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2010 - Dokumentnr: 106603 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:63
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2012 - Dokumentnr: 1086258 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:164
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2019 - Dokumentnr: 750000 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:95
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2019 - Dokumentnr: 750363 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3326 Gnr:85 Bnr:16
Overført fra: Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2019 - Dokumentnr: 1254872 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3326 Gnr:82 Bnr:8

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1150983 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0618 Gnr:82 Bnr:167

01.01.2024 - Dokumentnr: 331213 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3042 Gnr:82 Bnr:167

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 27. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 250 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

82 340,00 (Omkostninger totalt)

3 332 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om

Kjerneinformasjon

endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en

som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes

Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Roy Einar Johansen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglervederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i

forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

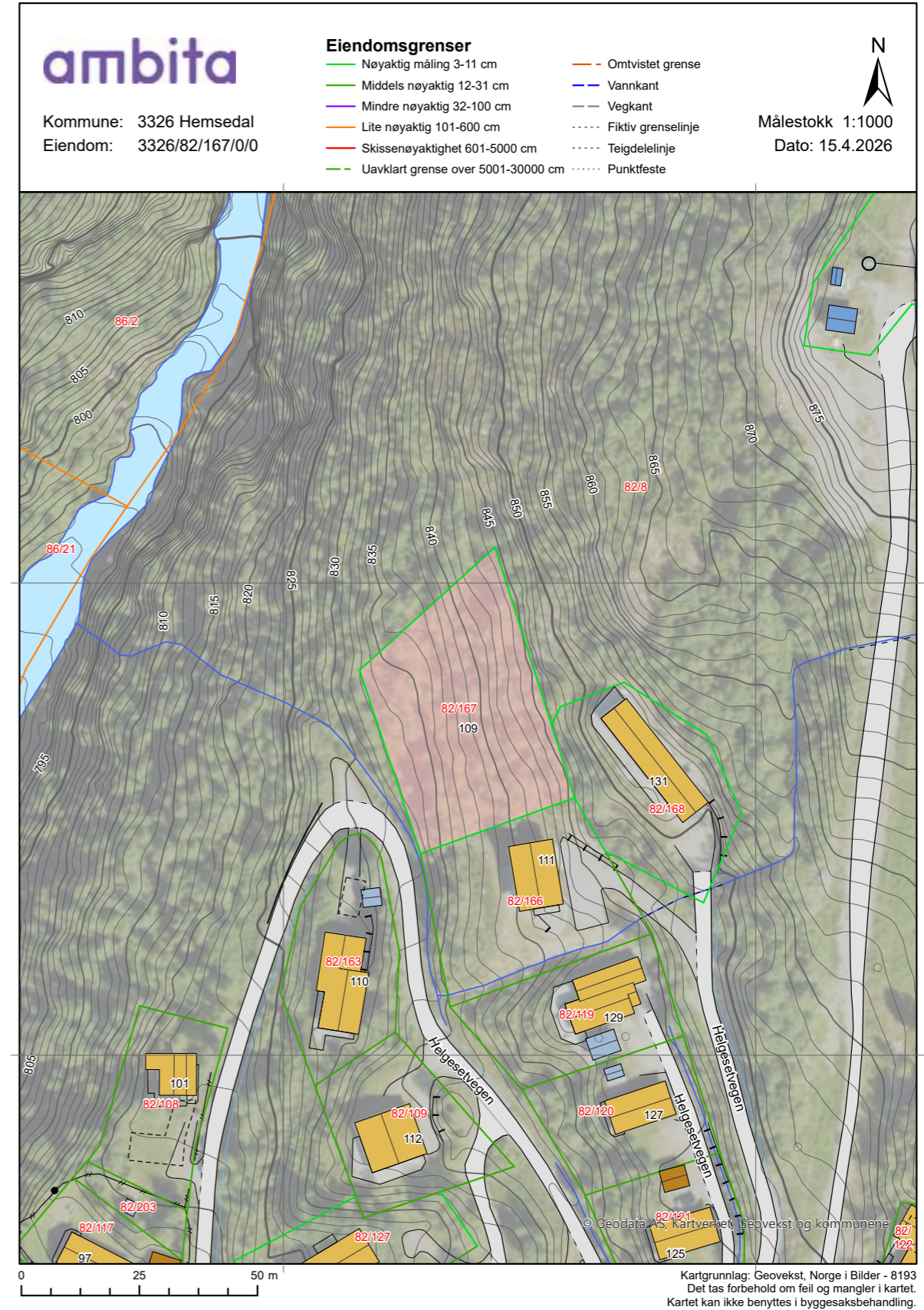
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

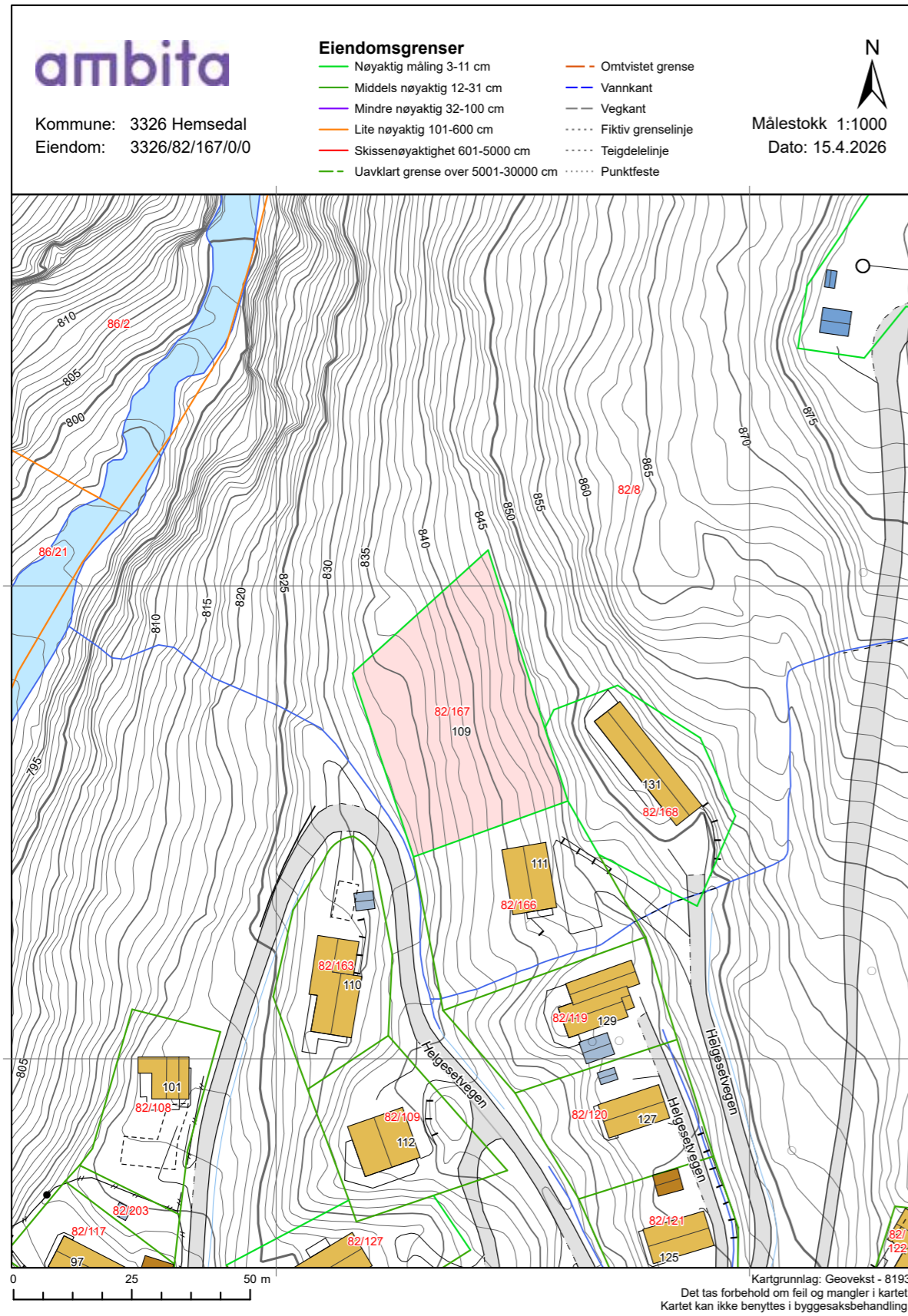
Dato salgsoppgave
27.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





Tegnforklaring

- Adresspunkt
 - Kulturminne - punkt
 - Naturvernområde - punkt
 - Kulturminne - flate
 - Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - Sti
 - Traktorveg
 - Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpkurve
 - Dybdekurve
- Valgt eiendom
 - Bolig, uthus, landbruk
 - Fritids-/sesongbosted
 - Bygning, annen kjent type
 - Bygning uten matrikkelinformasjon
 - Parkeringsområde
 - VegGåendeOgSykkende
 - Trafikkøy
 - VegKjørende
 - Vassflater
 - Bre
 - AndreTiltak
 - BygningTiltak, endring
 - BygningTiltak, nybygg
 - BygningTiltak, riving
 - SamferdselTiltak
 - Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal

Telefon: 31408800

Utskriftsdato: 15.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hemsedal kommune

Kommunenr.	3326	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	167	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Helgesetvegen 109, 3560 HEMSEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	560,00 kr
Sum	560,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt-tomt-fritid	0%	160000 prom	3.50	1/1	0 %	560,00 kr	280,00 kr
					Sum	560,00 kr	280,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

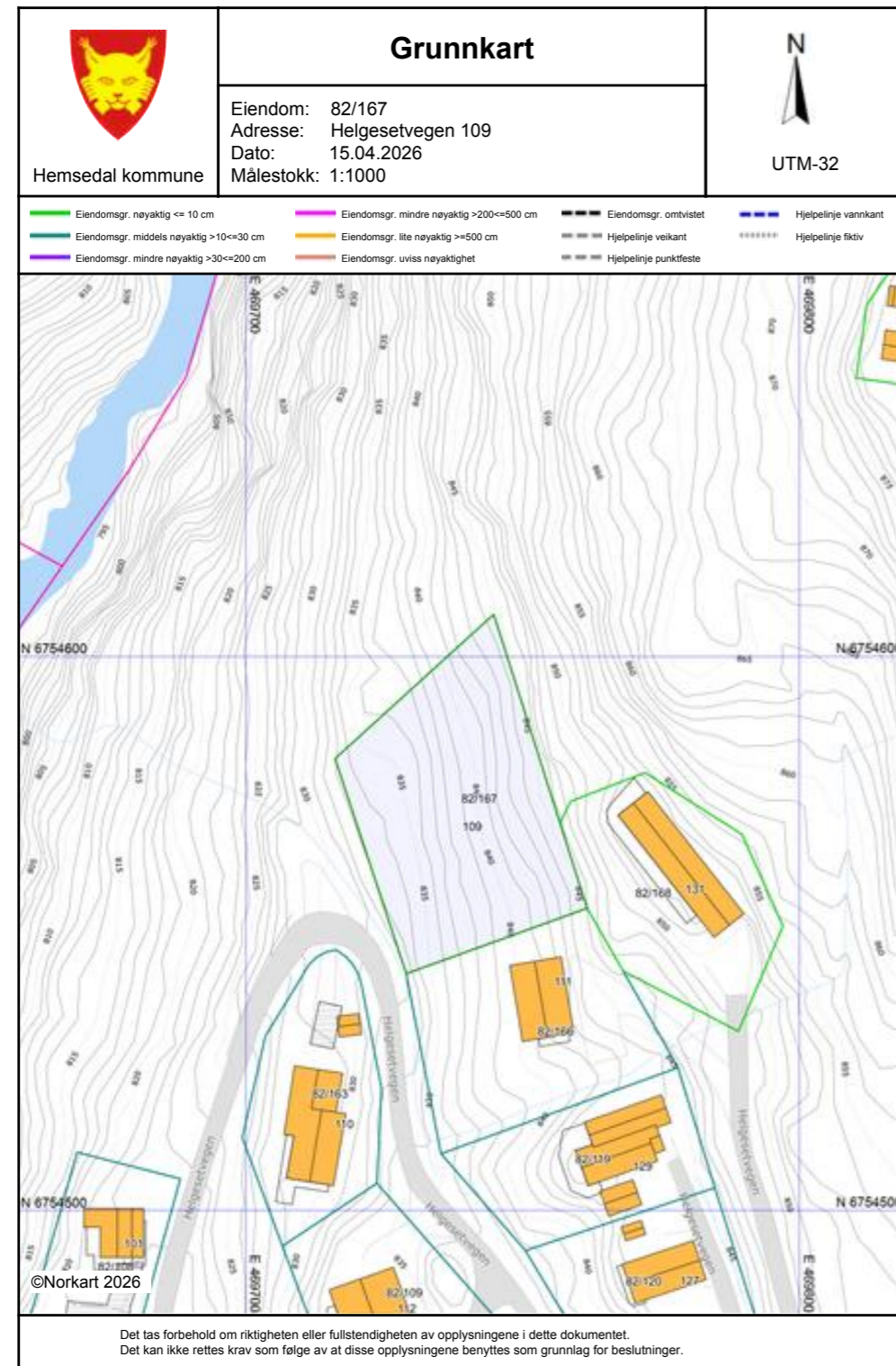
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



1

Restanse:

Er det restanse på eiendommen	Nei. Ingen restanse på denne eiendommen.
Gnr: 82 Bnr: 167 Fnr: Seksjonsnr:	



Dato: 29.08.07
 Sist revidert : 08.08.08, jfr. K-sak 80/08 den 26.06.2008

REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSENDRING SOLSIDEN - GRØNDALEN

Disse bestemmelsene erstatter reguleringsbestemmelser vedtatt i kommunestyret 29.06.06,

Tilhørende plankart er datert: 25.01.07.
 Plankart revidert: 05.07.08

Behandling:

1. gangs behandling	Politisk organ	Dato	sak
1. gangs behandling	Planutvalget	26.04.07 (sak utsatt)	HPR 54/07
2. gangs behandling NR.1	Planutvalget	24.05.07	HPR 61/07
Off. ettersyn		04.04.2008 – 05.05.2008	
2.gangs behandling NR. 2	Planutvalget	19.06.2008	HPR 58/08
Egengodkjenning	Kommunestyre	26.06.2008	K 80/08

Reguleringsbestemmelser Reguleringsendring Solsiden – Grøndalen.

Sist revidert 28.09.07.

SKAARA ARKITEKTER AS



INNHALDSFORTEGNELSE:

INNHALDSFORTEGNELSE:	2
1. REGULERINGSFORMÅL	3
<i>Betegnelse på plankart:</i>	3
2. FELLES BESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET	3
2.1 Bygningens utforming og karakter	3
2.2 Krav til søknad (prosesskrav/dokumentasjonskrav)	4
2.3 Ubebygget del av byggetomtene	4
2.4 Parkering	4
2.5 Infrastruktur strøm /vann/avløp	4
3. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.LEDD NR.1)	4
3.1 Fritidsbebyggelse (hytter) (H1-H14, H16, T22, T23)	5
3.2 Fritidsbebyggelse (leiligheter) (L1)	6
3.3 Turistbedrift/næring (L2, L3, T1)	6
3.4 Nærings – og servicebygg / kontor (S2)	7
4. KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. LEDD)	7
4.1 Næring/servicebygg/bussholdeplass (S1)	7
4.2 Alpinformål / privat veg	7
5. LANDBRUK/ SKOGBRUK (PBL § 25, 1.LEDD NR.2)	7
6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.LEDD NR.3)	8
7. FAREOMRÅDE (PBL § 25, 1.LEDD NR.5)	8
7.1 Skredfare (snø)	8
7.2 Høyspent krafledninger	8
8. SPESIALOMRÅDE (PBL § 25, 1.LEDD NR.6)	8
8.1 Private veier	8
8.2 Privat parkering (P1,P2,P3 og P4, P5, P6)	8
8.3 Friluftsområder/ grøntbelter	9
8.4 Alpinanlegg/område	9
8.5 Områder for rassikringstiltak RS1 og RS2 (område for særskilte anlegg). ¹⁾	9
8.6 Kulturelt bevaringsområde- H15	9
8.7 Kommunalteknisk virksomhet -KT1, KT 2, KT 3	9
9. FELLESOMRÅDE (PBL § 25, 1.LEDD NR.7)	9
9.1 Felles parkering (FP1)	9
10. REKKEFØLGEBESTEMMELSER/ VILKÅR	9
10.1 Tiltak i byggeområdene	10
10.2 Tiltak i byggeområde T84	10
10.3 Tiltak i fareområde for høyspent krafledning	10
10.4 Tiltak i byggeområdene L1, L2, L3 og S2	10
10.5 Utbyggingsrekkefølger	10
10.6 Rekkefølgebestemmelser mellom tomteutbygging og etablering av krysningspunkt	10
11. KULTURMINNER	10
VEDLEGG	11
RETNINGSLINJER FOR BYGNINGENS UTFORMING OG KARAKTER	11

1. Reguleringsformål

Regulert område er vist med reguleringsgrense og formål på plankartet.
Området reguleres til følgende formål etter PBL § 25:

Betegnelse på plankart:

Byggeområde (PBL § 25, 1.ledd nr.1)	
– Fritidsbebyggelse (hytter, leiligheter)	H1– H15, H16, T22,T23 og L1
– Nærings – og servicebygg / kontor, leiligheter	S2
– Turistbedrift/næring	L2, L3, T1
Kombinerte formål (PBL § 25, 2. ledd)	
– Næring/servicebygg/bussholdeplass	S1
– Alpent/privat veg	K1,K2, K6,K7 og K9
Landbruk/skogbruk (PBL § 25, 1.ledd nr.2)	L/S
Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1.ledd nr.3)	
– Kjøreveg	TK
– Annen veggrunn	TA
Fareområde (PBL § 25, 1.ledd nr.5)	
– Snøskred	
– Høyspent kraftledning	
Spesialområde (PBL § 25, 1.ledd nr.6)	
– Privat veg	TP
– Privat parkering	P1,P2,P3,P4,P5,P6
– Friluftsområde / grøntbelter	F/G
– Friluftsområde vann	
– Kommunalteknisk virksomhet (pumpestasjon)	KT 1, KT 2
– Kulturelt bevaringsområde	H 15
– Alpinanlegg	A
– Område for rassikringstiltak (område for særskilte anlegg)	RS1, RS2
Felles område (PBL § 25, 1.ledd nr.7)	
– Felles parkering	FP1

2. Felles bestemmelser for planområdet**2.1 Bygningens utforming og karakter**

Ny bebyggelse skal gis en optimal tilpasning til terrenget og tomtens karakter. Store utfyllinger og utsjaktninger er ikke tillatt. Alle nivåforskjeller skal tas opp med forstøtningsmurer utført med synlige deler i stedlig naturstein, eller skråning tilsådd med stedlig vegetasjon. Utfyllinger og skjæringer skal ikke overskride 1,5m målt fra eksisterende terrengnivå.
For bygninger uten underetasje skal maks høyde til topp grunnmur være 0,8m fra planert terrengnivå. Maks åpen høyde mellom underkant terrasse og terreng skal være 0,5 m.

Tak skal utføres som tretak, skifertak eller grønt tak. Mindre flate tak partier som overganger eller overdekninger kan tillates tekkes med Grønt tak eller mørk membran. Arker i takflaten tillates ikke for fritidsbygg. Arker i takflaten kan tillates for leilighetsbygg i L1.

Fasadekledninger skal hovedsakelig være i tre med mørke/jordfarger, eventuelt ubehandlet/patinert trevirke. Innslag av mørke pussede flater eller tørrmuret stedlig naturstein skal tillates.

2.2 Krav til søknad (prosesskrav/dokumentasjonskrav)

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter PBL § 93 skal det vedlegges situasjonsplan i M = 1: 500 med plassering av omsøkte bygg i x, y og z koordinater. Det skal medfølge terrengprofiler i langsnitt og tverrsnitt med plassering av bygg. Det skal angis intern tilkomst, areal for parkering og plassering av anneks, eventuelle forstøtningsmurer, terrengmessig behandling med høydeangivelse, overflate på veier og plasser, tilkoblingspunkt for vann og avløp, løsning for avfallshåndtering på egen tomt, samt håndtering av overflatevann. For parkeringsanlegg skal dette vises med biloppstillingsplasser og grønnstruktur. Søknaden skal også vise tiltak for å tilfredsstille sikkerhetsklasser ved plassering av byggverk i skredfareområder.

2.3 Ubebygget del av byggetomtene

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

Ute-/oppholdssoner som skal opparbeides anvises på situasjonsplan.

Det er ikke tillatt med snauhogst på tomtene. Forsiktig uttynning og normal skjøtsel kan utføres skånsomt.

Det er ikke tillatt å oppføre gjerder i hytteområdene.

2.4 Parkering

Følgende nøkkel for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:
0,3 p-plass pr. seng for leiligheter til utleieformål.

1,5 p-plass per leilighet innenfor areal til fritidsbebyggelse (L1).

Tallene rundes oppover til nærmeste hele tall.

2 p-plasser for fritidsbebyggelse (hytter).

2.5 Infrastruktur strøm /vann/avløp

Vann – og avløp for ny bebyggelse skal tilknyttes Grøndalen Miljøanlegg.

Kabler for all type strømforsyning og IKT-kabler skal legges i bakken.

Utendørs belysning skal holdes på et minimumsnivå. Alle lyskilder skal skjules mot blending og dempet fjernvirkning.

Belysning i avkjørsler til tomtene og langsmed veger på selve tomtene er ikke tillatt.

Parabolantennar skal ikke monteres på tak eller vindskier. Festes på vegg med tilsvarende farge som bakgrunnen.

3. Byggeområder (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

Vesentlige forutsetninger for tillatelse til tiltak etter plan – og bygningsloven § 93 i reguleringsområdet i forhold til rekkefølger/vilkår er gitt i planbestemmelsene pkt.10.

3.1 Fritidsbebyggelse (hytter) (H1-H14, H16, T22, T23)

3.1.1 Grad av utnyttning og andre spesielle rammer for bebyggelsen:
Innen byggeområdene skal det oppføres fritidsbebyggelse (hytter) Grad av utnyttning beregnes som bruksareal (BRA). Bygninger på hver tomt kan bestå av hovedbygning + sidebygning (anneks)

BRA for sidebygningen skal være maks 30m² etter NS 3940 og parkering med 20m² pr. p-plass inngår i beregningsgrunnlaget for tomten.

Høyder:

Hovedbygning:

Maks mønehøyde = 6,0m

Maks gesimshøyde = 4,5m

Sidebygning/anneks:

Maks mønehøyde = 5,0m

Maks gesimshøyde = 3,0m

For hovedbygninger på tomt T15,T33, T42,T48, T60,T90 gjelder følgende høyder:

Maks mønehøyde = 6,5m

Maks gesimshøyde = 5,0m

	Maks tillatt BRA	
	170m ²	215 m ²
H1	T1,T3,T11	T4,T5,T6,T7,78,T9 T10
H2		T12,T13,T14
H3	T17	T15,T16
H4	T18, T28	T19,T20,T21,T24,T25, T26,T27
H5		T29,T30,T31,T32,T33, T34,T35,T36,T37,T38, T39, T40,T41,t42T43
H6		T44,T45,T46,T47,T48, T49
H7		T50,T51,T52,T53,T54, T55,T56,T57
H8		T58,T59,T60,T61,T62,T63, T64,T65,T66,T67
H9		T69,T70,T71,T72,T73, T74
H10		T75,T76,T77,T78,T79
H11		T80,T81
H12		T84,T85,T86
H13		T87,T88,T89
H14		T90
H16		TD1, TD2
GNR.82/BNR.95		T22
GNR.82/BNR.16		T23

T82 og T83

Tomtene ligger innenfor 1000 års grensen for snøskred og kan ikke bebygges utover dagens bygningsmasse før årlig sannsynlighet for skred vurderes nærmere. Ved

søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 på tomtene, skal det foretas nærmere vurderinger av årlig sannsynlighet for skred og vurdering av eventuelle tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhetsklasse. Dette skal utføres av fagkyndig skred ekspertise for eksempel NGI.

3.1.2 H15 (Dekkotunet – Kulturelt bevaringsområde)

Grad av utnyttning:
Maks tillatt bebygget areal % -BYA = 12 % .

3.2 Fritidsbebyggelse (leiligheter) (L1)

Innen området skal det oppføres bygninger for fritidsbebyggelse.
Maksimalt tillatt bruksareal = 4500 m² BRA
I beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning inngår parkering med 20m² pr. p-plass.
Maks mønehøyde = 10,0 m
Maks gesimshøyde = 8,5 m

Antall parkeringsplasser etter kravene i punkt 2.4 skal dekket innen området.
Parkeringsanlegget skal gis et tiltalende preg med oppstyking av plassene med tilplanting (grønt).

3.3 Turistbedrift/næring (L2, L3, T1)

3.3.1 L2 (Turistbedrift/Utleieleiligheter)

Maksimalt tillatt bruksareal = 660 m² BRA
I beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning inngår parkering med 20m² pr. p-plass.
Maks mønehøyde = 8,0m
Maks gesimshøyde = 6,0m

Antall parkeringsplasser etter kravene i punkt 2.4 skal dekket innen området og gjennom felles parkering FP1.

3.3.2 L3 (Utleieleiligheter)

Maksimalt tillatt bruksareal = 4000 m² BRA
I beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning inngår parkering med 20m² pr. p-plass.
Maks mønehøyde = 10,0 m
Maks gesimshøyde = 8,5 m

Antall parkeringsplasser etter kravene i punkt 2.4 skal dekket innen området.
Parkeringsanlegget skal gis et tiltalende preg med oppstyking av plassene med tilplanting (grønt).

3.3.3 Turistbedrift (T1)

Antall parkeringsplasser etter kravene i punkt 2.4 skal dekket innen området og gjennom felles parkering FP1.
Maksimalt tillatt bruksareal = 660 m² BRA
Maks mønehøyde = 8,0m
Maks gesimshøyde = 6,0m

3.4 Nærings – og servicebygg / kontor (S2)

I området S2 kan det oppføres næringsbygg tilknyttet alpinanlegget. Funksjonen i bygningene kan bestå av kontorer tilknyttet drift av anlegget/ billett kontor, skiutleie kafeteria, minikiosk, lekestue for barn, lokaler for skiskole, samt fritidsleiligheter (2. etg.).

Innenfor tomte skal det avsettes til sammen 14 – plasser.

Grad av utnyttning:
Maks tillatt bebygget areal % -BYA = 25 % .
Maks mønehøyde = 8,0 m
Maks gesimshøyde = 6,0 m

4. Kombinerte formål (PBL § 25, 2. ledd)

4.1 Næring/servicebygg/bussholdeplass (S1)

Innenfor område S1 skal det oppføres bygg tilknyttet Grøndalen Miljøanlegg as, bygninger i forbindelse med drift av området og alpinanlegget, felles avfallscontainere for renovasjon i planområdet, samt bussholdeplass og parkering for busser.

Innenfor grense for "gul støvsone" kan det ikke etableres bygninger med støyfølsomme bruksformål uten at krav til innendørs støynivå er tilfredsstillt, jfr. rundskriv T-1442. Dette skal dokumenteres ved søknad etter § 93 i plan- og bygningsloven.

Innenfor området skal det opparbeides 5 parkeringsplasser for busser og 6 p-plasser for ansatte.

Grad av utnyttning:
Maks tillatt bebygget areal % -BYA = 30 % .
Maks mønehøyde = 8,0 m
Maks gesimshøyde = 6,0 m

4.2 Alpinformål / privat veg

4.2.1 Kryssing K1

I sesongåpningstiden for alpinanlegget er vegen stengt for biltrafikk over området regulert til alpinformål. Utenfor sesongåpningstiden er vegen tilkomstveg til T12.

4.2.2 Kryssing K2 og K6

Kryssingen er alpint og vegtilkomst i kombinasjon som er likeverdige. Det skal settes opp varselskilt som påminner bilister at det er kryssende skiløpere, likeledes settes det opp varselskilt i slalåmløypen med varsel om kryssende biltrafikk.
Kryssingspunkt K6 skal i tillegg til regulering som kryssing i plan kunne kreves som planskilt kryssing for å imøtekomme senere behov.

4.2.3 Kryssing K7

I sesongåpningstiden for alpinanlegget er vegen stengt for biltrafikk og det skal være alpinformål. Utenfor alpinanleggets sesongåpning er formålet privat veg.

4.2.4 Kryssing K9

I sesongåpningstiden for alpinanlegget er vegen stengt for biltrafikk Utenfor sesongåpningstiden er vegen privat veg.

5. Landbruk/ skogbruk (PBL § 25, 1.ledd nr.2)

Innen området kan det drives tradisjonelt landbruk. Det tillates ikke snauhogst, men vanlig skjøtsel og kultivering av skogen er tillatt.

6. Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

Det skal som grunnlag for søknad om eventuell ombygging av tilkomstveg til planområdet fra Grøndalsveien utarbeides detaljplan for avkjørselen.

7. Fareområde (PBL § 25, 1.ledd nr.5)**7.1 Skredfare (snø)**

Det er ikke tillatt å føre opp bygg eller andre faste innretninger i fareområdet med unntak av skiheisanlegg i områder regulert til alpinformål. Jf punkt 8.4.

7.2 Høyspent kraftledninger.

Det er ikke tillatt å føre opp bygg eller andre faste innretninger i fareområdet for høyspentlinjer. Det kan gis tillatelse for bygg etter nærmere angitte rekkefølger i pkt 10 i planbestemmelsene.

8. Spesialområde (PBL § 25, 1.ledd nr.6)**8.1 Private veier****8.1.1 Fjellstølvegen (TP1)**

Fjellstølvegen skal betjene tilkomst til hytter og hytteområder langs veien og områdene Vavatn/ Hydalen. Regulert vegformål er 4,5m vegbredde (planeringsbredde) + 1,5 m annet vegareal til hver side av vegbredden. I sesongåpningen av alpinanlegget holdes Fjellstølvegen stengt.

8.1.2 Tilkomstveg (TP2)

Vegen er tilkomstveg i feltet og går fra Grøndalsvegen til tomt T 39. Regulert vegformål er 4,0m vegbredde (planeringsbredde) + 1,0 m annet vegareal til hver side av vegbredden. Ved avkjørsel fra Grøndalsvegen er det regulert større vegbredder tilrettelagt for buss. Disse vegbreddene fremgår av plankartet.

8.1.3 Tilkomsveg (TP3)

Vegen er tilkomstveg i feltet og går fra kryssingen K5 til Fjellstølvegen. Regulert vegformål er 4,0m vegbredde (planeringsbredde) + 1,0 m annet vegareal til hver side av vegbredden.

8.1.4 Tilkomstveg (TP4)

Vegen er tilkomstveg i feltet og går fra Fjellstølvegen til tomt T47. Regulert vegformål er 3,0m vegbredde (planeringsbredde) + 1,0 m annet vegareal til hver side av vegbredden.

8.1.5 Tilkomstveg (TP5)

Vegen er tilkomstveg i feltet og går fra TP2 til "Dekkoeiendommen" / tomt T11. Regulert vegformål er 4,5m vegbredde (planeringsbredde) + 0,5 m annet vegareal til hver side av vegbredden.

8.1.6 Øvrige veier

Øvrige stikkveier og tilkomstveier er regulert med vegformål 3,0m vegbredde (planeringsbredde) + 0,5m annet vegareal til hver side av vegbredden.

8.2 Privat parkering (P1,P2,P3 og P4, P5, P6)

P1,P2,P3 skal betjene besøkende til alpinanlegget og gjester til leiligheter i området L1. I P1,P2 og P3 skal 60 parkeringsplasser avsettes for besøkende til alpinanlegget. Parkeringsanleggene skal gis et tiltalende preg med oppstyking av plassene med tilplanting (grønt).

P4 er parkeringsplass for tomt T 90.

P5 er parkeringsplass for tomt T 51

P6 er parkeringsplass for tomt T 16

8.3 Friluftsområder/ grøntbelter

Eksisterende vegetasjon skal søkes ivaretatt. I området kan det drives skjøtsel av krattskog og annen sekundær vegetasjon, eventuelt tilplantes med stedegne trer. Større trær med stammediameter over 40cm, og eller høyde over 10m skal ikke felles.

8.4 Alpinanlegg/område

Innenfor området kan det etableres heisanlegg og nedfartsløyper. Mindre bygg i forbindelse med heisdrift tillates.

- Innenfor områder som er markert som fareområde ¹⁾ for snøskred gjelder følgende:
- Ved bygging av nye heiskonstruksjoner eller ombygging av eksisterende heisanlegg innenfor området skal disse dimensjoneres for å tåle skredbelastning.
 - Det skal utarbeides driftsinstruks, der overvåking og rutiner med bl. a. komprimering av snødekket i skredfarlige perioder er sentralt.

8.5 Områder for rassikringstiltak RS1 og RS2 (område for særskilte anlegg). ¹⁾

Rassikringstiltak skal dimensjoneres og prosjekteres av fagkyndige.

I området RS1 skal det etableres støtteforbygninger for snøskred i form av Støtteforbygninger/stålgjerder i alle angitte områder iflg. NGI rapport av 14.09.05. I området RS2 skal snøsikring skje ved nyplanting av trær og sikring av disse med tripod.

8.6 Kulturelt bevaringsområde- H15

Områdets bruk er som i dag, fritidsbebyggelse. Ved søknad om tiltak, eksempelvis ved riving, endringer av bygninger, nybygginger og terrenginngrep skal det før det blir gitt tillatelse til tiltak kreves uttalelse fra kulturminneforvaltningen (Fylkeskommunen).

8.7 Kommunalteknisk virksomhet -KT1, KT 2, KT 3

KT1 er ekisterende pumpehus for vannforsyning. Dette kan modifiseres etter behov. I området KT2 og KT3 kan det oppføres nytt høydebasseng. Høydebassenget skal dimensjoneres i h.ht teknisk forskrift for nødvendig brannvannskapasitet innen planområdet. Bassenget skal tilpasses til terrenget og gis et tiltalende preg i forhold til materialbruk og farger.

9. Fellesområde (PBL § 25, 1.ledd nr.7)**9.1 Felles parkering (FP1)**

Felles parkering FP 1 gjelder for L2, T1 og for tomt T12. T12 har 2 p- plasser i åpningssesongen av skiheisanlegget.

10. Rekkefølgebestemmelser/ vilkår

Rekkefølgebestemmelsene for tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93 gjelder for områder som er nærmere beskrevet nedenfor. ¹⁾

10.1 Tiltak i byggeområdene

T19,T20, T21,T22, T23,T24, T25,T26, T27,T28,T30,T31,T32 T33,T34, T35,T36,T38,T39, T40,T41,T42,T43,T44,T45,T46,T47, T48, T49, T84,- L1, L3, S1,P1,P2 og P3.

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 i ovennevnte byggeområder/tomter før byggene tilfredsstillende sikkerhetsklassene ved plassering av bygg i skred-fareområder og at sikringstiltak i hele RS1-området er gjennomført med oppføring av støtteforbygninger/stålgjerder som er prosjektert av fagkyndige.

1) Jmf. NGI –rapport 20051237-2 av 5. oktober 2005.

10.2 Tiltak i byggeområde T84

Følgende sikringstiltak i RS2-området skal gjennomføres før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §93 gis:

- Forsterkning av eksisterende skog og nyplanting.
- Etablering av tripodder (omramminger) av nyplantet skog og mindre eksisterende trær. Tripodene skal være min. 2m høye.

(Tripodene i seg selv vil også ha en stabiliserende effekt på snølaget).

10.3 Tiltak i fareområde for høyspent kraftledning

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak etter plan – og bygningsloven § 93 i byggeområder innenfor fareområdene for kraftledningene før de er revet/ bygget om eller lagt i kabel.

10.4 Tiltak i byggeområdene L1, L2, L3 og S2 -

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 (rammetillatelse) før nytt høydebasseng i KT2 er bygget for å sikre brannvannsforsyning til områdene som tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift.

10.5 Utbyggingsrekkefølger:

Boenheter i L1 bygges ut fortløpende, med følgende begrensninger:

Før det gis tillatelse til å føre opp det 6. leilighetsbygget innenfor L1, skal barneheisen innenfor planområdet være etablert.

10.6 Rekkefølgebestemmelser mellom tomteutbygging og etablering av krysningspunkt.

- Det kan ikke gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 på tomtene T15, T17 før krysningspunkt K3 er etablert
- Det kan ikke gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 på tomtene T13 og T14 før krysningspunkt K3 og K4 er etablert.
- Det kan ikke gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 på tomtene før T80, T81, T87, T88 før krysningspunkt K8 er etablert

11. Kulturminner

Dersom det under forberedende planlegging av tiltak eller det under utførelse blir oppdaget kulturminner skal arbeidene stanses og kulturminnemyndighet skal varsles for å avklare nærmere situasjon. Kulturminner etter kulturminneloven § 11 er automatisk fredet.

VEDLEGG**RETNINGSLINJER FOR BYGNINGENS UTFORMING OG KARAKTER**

Utbyggingen av området skal gjenspeile kvalitet og helhetstenkning i alt fra infrastruktur og ned til minste detalj.

Nybyggene skal ha innbyrdes arkitektoniske fellestrekk som sikrer et godt og helhetlig inntrykk av bygningsmiljøet.

Nye bygninger skal gjenspeile stedets egenart og representere en tidsriktig fortolkning av lokal byggeskikk.

Nye hytter, samt utvidelser av eksisterende hytter, skal utformes og plasseres på en måte som sikrer en diskret fjernvirkning og et godt helhetlig uttrykk for området.

Det skal benyttes kjente stedstypiske materialer og tiltakene planlegges for skånsom terrengtilpasning.

Kommuneplankart

Det er utarbeidet reguleringsplan/detaljregulering som er gjeldene for denne eiendommen. Reguleringsformål i reguleringsplan/detaljregulering gjelder fremfor arealformål fastsatt i kommuneplanen.

Planer under arbeid

Vi har sjekket med avdelingen Plan og Utvikling, og det foreligger ingen plan under arbeid for denne eiendommen.

Områdeanalyse



Eiendom	3326 82/167		
Utskriftsdato	15.04.2026	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

8 Berørte datasett

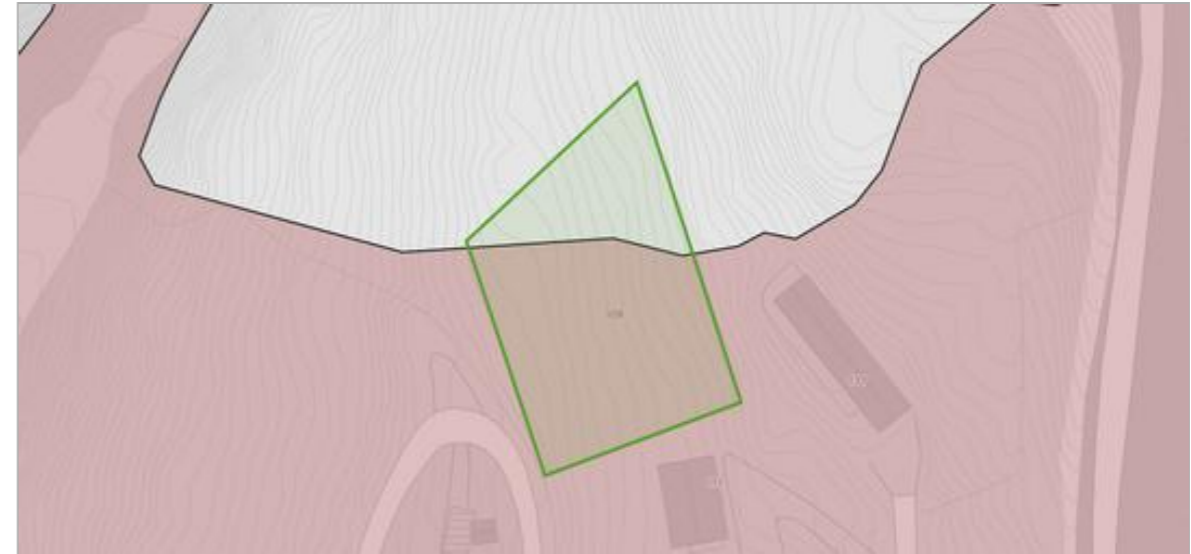
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Flom - aktsomhetsområder
- Løsmasser N50/N250
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- FKB-AR5
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Naturtyper i Norge - landskap
- Vernskog

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrbær jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepssfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Låsettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Radon
- Reindrift ekspropriasjon reinkonsjersjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonsjersjonsområde
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsjersjonsområde
- Reindrift sidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybededata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.04.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

- sv_hve_6_potensielt skredfareområde
- Jord og flomskred aktsomhetsområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
--------------	----------	----------------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

	Bebyggelse
	Skog
	Åpen fastmark
	Ferskvann
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog
Skog	Grunnlendt	Impediment	Lauvskog

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.04.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------

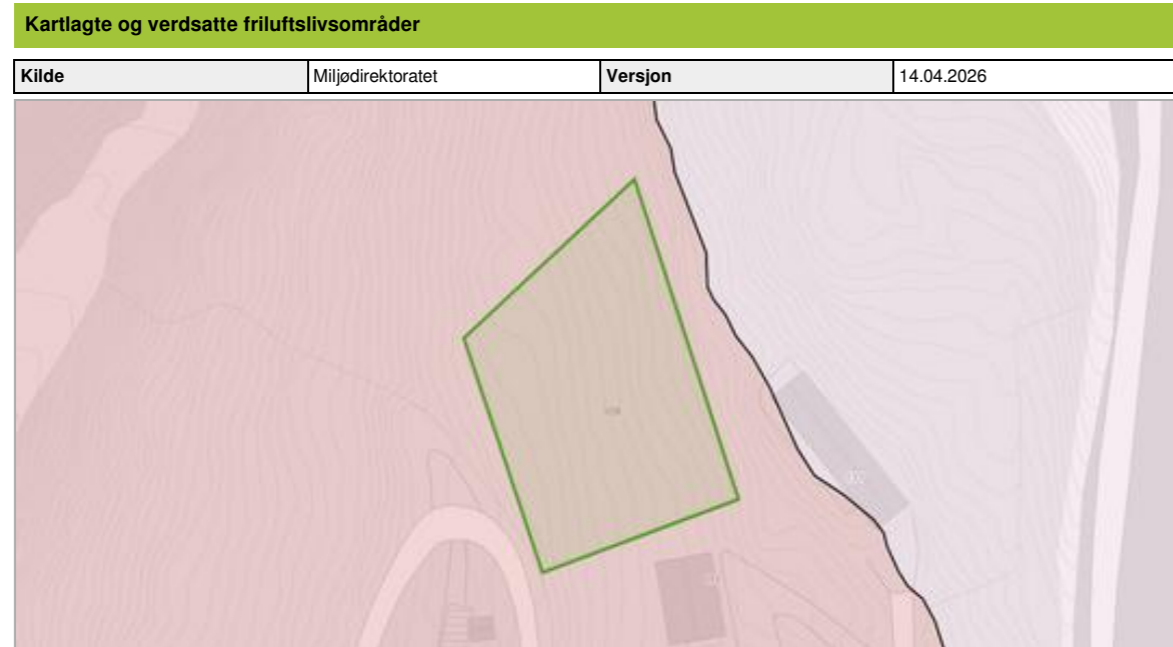


Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

	Flom aktsomhetsområde
	Flom aktsomhetsområde

**Om datasettet**

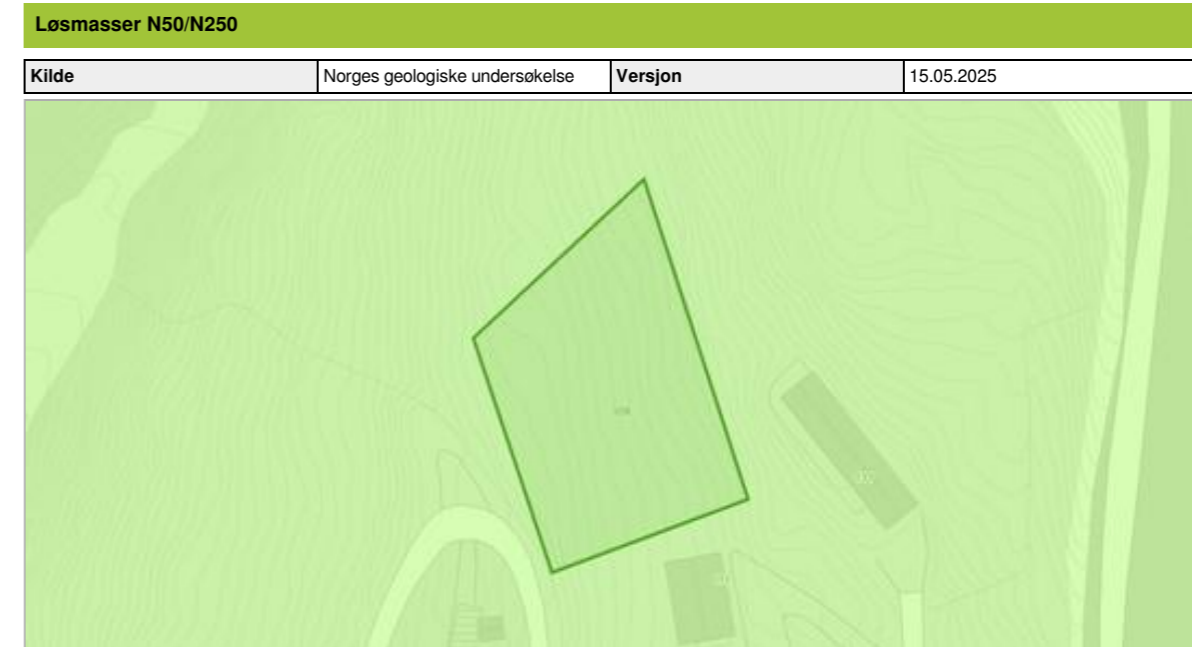
Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

	Kartlagte friluftslivsområder
	Viktig friluftslivsområde
	Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Nærturterreng Hemsedal	nærturterreng	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00034702)

**Om datasettet**

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avledede temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

	Løsmasser N50/N250
	Tykk morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	14.04.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og bebygde områder

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.04.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

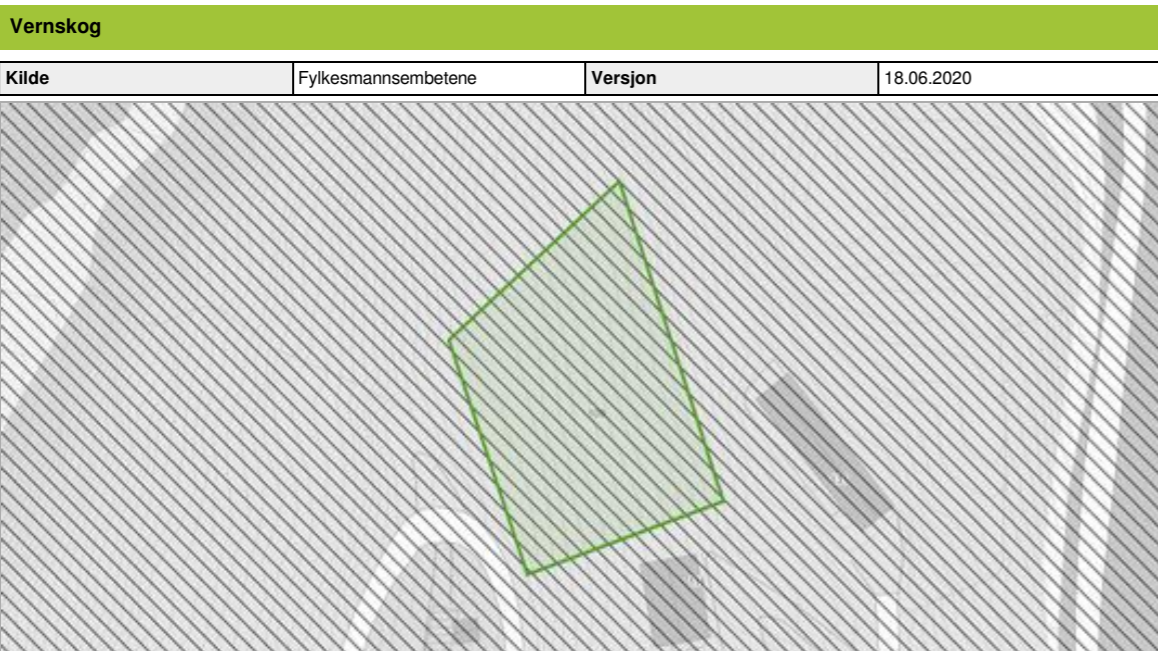
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring



Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverknavn
BREKKEFOSS	Brekkefoss



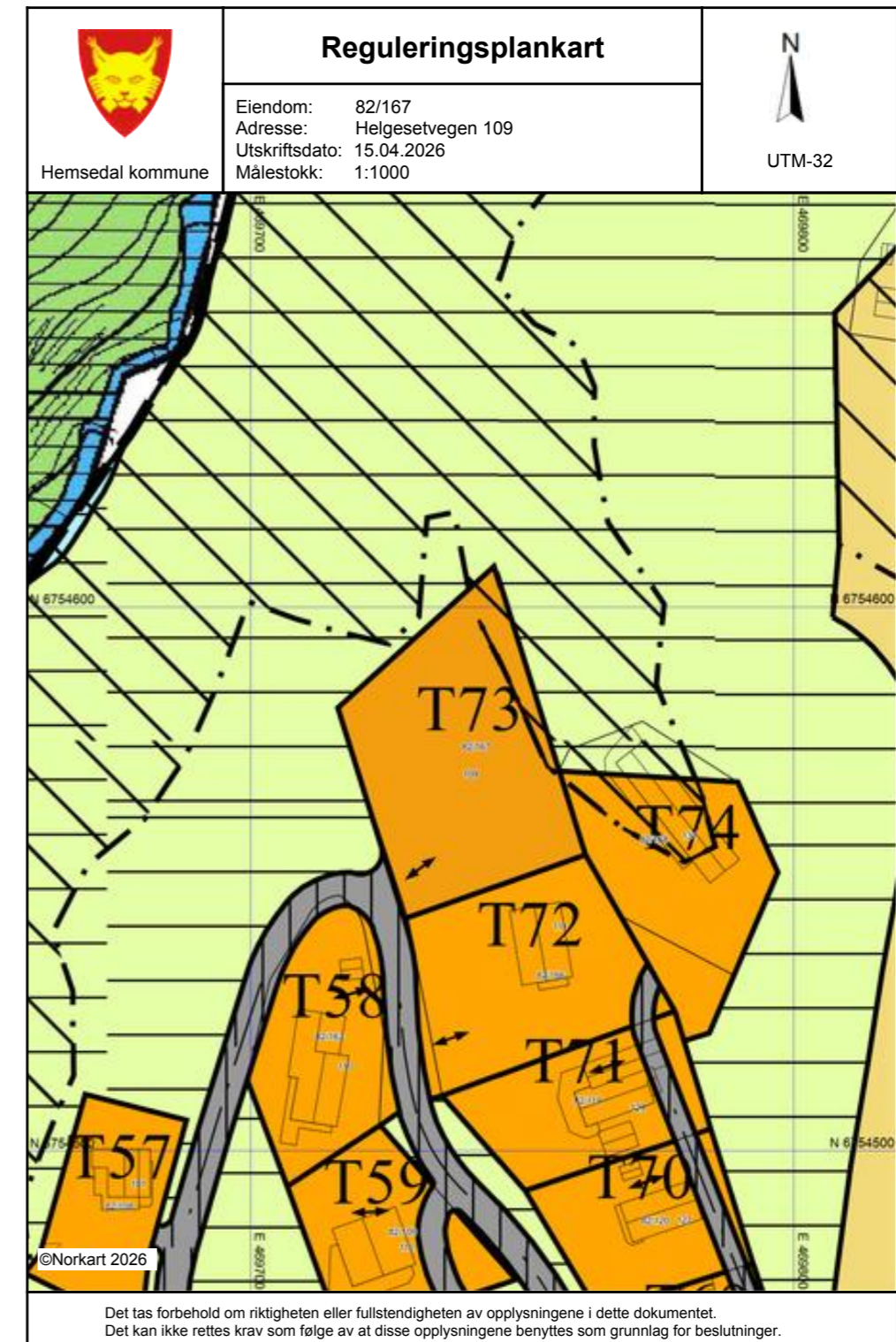
Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

- Vernskog
- Vernskog mot fjell



 Hemsedal kommune	Reguleringsplankart	N  UTM-32
	Eiendom: 82/167 Adresse: Helgesetvegen 109 Utskriftsdato: 15.04.2026 Målestokk: 1:1000	

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

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for jord- og skogbruk
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Annet spesialområde
	Område med rasfare
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2001</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn



Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal

Telefon: 31408800

Utskriftsdato: 15.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hemsedal kommune

Kommunenr.	3326	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	167	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse		Helgesetvegen 109, 3560 HEMSEDAL							

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016007
Navn	Kommuneplan for Hemsedal 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.12.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3326/dokumenter/1668/Kommuneplan2016007.pdf
Delarealer	Delareal 1 689 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

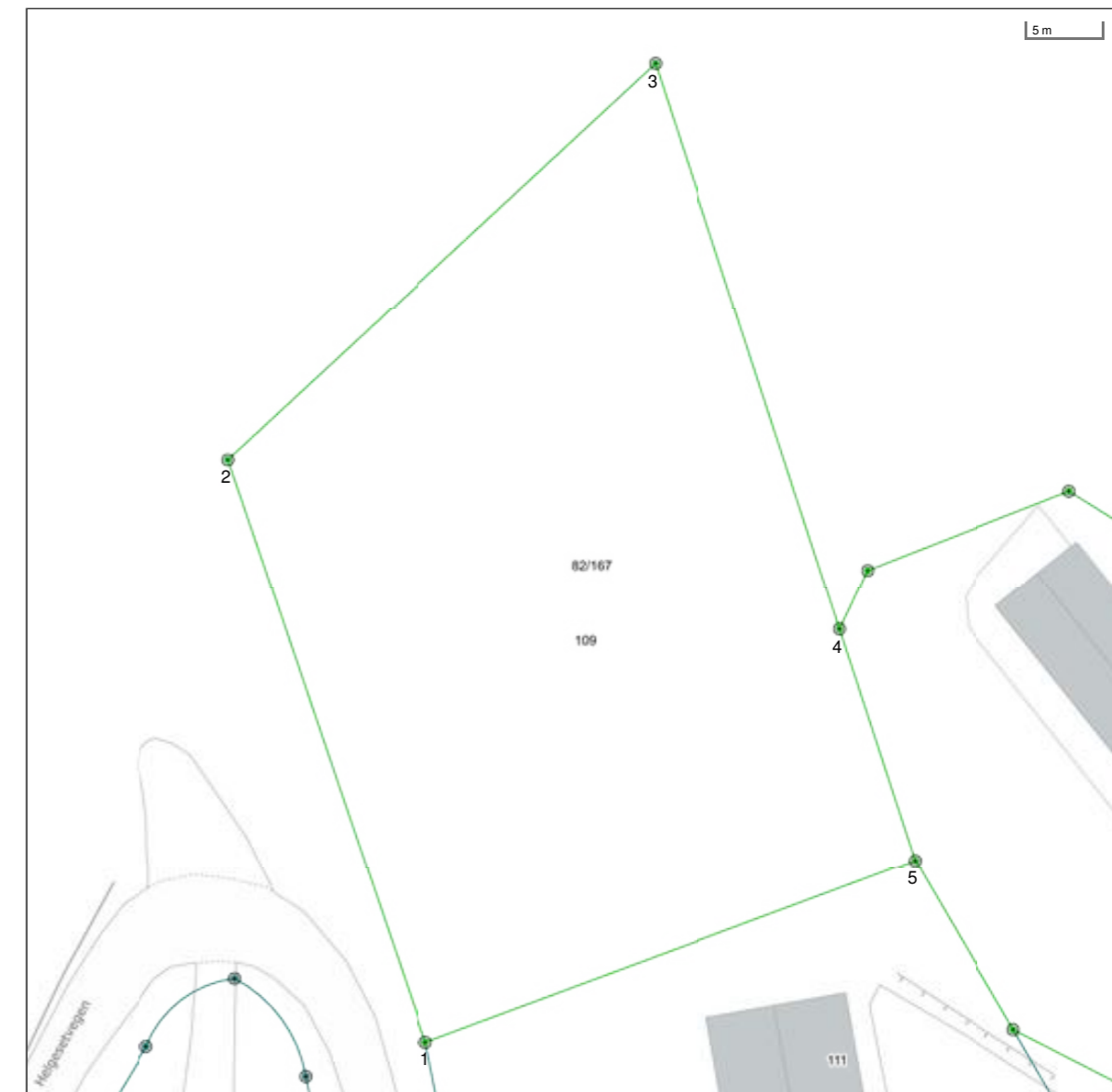
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2032

Utskriftsdato: 15.04.2026



Eiendomskart for eiendom 3326 - 82/167//



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



Status Planlegging igangsatt

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2008002

Navn Solsiden - Grøndalen

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 26.06.2008

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3326/dokumenter/114/2008002_Bestemmelser.pdf

Delarealer

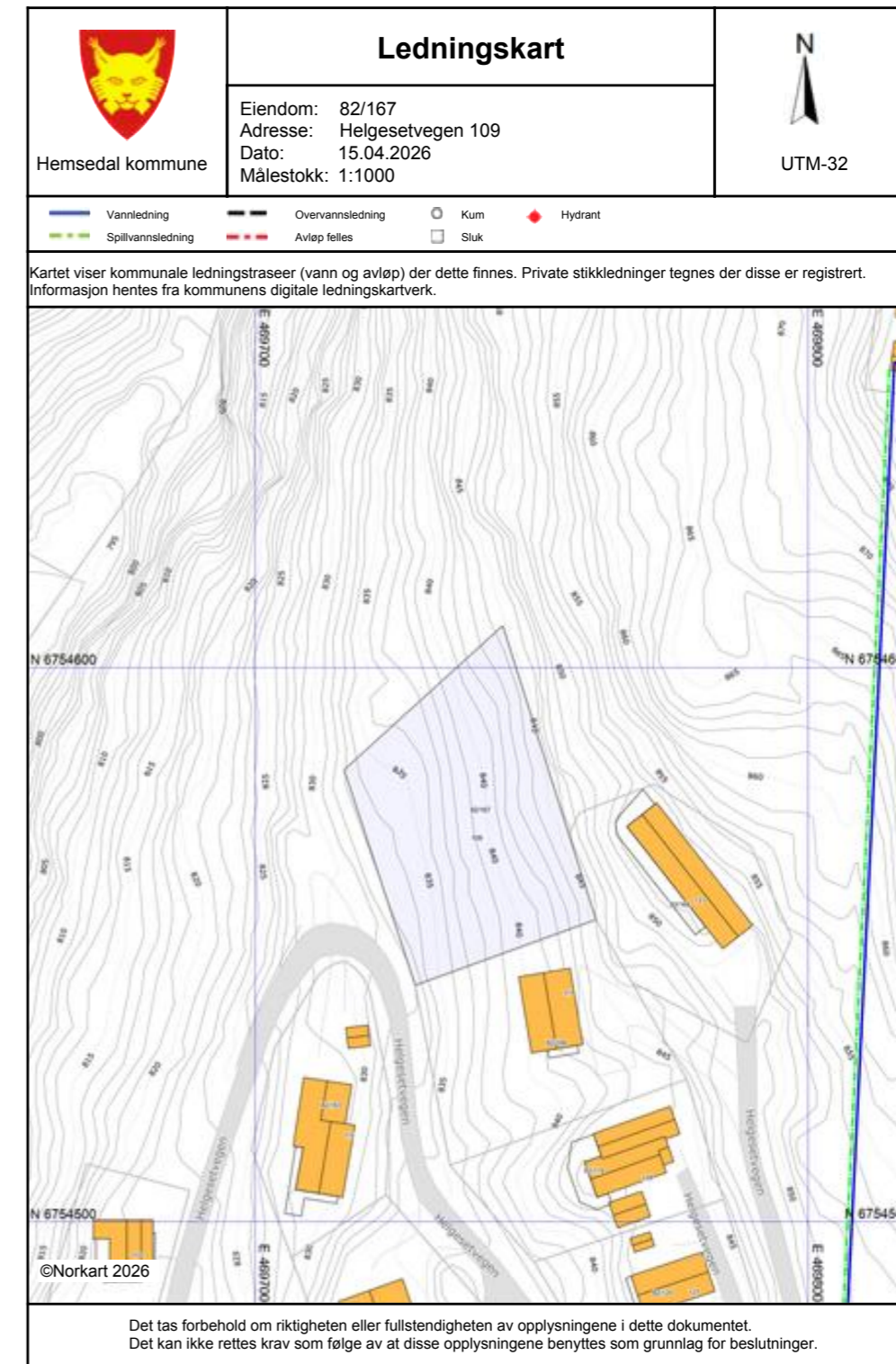
Delareal	5 m ²
Formål	Fritidsbebyggelse
Felt navn	T72

Delareal	150 m ²
Formål	Rasfare

Delareal	1 683 m ²
Formål	Fritidsbebyggelse
Felt navn	T73

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 689,40 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6754588,7	Øst	469732,8	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6754542,7	469729	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,74	
2	6754581,53	469716,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,90	
3	6754607,58	469744,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,72	
4	6754569,89	469756,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,55	
5	6754554,53	469761,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,12	



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hemsedal kommune: Grunneiendom 3326-82/167

Norkart
Utskriftsdato: 15.04.2026 13:21

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1689,4
Etablert dato	23.10.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	82/167
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	82/167
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.10.2019 23.10.2019	109/2019	Tinglyst 23.10.2019	82/8 (-1689,5), 82/167 (1689,4) 82/168
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.10.2019 23.10.2019	109/2019	Tinglyst 23.10.2019	82/8 (-1311,8), 82/166 (1311,8) 82/119, 82/167, 82/168

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6754588.7	469732.8		Ja	1689.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSEN ROY EINAR F270460*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Hollendergata 2C 0191 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Helgesetvegen 109

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3560 HEMSEDAL	Kirkesogn	04080302 Hemsedal
Grunnkrets	104 Grøndalen	Tettsted	
Valgkrets	1 Hemsedal		

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3326-82/167, Helgesetvegen 109, 3560 HEMSEDAL



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Risiko
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	06.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	06.04.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.29 km
Forurenset grunn	06.04.2026	Ikke funnet	7.4 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.56 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.04.2026	Ikke funnet	0.27 km
Kvikkleire	06.04.2026	Ikke funnet	44.5 km
Skredfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.6 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	51.9 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	5.3 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket:	16.03.2026
Aktsomhetsområde	Nei Ja



Tegnforklaring

Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomsskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

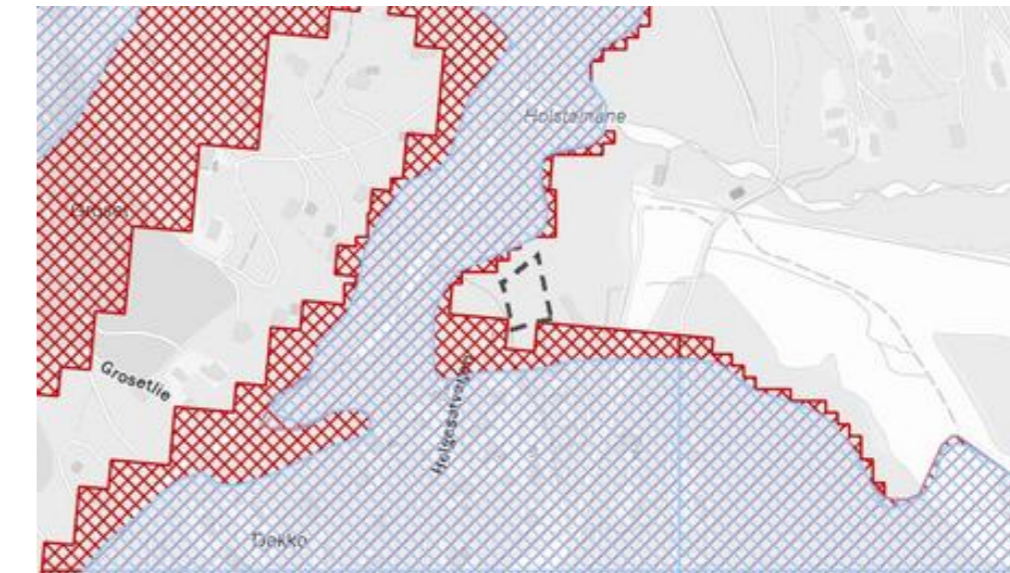
Aktsomhetskart for jord- og flomsskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomsskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfare ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplaner" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket:	23.02.2026
Aktsomhetsområde for snøskred	Nei S3 S2 uten skogeffekt S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

Aktsomhetsområde sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt
 Skog som reduserer skredfare
 Aktsomhetsområde sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt
 Aktsomhetsområde sikkerhetskl. 3 (S3)

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	06.04.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentaksintervall 10-20 år		Flom - gjentaksintervall 50-200 år		Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

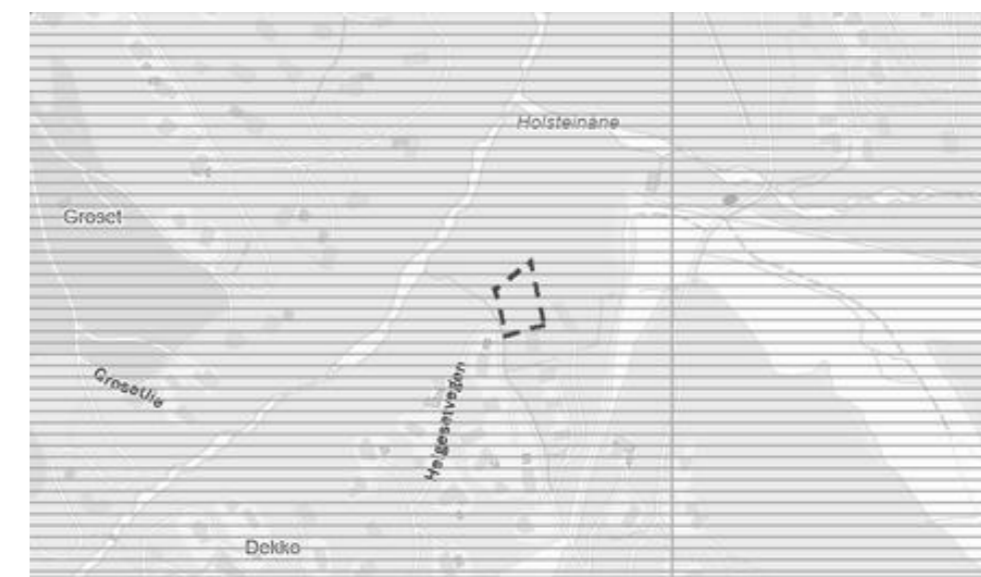
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggtknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	06.04.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

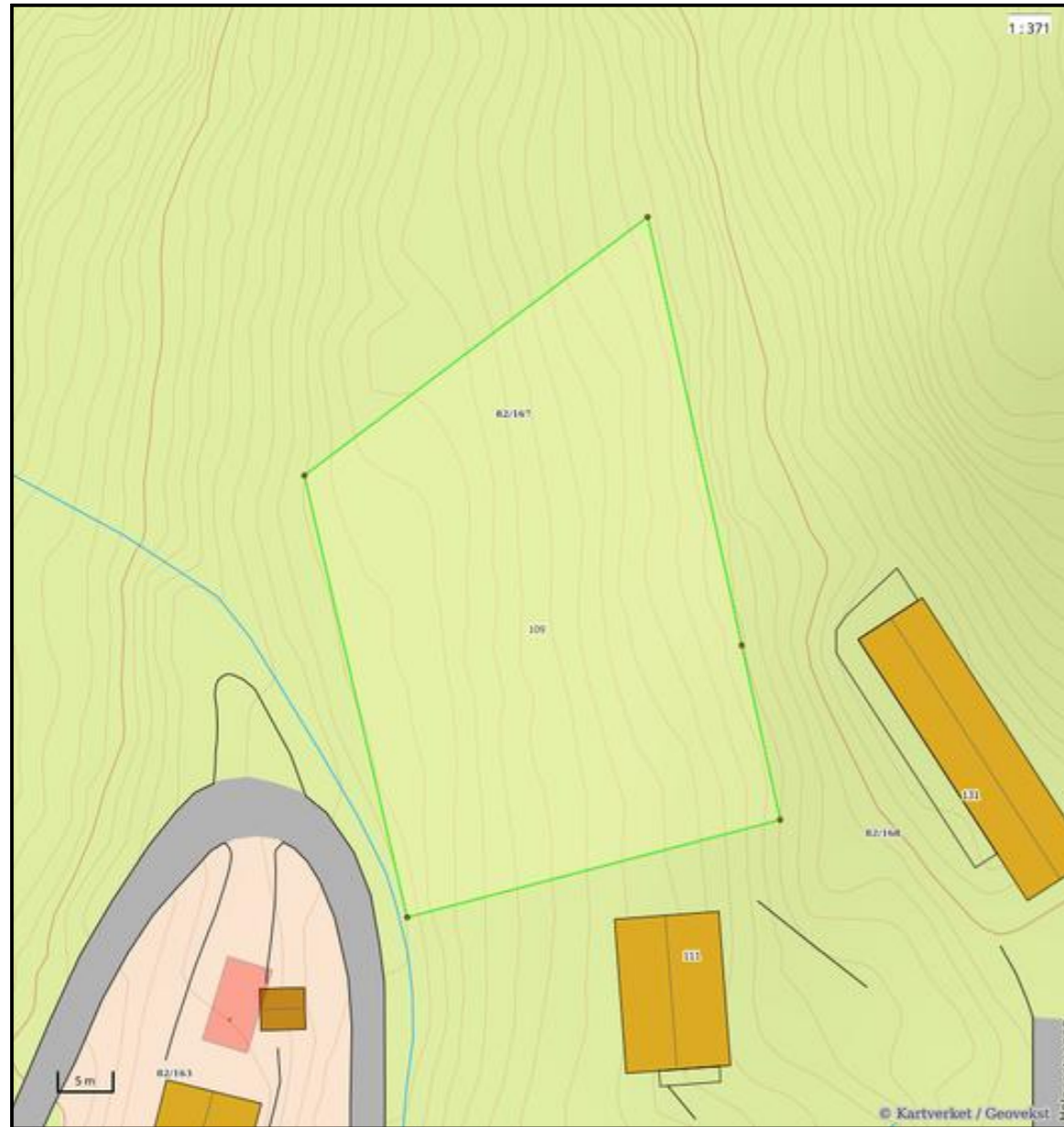
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Matrikelkart
Oversiktskart

Kommune Hemsedal 3326 - GNR 82 / BNR 167 / FNR 0 / SNR 0

ambita

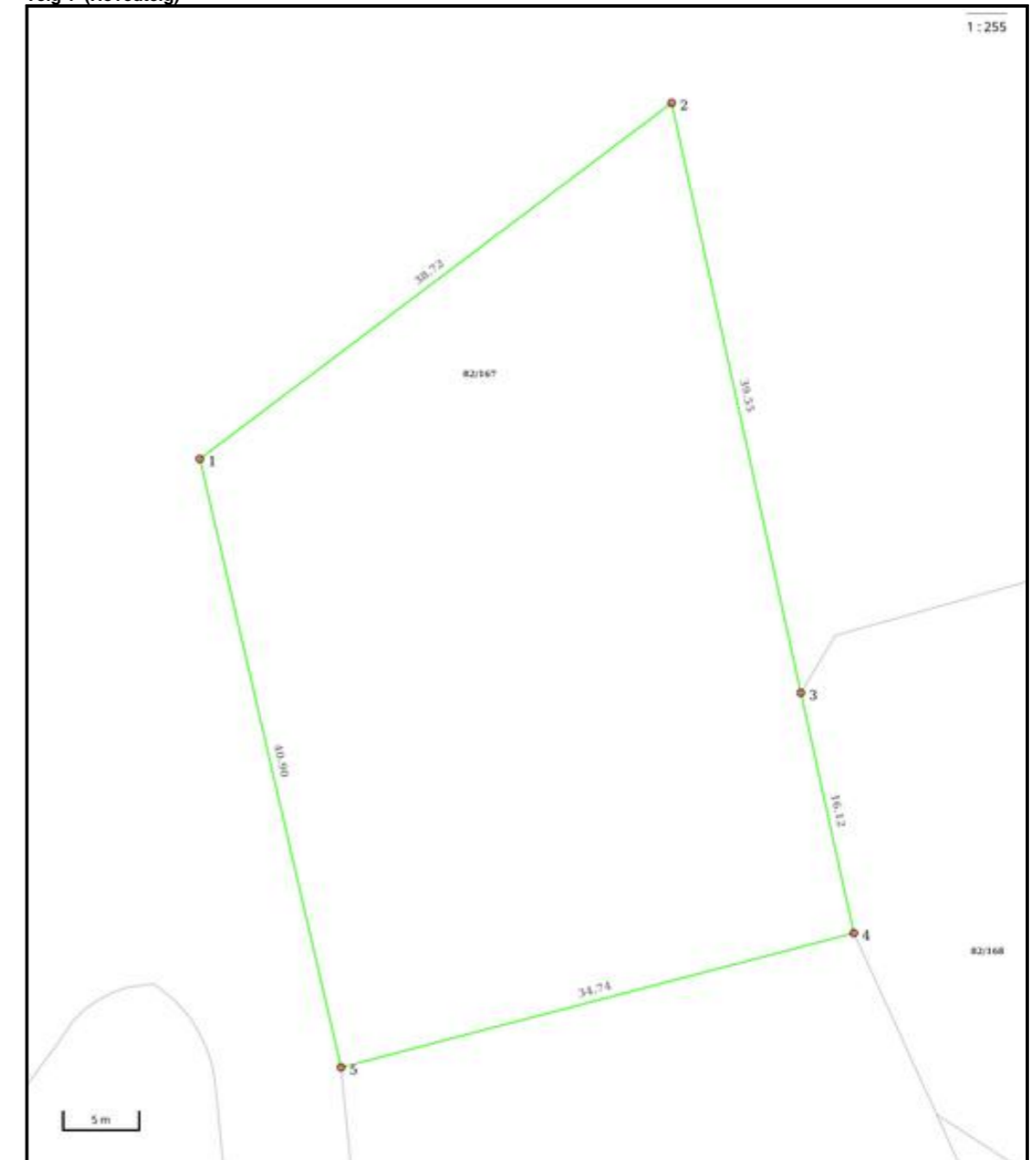


- | | | |
|------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Nøyaktighet (standardavvik) | Hjelpelinjer | Symboler |
| 10 cm eller mindre | --- Vannkant | ○ Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm | --- Veikant | △ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | Fektiv / Teigdeler | Punktfeste |
| 201 - 500 cm | | |
| Over 500 cm | | |
| Ikke angitt | | |

© Kartverket / Geovekst
se ambita.com/sefrak for targetforklaring

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 167 i 3326 HEMSEDAL kommune

Teig 1 (Hovedteig)



- | | | |
|------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Nøyaktighet (standardavvik) | Hjelpelinjer | Symboler |
| 10 cm eller mindre | --- Vannkant | ○ Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm | --- Veikant | △ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | Fektiv / Teigdeler | Punktfeste |
| 201 - 500 cm | | |
| Over 500 cm | | |
| Ikke angitt | | |

se ambita.com/sefrak for targetforklaring

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

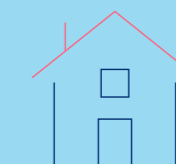
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Helgesetvegen 109, 3560 HEMSEDAL. Gnr. 82, bnr. 167, i Hemsedal kommune, oppdragsnr.: 1000260045
Megler: Caroline Ringså Ask, mobil: 93411602, e-post: cr@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Caroline Ringså Ask

Daglig leder / Partner / Megler
MNEF
934 11 602
cr@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Briskeby

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no