



GLOMSRUD
GOLSFJELLET

SALGSTRINN 2



GLOMSRUD
GOLSFJELLET

ANSVARLIG UTBYGGER	Glomsrud AS
TOTALENTREPRENØR	Kinneberg Bygg og Brannsikring AS
EIENDOMSMEGLER	Mucho Lixene K. Brown Eiendomsmeglerfullmektig MNEF +47 482 02 594 mucho@emlfjellmegleren.no Marte Brenna Gabrielsen Eiendomsmegler MNEF +47 940 39 900 mg@emlfjellmegleren.no Håkon Wøllo Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig +47 413 34 370 hw@emlfjellmegleren.no
ARKITEKT	Evenstad Bygg og Tegning AS
ART DIRECTION & DESIGN	Fortress Reklamebyrå AS
FOTOGRAF	Terje Bjørnsen Vegard Breie Paul Lockhart
3D	3D ESTATE

NB! 3D-Illustrasjoner og tegninger i salgsoppgave kan avvike fra faktiske leveranse, som f.eks. møblering, garderober, solskjerming, material- og fargevalg, bygningsdetaljer, utsikt, utsyn og detaljer på ute- og fellesarealer m.m.

Innhold

Velkommen.....	s. 3
Beskrivelse.....	s. 6
Arkitektens ord	s. 8
Historie.....	s. 10
Leilighetene	s. 12
Stue og kjøkken.....	s. 16
Soverom	s. 18
Baderom.....	s. 20
Beliggenhet	s. 22
Området/Aktiviteter	s. 28
Utomhusplan	s. 38
Plantegninger	s. 40
Aktører & Kontaktinformasjon.....	s. 66



01

Velkommen

Rekreasjon og ro i fjellheimen



Vakker beliggenhet på Golsfjellet

Glomsruds fantastiske beliggenhet på Golsfjellet har tiltrukket seg mange mennesker året rundt i generasjoner. I sin tid var Glomsrud et populært leilighetshotell med leiligheter, hotellrom, spisesal, bar og spaavdeling.



Velkommen til Glomsrud

Utbygger Torleif Kinneberg har kjøpt opp hele eiendommen. 10 av 10 leiligheter i første trinn er solgt, og nå er de godt i gang med trinn nummer to, der det bygges hele 24 nye leiligheter i ulike størrelser. Her finnes det noe for alle.

Glomsrud befinner seg på Golsfjellet Vest og gir uendelige rekreasjonsmuligheter i nydelige omgivelser.



Arkitekten har ordet

LITT HISTORIE

Med sine massive og synlige bærekonstruksjoner i betong, store tak- og glassflater var nok Glomsrud Hotell et moderne bygg når det ble bygd på 60-tallet. Det er nok mange gode historier og minner om hvordan livet på et høyfjells-hotell var på 60-, 70- og 80-tallet, hvor folk fra byene strømmet til fjellet for å nyte julekos og påskesol. Drømmen til dagens eier er å modernisere Glomsrud Hotell slik at nye historier og minner kan fortelles til senere generasjoner, og kanskje finne tilbake til det gode gamle høyfjellslivet det en gang var, men denne gangen i form av egneide fritidsleiligheter.

DET GAMLE HOTELLET

Når jeg fikk i oppdrag å om-danne denne gamle bygnings-massen fra hotellrom, spisesal, kjøkken og alt et hotell har, til fritidsleiligheter i forskjellige størrelser, var den største utfordringen å få oversikt over alle vegger og takhøyder. Det finnes ganske gode hånd-tegnede plantegninger, men etter så mange år med hotell-

drift kunne man ikke stole på at tegningene stemte 100%. Derfor ble det noen timer med laser-måler og meterstokk rundt på hotellet. Men før jeg begynte med å kontrollere lengder, bredder og høyder måtte hele bygget, med utgangspunkt i de gamle plantegningene, tegnes ned digitalt slik at jeg kunne se det som en 3D-model, da ser man fort hva som ikke stemmer med virkeligheten eller ikke.

NYE FRITIDSLEILIGHETER

For å finne de beste løsningene på nye fritidsleiligheter i et gammelt bygg uten å bli blendet av eksisterende vegger, men og måtte ta hensyn til eksisterende bærekonstruksjon, ble det i starten mye hånd-skisser før jeg fikk tegnet det inn digitalt. Etterpå ble det gjerne en tur på hotellet for å sjekke om det faktisk lot seg løse. Noe funket bra mens andre ting måtte tegnes om. Det mest utfordrende var 3. etasje hvor takhøyden mange steder er veldig lav. Taket ligger i flere nivåer gjennom bygget, og tegningsgrunnlaget på høyder var litt dårlig. Den nye plan-

løsningen skulle inneholde leiligheter i flere størrelser og noen skulle tilrettelegges for handicap bruk. Alle leilighetene i 1. etasje samt 7 av leilighetene i 2. etasje får direkte utgang til markterrasse. Det var også viktig å tegne inn mange store vinduer slik at man kan nyte utsikten over Tisleia eller fjellet. Det samme gjaldt verandaer og balkonger, alle leilighetene får verandaer eller balkong med glassrekkeverk slik at utsikten ikke forstyrres. I 3. etasje ville eier ha en leilighet som ble litt ekstra. Den blir på godt over 100 m2 og med et lite «utsiktstårn» som før var bygget for ventilasjons-anlegg. For å få utnyttet areal som finnes i 3. etasje, men hvor taket ligger lavt, ble det tegnet inn takoppløft slik at man får flere sove- og oppholdsrom med tilhørende balkong.

NY START

Jeg tror vi har funnet de beste løsningene for at kommende høyfjellsturister får nyte julekos og påskesol i mange generasjoner fremover, og at Glomsrud igjen kan oppstå slik det en gang var.



HISTORIE

Lange tradisjoner går i arv



Historien om Golsfjellet startet tidlig på 1800-tallet med tilreisende fra byene og opp til fjellet for jakt og fiske. De fikk gjerne husrom i flere av stølene som var på fjellet. De som satt på stølene, så vel at dette ga dem inntekt og at de satt på et naturområde som flere var interessert i å få oppleve.

Bildene viser den spede starten til de kjente hotellene på Golsfjellet; Storefjell, Kamben, Ørestølen, Oset, Guriset og Golsfjell Fjellstue. De fleste er i full drift den dag i dag, og de drives stort sett av samme familie som startet opp. Turistnæringen har gått i arv, og det merkes på den varme atmosfæren man opplever som gjest.

På Golsfjellet har også kjente personer, slik som Fridtjof Nansen, hatt sitt feriested. Jakthytta hans lå oppunder Nystølfjellet, og hit reiste han med forretningsfolk for jakt og fiske. Nansenhytta er i dag et kjent turmål for mange, med fantastisk utsikt ut over fjellheimen.





02

Leilighetene



Illustrasjonsfoto

Luftig, lyst og romslig med panoramautsikt

Lunt og koselig, moderne, lyst og åpent på samme tid. Her får du garantert ro i sjela.



Illustrasjonsfoto



Åpen stue- og kjøkkenløsning for alle anledninger

Åpen og luftig stue- og kjøkkenløsning med plass til lystige lag, så vel som en rolig TV- eller spillekveld med vakker utsikt mot fjell eller fjord. Leilighetene har lune og moderne fargekombinasjoner som du vil trives godt i. Det samme gjelder kjøkkenet, som gir deg all den boltrelassen du måtte ønske, både med tanke på benker og skap.



Illustrasjonsfoto Envato elements

Drøm søtt i sval fjelluft og lun komfort

Ingenting er som en god natts søvn på hytta i frisk fjelluft. Nyt svale og stille netter i et romslig og lunt soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe.



Illustrasjonsfoto



Spafølelse på hytta!

Kom i feriemodus med et lekkert og stilrent bad med flislagte gulv, en delikat vask og dusjsone med glassdører. Opplegg for vaskemaskin er en selvfølge, enten på badet eller i bod/teknisk rom.





03

Beliggenhet



GLOMSRUD

Fjell og fjord som nærmeste nabo



Velkommen til Glomsrud

Glomsrud ligger like ved Tisleifjorden på Golsfjellet Vest med en flott og uforstyrret utsikt mot Hemsedalsfjellene, fjorden, Jotunheimen og Valdresfjella. Kjøreturen fra Oslo til Glomsrud tar omtrent tre timer.

AVSTAND & REISETID

	OSLO	BERGEN	HØNEFOSS
AVSTAND:	193 km	300 km	140 km
REISETID:	ca. 3 t	ca. 4,5 t	ca. 2,5 t



FAKTA

Leilighetene blir bygget i tidligere Glomsrud Apartment som historisk sett har gått under navnet Glomsrud. På 70- og 80-tallet ble det bygd som et leilighetshotell, men gikk i senere tid over til langtidsleie. Torleif Kinneberg har tatt over stafettpinnen og totalrenoverer hele bygget for at flere skal få glede av området.

GOLSFJELLET

ADRESSE: Auenhauglivegen 1039, 3550 Gol
FERDIGSTILLELSE: Fra Q3/Q4 2024
BYGGHERRE: Kinneberg Bygg og Brannsikring AS
ARKITEKT: Evenstad Bygg og Tegning

glomsrud-golsfjellet.no



04

Området/Aktiviteter



Golsfjellet – det familievennlige fjellet

Med umiddelbar nærhet til storslagen natur bestående av både fjell og fjord, vil Glomsrud være et perfekt utgangspunkt for fiske, bading og annen vannsport som kajakk, SUP og roing på Tisleifjorden. Om vinteren dekkes fjorden med is, og den blir til en storslagen isbane, til glede for motorsportentusiastene.

Langrennsløypene befinner seg rett utenfor leilighetene og byr på mil etter mil med «trikkeskinner» når det hvite gullet kommer. En ti minutters kjøretur tar deg til Golsfjellet Alpinsenter Bualie, som har stolheis og ni nedfarter, inkludert barneområde. Golsfjellet er et svært familievennlig fjell, med mange muligheter for aktiviteter og rekreasjon. Her finner du blant annet milevis med herlige sykkelruter langs stølsveier og stier, og fjellturer av alle dimensjoner.



Stian Van Der Meeren



Stian Van Der Meeren



Lars Storheim



Stian Van Der Meeren



Vegard Breie



Storefjell Hotel Resort



Birgit Haugen

Vinteridyll på Glomsrud

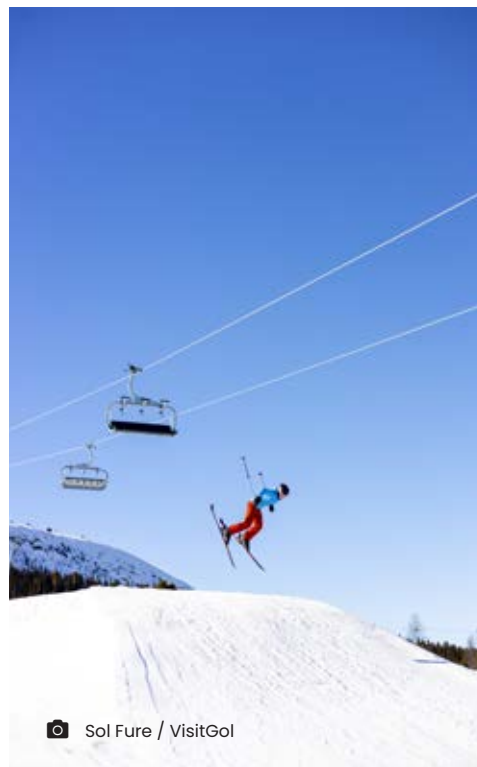
Om vinteren dekkes Tisleifjorden med is, og den blir til en isbane for de glade motorsportentusiastene.

Langrennsmulighetene er svært gode da løypene kjøres helt ned til leilighetene og leder til milevis med tur- og treningsmuligheter for familier og proffer. Auenhauglie/Golsfjellet Vest ligger sentralt i forhold til et omfattende preparert løypenett på Golsfjellet, hvor man også har enkel tilgang til løypenettet i Hemsedal og Valdres.

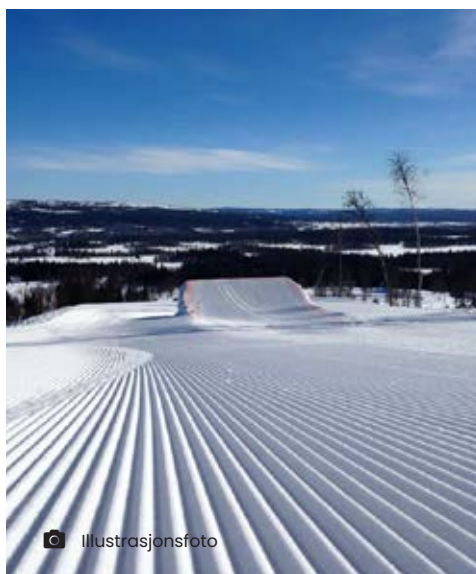
Foretrekker du stålkanter og brattere bakker, ligger Alpinsenter Bualie bare en ti minutters kjøretur unna. Her finner du stolheis og ni nedfarter, inkludert barneområde. Storefjell Skisenter ligger også i nærheten, og ønsker du større utfordringer tar det kun 35 minutter å kjøre til Hemsedal Skisenter, som er et av Skandinavias fremste skisportsteder.



Nina Lessner



Sol Fure / VisitGol



Illustrasjonsfoto



Illustrasjonsfoto



Endelig sommer på Golsfjellet

Med Tisleifjorden rett utenfor døren er det kort vei til bading, fisking, padling, roing og andre vannaktiviteter om sommeren.

Golsfjellet er et svært familievennlig fjell, med mange muligheter for aktiviteter og rekreasjon. Her finner du blant annet mange herlige sykkel-rundløyper langs stølsveier og stier, med varierende lengde og vanskelighetsgrad. Området byr på et hav av tur- og sykkelstier, samt mange flotte fjellveier som er perfekte for alle syklistene.

En liten kjøretur unna finner vi en 18-hulls golfbane kalt Golf alpin.



Paul Lockhart



Illustrasjonsfoto

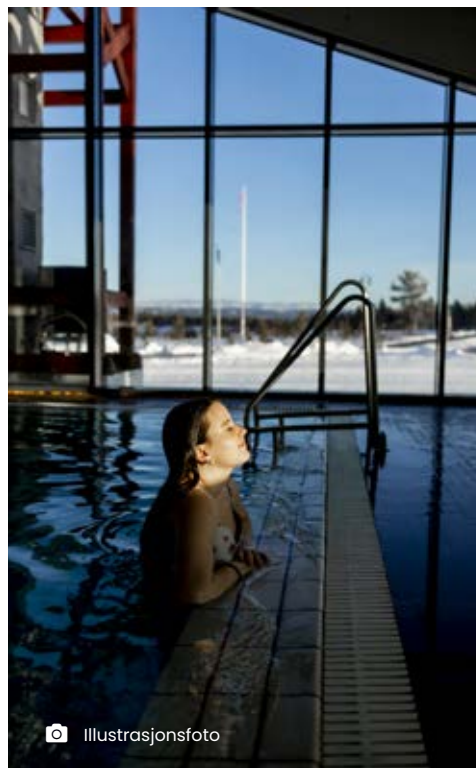


Illustrasjonsfoto

Golsfjellet er kjent for sin varme gjestfrihet

I umiddelbar nærhet finner vi tradisjonsrike Golsfjellet Fjellstue og Oset Hotell, som ønsker hjertelig velkommen til å nyte noe godt i glasset eller et godt hjemmelaget måltid.

Gol er nærmeste handelssentrum, en 20 minutters biltur unna. Her finnes kjøpesenter, restauranter, kaféer og andre private og offentlige servicetilbud.





05

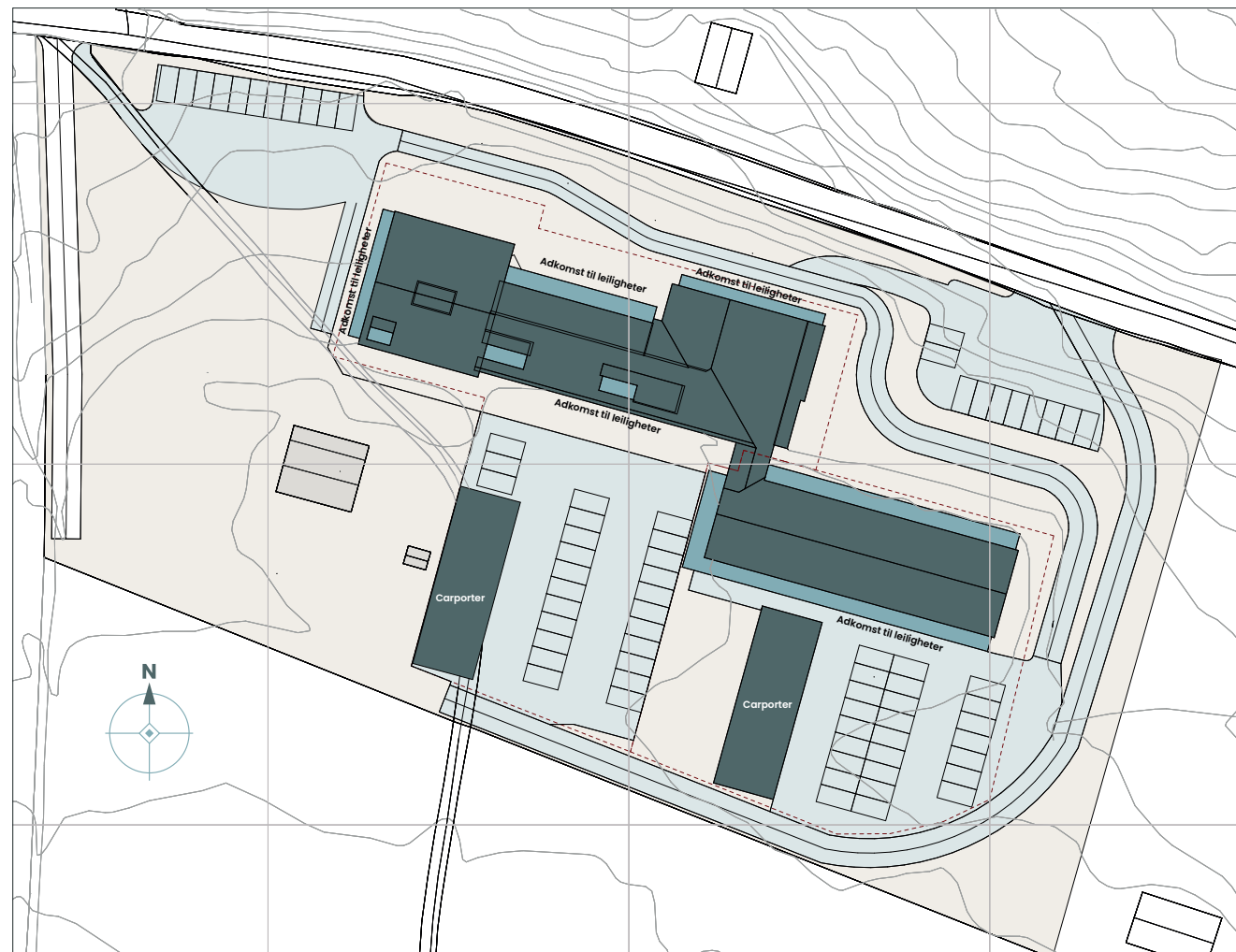
Utomhusplan/Plantegninger

Velkommen til Glomsrud

De 24 nye leilighetene leveres nøkkelferdige og har gjennomgående god standard med fokus på kvalitet og kortreiste produkter. Fritidsboligene vil oppleves moderne og lune med flislagt entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, lekre og praktiske bad samt smakfulle soverom. Alle leilighetene får egen uteplass med spektakulær utsikt. Leilighetene får god takhøyde og store vinduer slik at naturen trekkes inn. I lofts-etasjen vil det være vindu ned mot stuen slik at man kan nyte utsikt og lys også herfra. Fargevalgene i leilighetene gjenspeiler omgivelsene ute. Området vil få flotte fellesarelaer, der det også vil finnes sportsboder, parkeringsplasser og carporter.

I carportene blir det lagt opp for mulighet til å koble på el-billader. Det er ikke med i prisen.

Forventes ferdigstilt Q3/Q4 2024.



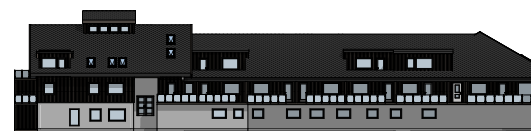
Fasade NORD



Fasade VEST



Fasade ØST



Fasade SØR



Illustrasjonsfoto



LEILIGHET 1

3-Roms

52,8 m ² BRA	52,8 m ² P-ROM
2 SOVEROM	1 BAD
1 PARKERING	1 SPORTSBOD



LEILIGHET 2

2-Roms

52,7 m ² BRA	50,9 m ² P-ROM
1 SOVEALKOVE	1 BAD
1 PARKERING	1 SPORTSBOD



LEILIGHET 3

3-Roms

52,8 m²
BRA

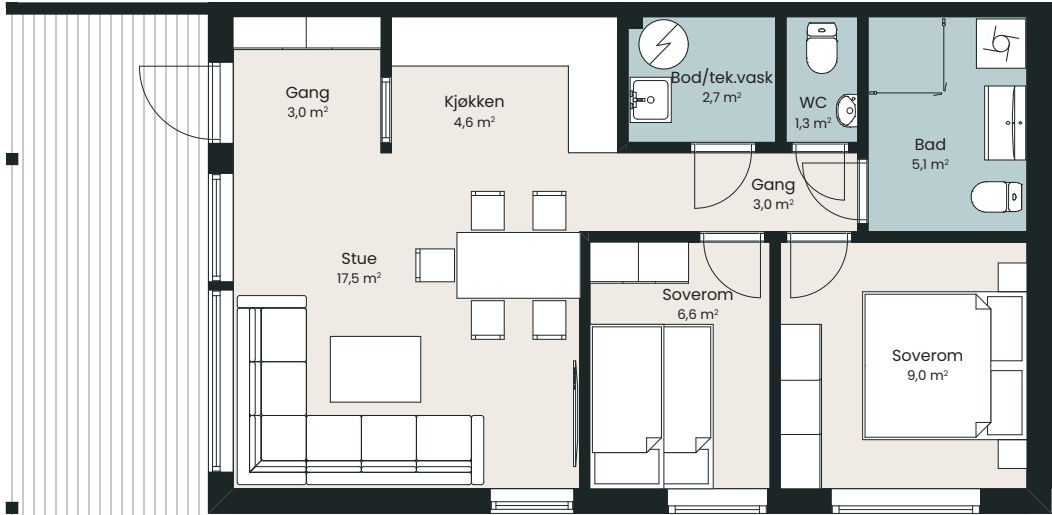
52,8 m²
P-ROM

2
SOVEROM

1
BAD

1
PARKERING

1
SPORTSBOD



LEILIGHET 4

4-Roms

75,5 m²
BRA

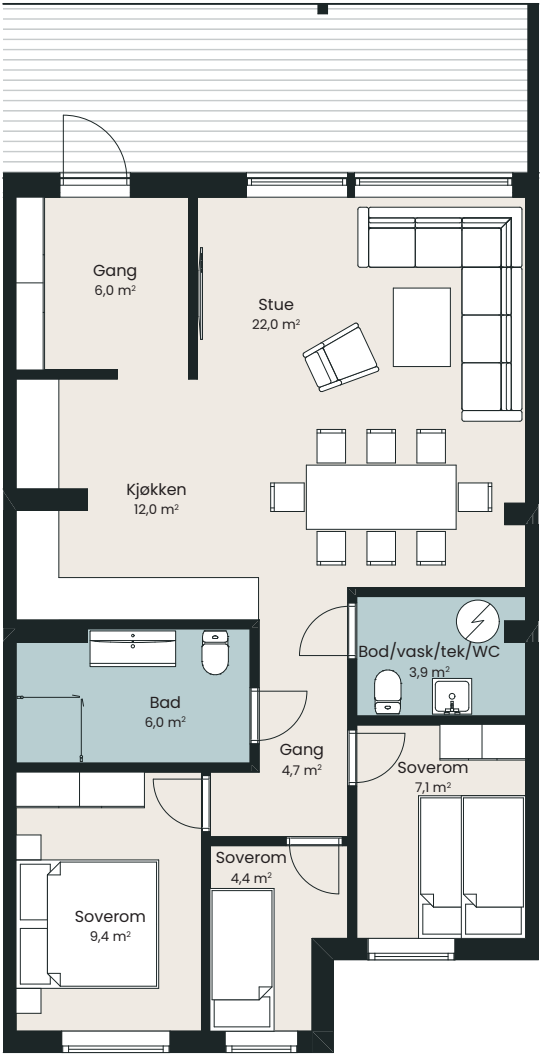
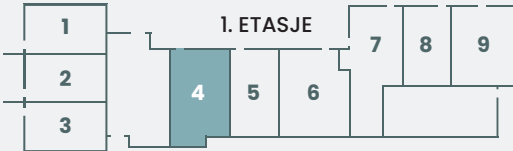
75,5 m²
P-ROM

3
SOVEROM

2
BAD

1
PARKERING

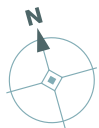
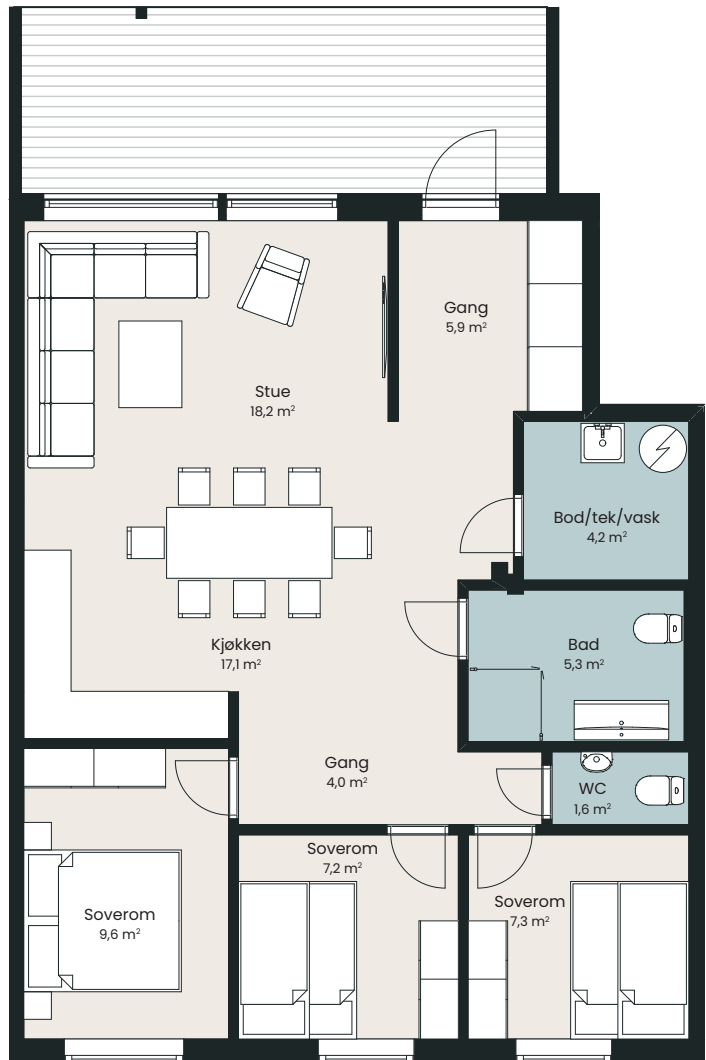
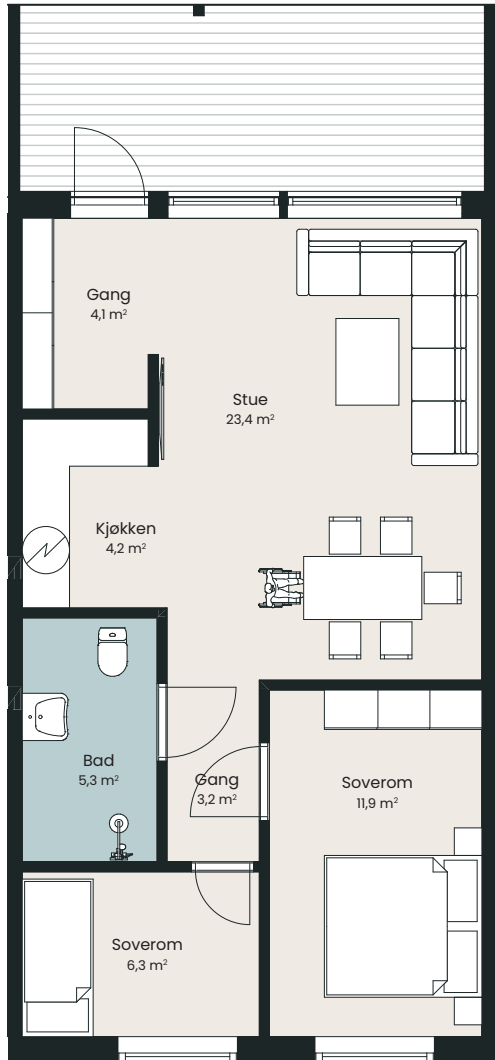
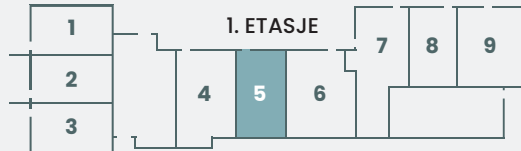
1
SPORTSBOD



LEILIGHET 5

3-Roms

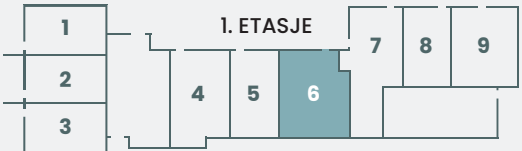
58,4 m ² BRA	58,4 m ² P-ROM
2 SOVEROM	1 BAD
1 PARKERING	1 SPORTSBOD



LEILIGHET 6

4-Roms

80,4 m ² BRA	80,4 m ² P-ROM
3 SOVEROM	2 BAD
1 PARKERING	1 SPORTSBOD





LEILIGHET 7

3-Roms

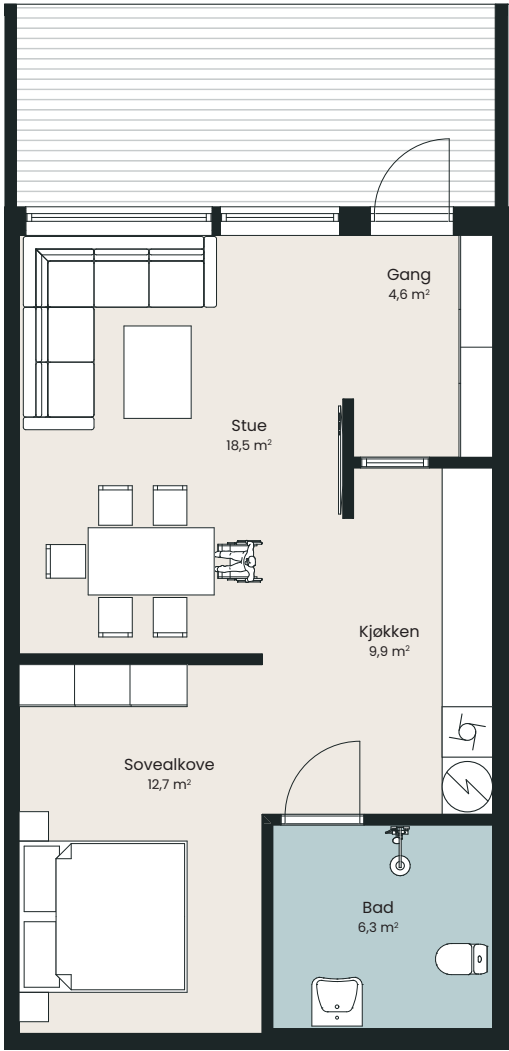
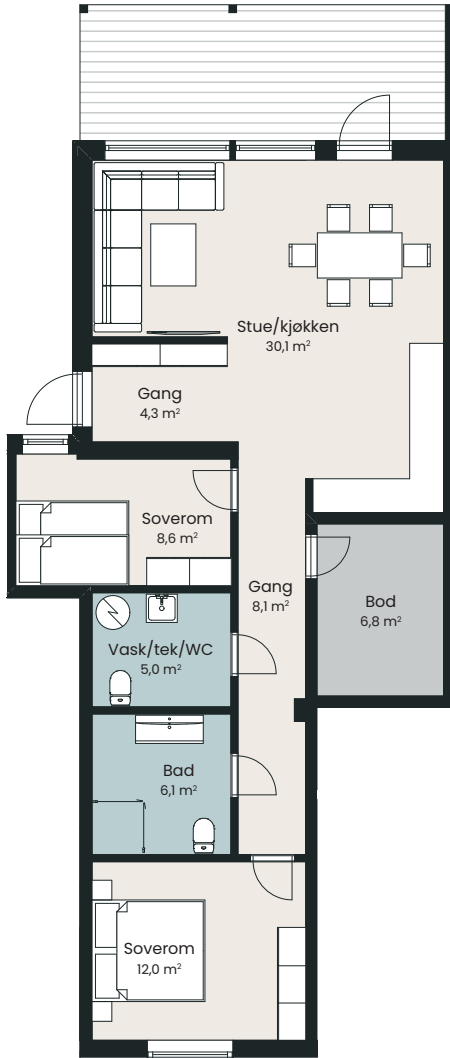
81 m ² BRA	74,2 m ² P-ROM
2 SOVEROM	1 + 1 BAD + WC
1 PARKERING	1 SPORTSBOD



LEILIGHET 8

2-Roms

52 m ² BRA	52 m ² P-ROM
1 SOVEALKOVE	1 BAD
1 PARKERING	1 SPORTSBOD



LEILIGHET 9

4-Roms

70,7 m²
BRA

70,7 m²
P-ROM

2 + 1
SOVEROM + SOVEALKOVE

2
BAD

1
PARKERING

1
SPORTSBOD



LEILIGHET 10

4-Roms

88,2 m²
BRA

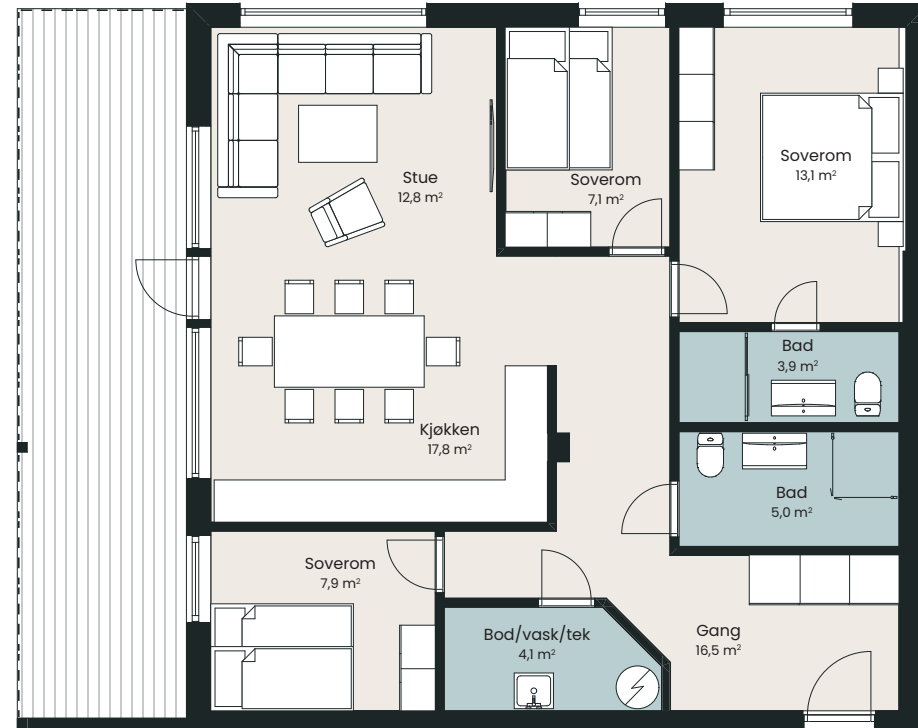
88,2 m²
P-ROM

3
SOVEROM

2
BAD

1
PARKERING

1
SPORTSBOD





LEILIGHET 11

3-Roms

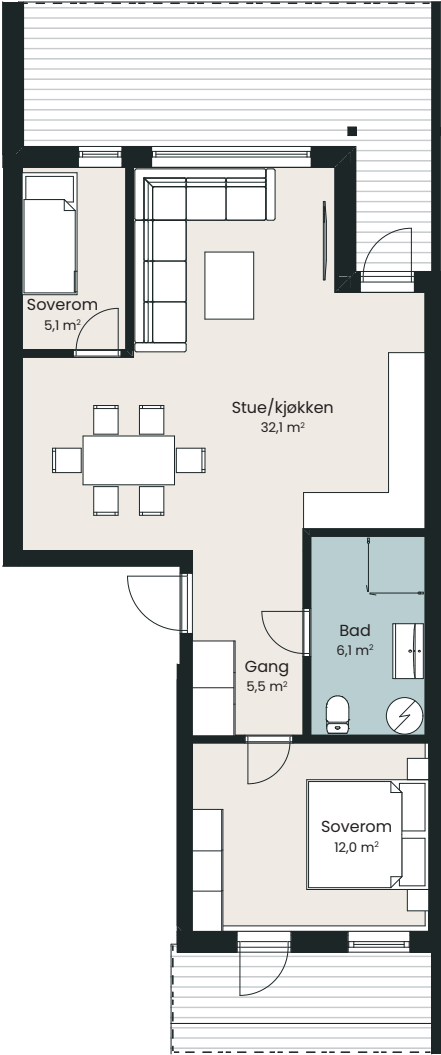
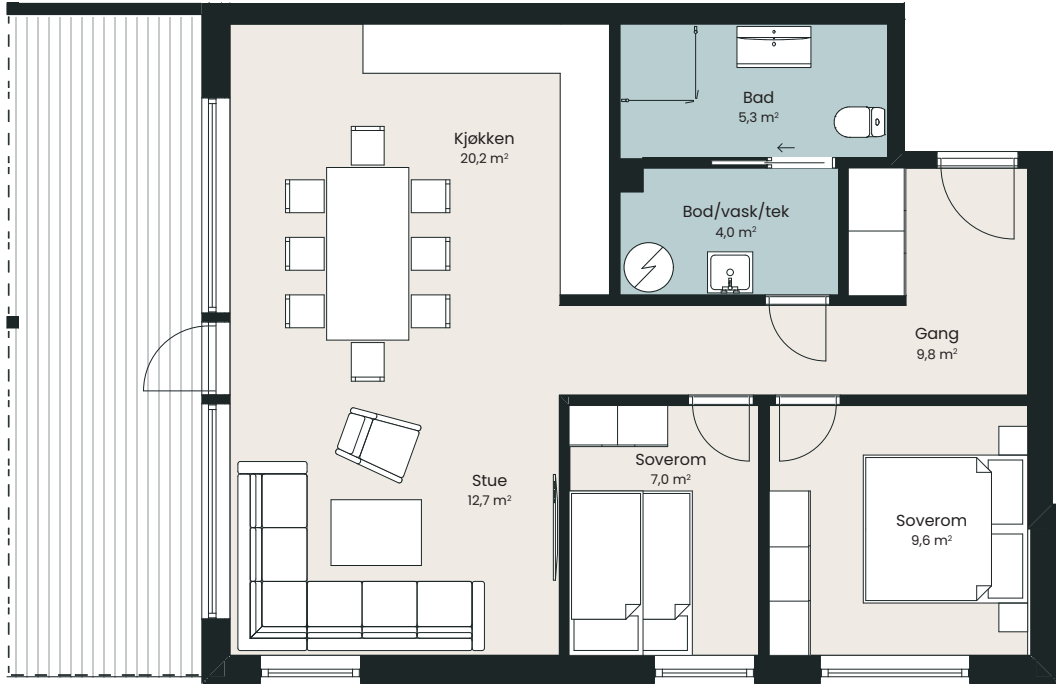
68,6 m ² BRA	68,6 m ² P-ROM
2 SOVEROM	1 BAD
1 PARKERING	1 SPORTSBOD



LEILIGHET 12

3-Roms

60,8 m ² BRA	60,8 m ² P-ROM
2 SOVEROM	1 BAD
1 PARKERING	1 SPORTSBOD





LEILIGHET 13

2-Roms

50,1 m²
BRA

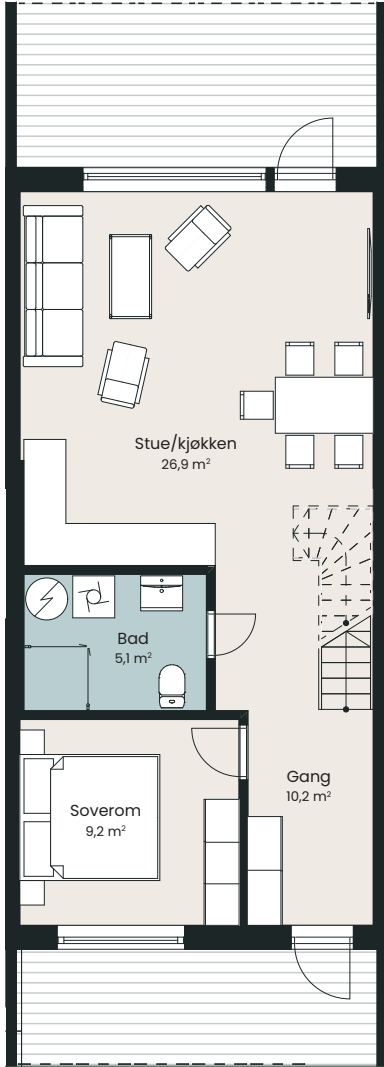
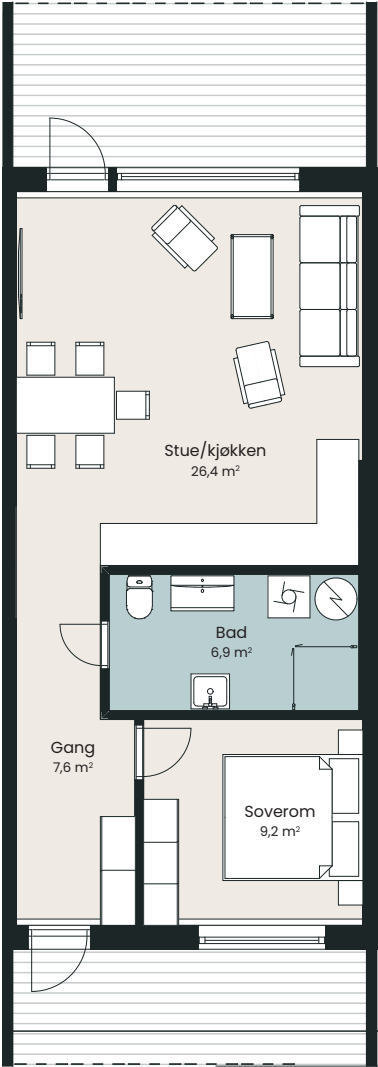
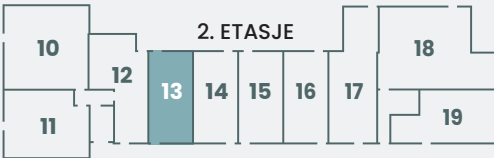
50,1 m²
P-ROM

1
SOVEROM

1
BAD

1
PARKERING

1
SPORTSBOD



LEILIGHET 14

4-Roms

85,3 m²
BRA

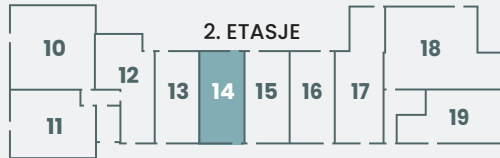
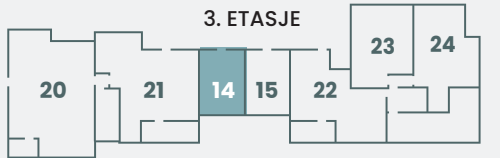
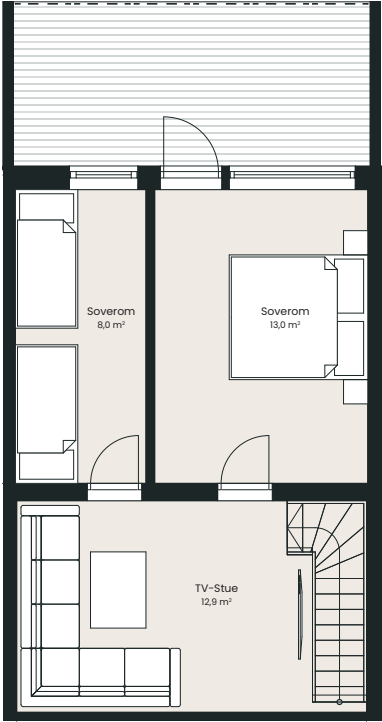
85,3 m²
P-ROM

3
SOVEROM

1
BAD

1
PARKERING

1
SPORTSBOD





LEILIGHET 15

4-Roms

85,3 m²
BRA

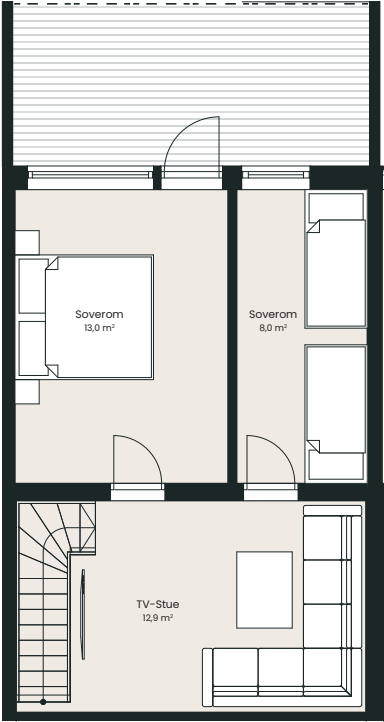
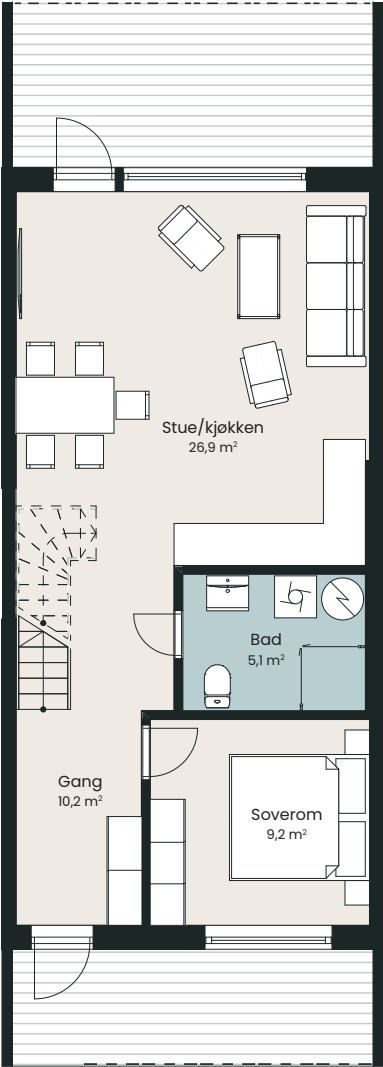
85,3 m²
P-ROM

3
SOVEROM

1
BAD

1
PARKERING

1
SPORTSBOD



LEILIGHET 16

2-Roms

51,1 m²
BRA

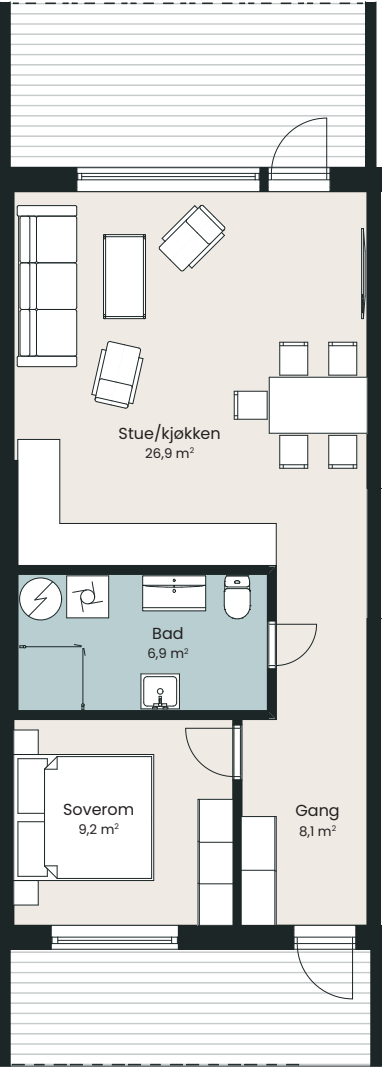
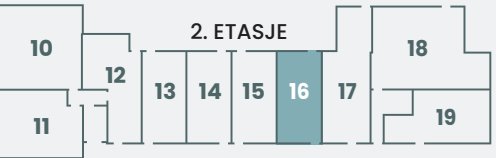
51,1 m²
P-ROM

1
SOVEROM

1
BAD

1
PARKERING

1
SPORTSBOD

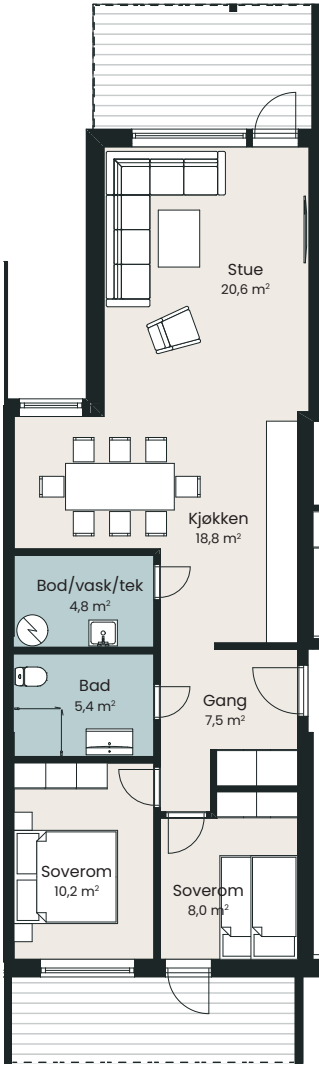




LEILIGHET 17

3-Roms

75,3 m ² BRA	75,3 m ² P-ROM
2 SOVEROM	1 BAD
1 PARKERING	1 SPORTSBOD



LEILIGHET 18

4-Roms

105,2 m ² BRA	100 m ² P-ROM
3 SOVEROM	1 BAD
1 PARKERING	1 SPORTSBOD



LEILIGHET 19

3-Roms

60,2 m²
BRA

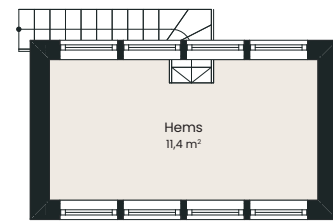
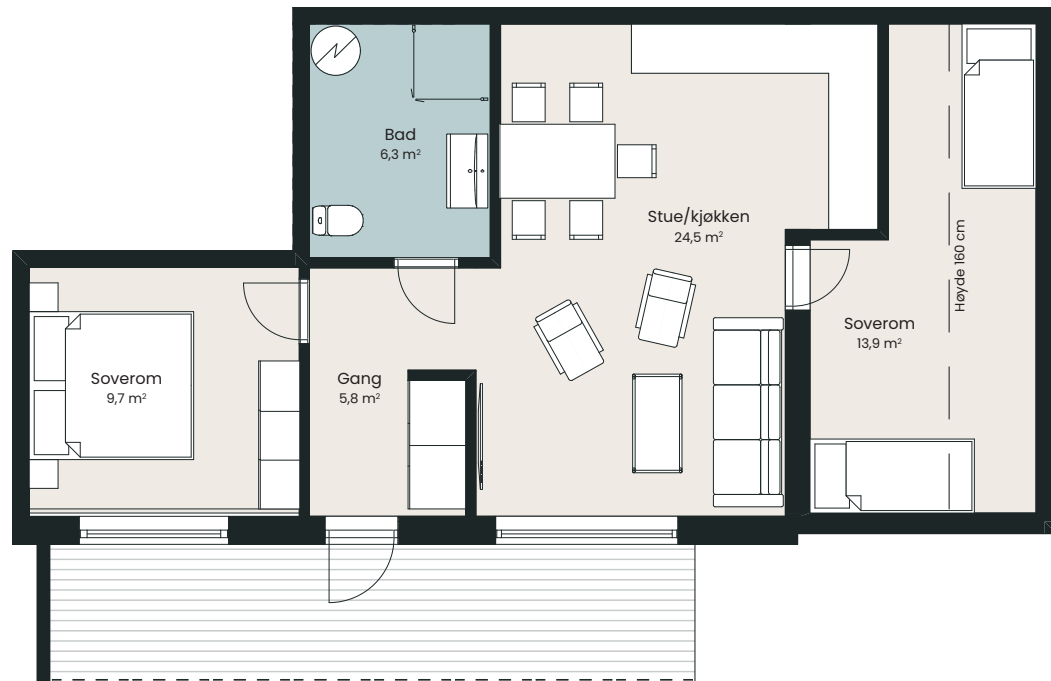
60,2 m²
P-ROM

2
SOVEROM

1
BAD

1
PARKERING

1
SPORTSBOD



LEILIGHET 20

4-Roms

135,1 m²
BRA

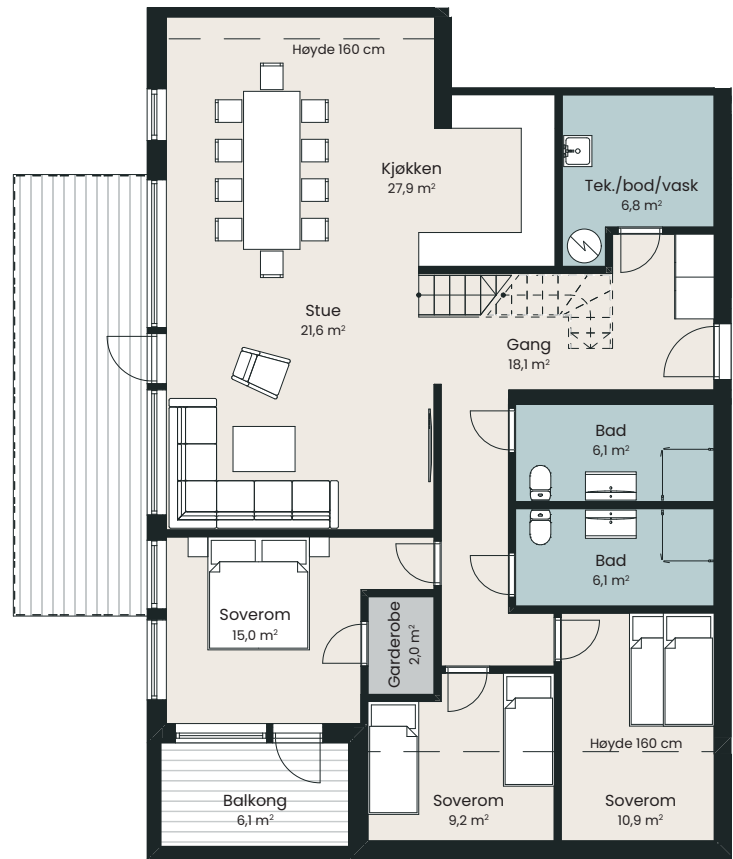
133,1 m²
P-ROM

3
SOVEROM

2
BAD

1
PARKERING

1
SPORTSBOD

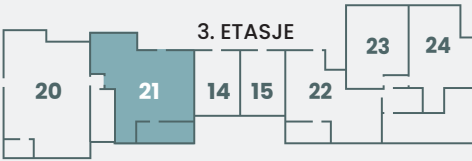




LEILIGHET 21

4-Roms

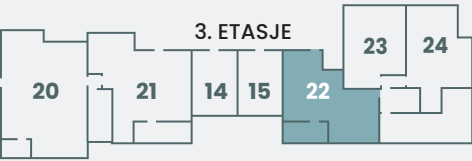
92,8 m ² BRA	92,8 m ² P-ROM
3 SOVEROM	1 BAD
1 PARKERING	1 SPORTSBOD



LEILIGHET 22

2-Roms

75,5 m ² BRA	72,7 m ² P-ROM
1 SOVEROM	1 BAD
1 PARKERING	1 SPORTSBOD

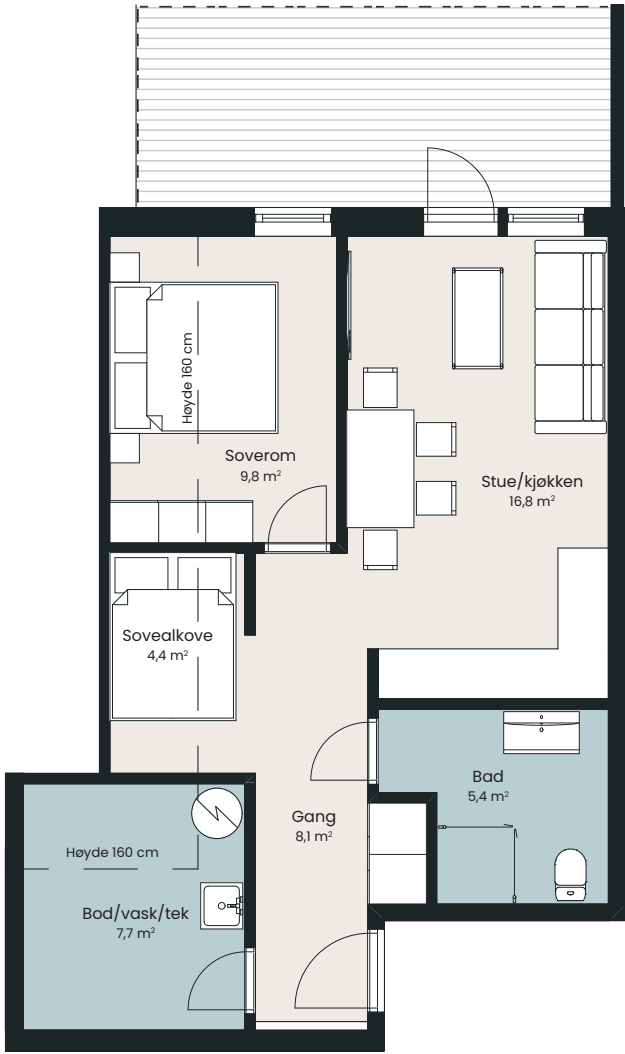
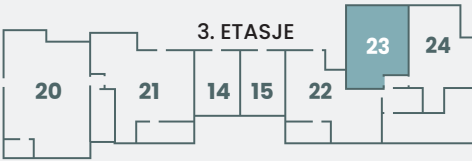




LEILIGHET 23

3-Roms

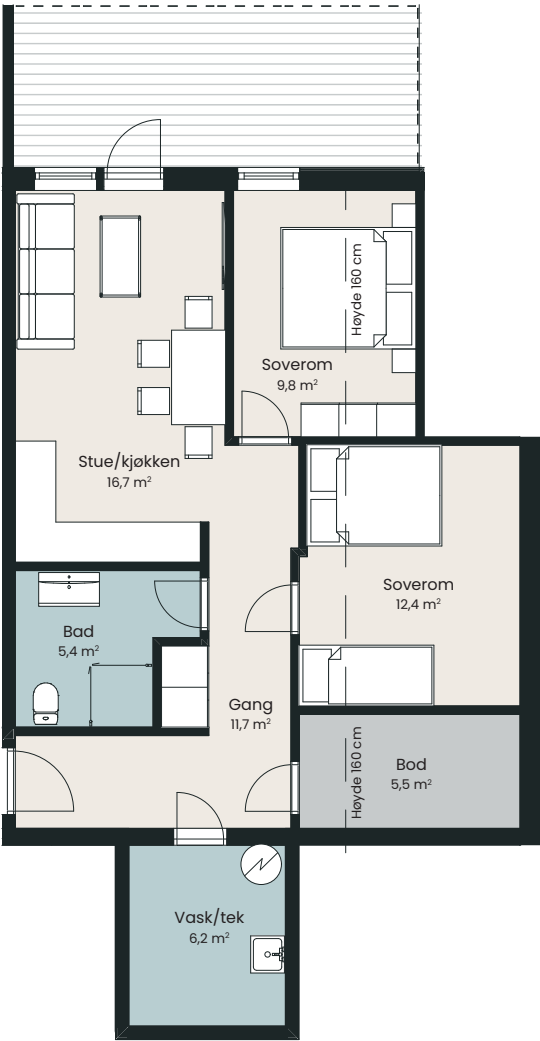
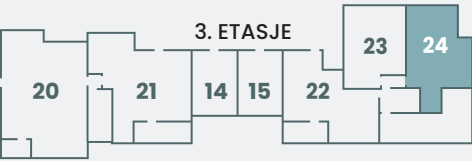
52,2 m ² BRA	52,2 m ² P-ROM
1 + 1 SOVEROM + SOVEALKOVE	1 BAD
1 PARKERING	1 SPORTSBOD



LEILIGHET 24

3-Roms

67,7 m ² BRA	62,2 m ² P-ROM
2 SOVEROM	1 BAD
1 PARKERING	1 SPORTSBOD





06

Aktører & Kontaktinformasjon

UTBYGGER

Utbygger av prosjektet er Glomsrud AS ved Torleif Kinneberg, en ildsjel fra Gol som bl.a. driver Kinneberg Bygg og Brannsikring AS og Sentrumsgården Gol AS, Ørtestølen Utvikling AS, Hallingen Høyfjellshotell med flere.

Torleif er kjent som en energibunt uten like, og har de siste årene engasjert seg sterkt på Gol og Golsfjellet. Han ønsker å få flere folk til bygda vår ved å skape attraktive bopel, samt legge til rette for at man skal kunne trives her – både med bolig i sentrum og for de som ønsker å bruke fjellet.

Visjonen om å renovere det tidligere populære leilighetshotellet Glomsrud har vært der lenge, og han har tatt seg god tid til å planlegge hvordan dette skal bli best mulig. Som total-entreprenør for prosjektet garanteres det kvalitet i alle ledd.

KINNEBERG

EIENDOMSMEGLER

EiendomsMegler 1 Fjellmegleren er Hallingdals største bolig- og hyttmegler gjennom 10 år med sterk forankring i lokalmiljøet. Hver dag står vi på for å guide deg i ulike livsfaser, gjennom kjøp og salg av bolig, fritidseiendom og prosjekt- og næringseiendom. Med meglere fysisk til stede på Gol er vi alltid lett tilgjengelige for rask og god oppfølging.

Ta kontakt med en av våre meglere hos
EiendomsMegler 1 Fjellmegleren, avd. Gol i Hallingdal



Mucho Lixene K. Brown

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
+47 482 02 594
mucho@em1fjellmegleren.no



Marte Brenna Gabrielsen

Eiendomsmegler MNEF
+47 940 39 900
mg@em1fjellmegleren.no



Håkon Wølle

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
+47 413 34 370
hw@em1fjellmegleren.no







glomsrud-golsfjellet.no

