PRIVATMEGLEREN

FOSSGARDVEGEN 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra Hol kommune

Tinglyste dokumenter

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Fossgardvegen 10 , 3580 GEILO
HOL kommune
gnr. 66, bnr. 628

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12211-2385 **Eiendomsverdi ref nr:** XM4053

Autorisert foretak: Sletto Takst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Sletto Takst AS utfører taksering av fast eiendom i Hallingdal, Valdres, Nore og Uvdal.
Selskapet drives av takstmann Geir Sletto som har over 20 års erfaring innen byggebransjen.
Geir har fagbrev innen tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Oslo, samt sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst.

Rapportansvarlig

Geir Sletto

geir@slettotakst.no

412 38 315

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1967 og ble ifølge eier og daterte tegninger tilbygd med garasjerom mot nord og trapperom mot vest i 1987. Nåværende eier har utført en del oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider, blant annet ny kjøkkeninnredning i 2003, oppussing av vaskerom inkludert nytt sluk i 2007, fjerning av utvendig nedgravd oljetank i 2014, ny vannledning inn til boligen i 2016, utskifting av 9 vinduer og ny integrert oppvaskmaskin i 2020, etterisolering av loft og isolering av vannrør i kjeller i 2023, reparasjon og tetting av utbygg mot vest i 2025, diverse innvendig overflatebehandling i 2025/2026, utskifting av diverse panelovner i 2026 samt etablering av ny stakeluke på avløpsrør i 2026.

Boligen har normal bruksslitasje på innvendige overflater sett i relasjon til alder.
Ny eier må regne med kostnader for å lukke avvik og til generelt vedlikehold og oppgraderinger.
Kostnader skyldes i hovedsak at den normale levetiden for enkelte bygningsdeler er gått ut.

Ved nærmere beskrivelser av tilstanden av de forskjellige bygningsdelene se under konstruksjoner i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Fundament i betong og noe leca.

Yttervegger i kjeller er oppført i betong som er pusset og malt utvendig.
Yttervegger er hovedsakelig oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med stående kledning.
Vinduer i trematerialer hovedsakelig med 2-lags isolerglass, noen vinduer med 3-lags isolerglass.
Enkle takvinduer med plexiglass og plastramme.
Ytterdører i trematerialer.
Terrassedører i trematerialer med glassfelt.
Leddport til garasjerom.

Takkonstruksjon i trematerialer med taksperrer, plassbygde takstoler og w-takstoler.
Tak er tekket med betongtakstein.
Takrenner med nedløp i stål.

Verandagulv i betong, rekkverk.
Verandagulv i impregnerte trematerialer, rekkverk.
Utvendig betongplatting som er skiferlagt ved inngang 1. etasje, rekkverk.
Utvendig betongplatting ved inngang kjeller.
Utvendig trapp i impregnerte trematerialer i forbindelse med ene veranda.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater: parkettgulv, laminatgulv, fliser, noe korkbelegg, noe malte betonggulv i kjeller.
Veggoverflater: malte glatte overflater, malt trepanel, tapet, noe malt puss.
Himlinger: malte glatte overflater, tak-ess plater, behandlet trepanel

Pipe i teglstein.
Peisovn i stue/spisestue.
Peis med innsats i kjellerstue.

Innvendig trapp i heltre med malt overflate fra stue/spisestue til kjeller, rekkverk.
Innvendig trapp 2 i heltre til kjeller, rekkverk.
Innvendig trapp i heltre til loft, rekkverk.

Innvendige malte dører med profillister, speildører med malt overflate, noen innvendige trefyllingsdører.

Plassbygde garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc 1 har fliser på gulv, det er fliser og baderomsplater på vegger og det er malt glatt overflate i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj med skyvedører.

Bad/wc 2 inntil ene soverom har fliser på gulv, det er fliser på vegger og det er malt tapet i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj med skyvedører og 1 nedfelt boblebad.

Vaskerommet har gulvbelegg på gulv, det er våtromstapet på vegger og det er malt glatt overflate i himling.
Vaskerommet har innredning med glatt front, 1 nedfelt skyllekum i rustfritt stål.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter.
Oppvaskbenk og kjøkkenbenker.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjølehjørne.
Benkeplater i heltre.
Overskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

2 stk. el. skap med automatsikringer plassert på loft.

Varmtvannsbereder 287 L, 1993 modell plassert i ene kjellerrom.
Innvendige vannledninger med plasthylse.
Avløpsrør i plast og støpejern.

Naturlige lufteventiler i yttervegg og vinduer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

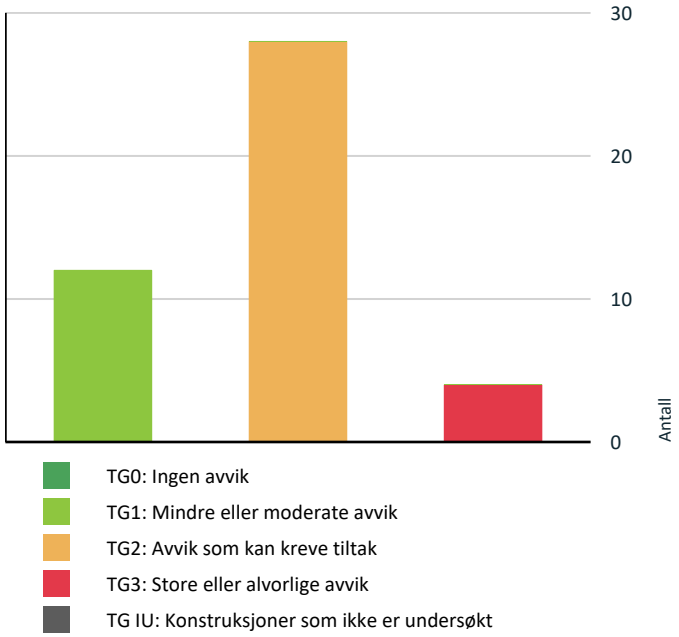
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert avvik mellom fremviste tegninger og dagens utførelse av boligen. Avvikene gjelder blant annet plassering og størrelse på enkelte vinduer, plassering av terrassedør, samt enkelte endringer i rominndeling og bruk av rom.
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

I henhold til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil kunne få i denne konkrete saken.

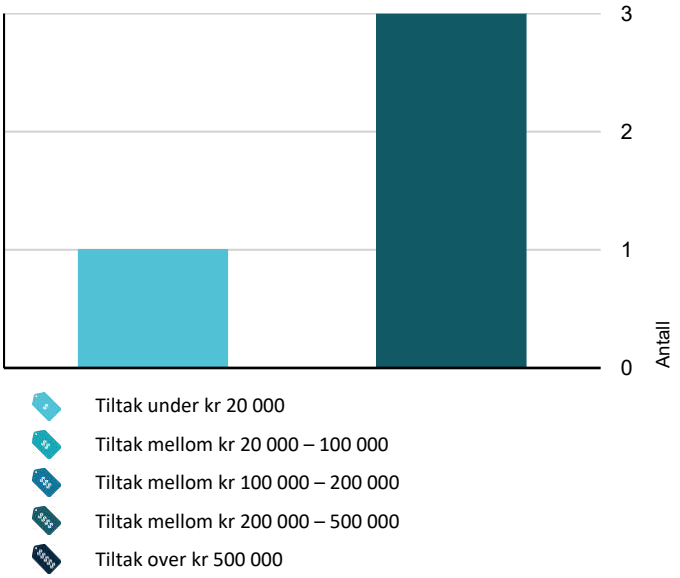
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er ikke montert klemlist på topp av grunnmursplast over terreng på bolig del mot øst.
På bakgrunn av registrerte forhøyede fuktverdier i innlektet vegg på soverommet samt indikasjoner på fukt ved søk etter fuktighet i nedkant av murvegger mot terreng i kjelleren, vurderes ytterveggene mot terreng å være utsatt for fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallforhold til sluk er stedvis mindre enn 1:50 80 cm ut fra sluket i dusjsonen.
Bad/wc har tett sokkel foran dusjsone.
Det er sprekk i hjørne på ene gulvflis i dusjsone.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er utettheter rundt rørgjennomføringer under håndvask.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 inntil ene soverom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke registrert noe form for membran i sluk i dusj eller på gulv under innebygget boblebad.
Det er ikke membranoppbrett ved dørstokk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekking er eldre enn 18 år.
Det er registrert noen sprekker i enkelte mønestein.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er stedvis noe nedbøyning på takrenner.
Det er noe frostspreng på takrennenedløp.
Det er registrert noe fuktskjolder på takkonstruksjonen rundt pipe på loft. Fuktskjoldene vurderes å være av eldre dato, da det ikke ble registrert fukt i området under befaringen.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert noe muselort på loft.
Det er fuktskjolder på takkonstruksjonen rundt ene takvindu på loft.
Takkonstruksjonen over innredet del av loft har ingen lufting.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1 Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig luftespalter i nedkant ytterkledning.
Det er ikke tilstrekkelig tettet for mus i nedkant ytterkledning flere steder rundt bolig.
Det er råteskader i nedkant ytterkledning mot vannbrett ved siden av ene vindu mot øst.
Ytterkledning er avsluttet nært terreng i området rundt garasjeport.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt for de eldste vinduene. Vinduenes gjenværende levetid og fremtidige funksjon er derfor usikker. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
Det er ikke montert vannbrettbeslag over og under det store vinduet i stue/spisestue.

Utvendig > Utbygg i glass mot vest Gå til side

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt for isolerglassene på utbygget mot vest, som hovedsakelig består av 2-lags isolerglass. Isolerglassene har derfor en usikker fremtidig funksjon, og det må påregnes at behov for utskifting kan oppstå.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

TG gitt ut i fra alder på ytterdører og terrassedører.
Det er ikke benyttet utvendig beslag ved dørstokk på ytterdører og terrassedører.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er ikke registrert annet vanntett sjikt på gulvet enn betong. Betongen er eldre enn 18 år, og eventuell vanntettende funksjon vurderes derfor som usikker.
Rekkverket på veranda med adkomst fra stue/spisestue er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er råteskader i nedkant av ene bærsøyle og det er registrert fuktpåkjenning i nedkant av 2 andre bæresøyler.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert stedvis noe knirk i gulv i 1. etasje.
Det er sprekk i gulvfliser ved trappeløp i kjellerstue.
Det er registrert bom/hullrom under en del fliser i kjeller.
Det er stedvis registrert glipper mellom gulvlister og gulv i kjelleren.
Det er sprekk i betonggulv i gang i kjeller.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Hulltaking tatt i vegg mot terreng inne på soverom i kjeller.
Måleresultat er 20.1 %, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.
Trevirke av gran bør ikke overstige en fuktighet på 15 %, fuktigheter over 15 % øker faren for mugg/råte.
Det ble ikke registrert noe mugg/råte på lekte i området hvor hulltaking ble foretatt.
Ved søk etter fuktighet var det indikasjon på fukt i nedkant murvegger mot terreng i kjeller. Det er ikke registrert noe sterke symptomer for øvrig på at vegger mot terreng er utsatt for fuktbelastning annet enn at eier informerer om at det har oppstått symptomer på fukt i nedkant vegg i vindfang men at dette er tørket opp etter tiltak med å føre vann fra nedløp vekk fra grunnmur.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er noe svertesopp på stubbeloft og det er begrenset med lufteventiler.
Det er ukjent om det er krypkjeller under 1. etasje lengst mot øst.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Plastrør og støpejernsrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er ikke tilluftsspalter i dører.
Det er ikke naturlig lufteventiler i yttervegg i stue/spisestuedel, kun fysisk åpning av terrassedør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Leca i ett hjørne mot øst er ikke pusset eller overflatebehandlet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren på overside av bolig og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er stedvis registrert sprekker i fuger mellom veggfliser i dusjsonen. Det er også registrert sprekk i en flis ved blandebatteriet samt svikt/bevegelse i fliser på deler av veggen i dusjsonen.
Det er vindu rett utenfor dusjsone. Badet er dermed ikke utført i henhold til anbefalt løsning i teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer også 1 meter utenfor dusjsone.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Ventilasjon Gå til side

Det er kun naturlig lufteventil i yttervegg.
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking tatt i etasjeskille fra kjeller mot dusjsone på bad/wc.
Måleresultat er 19,5 %, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.
Trevirke av gran bør ikke overstige en fuktighet på 15 %, fuktigheter over 15 % øker faren for mugg/råte.
Det ble ikke registrert noe mugg/råte på lekte i området hvor hulltaking ble foretatt.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 inntil ene soverom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved boblebad, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 inntil ene soverom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallforhold til sluk er mindre enn 1:50 80 cm ut fra sluket i dusjsonen.
Det er sprekk i silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg under servantinnredning.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 inntil ene soverom > Ventilasjon Gå til side

Det er kun naturlig lufting på badet.
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv rundt sluk har stedvis noe motfall.
Det er registrert knirk i et område i gulv.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det er kun naturlig lufteventil i yttervegg. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

Rekkverket på veranda med adkomst fra stue/spisestue er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket på veranda med adkomst fra vaskerom er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Åpninger mellom inntrinn er over 10 cm.

Eier har fått utført radonmålinger i flere rom i boligen i perioden januar til mars 2022. Ifølge målerapporten er beregnet årsmiddelverdi under 200 Bq/m³ i samtlige målte rom, med unntak av bad/wc. For nærmere opplysninger om måleresultatene vises det til fremlagt radonrapport fra eier.

Avstanden mellom innvendig pipeløp og brennbart materiale gjennom etasjeskille er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Fremspring på ubrennbar plate foran peisovn i stue/spisestue er under 300 mm.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har redusert funksjonalitet da den er smal og bratt, og kan være vanskelig å gå i. Trappen vurderes som en bitrapp, da boligen også har annen trapp mellom etasjene via stue/spisestue.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Boligen er tilbygd garasjerom mot nord og trapperom mot vest år 1987 iflg. eier og daterte tegninger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra hovedsakelig fra bakkenivå, tak er besiktiget kun fra takstige til pipe.
Kommentarer:
Siden taket kun er observert fra bakkenivå og takstige til pipe, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er eldre enn 18 år.
- Det er registrert noen sprekker i enkelte mønestein.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sprekkene i mønestein kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og frostspreng, og skadde mønestein bør skiftes for å opprettholde tilfredsstillende tetthet.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner med nedløp i stål.
Pipe som er heltekket med beslag over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis noe nedbøyning på takrenner.
- Det er noe frostspreng på takrennenedløp.
- Det er registrert noe fuktskjolder på takkonstruksjonen rundt pipe på loft. Fuktskjoldene vurderes å være av eldre dato, da det ikke ble registrert fukt i området under befaringen.

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Takrenner med nedbøyning bør rettes opp for å sikre korrekt fall og avrenning, slik at det ikke oppstår stående vann i takrennene. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer, tette renner og fuktskader på fasade og tilstøtende bygningsdeler.

• Nedløp med frostspreng bør overvåkes og skulle det oppstå lekkasjer bør de skiftes ut for å redusere risikoen for følgeskader på fasade og grunnmur.

• Konstruksjonen bør holdes under jevnlig observasjon. Dersom det oppstår ytterligere fuktskjolder, må det utføres nærmere undersøkelser av området rundt pipe på tak for å avklare årsak og skadeomfang, samt nødvendige tiltak for å hindre videre fuktpåvirkning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Bilde av fuktskjolder i området rundt pipe på kaldloft.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trematerialer med taksperrer, plassbygde takstoler og w-takstoler.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe muselort på loft.

• Det er fuktskjolder på takkonstruksjonen rundt ene takvindu på loft.

• Takkonstruksjonen over innredet del av loft har ingen lufting.

Konsekvens/tiltak

• Utettheter som gir adgang for mus må lokaliseres og tettes. Mus kan forårsake skader på bygningskonstruksjoner og elektriske anlegg, samt bidra til sjenerende og illeluktende lukt. Det er ikke kjent om museaktiviteten har medført skader på bygningskonstruksjoner eller elektriske anlegg. Eventuelle skader kan kun avklares ved nærmere undersøkelser og nødvendige avdekninger.

• Det bør utføres tiltak på takvinduene i takkonstruksjonen på loftet for å redusere risikoen for ytterligere fuktinntrengning og fremtidige lekkasjer. Takvinduene er av enkel utførelse, og det er registrert fuktskjolder i tilknytning til det ene takvinduet. Utførelsen medfører økt risiko for ytterligere lekkasjer, som over tid kan føre til fukt-, sopp- og råteskader i omkringliggende trekonstruksjoner. Det anbefales at takvinduene utbedres eller skiftes og at tilslutningene mot taktekkingen utføres med tilfredsstillende tetting og beslag.

• Ikke tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen kan føre til kondensering på loft og ising utvendig ved takutstikk, kondens kan føre til fuktskader på tak og ising kan føre til skader på takrenner og taktekking.
Skulle det oppstå problemer med ising på tak vinterstid må lufting av takkonstruksjonen utbedres.

Tilstandsrapport



Bilde av fuktskjolder rundt ene takviindu på loft.



Bilde av deler av kaldtloft.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i kjeller er oppført i betong som er pusset og malt utvendig.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger er hovedsakelig oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig luftespalter i nedkant ytterkledning.
- Det er ikke tilstrekkelig tettet for mus i nedkant ytterkledning flere steder rundt bolig.
- Det er råteskader i nedkant ytterkledning mot vannbrett ved siden av ene vindu mot øst.
- Ytterkledning er avsluttet nært terreng i området rundt garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Det vurderes ikke som nødvendig å iverksette umiddelbare tiltak vedrørende lufting bak kledning, da det ikke er registrert direkte skader som følge av manglende lufting. Erfaringsmessig har dette ikke vært et problem i det aktuelle området på grunn av det tørre klimaet. Konstruksjonen bør likevel overvåkes. Ved endret bruk av bygningen eller etterisolering av ytterveggene kan fuktforholdene endres, og det kan oppstå skader som følge av manglende lufting.

Dersom det oppstår tegn til skader, eller dersom avviket ønskes lukket, må det etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen. Dette vil sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fremtidige fuktskader og råte.

- Utettheter som gir mus adgang til konstruksjonen må lokaliseres og tettes med egnede materialer. Mus kan forårsake skader på bygningskonstruksjoner, isolasjon og elektriske installasjoner, samt medføre luktproblemer. Det er ukjent om museaktiviteten har medført skader i konstruksjonene eller på elektriske installasjoner. Dette kan kun avklares ved nærmere undersøkelser og nødvendige avdekninger.
- Ytterkledning med råteskader må skiftes for å hindre ytterligere skader. Eier opplyser om at kledningsbord med råteskade skal skiftes før salg.
- Ytterkledningen mot terreng i området rundt garasjeporten bør holdes under jevnlig observasjon. Dersom det oppstår symptomer på fuktpåvirkning eller begynnende råteskader, bør avstanden mellom ytterkledning og terreng økes for å redusere fuktbelastningen og risikoen for skader.



Bilde av kledningsbord med råteskade som skal byttes før salg.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i trematerialer hovedsakelig med 2-lags isolerglass, noen vinduer med 3-lags isolerglass.
Enkle takvinduer med plexiglass og plastramme. (avvik på takvinduer er kommentert under takkonstruksjonen)

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt for de eldste vinduene. Vinduenes gjenværende levetid og fremtidige funksjon er derfor usikker. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Det er ikke montert vannbrettbeslag over og under det store vinduet i stue/spisestue.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Det anbefales å montere beslag over og under det store vinduet i stue/spisestue for å redusere risikoen for fuktinntrengning og fuktskader selv om det overbygg over vindu. Manglende beslag kan medføre økt fuktbelastning og redusert forventet levetid på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Utbygg i glass mot vest

Beskrivelse

Utbygg utført hovedsakelig med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt for isolerglassene på utbygget mot vest, som hovedsakelig består av 2-lags isolerglass. Isolerglassene har derfor en usikker fremtidig funksjon, og det må påregnes at behov for utskifting kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Eier opplyser at en tidligere lekkasje i nedkant av takvinduene på utbygget ble utbedret i 2025. På grunn av konstruksjonens alder og utførelse vurderes det fortsatt å være risiko for at nye lekkasjer kan oppstå. Konstruksjonen bør derfor holdes under jevnlig observasjon. Dersom det registreres symptomer på nye lekkasjer eller fuktinntrengning, bør det vurderes å utbedre eller bygge om konstruksjonen til en løsning som gir bedre og mer varig beskyttelse mot ytre fuktpåvirkning.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i trematerialer.
Terrassedører i trematerialer med glassfelt.
Leddport til garasjerom.

Vurdering av avvik:

• TG gitt ut i fra alder på ytterdører og terrassedører.

• Det er ikke benyttet utvendig beslag ved dørstokk på ytterdører og terrassedører.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ytterdører og terrassedører kan ha redusert isolasjonsevne, noe som kan medføre økt trekk og varmetap. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting for å bedre tetthet og isolasjonsevne.

• Det anbefales å montere utvendig beslag ved dørstokk på ytterdører og terrassedører for å redusere risikoen for fuktinntrengning og fuktskader. Manglende beslag kan medføre økt fuktbelastning og redusert forventet levetid på dører og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Verandagulv i betong med adkomst fra stue/spisestue, rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert annet vanntett sjikt på gulvet enn betong. Betongen er eldre enn 18 år, og eventuell vanntettende funksjon vurderes derfor som usikker.

• Rekkverket på veranda med adkomst fra stue/spisestue er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det ble ikke registrert sterke symptomer på fuktgjennomtrengning gjennom betonggulvet på befaringsdagen. Det er imidlertid ikke registrert noe vanntett sjikt/membran, og betong regnes i seg selv ikke som et vanntett sjikt. På grunn av konstruksjonens alder og utførelse er det usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og fuktgjennomtrengning kan oppstå over tid. Det må derfor påregnes at det kan bli nødvendig å etablere et tilfredsstillende vanntett sjikt dersom det oppstår symptomer på fuktgjennomtrengning eller ved fremtidig oppgradering av veranda.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Verandagulv i impregnerte trematerialer med adkomst fra vaskerom, rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på veranda med adkomst fra vaskerom er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongplatting som er skiferlagt ved inngang 1. etasje, rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er råteskader i nedkant av ene bærsøyle og det er registrert fuktpåkjenning i nedkant av 2 andre bæresøyler.

Konsekvens/tiltak

• Bæresøyle med registrerte råteskader må skiftes for å hindre videre skadeutvikling og sikre tilfredsstillende bæreevne. Øvrige bæresøyler med tegn til fuktpåvirkning bør holdes under jevnlig observasjon. Dersom det oppstår økt fuktpåvirkning, råteskader eller annen svekkelse, må nødvendige tiltak og eventuell utskifting påregnes. Eier opplyser om at bæresøyle med råteskader skal skiftes før salg.



Bilde av bæresøyle med råteskader som skal skiftes før salg.

Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Utvendig betongplatting ved inngang kjeller.

⚠ Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Utvendig trapp i impregnerte trematerialer i forbindelse med ene veranda.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Åpninger mellom inntrinn er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for å bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse trappen i henhold til gjeldende krav. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvoverflater: parkettgulv, laminatgulv, fliser, noe korkbelegg, noe malte betonggulv i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis noe knirk i gulv i 1. etasje.
• Det er sprekk i gulvfliser ved trappeløp i kjellerstue.
• Det er registrert bom/hullrom under en del fliser i kjeller.
• Det er stedvis registrert glipper mellom gulvlister og gulv i kjelleren.
• Det er sprekk i betonggulv i gang i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det anses ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak vedrørende utbedring av knirk. Dersom knirk i gulvet skal utbedres, må gulvet tas opp og det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til knirken, slik at nødvendige tiltak kan utføres.
Manglende tiltak kan medføre ytterligere knirk i gulvet over tid.
• Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak men skal avviket lukkes må fliser med sprekker i ved trappeløp i kjellerstue skiftes.
• Fliser med bom/hullrom har lettere for å løsne, sprekke og er mer utsatt for punktbelastning enn fliser som ikke har bom/hullrom. Skal bom/hullrom under fliser utbedres må fliser tas opp og limes tilstrekkelig. Det anses ikke som et nødvendig tiltak å utføre utbedringer av fliser med bom/hullrom da det ikke ble registrert sprekker i fuger rundt fliser med bom/hullrom.
• Det bør vurderes å tette glippene mellom gulvlister og gulv i kjelleren for å redusere ansamling av støv og smuss og for å oppnå en mer tilfredsstillende avslutning mot gulvet.
• Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak men skal sprekken i betonggulv utbedres må den tettes med egnede materialer.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggoverflater: malte glatte overflater, malt trepanel, tapet, noe malt puss.
Himlinger: malte glatte overflater, tak-ess plater, behandlet trepanel.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Kjeller har betongplate på terreng.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse
Etasjeskiller i 1. etasje er av trebjelkelag.
Betongplate på terreng i garasjerom.

Tilstandsrapport

Radon

Vurdering av avvik:
• Eier har fått utført radonmålinger i flere rom i boligen i perioden januar til mars 2022. Ifølge målerapporten er beregnet årsmiddelverdi under 200 Bq/m³ i samtlige målte rom, med unntak av bad/wc. For nærmere opplysninger om måleresultatene vises det til fremlagt radonrapport fra eier.

Konsekvens/tiltak
• Iflg. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefales det at effektive radontiltak utføres i bygninger med oppholdsrom hvor radonnivåer ligger over 100 Bq/m³.

Radonnivåer over anbefalt tiltaksgrense kan ved langvarig eksponering medføre økt helserisiko.
Etter utførte tiltak bør det gjennomføres nye radonmålinger for å kontrollere at radonnivået er redusert.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein.
Peisovn i stue/spisestue.
Peis med innsats i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom innvendig pipeløp og brennbart materiale gjennom etasjeskille er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Fremspring på ubrennbar plate foran peisovn i stue/spisestue er under 300 mm.

Konsekvens/tiltak
• Avstand mellom innvendig pipeløp og brennbart materiell bør økes iht. krav i forskrift, dette for å hindre fare for brann via strålevarme.

• Fremspringet på ubrennbar plate på gulv foran peisovn bør økes iht. krav i forskrift for å redusere risikoen for branntilløp som følge av bl.a. gnister.

Hol brann- og redning har utført tilsyn 15.01.2025 uten å registrere avvik.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller har betongplate på terreng, yttervegger er oppført i betong.
Kjeller er delvis innlektet og kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking tatt i vegg mot terreng inne på soverom i kjeller.
Måleresultat er 20.1 %, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.
Trevirke av gran bør ikke overstige en fuktighet på 15 %, fuktigheter over 15 % øker faren for mugg/råte.
Det ble ikke registrert noe mugg/råte på lekte i området hvor hulltaking ble foretatt.

• Ved søk etter fuktighet var det indikasjon på fukt i nedkant murvegger mot terreng i kjeller. Det er ikke registrert noe sterke symptomer for øvrig på at vegger mot terreng er utsatt for fuktbelastning annet enn at eier informerer om at det har oppstått symptomer på fukt i nedkant vegg i vindfang men at dette er tørket opp etter tiltak med å føre vann fra nedløp vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Registrert forhøyet fuktverdi i trevirket viser at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Forholdet kan skyldes fuktinntrengning utenfra som følge av begrenset funksjon i utvendig fuktsikring/drenering, men kondens som følge av temperaturforskjeller og begrenset uttørking/luftsirkulasjon i den innlektede konstruksjonen kan heller ikke utelukkes å ha en medvirkende årsak.
Det må utføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt- og eventuelle følgeskader i konstruksjonen. Det anbefales også å utføre ytterligere undersøkelser av yttervegger mot terreng i kjelleretasjen. Det er kun foretatt hulltaking på et begrenset område, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger fukt- eller råteskader i andre deler av ytterveggene som ikke er undersøkt.

• Det anbefales å holde kjellerveggene under jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling av fuktproblemer over tid. Vann fra taknedløp bør ledes tilstrekkelig bort fra grunnmuren for å redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen.
Manglende oppfølging og vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre fuktskader samt risiko for sopp- og muggvekst. Dersom det oppstår økende symptomer på fukt, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak utføres.

Tilstandsrapport



Bilde av fuktmåling i vegg inne på soverom i kjeller.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av boligen, adkomst via kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er noe svertesopp på stubbeloft og det er begrenset med lufteventiler.
- Det er ukjent om det er krypkjeller under 1. etasje lengst mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Registrert svertesopp tyder på at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for forhøyet fuktighet. Eier har utført tiltak ved å etablere fuktsperre på terrenget i krypkjelleren år 2026. Under befaringen ble det foretatt fuktmålinger i stubbeloftet uten indikasjoner på forhøyede fuktverdier eller pågående fuktproblemer.
Det anbefales likevel å bedre utluftingen av krypkjelleren ved å etablere flere lufteventiler. Bedre ventilasjon vil bidra til å redusere fuktbelastningen og risikoen for ny soppvekst samt fukt- og råteskader i trevirke og øvrige organiske materialer i krypkjelleren. Konstruksjonen bør holdes under jevnlig observasjon.
- Det bør undersøkes nærmere om det er krypkjeller under 1. etasje lengst mot øst, for å avklare konstruksjonens oppbygning og tilstand. Uavklart konstruksjon medfører usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer, noe som kan gi økt risiko for fukt og råteskader.



Bilde av krypkjeller.



Bilde av svertesopp på stubbeloft i krypkjeller.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i heltre med malt overflate fra stue/spisestue til kjeller, rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Innvendig trapp 2 i heltre til kjeller, rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Trappen har redusert funksjonalitet da den er smal og bratt, og kan være vanskelig å gå i. Trappen vurderes som en bitrapp, da boligen også har annen trapp mellom etasjene via stue/spisestue.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker. Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Innvendig trapp i heltre til loft, rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker. Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte dører med profillister, speildører med malt overflate, noen innvendige trefyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plassbygde garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad/wc 1 har fliser på gulv, det er fliser og baderomsplater på vegger og det er malt glatt overflate i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj med skyvedører.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser og baderomsplater på vegger og det er malt glatt overflate i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis registrert sprekker i fuger mellom veggfliser i dusjsonen. Det er også registrert sprekk i en flis ved blandebatteriet samt svikt/bevegelse i fliser på deler av veggen i dusjsonen.

• Det er vindu rett utenfor dusjsone. Badet er dermed ikke utført i henhold til anbefalt løsning i teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer også 1 meter utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og svikt i fliser kan indikere mangelfullt feste og/eller bevegelser i underlaget grunnet fuktpåkjenning. Dette medfører økt risiko for at vann og fukt trenger inn bak flisene og belaster underliggende konstruksjoner. Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang, og skadde eller løse fliser og fuger bør utbedres.

• Badet ser ut til å fungere med registrerte avvik, da det ikke ble registrert noen synlige symptomer på fuktskader under befaring. Vindu i våtsone gir imidlertid økt risiko for fuktskader dersom overflatene utsettes for vann. Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og stråleovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallforhold til sluk er stedvis mindre enn 1:50 80 cm ut fra sluket i dusjsonen.

• Bad/wc har tett sokkel foran dusjsone.

• Det er sprekk i hjørne på ene gulvflis i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Badet fungerer med dagens løsning selv om fallforholdene i dusjsonen ikke tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift. Dusjsonen har tett sokkel på gulv, noe som reduserer risikoen for at vann ved normal dusjing renner ut på øvrige deler av baderomsgulvet men det kan oppstå vannansamling på gulv i dusjsone som må svabres til sluk. Skal avviket lukkes, må fallforholdene utbedres i samsvar med gjeldende krav.

• Det må utføres tiltak ved sokkel foran dusjsone slik at eventuell lekkasjevann utenfor dusjsone vil kunne renne fritt til sluk. Skulle det nå oppstå en vannlekkasje utenfor dusjsone vil ikke vann renne til sluk før vannspeilnivå er over tett sokkel høyde til dusjdør/vegger, dette vil kunne øke risikoen for følgeskader.

• Det anses ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak for registrert sprekk i gulvflisen. Forholdet bør holdes under observasjon, og dersom sprekken utvikler seg eller det oppstår ytterligere skader, bør flisen utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet gjelder kun tiltak ved sokkel foran dusjsone slik at eventuell lekkasjevann utenfor dusjsone vil kunne renne fritt til sluk da det er dette som gir TG 3.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent om det er etablert vanntett sjikt/membran på vegger og gulv, og eventuelt hvilken type som er benyttet, da dette ligger skjult bak flisene og ikke kan kontrolleres ved visuell befaring.

Det er registrert membran i sluket, men ifølge eier er denne påført i ettertid, etter at badet opprinnelig ble etablert. Det er derfor usikkerhet knyttet til membranens utførelse, sammenheng og tilslutning til øvrig tettesjikt på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er utettheter rundt rørgjennomføringer under håndvask.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg under håndvask bør utbedres for å sikre tett vanntett sjikt.

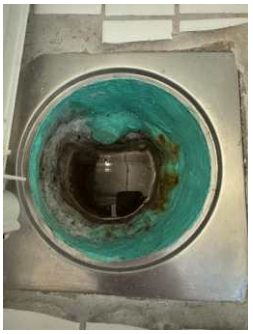
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader ved vannsøl eller en eventuell vannlekkasje.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av badet i sin helhet på grunn av badets alder, registrerte avvik og usikkerhet knyttet til utførelsen av membran/tettesjikt på vegger og gulv.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





Bilde av sluk i dusjsone hvor det er påført membran rundt sluk etter badet ble etablert.



Bilde av utettheter rundt rørgjennomføringer under håndvask.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj med skyvedører.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig lufteventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig lufteventil i yttervegg.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon etter dagens krav. Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking tatt i etasjeskille fra kjeller mot dusjsone på bad/wc.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking tatt i etasjeskille fra kjeller mot dusjsone på bad/wc.
Måleresultat er 19,5 %, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.
Trevirke av gran bør ikke overstige en fuktighet på 15 %, fuktigheter over 15 % øker faren for mugg/råte.
Det ble ikke registrert noe mugg/råte på lekte i området hvor hulltaking ble foretatt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til den registrerte forhøyede fuktverdien og om det foreligger skjulte fuktskader. Dersom fuktbelastningen vedvarer, er det økt risiko for utvikling av mugg-, sopp- og råteskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/WC 2 INNTIL ENE SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad/wc 2 inntil ene soverom har fliser på gulv, det er fliser på vegger og det er malt tapet i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj med skyvedører og 1 nedfelt boblebad.

1. ETASJE > BAD/WC 2 INNTIL ENE SOVEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og det er malt tapet i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved boblebad, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler. Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1. ETASJE > BAD/WC 2 INNTIL ENE SOVEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallforhold til sluk er mindre enn 1:50 80 cm ut fra sluket i dusjsonen.
• Det er sprekk i silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg under servantinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer med dagens løsning selv om fallforholdene i dusjsonen ikke tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift. Dusjsonen har tett sokkel på gulv, noe som reduserer risikoen for at vann ved normal dusjing renner ut på øvrige deler av baderomsgulvet men det kan oppstå vannansamling på gulv i dusjsone som må svabres til sluk. Skal avviket lukkes, må fallforholdene utbedres i samsvar med gjeldende krav.
• Silikonfuge med sprekk i overgang gulv og vegg under servantinnredning bør skiftes for å redusere risikoen for at vann blir liggende i sprekk om det skulle oppstå en vannlekkasje.

1. ETASJE > BAD/WC 2 INNTIL ENE SOVEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke registrert noe form for membran i sluk i dusj eller på gulv under innebygget boblebad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert noe form for membran i sluk i dusj eller på gulv under innebygget boblebad.

• Det er ikke membranoppbrett ved dørstokk.

Konsekvens/tiltak

• Registrerte utettheter rundt sluk i dusjsonen og under boblebadet, kombinert med manglende eller usikkert tettesjikt/membran, medfører stor risiko for at vann kan trenge ned i underliggende konstruksjoner ved vanlig bruk. Det er usikkert hvor lenge konstruksjonen vil opprettholde tilfredsstillende tetthet, og lekkasjer kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. Dette kan føre til fukt-, sopp- og råteskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det må derfor påregnes utbedring/renovering av badet for å etablere et helhetlig og tilfredsstillende vanntett sjikt.

• Ved en eventuell vannlekkasje er det økt risiko for at vann kan renne ut av rommet, da det ikke er registrert membranoppbrett ved dør. Ved fremtidig renovering av badet bør det etableres tilfredsstillende membranoppbrett ved dør og/eller fallforhold som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk, i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av badet i sin helhet på grunn av badets alder og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Bilde av betonggulv under nedsenket boblebad uten bruk av membran/tettesjikt.

1. ETASJE > BAD/WC 2 INNTIL ENE SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj med skyvedører og 1 nedfelt boblebad.

1. ETASJE > BAD/WC 2 INNTIL ENE SOVEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon i himling og naturlig lufteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig lufting på badet.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon etter dagens krav. Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

1. ETASJE > BAD/WC 2 INNTIL ENE SOVEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking tatt i vegg fra soverom mot bad/wc.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i undersøkt område, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.
Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier i undersøkt område, gir målingen ingen sikkerhet for at det ikke forekommer fukt i vegger eller gulv i selve dusjsonen, da disse områdene er utsatt for størst fuktbelastning.
Det er ikke tilkomst for hulltaking mot dusjsone da vegger er mot vaskerom og yttervegg.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Eier informerer om at år 2007 ble sluket skiftet og det ble lagt nytt gulvbelegg og våtromstapet på vegger.

Vaskerommet har gulvbelegg på gulv, det er våtromstapet på vegger og det er malt glatt overflate i himling.
Vaskerommet har innredning med glatt front, 1 nedfelt skyllekum i rustfritt stål.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromstapet på vegger og det er malt glatt overflate i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv rundt sluk har stedvis noe motfall.
- Det er registrert knirk i et område i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet. Skal avviket lukkes må det utføres tiltak i henhold til krav i teknisk forskrift.
- Det anses ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak vedrørende utbedring av knirk. Dersom knirk i gulvet skal utbedres, må gulvet tas opp og det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til knirken, slik at nødvendige tiltak kan utføres.
Manglende tiltak kan medføre ytterligere knirk i gulvet over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromstapet på vegger og belegg på gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tettesjiktet kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatt front, 1 nedfelt skyllekum i rustfritt stål.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig lufteventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er kun naturlig lufteventil i yttervegg.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon etter dagens krav. Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking tatt i etasjeskille fra krypkjeller mot vaskerom.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i undersøkt område, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter.
Oppvaskbenk og kjøkkenbenker.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjølehjørne.
Benkeplater i heltre.
Overskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger med plasthylse.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Plastrør og støpejernsrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, vannskader og driftsproblemer. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlige lufteventiler i yttervegg og vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilluftsspalter i dører.
• Det er ikke naturlig lufteventiler i yttervegg i stue/spisestuedel, kun fysisk åpning av terrassedør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilluftsspalter i aktuelle dører for å bedre luftutskiftingen. Mangelfull luftutskifting kan medføre redusert inneklima og økt risiko for kondens og fuktbelastning på kalde overflater.

• Det bør etableres naturlige lufteventiler i yttervegg i stue/spisestuedel for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder 287 L, 1993 modell plassert i ene kjellerrom.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

2 stk. el. skap med automatsikringer plassert på loft.
Elektroservice Hallingdal Installasjon AS har utført el. kontroll den 12.09.2023 uten avvik.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere i himling og 2. stk. brannslukningsapparat.
Røykvarslere er kun visuelt besiktiget, funksjonstest er ikke utført.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er registrert grunnmursplast over terreng langs garasjerom og deler av bolig mot øst. For øvrig er det ikke registrert noe fuktsikring.
Det er ukjent hvordan utførelse av drenering/drenerende masser er utført da dette er en skjult konstruksjon.
Normal levetid på drenering er 20-60 år, men levetiden er avhengig av terrengforhold og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert klemlist på topp av grunnmursplast over terreng på bolig del mot øst.

Tilstandsrapport

• På bakgrunn av registrerte forhøyede fuktverdier i innlektet vegg på soverommet samt indikasjoner på fukt ved søk etter fuktighet i nedkant av murvegger mot terreng i kjelleren, vurderes ytterveggene mot terreng å være utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres klemlist på toppen av grunnmursplasten for å hindre at overflatevann og fukt trenger ned bak plasten. Manglende klemlist kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren og redusere effekten av den utvendige fuktsikringen.

• På bakgrunn av registrerte forhøyede fuktverdier i innlektet vegg på soverommet, samt indikasjoner på fukt i nedkant av murvegger mot terreng i kjelleren, vurderes ytterveggene mot terreng å være utsatt for fuktbelastning. Forhøyede fuktverdier i den innlektede veggen kan også skyldes kondens som følge av temperaturforskjeller og begrenset uttørking/luftsirkulasjon i konstruksjonen.

Vedvarende fuktbelastning medfører økt risiko for fukt-, sopp- og råteskader i innkledde vegger og øvrige organiske materialer, samt skader på overflater og konstruksjoner i kjelleren.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Utvendig fuktsikring og drenering bør kontrolleres, og nødvendige tiltak utføres for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren. Innkledde konstruksjoner med registrerte forhøyede fuktverdier bør undersøkes nærmere for å avklare om fuktigheten skyldes fuktinntrengning utenfra, kondens eller en kombinasjon av disse forholdene.

Kostnadsestimatet gjelder eventuell utskifting/utbedring av utvendig fuktsikring og drenering rundt aktuelle deler av boligen. Endelig behov og omfang kan først fastsettes etter nærmere undersøkelser. Kostnadsestimatet er derfor beheftet med betydelig usikkerhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundament hovedsakelig i betong, noe leca.

Vurdering av avvik:
• Leca i ett hjørne mot øst er ikke pusset eller overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak
• Upusset leca er mer utsatt for fuktinntrengning og værpåvirkning, noe som over tid kan medføre fukt- og frostskader. Det anbefales at overflaten pusses eller behandles med egnet løsning for utvendig bruk.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.
Kommentarer:
Det er registrert fall på terrenget mot garasjen og inngangspartiet til boligen. Det er utført kompenserende tiltak i form av dreneringsrenner med varmekabel foran garasjeporten og foran det overbygde inngangspartiet. Tiltakene bidrar til å fange opp og lede bort overflate- og smeltevann før dette når bygningen.
Eier opplyser at det ikke har vært problemer med fukt- eller vanninnsig mot yttervegg, inn i garasjen eller mot gulvet ved det overbygde inngangspartiet. Forholdet bør likevel holdes under observasjon, og dreneringsrennene må vedlikeholdes og holdes åpne for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren på overside av bolig og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren. Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledning er av støpejernsrør, og avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast, og vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer. Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på veranda med adkomst fra stue/spisestue er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på veranda med adkomst fra vaskerom er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Åpninger mellom inntrinn er over 10 cm.

• Eier har fått utført radonmålinger i flere rom i boligen i perioden januar til mars 2022. Ifølge målerapporten er beregnet årsmiddelverdi under 200 Bq/m³ i samtlige målte rom, med unntak av bad/wc. For nærmere opplysninger om måleresultatene vises det til fremlagt radonrapport fra eier.

• Avstanden mellom innvendig pipeløp og brennbart materiale gjennom etasjeskille er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Fremspring på ubrennbar plate foran peisovn i stue/spisestue er under 300 mm.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Trappen har redusert funksjonalitet da den er smal og bratt, og kan være vanskelig å gå i. Trappen vurderes som en bitrapp, da boligen også har annen trapp mellom etasjene via stue/spisestue.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for å bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse trappen i henhold til gjeldende krav. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn.

• Iflg. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefales det at effektive radontiltak utføres i bygninger med oppholdsrom hvor radonnivåer ligger over 100 Bq/m³.

Radonnivåer over anbefalt tiltaksgrense kan ved langvarig eksponering medføre økt helserisiko.
Etter utførte tiltak bør det gjennomføres nye radonmålinger for å kontrollere at radonnivået er redusert.

• Avstand mellom innvendig pipeløp og brennbart materiell bør økes iht. krav i forskrift, dette for å hindre fare for brann via strålevarme.

• Fremspringet på ubrennbar plate på gulv foran peisovn bør økes iht. krav i forskrift for å redusere risikoen for branntilløp som følge av bl.a. gnister.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker. Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker. Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

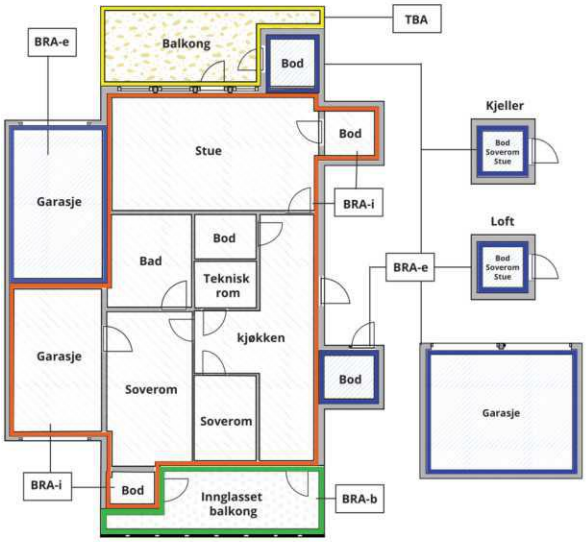
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	86			86			86
1. etasje	129	27		156			156
Loft	13			13		5	18
SUM	**228**	**27**				**5**	**260**
SUM BRA	**255**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue m/trappeløp, 1 soverom, bod 1, bod 2, gang m/trappeløp, vindfang		
1. etasje	Stue/spisestue m/trappeløp, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/wc 1, bad/wc 2 inntil ene soverom, vaskerom, trapperom til kjeller, gang 1, gang 2 med trappeløp til loft, vindfang	Garasjerom med adkomst utenfra	
Loft	Trapperom, uinnredet kaldtloft		

Kommentar

Gulvareal loft inkl. trappeløp: 18 m2.
Deler av loft har ikke målbart areal grunnet lav romhøyde/skråhimlinger.
I det medtatte målbare arealet på kaldtloftet med gulv er fri bredde mellom taksperrene over 60 cm. Arealet er derfor medtatt som målbart areal i henhold til gjeldende arealmåleregler.

Romhøyden i kjelleren er målt til ca. 2,08–2,10 m. Romhøyden vurderes å være i samsvar med kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens krav til romhøyde.

10 m² overbygget inngangsparti 1. etasje.
7 m² overbygget inngangsparti i kjeller.
7 m² overbygget veranda med adkomst fra stue/spisestue.
6 m² overbygget veranda med adkomst fra vaskerom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er registrert avvik mellom fremviste tegninger og dagens utførelse av boligen. Avvikene gjelder blant annet plassering og størrelse på enkelte vinduer, plassering av terrassedør, samt enkelte endringer i rominndeling og bruk av rom.
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

I henhold til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil kunne få i denne konkrete saken.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har fått utført håndverkstjenester de siste 5 år.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Geir Sletto	Takstingeniør
	Arill Ottersen	Kunde
	Hilde Iren Nævra Ottersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	66	628		0	1281.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fossgardvegen 10

Hjemmelshaver

Ottersen Arill, Ottersen Hilde Iren Nævra

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Info fra eier	08.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	
2	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260172
Addresse	Fossgardvegen 10		
Postnr.	3580	Sted	GEILO
Selgers navn	Hilde Iren Nævra Ottersen		
Selgers navn	Arill Ottersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1998

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

28 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

62955465

Våtrom

Initialer selger:
H I
A O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet dusjbatteri 2009, montert nytt dusjhjørne 2011, ny kran 2016 og noen nye fuger i dusj og ved vask 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra Geilo Rørservice og fugearbeid

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny stakeluke 2026, montert Waterguard Smarstop 2020 og nytt vannintak 2016.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Geilo Rørservice. Nytt vanninntak var forsikringssak og arbeidet ble utført av Geilo VVS og Dybsjord Graveservice.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet takrenner/taknedløp/forbordbeslag i 2000.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Blikkhuset Hallingdal.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe sprekker i mur/flis.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Glassbygget ble tettet og utbedret i 2025.Byttet 9 vinduer i 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Øen Hyttebygg og Ekse Bygg.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Registrert fukt i krypkjeller, gang kjeller/hjørne på mur. Forebygget med plast i krypkjeller, forlengelse av taknedløp og bytting av takvannsrør.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fortløpende vedlikehold og utbedringer etter behov.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og samsvarserklæringer fra Elektroservice Hallingdal og HTR Elektro.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elektroservice Hallingdal 12.september 2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbygd med garasje og delvis ombygd i 1987. Tilbygget var før vår eiertid.J.O. Brusletto AS (Gol) sto oppført som byggemelder i det godkjente vedtaket fra Hol kommune.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært mus på loftet.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Beregnet årsmiddelverdi var under 200 Bq/m³ i samtlige målte rom, med unntak av bad/wc. Rapporten fra 2022 vedlegges.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det finnes ingen ferdigattest/midlertid brukstillatelse i kommunens arkiver.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.10.2026

Signert av *Hilde Iren Nævra Ottersen*

Signert av *Arill Ottersen*

Initialer selger:
H I
A O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

eurofins TESTING FOR LIFE

Rapportnummer	Rapport beregnet
625531-01	25-03-2022
Rapportside	**Rapport ferdigstilt**
1 av 2	25-03-2022

Arill Ottersen

Kopimottaker/-e
aotter@online.no

Arill Ottersen
Fossgardvegen 10
3580 Geilo
Norge

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 24-03-2022

Høyeste årsmiddelverdi

203 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av Arill Ottersen, som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Måleadresse

Fossgardvegen 10, 3580, Geilo, Norge

Gårds-/bruksnr.		**Type eiendom**	Enebolig	**Byggeår**	
Grunnmur	Kjeller	**Ventilasjon**	Passiv avtrekk / ventil	**Antall etasjer**	2

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
620899500	07-01-2022 - 11-03-2022	Bad	Annen type	1	271 ± 40 Bq/m³	203 Bq/m³	
621850734	07-01-2022 - 11-03-2022	Sov 1	Soverom	1	207 ± 30 Bq/m³	156 Bq/m³	
620854182	07-01-2022 - 11-03-2022	Sov 2	Soverom	1	136 ± 20 Bq/m³	102 Bq/m³	
620133983	07-01-2022 - 11-03-2022	Sov 3	Soverom	1	170 ± 30 Bq/m³	128 Bq/m³	
621663988	07-01-2022 - 11-03-2022	Stue	Stue	1	207 ± 30 Bq/m³	155 Bq/m³	
620126433	07-01-2022 - 11-03-2022	Kjøkken	Kjøkken	1	173 ± 30 Bq/m³	129 Bq/m³	
620814301	07-01-2022 - 11-03-2022	Kjellerstue	Stue	0	190 ± 30 Bq/m³	142 Bq/m³	
620556415	07-01-2022 - 11-03-2022	Sov 4	Soverom	0	98 ± 20 Bq/m³	74 Bq/m³	

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Adresse utførende laboratorium
Eurofins Radon Testing Sweden AB
Gammelstadsvägen 5
972 41 Luleå

Postadresse
Eurofins Radonlab AS
Postboks 3033 kambo
1506 Moss

Kundeservice
radon@eurofins.no
21 96 03 50
radon.eurofins.no

Radonmåling med sporfilm
Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon
I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnitts radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevernsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se *www.radontiltak.org*.

Grenseverdi: 200 Bq/m³
I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m³. For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreduserende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Akkreditering
Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager,* utgitt i 2015. Den siste er rettledende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2021.

Adresse utførende laboratorium
Eurofins Radon Testing Sweden AB
Gammelstadsvägen 5
972 41 Luleå

Postadresse
Eurofins Radonlab AS
Postboks 3033 kambo
1506 Moss

Kundeservice
radon@eurofins.no
21 96 03 50
radon.eurofins.no

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	66
Bruksnummer:	628

Utskriftsdato/klokkeslett:	07.09.2026 kl. 14:32
Produsert av:	Gunnar Ellefskås
Attestert av:	Hol kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SABU
Etableringsdato:	20.07.2002
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 66 / 628	1 281,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		300860	OTTERSEN ARILL		FOSSGARDVEGEN 10 3580 GEILO	1 / 2
Hjemmelshaver		260665	OTTERSEN HILDE IREN NÆVRA		FOSSGARDVEGEN 10 3580 GEILO	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		300860	OTTERSEN ARILL		FOSSGARDVEGEN 10 3580 GEILO	
Eier registrert hos Skatteetaten		260665	OTTERSEN HILDE IREN NÆVRA		FOSSGARDVEGEN 10 3580 GEILO	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6710649	455248		1 281,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3330 - 66/628 3044 - 66/628		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3044 - 66/628 0620 - 66/628		
Endre egenskap	05.10.2018			0620lik	05.10.2018
Annen forretningstype		Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0620 - 66/628	Arealendring 0	
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	07.08.2002				
Grunneiendom fra feste		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0620 - 66/310/2 0620 - 66/628	Arealendring 0 0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	20.07.2002			KL	
Kart- og delingsforretning	M 84/02	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0620 - 66/310 0620 - 66/628	Arealendring −1 282,4 1 282,4	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	10.09.2020			0620kla	11.09.2020
Oppmålingsforretning	J 93/20	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3044 - 66/310	0	
	20/03737	Berørt	3044 - 66/310/3	0	
		Berørt	3044 - 66/628	0	
		Berørt	3044 - 66/996	0	

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	10.09.2020			0620kla	11.09.2020
Oppmålingsforretning	J 93/20	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3044 - 66/310	0	
	20/03737	Berørt	3044 - 66/310/3	0	
		Berørt	3044 - 66/447	0	
		Berørt	3044 - 66/628	0	
		Berørt	3044 - 66/757	0	
		Berørt	3044 - 66/996	0	

Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	20.08.2020	Tinglyst	28.08.2020	0620kla	24.08.2020
Oppmålingsforretning	J 93/20	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3044 - 66/310	−1 152,3	
	J 20/03737	Mottaker	3044 - 66/996	1 152,3	
		Tidligere festegrunn	3044 - 66/310/46	0	
		Berørt	3044 - 66/310/3	0	
		Berørt	3044 - 66/447	0	
		Berørt	3044 - 66/628	0	
		Berørt	3044 - 66/757	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	12.05.2014			0620lik 12.05.2014
Annen forretningstype				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0620 - 66/310/46	0
Berørt	0620 - 66/310	0
Berørt	0620 - 66/310/3	0
Berørt	0620 - 66/628	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Fossgardvegen	1081	10			Grunnkrets	0210	Ustedalen	Nei
						Stemmekrets:	7	Geilo	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080403	Geilo	
				6710669	455259	Postnr.område:	3580	GEILO	
						Tettsted:	2092	Geilo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 7 951 701
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6710660 Øst: 455255
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	171	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	216	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	216	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	128	0	128	0	0	0
U01	0	88	0	88	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1081 Fossgardvegen 10	H0101	Bolig	294	5	Kjøkken	2	2	66/628

Bygningsnr: 7 951 701
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6710660 Øst: 455255
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		09.03.1987
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:		01.07.1987
Bruksareal totalt:	0			Tatt i bruk:		14.03.1991
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei			

Etasjer

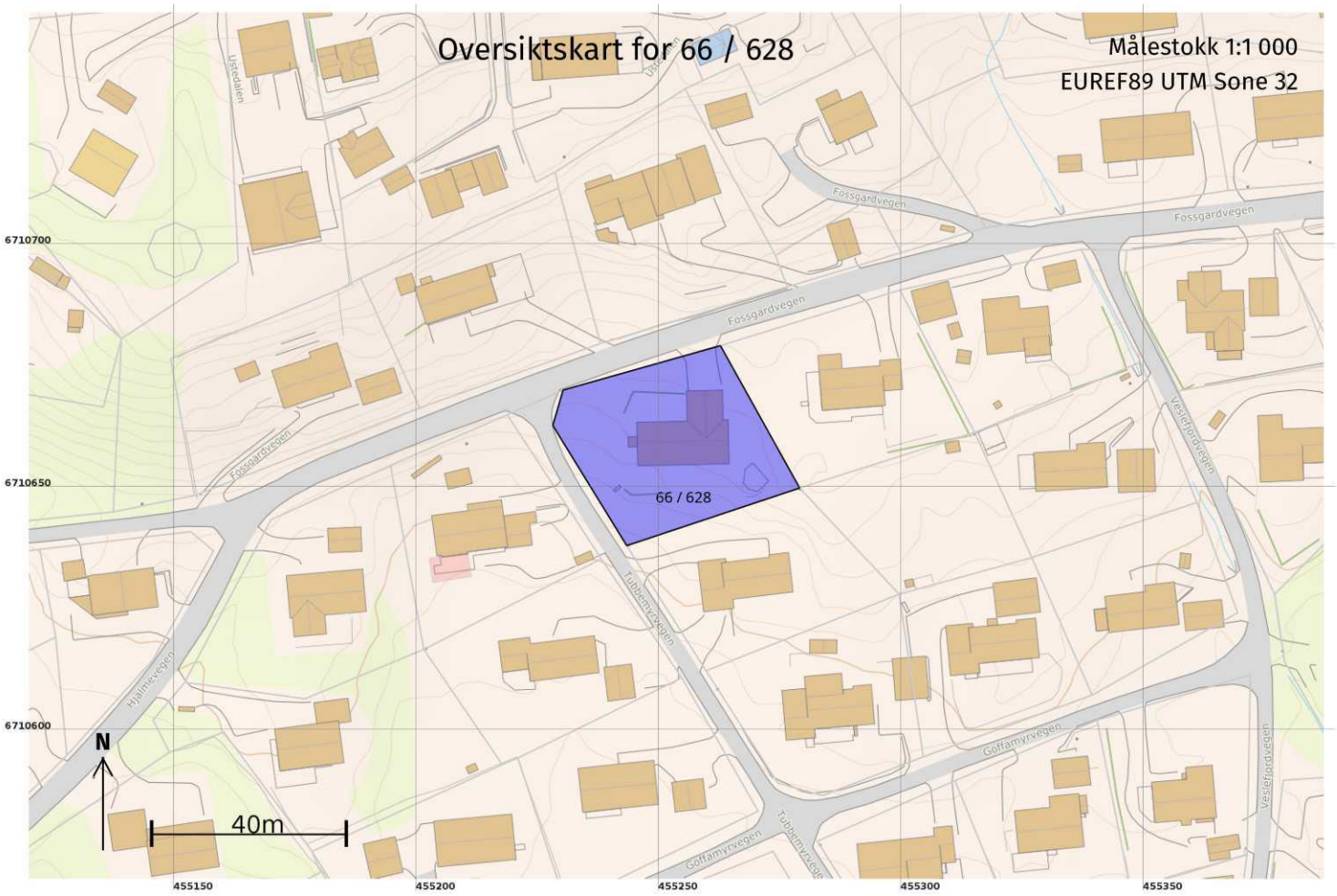
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	0	0	0	0	0
U01	0	0	0	0	0	0	0

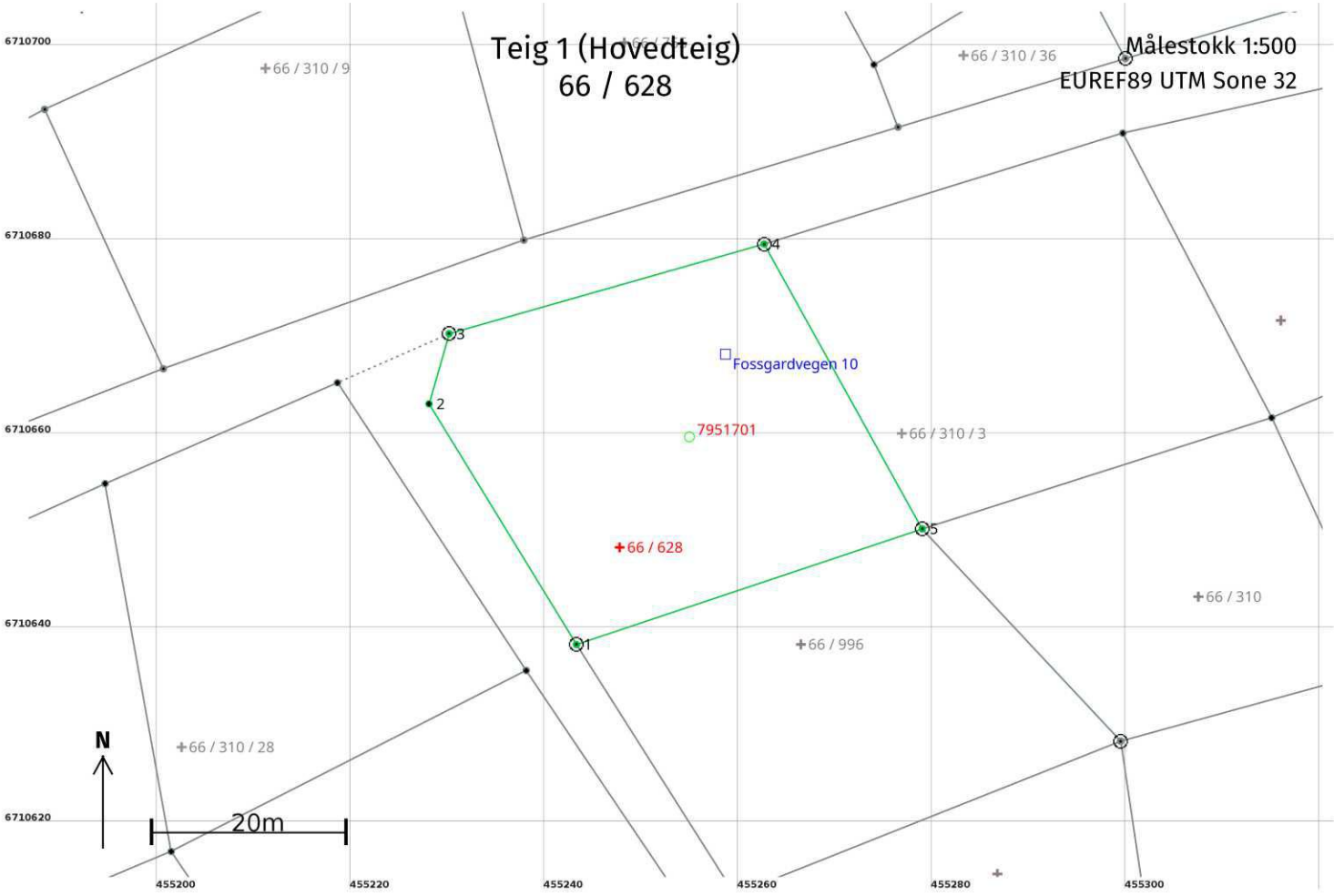
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1081 Fossgardvegen 10		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	66/628

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BJØRNERSEN JORUNN		3580 GEILO
Tiltakshaver		BJØRNERSEN STEIN		3580 GEILO


Oversiktskart for 66 / 628
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
66 / 628
Fossgardvegen
Fossgardvegen
Fossgardvegen
Fossgardvegen
Vestfjordvegen
Vestfjordvegen
Tubbemyrvegen
Tubbemyrvegen
Goffamyrvegen
Goffamyrvegen
Hjalmarvegen
Ustodalen
6710700
6710650
6710600
455150
455200
455250
455300
455350
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
66 / 628
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6710700
6710680
6710660
6710640
6710620
455200
455220
455240
455260
455280
455300
+66 / 310 / 9
+66 / 310 / 36
+66 / 310 / 3
+66 / 628
+66 / 310
+66 / 996
+66 / 310 / 28
Fossgardvegen 10
7951701
1
2
3
4
5
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 281,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6710649 **Øst:** 455248

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6710638,63	455243,34	Jord 29,06	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6710663,40	455228,14	7,53	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6710670,64	455230,21	Jord 33,78	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6710679,86	455262,71	Jord 33,55	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	6710650,54	455279,01	Jord 37,61	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Egenregistrerte opplysninger

Opplysningene er registrert av nåværende eller tidligere rettighetshaver.

Fossgardvegen 10-H0101 Bygningsnummer: 7951701

	Egenregistrerte data	Gyldig fra-til	Kilde	Dato registrert
Oppvarming	Annen oppvarming	-	Salgsoppgave	17.03.2026
	Elektrisk	-	Salgsoppgave	17.03.2026
Avløp	Offentlig kloakk	-	Salgsoppgave	17.03.2026
Byggeår	1967	-	Salgsoppgave	17.03.2026
Vannforsyning	Offentlig vannverk	-	Salgsoppgave	17.03.2026
Bruksareal	199m2	-	Salgsoppgave	17.03.2026

Hol kommune

Grunnkart

Eiendom: 66/628
Adresse: Fossgardvegen 10
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	628	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fossgardvegen 10, 3580 GEILO								

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	4001-2010
Navn	Kommunedelplan for Geilo
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/978/5009851_Planomtale_Planf%c3%b8resegner_Plankart_vedteken2010-06-24%20i%20sak%2069-10.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 281 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende **Områdenavn** BO-N

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3330-2024
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062004003
Navn	GEILO DEL 4
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.01.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/70/3_best.pdf

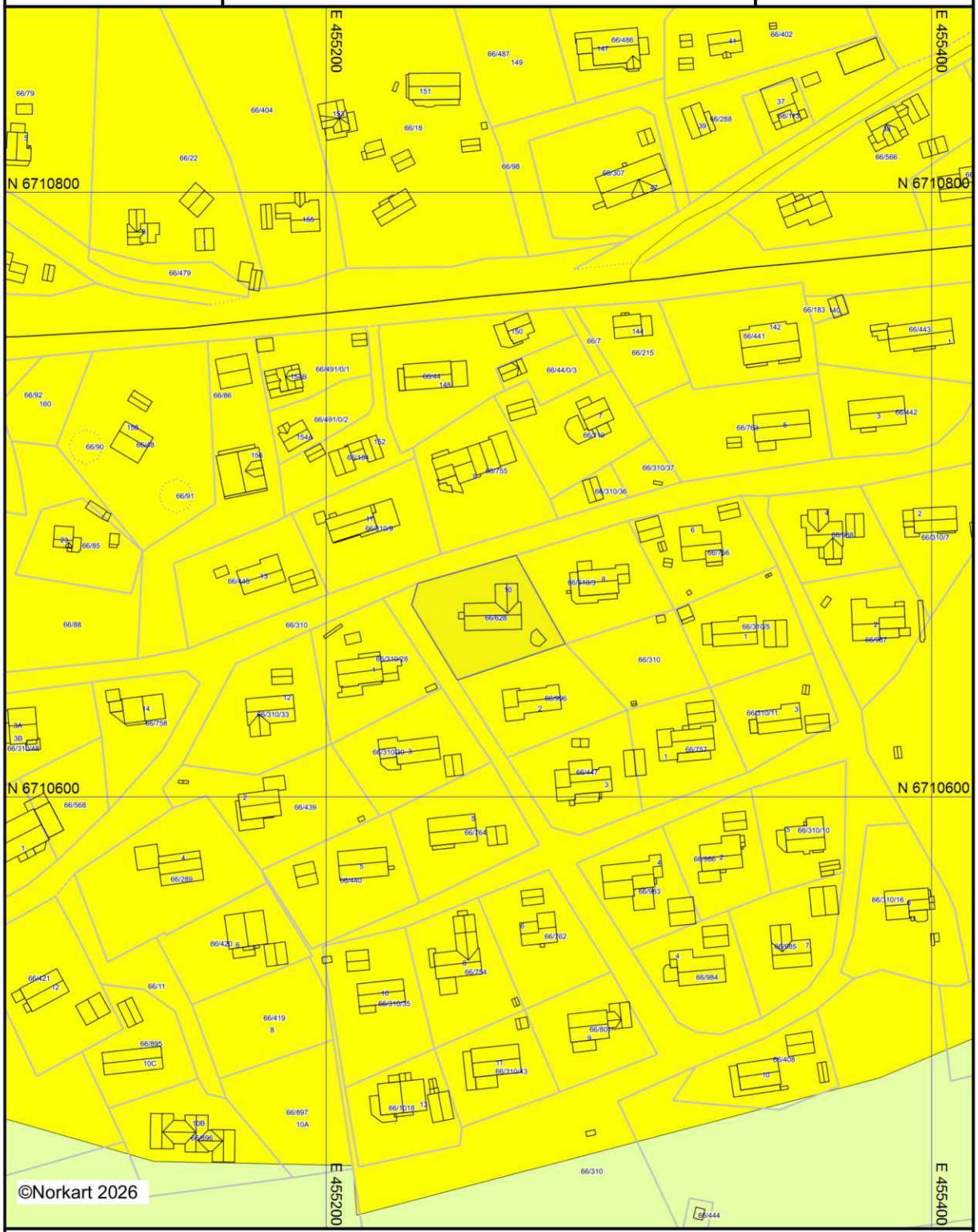
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/628
Adresse: Fossgardvegen 10
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



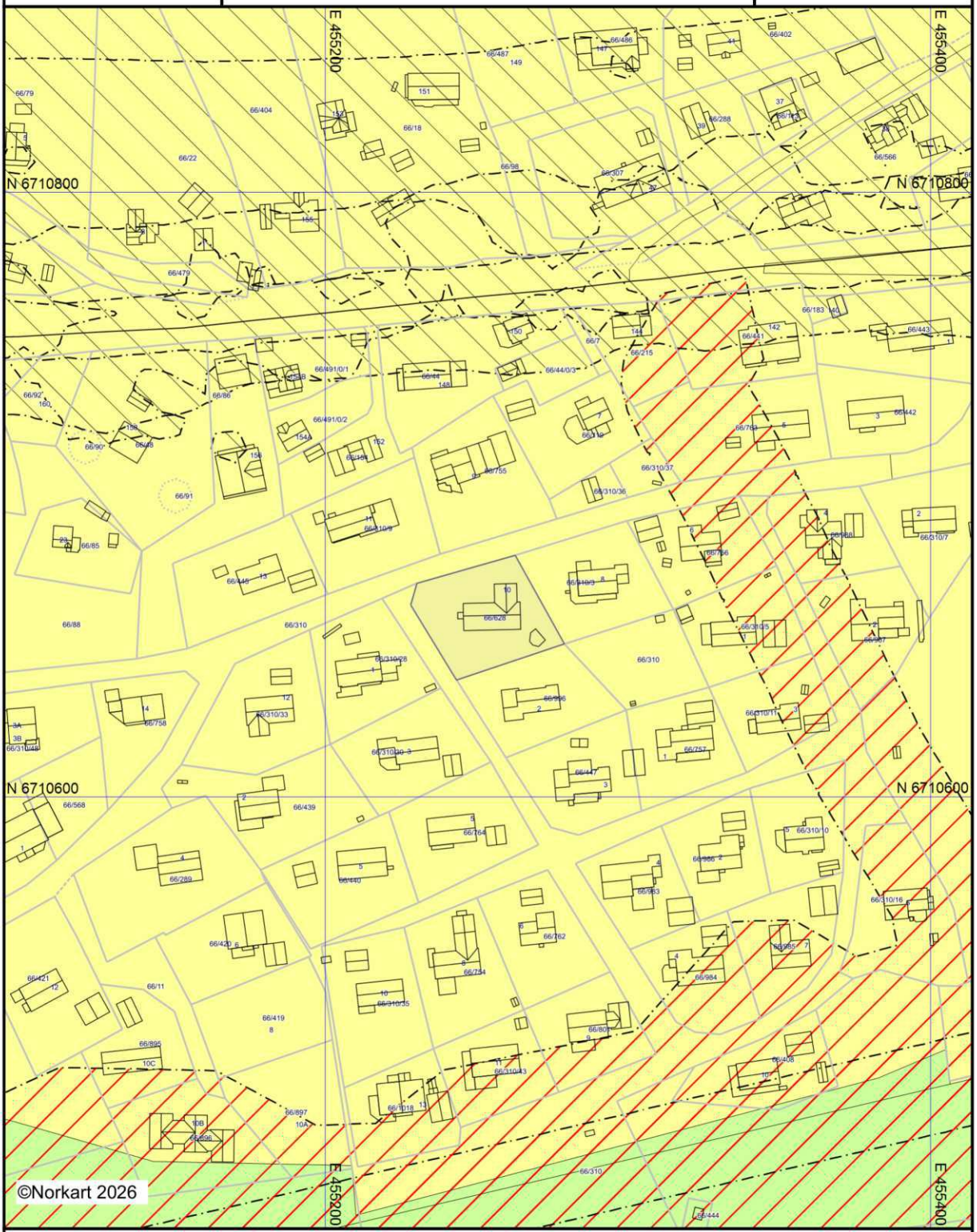
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 66/628
Adresse: Fossgardvegen 10
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Bane- eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Flomfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - eksisterende

Samleveg - eksisterende

Gang-/sykkelveg - eksisterende

Jernbane - eksisterende

Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/628
Adresse: Fossgardvegen 10
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Offentlige trafikkområder
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Frisiktslinje

PLAN OG BYGNINGSLOVENS § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- Boliger
- Boliger
- Hytter
- Forretninger, kontor m.v.
- Industri
- Offentlige bygninger
- Almennyttig formål
- Turistbedrift

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- Jordbruk, skogbruk

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjøreveg
- Gang-, sykkelveg, fortau
- Jernbane

4. FRIOMRÅDER
- Park, lekeplass
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport

5. FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg
- Trafo

6. SPESIALOMRÅDER
- Frisiktsone
- Alpinanlegg
- Friluftsomr

7. FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel, parkering

8. FORNYELSESOMRÅDER

STREKSYMBOLER M.V.
- Planens begrensningslinje
- Grense for reguleringsformål
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Frisiktlinje
- Senterlinje regulert veg
- Planlagte bygg
- Eksist. bygg som inngår i planen
- P Parkeringsplasser
- Turveg (sommer/vinter)
- Høyspenningsledning
- Parkmessig behandling
- Vann
- Skjæring/fylling

KARTBLAD

EKVIDISTANSE: 1 m

MÅLESTOKK: 1:2000

N

SAK

Geilo - Geilo del 4 - Havsdal/Jonsstøllia del 1- Endringer 14.10.77 og 25.04.85

PLANTYPE	KOMMUNE	OPPDRAGSGIVER
Reguleringsplaner	Hol	Hol

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	DATO	REV.DATO	SIGN.
1. gangs behandling i bygningsrådet			
Utlegging til offentlig ettersyn i tidsrommet			
2. gangs behandling i bygningsrådet			
Evt. nytt offentlig ettersyn i tidsrommet			
3. gangs behandling i bygningsrådet			
Formannskapets vedtak			
Kommunestyrets vedtak			
Stadfestet av			

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Samordning av planer og reguleringsendringer	11.01.88				

borgconsult as

RÅDGIVENDE ARKITEKTER OG INGENIØRER

Sandesundsveien 21 3700 SARPSBORG Tlf. (031) 53700

SAKSBEH.	DATO	BILAG NR.
RuSH	11.01.88	
TEGNER	SAKSNR.	
wg	1084	

Geilo-3

Rett kopi

ORDFØREREN I HOL

REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR GEILO, SENTRALOMRÅDET

HOL KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.
Reguleringen er stadfestet som forenklet plan.

Før byggemelding behandles skal det foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for vedkommende byggeområde eller for så stor del av dette som etter bygningsrådets skjønn bør detaljreguleres under ett.
Bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, adkomstforhold og all bebyggelse, nødvendig antall parkeringsplasser og oppstillingsplasser for på- og avlessing, tilstrekkelig leikeareal med trafikksikker adkomst og beliggenhet.

For gjennomføring av nødvendig sentrumsfornyelse og en tidsmessig utbygging, kan det for enkelte byggeområder bli nødvendig å stadfeste detaljert regulerings- og bebyggelsesplan med fellesarealer for leik, parkering og adkomst utover det som er tatt med i flatereguleringsplanen.

§ 2

OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE

a) Det kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer, frittstående, som rekkehus eller som kjedehus, i samsvar med fastsatt utnyttingsgrad og bebyggelsesplan som godkjennes av bygningsrådet, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 1.
Tilhørende garasje skal være i en etasje. Bygningsrådet kan tillate innslag av mindre komersielle eller sosiale virksomheter som etter rådets skjønn ikke vil virke forstyrrende på bomiljøet.

b) Innen samme byggefelt eller naturlig avgrenset del av felt skal bebyggelsen gis en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

c) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

§ 3

OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE OG ANDRE SERVICEANLEGG
OMRÅDE FOR TURISTBEDRIFTER

a) Største tillatte antall etasjer er påført reguleringskartet for hvert enkelt byggeområde. Bygningsrådet kan tillate at deler av bygningene med unntak av 1. etg., innredes til boliger. For øvrig kan ikke boliger oppføres i disse områdene.

b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Ekte kopi: Arne Skaugen

DEFØRAREN I HOL

c) Nye bensinstasjoner tillates bare i tilknytning til bestående.

d) Hver bedrift skal ha plass for den parkering og på- og avlessing som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for eiendommens bruk. Bilplassbehovet vil normalt være 1 bilplass pr 50 m2 bebygget forretningsareal og 1 bil pr seng for turistbedriftsområdet.

§ 4

SPESIALOMRÅDE FOR SKIHEISANLEGG

Området skal i størst mulig grad beholde sit naturpreg. Av byggverk tillates bare skiheis og eventuelle andre anlegg som har naturlig tilknytning til skiheisdriften.

§ 5

FRIOMRÅDER

a) Hvert friområde skal opparbeides etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

b) Innen områdene kan bygningsrådet tillate at det oppføres bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, f. eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.
Også barnehage kan bygningsrådet tillate oppført dersom dette ikke blir til nevneverdig ulempe for omgivelsene.

§ 6

FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og matrialforvaltning.

b) Gjerders og skjermveggers utførelse, høyde og farge samt murer skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

e) Tørkestativ, oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer.

f) Rekke- og kjedehusbebyggelse skal ha felles antenneanlegg for radio og TV.

g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser, kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet den 7/1 1977
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

Rett kopi. Arne Skogheim

FØRAREN I HOL

Hol kommune

Kommunedelplan for Geilo

Planomtale, planføresegner og plankart

Juni 2010



Norconsult

FORORD

Kommunen er pålagt å drive kommunal planlegging, fyrst og fremst gjennom plan- og bygningslova, men òg etter kommunelova. I medhald av desse lovene vedtok kommunen den 22. november 2004 at kommunedelplana for Geilo skulle reviderast.

Kommunedelplana for Geilo er ei oversiktsplan som syner rammer for arealbruken innanfor planområdet, og plana er ein del av kommuneplan for Hol kommune. Kommunedelplana er det overordna styringsverktøyet for utbyggingspolitikken innanfor planområdet.

Plana er utarbeidd med utgangspunkt i fastsett planprogram, førehandsdiskusjonen og politiske prinsippavklaringar som er gjort gjennom handsaming av behovsvurdering, områdevurdering og mottekne merknader.

Plana består av eit plankart med tilhøyrande planføresegner og denne planomtala som klargjer hovudspørsmåla, føringar, prinsipp og plana sine vesentlege verknader.

Gjennom planarbeidet har kommunen mottatt mange nyttige innspel og merknader frå grunneigarar, organisasjonar, politiske parti og regionale- og statlege styresmakter. Kommunen takkar for eit godt og konstruktivt samarbeid i samband med revisjon av kommunedelplan for Geilo.

Kommunedelplan for Geilo vart vedtatt av
Hol kommunestyre den 24.06.2010 i sak 69/10

Erik Kaupang
ordførar

INNHALD

1 INNLEIING 7

2 LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET 9

3 RAMMER OG FØRESETNADER 11

4 TETTSTADUTVIKLING OG BUSTADBYGGING 13

5 REISEMÅLSUTVIKLING 19

6 LANDBRUK PLUSS 27

7 STIAR OG LØYPER 29

8 PLANGJENNOMFØRING OG PARTNARSKAP 31

9 VIDAREUTVIKLING - UTVIKLINGSPROSJEKT 37

Vedlegg: Planføresegner, retningsliner og plankart.

1 INNLEIING

Kommunedelplan for Geilo er ein oversiktsplan som syner rammer for arealbruken i området. Kommunedelplana har rettsverknad og same status som kommuneplana.

Formålet med revisjonen:
- Legge til rette for nye utbyggingsområde til prioriterte formål, herunder privat og offentleg service, reiseliv, fritid, areal og transportkrevjande forretning, småskalaindustri og mellomlagring av massar.
- Definere utviklingsareal/venteareal for framtidig sentrums-, tettstad- og reiselivsutvikling.
- Klargjere kommunen sin koordinerande rolle i arbeidet med å legge til rette for utvikling av sentrums-, tettstads- og reiselivsområda.

Plana omfattar eit samla plankart med planføresegner for heile kommunedelplanområdet og ein tekstdel som klargjer prinsipp og plana sine overordna vesentlege verknader. I tillegg er det innarbeidd retningsliner. Retningslinene er ikkje juridisk bindande, men gjev til kjenne korleis kommunestyret ynskjer at administrasjonen skal forvalte plana.

Vedtatt plan skal leggjast til grunn for vidare detaljplanlegging m.o.t. både vern og utbygging, samt gje føringar for handsaming av bygge og delesaker.

For områder bandlagt i plana, er verknaden av kommunedelplana avgrensa til 4 år frå plana er vedteken.

Vedtekne reguleringsplanar og utbyggingsplanar skal gjelde framfor vedteken kommunedelplan. Dei kjem fram av liste i planføresegnene.

Ved godkjenning av plana vart det gjort eit særskilt vedtak om at §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova gjeld innanfor landbruks-, natur- og friluftsområda for spreidd utbygging av fritidsbustader og erverv, samt innanfor alpinområda, turistbedriftsområde på Hakkesetstølen og aktivitetsområda.

Plana er ikkje avklarande i forhold til automatisk freda kulturminne. Det inneber at omsynet til kulturminne må avklarast i samband med utarbeiding av gjennomføringsplanar, dvs. reguleringsplan og utbyggingsplan (bebyggelsesplan).

Hovudspørsmåla:

A) Vidare sentrums- og tettstadsutvikling gjennom sikring av naudsynt areal til bustad-, nærings-/industri- og offentlege areal

B) Klargjere langsiktig strategi for vidare reisemålsutvikling gjennom avklaring av kortsiktig arealbruk og definering av utviklingsareal (ventеareal) i tilknytning til dei etablerte reiselivsanlegga

C) Opne opp for næringsutvikling som bygger opp under vidare utvikling av landbruket (Landbruk Pluss)

D) Sikring av grøne strukturar gjennom å innarbeide prioriterte stiar og løyper i kommunedelplana, samt sikre overordna korridorar der landbruks-, natur-, kultur- og friluftsinteresser samt dyr- og planteliv er prioritert.

Målsetnaden har vore å etablere løysingar for ei balansert utvikling og strategiar som både tek vare på omsynet til vidare næringsutvikling og områdets sine natur-, miljø- og friluftskvalitetar.

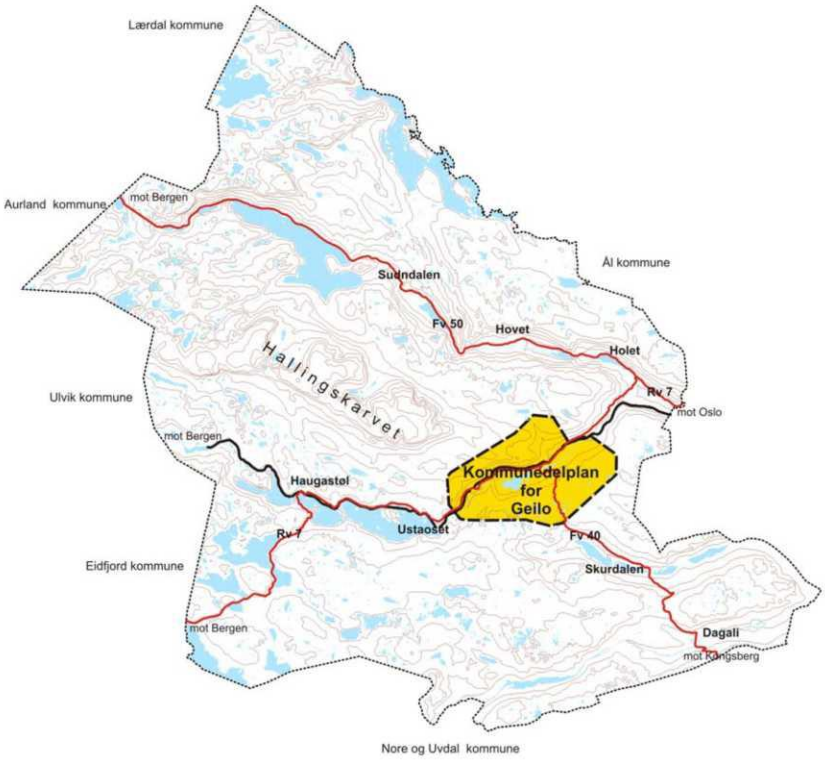
2 LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet er lokalisert aust i Hol kommune, om lag 10 km sørvest for kommunesenteret i Holet. Planområdet strekkjer seg frå Ustaoset i vest, Budalen i nord, Skurdalen i sør og Treertippen i aust. Samla omfattar planområdet eit areal på om lag 78 kvadratkilometer

Geilo er sentralt plassert mellom aust og vestlandet med både jernbanestasjon og knutepunkt for dei regionale vegane Rv 7 og Fv 40. Bergensbana med stasjon på Geilo og Rv 7 er ei viktige kommunikasjonsåre mellom aust og vestlandet, medan Fv 40 er ei viktig kommunikasjonsåre mellom Hallingdal og Numedal (Kongsberg).

Gjennom fylkesdelplana for handel, service og senterstruktur er Geilo definert som eit distriktssenter i Hallingdal. Geilo har i tillegg status som nasjonalparklandsby.

Landskapsmessig er Geilo prega av tettstadbebyggelsen, det karakteristiske kulturlandskapet og dei opne myrane kring Ustedalsfjorden. Dalen er omkransa av bratte lier der Geilohovda og Havsdalshovda er markete fjelltoppar. I liane dannar dei utbygde alpint-, reiselivs- og fritidsområda eit relativt skarpt skilje mot dei delvis opne og delvis skogkledde fjellsidene/liane.



Figur 2.1: Lokalisering og avgrensing av planområdet.

3 RAMMER OG FØRESETNADER

Planarbeidet blir i hovudsak styrt gjennom føresegnene i plan- og bygningslova. Bruk av areal og utnytting av ressursar blir i tillegg regulert gjennom ei rekkje andre lover. Forvaltninga etter desse sektorlovene er ofte lagt til andre styresmakter enn kommunen. Det er gjeve føringar både på nasjonalt og regionalt nivå. Den kommunale planlegging skal skje innanfor rammene av nasjonal- og regional politikk.

3.1 Nasjonale mål og retningsliner

St. meld. nr 26 (2006 – 2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand

I meldinga har Regjeringa trekt opp politikken for landskap og arealbruk utanfor byar og tettstader. Regjeringa ynskjer å auke bevisstheita om landskapet sin betydning for identitet og livskvalitet og som ressurs for verdiskaping. Dette er nedfelt i Den europeiske landskapskonvensjonen som tredde i kraft våren 2004. Konvensjonen har til formål å fremje vern, forvaltning og planlegging av landskap.

Arealpolitikken i meldinga framhevar at ved bustader skal det vere god tilgang til trygg ferdsel, leik og anna aktivitet innanfor ein variert og samansett grøntstruktur. Miljøkvalitetane i landskapet skal sikrast og utviklast gjennom auka kunnskap og merksemd om planlegging og arealpolitikk.

Det nasjonale ressursmålet i forhold til jordvern klargjer at *"den årlige omdisponeringa av dei mest verdfulle jordbruksressursene skal halveres innen 2010"*. For å nå dette, ynskjer regjeringa å *"legge til rette for at kommunene kan utarbeide en samlet strategi for å ta vare på viktige landbrukslandskap og vern av dyrka og dyrkbar jord"* og at kommunane som middel for prioritering skal avgrense kjerneområde for jordbruk og kulturlandskap.

Utfordringa i fjell- og utmarksområda er langt på veg dei same enten dei ligg i tilknytning til verneområde eller ikkje. Utfordringa i fjellområda er knytt til reiseliv og anna næringsutvikling samtidig som det blir teke vare på verneverdiane. Grensene for utbygging og ferdsel må sjåast i ein heilskapleg samanheng og det er behov for ein heilskapleg arealpolitikk i fjellbygdene som sikrar kvalitetar og avklarar utviklingsmoglegheiter.

Den nasjonale politikken i forhold til villreinen sine leveområde skal *"sikre villreinens sentrale plass i fjellfaunaen, gjennom regionale planer og etablering av europeiske og nasjonale villreinområder"*. Utfordringa er knytt til utbygging, aktivitet i randområdet og ferdsel inn i villreinområde. Regionale prosessar skal avklare grensene for leveområda.

Den nasjonale hyttepolitikken klargjer at det er eit nasjonalt mål å ikkje redusere samanhengande naturområde og viktige naturverdiar og verdfulle landskap. Utbygging skal skje med omsyn til ressursbruk og landskap.

Strandsonepolitikken skal sikre miljøverdiar og friluftsliv i vassdragsnaturen gjennom byggjeforbod langs innsjøar og vassdrag på 50 – 100 meter.

St. meld. nr. 21 (2005 – 2006) Hjartet for heile landet. Om distrikts- og regionalpolitikken

I meldinga har Regjeringa trekt opp rammene for ein differensiert arealpolitikk, der det går fram at rammene for bruk og vern av areal og arealressursar skal tilpassast utfordringane i dei ulike delane av landet. Det går bl.a. fram at stor plass er eit av konkuransefortrinna som distriktskommunane har i arbeidet med å auke busetnaden. I meldinga står det at *"ein meir differensiert arealpolitikk kan gjere det lettare for distriktskommunar å leggje ut store attraktive bustadområde og relativt spreidd bustadbygging i område med lite utbyggingspress eller å leggje ut område for til dømes rural reiselivsnæring"*. Grensene for utbygging skal trekkast opp i kommuneplan, og vere basert på kunnskap om verdiar og interesser i området.

St. meld. nr. 16 (2004 – 2005) Leve med kulturminner

Hovudmåla for kulturminnepolitikken er at:

- mangfaldet av kulturminne og kulturmiljø skal takast vare på som bruksområde og grunnlag for kunnskap, oppleving og verdiskaping, og
- eit representativt utval av kulturmine og kulturmiljø som dokumenterar geografisk, sosial, etnisk, næringsmessig og tidsmessig breidde skal gjevast varig vern gjennom freding.

St. meld. nr. 16 (2002 – 2003) Resept for et sunnere Norge. Folkehelsepolitikken

I stortingsmeldinga blir det bl.a. peikt på at folkehelsearbeidet foregår for isolert i forhold til andre sentrale plan- og vedtaksprosessar som legg rammer for folk sin kvardag. Meldinga klargjer at det er ynskjeleg å trekkje helsetenesta sterkare inn i kommunalt planarbeid. I tillegg blir det understreka at det bør leggast til rette for leik og fysisk aktivitet der folk bur.

Rikspolitiske retningsliner for samordna areal- og transportplanlegging

Retningslinene skal vere med å fremme effektiv utnytting av ressursar, miljømessig gode løysingar, trygge lokalsamfunn, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Dette skal oppnåast gjennom samordning av utbyggingsmønster og transportsystem, korte avstandar i forhold til daglege gjeremål, ved å etablere klare grenser mellom byggeområde og LNF-område, samle naturinngrep, auke konsentrasjonen av utbygging i by- og tettstadområde og legge til rette for kollektiv transport m.m.

Rikspolitiske retningsliner for barn og planlegging

Retningslinene skal vere med å *"synleggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesakshandsaming"* og *"gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unge sine interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser"*. Retningslinja set kvalitetskrav til areal og anlegg som blir brukt av barn og unge. Samtidig klargjer den at det skal vere god nok tilgang på områder for barn og unge. Ved omdisponering av leikeområde blir det stilt krav til fullverdig erstatningsareal.

Universell utforming

Kravet om universell utforming av bygg, områder, tenester m.m. blir i stadig større grad ein del av nasjonal politikk. Regjeringa har utarbeidd ei handlingsplan for auka tilgjenge som viser tiltak som nasjonale instansar har ansvaret for (T-1440). I tillegg er det utarbeidd ei nasjonal utgreiing av moglegheitene for rettsleg vern mot diskriminering på grunnlag av funksjonsevne. Dette arbeidet har resultert i at det er utarbeidd ei antidiskrimineringslov.

3.2 Fylkesplanar

Den nasjonale arealpolitikken er konkretisert gjennom fylkesplan og fylkesdelplanar.

Fylkesplan for Buskerud (2005 – 2008)

Av visjonen går det fram at utviklinga i Buskerud skal være berekraftig og innovativ for å fremje næringsutvikling og bulyst. Gjennom hovudstrategien går det fram at arealpolitikken i distrikta må vere ein aktiv og langsiktig politikk for næringsutvikling og busetnad. Samtidig går det fram at natur og kulturverdiar vil vere ein sentral del i ei framtidig reisemålsutvikling

Fylkesdelplan for kjøpesenterstoppen

Fylkesdelplana er eit grunnlag for dialog, samarbeid og partnerskap mellom kommune, stat og fylkeskommunen i utvikling av byar og tettstader, der det er trekt opp anbefalingar i forhold til bruk av areal i og ved sentrumsområde. Geilo er i plana definert som eit distriktssenter.

Fylkesdelplan for Hardangervidda Aust

Gjeldande plan er felles for Buskerud og Telemark. Gjennom plana er det klarlagt mål, strategiar og retningsliner for bruk og vern av areala. Det er starta arbeid med utarbeiding av ein fellers plan for heile Hardangervidda. Hovudformålet med fylkesdelplana er å etablere ei langsiktig og heilskapleg strategi for bruk av areala som er viktige for villreinen eller påverkar villreinen sine leveområde.

Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser

Formålet med plana er å sikre kommunar og publikum ei konsekvent og nyansert handsaming av avkjørsels- og byggegrensespørsmål. Innanfor planområdet er Rv 7 og Fv 40 omfatta av plana.

4 TETTSTADUTVIKLING OG BUSTADBYGGING

Kommunedelplana avklarar hovudavgrensing av sentrum og tettstadområde på Geilo og korleis det skal utviklast. Detaljering av arealbruk skal skje gjennom reguleringsplanar og ikkje i kommunedelplana.

4.1 Arealsituasjonen

Det er skilt mellom sentrums- og tettstadområde i plana. Sentrumsområda omfattar areal til bustad, erverv, og fritids- og turistformål innanfor sentrumsområde på Geilo. Tettstadområdet omfattar areal for hovudsakleg bustad, offentleg-allmennyttige formål og idrettsanlegg, samt nokre avgrensa områder for forretnings-, industri-, fritids- og turistformål.

4.1.1 Område for nærings- og offentlege/allmennyttige formål

Geilo sentrum er eit distriktssenter og reisemål i kommunen med både privat og offentleg service, samt eit godt utbygd reiselivsprodukt. Kommunesenteret er lokalisert i Holet om lag ei mil nordaust for Geilo, men utanfor planområdet.

Geilo sentrum er den største tettstaden i kommunen og eit kommunikasjonsknutepunkt med Rv 7, Fv 40, Bergensbanen og Geilo stasjon.

Den offentlege og private servicen er lokalisert i Geilo sentrum og tettstadområda sør for Rv 7. Funksjonelt sett er den private servicen lokalisert i sentrum mellom Rv 7 og Bergensbana, medan den offentlege og allmennyttige servicen er lokalisert sør for Rv 7. Den offentlege servicen omfattar bl.a. helsetenester, barnehagar, bibliotek og barne-, ungdoms- og vidaregåande skule.

4.1.2 Bustader

Bustadområda er lokalisert langs Rv 7 aust og vest for sentrum og sør for Fv 40 i Vestlia.

I kommuneplanperioden fram til 2025 reknar ein med at det er behov for om lag 150 nye bustader, der det er anteke at 70% vil vere einebustader med eit brutto arealbehov på i gjennomsnitt 2,0 – 2,5 daa pr bustadeining og 30% rekkehus og leilegheiter med eit brutto arealbehov på 0,8 daa pr bustadeining. I sentrum skal det prioriterast sentrumsnære leilegheiter og mindre bustader.

Sjølv om det har vore ein nedgang i folketalet dei siste åra er kommunen si erfaring at det er behov for å legge til rette for bustadbygging på Geilo. Dette heng bl.a. saman med behov for arbeidskraft, vidare satsing på reiselivsutvikling og at det er færre medlemmar i kvar husstand. Den forventa utviklinga gjer seg utslag i eit behov for leilegheiter og mindre husvære. Dessutan blir bildet òg påverka av ein alderssamansetnad som viser forholdsvis mange unge og eldre over 65. Truleg er dette grupper som vil etterspørje bustader i gangavstand til både sentrumsfunksjonar og offentlege funksjonar/service, samtidig som ein del av dei eldre vil ha behov for offentlege tenester.

Det er ei utfordring å skaffe husvære til sesongarbeidstakarar. I dag er talet på sesongarbeidstakarar estimert til mellom 400 og 500. Det er ein diskusjon i forhold til korleis utfordringa skal løysast. Alternativ kan vere at sesongarbeidstakarar blir busett i husvære i bustadfelt, etablering av eigne bustadområde med leilegheiter for sesongarbeidstakarar eller at det innanfor reiselivsområda blir lagt til rette for utbygging av bustader til sesongarbeidstakarar.

Område	Reguleringsstatus	Tomtereserve
		Regulert
Vestlia	Ja (pågår)	100
Jonstøllie	Ja	10
Havsdalsvegen	Ja (pågår)	4-5
Budøla	Nei	15- 20
Vestlia	Nei	50
Geilo sentrum	Pågår	50 - 100
Fjordheim	Ja	12
Lund Gard	Pågår	20 – 30
Bakkenfeltet	Pågår	33
Søre Fossgård		7
Samla		**300 – 350**

Tabell 4.1: Tomtereserve i vedtekne planar og planar under utarbeiding og handsaming (Kjelde: Behovsvurdering, 2006).

Parallelt med revisjonen av kommunedelplana jobbar kommunen med fleire bustadpolitiske prosjekt, som bl.a. omfattar opprydding i bruken av bustader som

fritidsbustader, ungbo og eldrebo. I tillegg ser kommunen nærmare på kommunen sin rolle i bustadpolitikken.

Gjennomgangen viser at det er tilstrekkleg med tomtereserve for planperioden. Utfordringa er å sikre brukarretta lokalisering av bustader til grupper som har spesielle behov, samt etablere eit tilfredstillande tilbod til sesongarbeidstakarane.

4.2 Geilo sentrum som knutepunkt og fortettingsområde

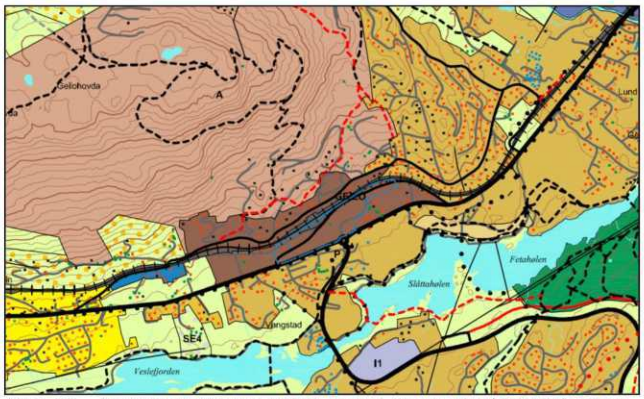
Det er i planperioden ikkje opna for utviding av sentrumsområdet, men arealbruken er justert i samsvar med endringar i vedtekne planar.

Areala i sentrum er viktige både for innbyggarane og gjestane som kollektivknutepunkt, møteplass, handelsområde og reisemålssenter. Arealbruken er fastsett gjennom reguleringsplana for Geilo sentrum. I reguleringsplana er det fokusert på å legge til rette for ei kvalitativ heving av dei offentlege romma gjennom å legge til rette for utvikling av sentrum med større felles areal til torg, gågater og fortau. Plana føreset utvikling av parkeringskapasiteten, samt heving av grad av utnytting til ulike prioriterte formål.

Grensa for handelssenteret, dvs. sentrumsområdet er klarlagt gjennom reguleringsplana for Geilo sentrum. Formålet med handelsgrensa/sentrumsområdet er å avgrense kor det kan etablerast kjøpesenter på over 3000 m^2. Formålet med handelsgrensa er å sikre ei samlokalisering av naturlege sentrumsfunksjonar. Samla skal grepa i sentrumsplana vidareutvikle urbaniteten innanfor det definerte sentrumsområdet.

Handelsgrensa/urbaniteten skal sikre:
- Konsentrasjon; intensitet i økonomisk aktivitet
- Mangfald; både av tilbod og i forhold til ulike grupper i samfunnet
- Offentlegheit – fungerande offentleg rom

Det er ein relativt stor bustadreserve i sentrum for mindre bustader/leilegheiter. Behovet for mindre bustader/leilegheiter for planområdet er i stor grad føresett dekt innanfor sentrumsområdet.



Figur 4.1: Kartet viser avgrensing av Geilo sentrum. Sentrumsområdet er definert som knutepunkt og fortettingsområde.

Støy er ei utfordring i sentrum. Sentrum er eksponert for vegtrafikkstøy, jernbanestøy og skytebanestøy. Mesteparten av utbyggingsareala innanfor sentrumsområdet er lokalisert innanfor gul eller raud støysone til ei eller fleire støykjelder. Det er sett i gang prosessar for flytting av skytebana. For kommunen er det eit overordna mål å sikre både utvikling av urbaniteten innanfor sentrumsområdet og tilfredstillande støyforhold. Urbaniteten skal utviklast gjennom ei kvalitativ heving av dei offentleg tilgjengelege uteareala, utvikling av kommersiell service og etablering av bustader, turistverksemder og fritidsbustader.

Ved utbygging av bustader og fritidsbustader innanfor sentrumsområdet skal:

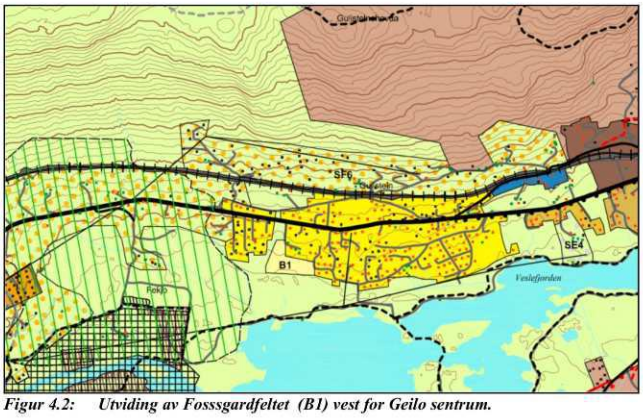
- Støytilhøva innomhus og utomhus vere dokumentert gjennom støyfagleg vurdering, for å sikre at krava til innandørs støynivå i teknisk forskrift ikkje blir overstege.
- Det skal leggast vekt på at alle bustader og fritidsbustader i den grad det er mogeleg får ei stille side og tilgang til egna uteareal.

Avvika frå grenseverdiane skal ikkje vurderast før etter at det er søkt å finne fram til løysingar utan avvik i frå støyretningslinene, men der slike løysingar vil gje lite tenelege planløysingar og/eller uheldige estetiske verknader.

4.3 Geilo vest – hovudutvikling av bustadområde

Det blir sett av areal (B1) på 25 daa til bustader vest for Geilo sentrum der det grovt rekna kan byggast om lag 15 – 20 einebustader. Arealet på Verpe/Fossgard grensar til eit etablert bustadområde i aust med om lag 100 bustader. I vest grensar arealet til område med fritidsbustader og bustader.

Området er solrikt og har god tilgang til friluftsområde. Ved regulering er det viktig å sikre forbindelsen gjennom området frå det etablerte bustadområdet slik at tilgjenga til friluftsområdet ned mot Ustedalsfjorden blir ivareteke. Avstanden til skule og sentrumsfunksjonane er på 2 – 3 km. Det er etablert gang- og sykkelveg frå området og fram til både sentrum og skulen.



Figur 4.2: Utviding av Fosssgardfeltet (B1) vest for Geilo sentrum.

Tilkomst kan skje via Fossgardvegen eller ny tilkomst direkte ut i Rv 7 nord for området. Tilkomst direkte ut i Rv 7 nord for området er vanskeleg å etablere, grunna stor høgdeforskjell mot riksvegen. Det er lagt til grunn etablering av tilkomst til Rv 7 via Fossgardsvegen og Hjalmevegen. Desse vegane må opprustast til samleveg gjennom området. Auken i trafikken på samlevegen fram til det nye utbyggingsområdet er vurdert til å ikkje vere verken trafikksikkerheitsmessig eller miljømessig til så stor ulempe at ny veg bør krevjast. Krysset mellom Fossgardvegen og Rv 7 må utbetrast. Endeleg utforming av krysset og samlevegen må avklarast ved regulering av bustadområdet.

Deler av området blir i dag nytta som innmarksbeite og er sett på som mogleg dyrkingsjord. I tillegg er ein mindre del av arealet dyrka mark. Omdisponering og etablering av bustader vil ikkje endre vesentleg det overordna landskapsbildet.

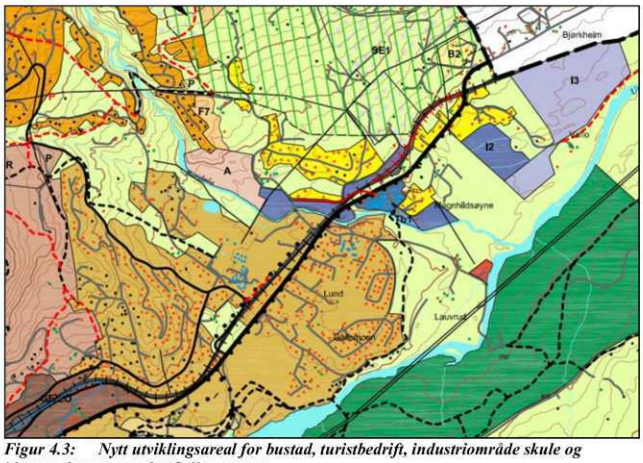
4.4 Geilo aust – hovudutvikling av industriområde

Området består av bustader, turistbedrifter og idrettsanlegg innanfor tettstadområde, samt areal avsett til "småskalaindustri".

Innanfor tettstadområdet er det ynskje om å justere grensa mellom arealet avsett til idrettsanlegg og bustader/forretning. Endring av arealbruken er det teke omsyn til ved avgrensing av området for skulen og idrettsplassen. Ynskje om justering inneber omdisponering av om lag 20 daa til bustad og 2 daa til forretning (for plassering av lagerhall). Dette er justeringar som ikkje direkte vedkjem arealbruken i kommunedelplana. Den endra arealbruken må avklarast gjennom utarbeiding og handsaming av reguleringsplan. Ved utarbeiding av plan skal omsynet til barn og unge spesielt vurderast og vektleggjast.

Det er i plana opna for utviding av arealet til skulen ned mot Usteåne, som foreslått i framlegget til reguleringsplan for skulen og idrettsplassen. Utvidinga femnar om eit areal på om lag 35 daa. Vest for elva Bardøla er området ved Øen Turistsenter (Tb1) foreslått utvida med om lag 5 daa. I tillegg er det lagt ut eit nytt bustadområde (B2) på Lien. Dette området er på om lag 20 daa.

Den største endringa femnar om etablering av industriområde (I3) på Vøllo. Arealet er på om lag 180 daa.



Figur 4.3: Nytt utviklingsareal for bustad, turistbedrift, industriområde skule og idrettsanlegget aust for Geilo sentrum.

Bustadområdet på Lien (B2) er lokalisert innanfor eit karakteristisk kulturlandskap. Arealet blir i dag brukt som innmarksbeite og deler av arealet er registrert som dyrkingsjord. Området er solrikt og har god tilgang til friluftsområde. Avstanden til skule og sentrumsfunksjonane er på 1,5 – 2 km. Det er etablert gang- og sykkelveg langs Rv 7 frå området og fram til både skulen og sentrum. Det er føresett bruk av eksisterande tilkomst frå Rv 7 til området. Tilkomsten frå Rv 7 er utflytande og bør strammast opp.

Omdisponering av areal frå golfformål til industriområdet på Vøllo (I3) er ei utviding av eit avsett men ikkje regulert areal (I2) i gjeldande kommunedelplan. Intensjonen med det framtidige området I3 er sikring av areal til mellomlagring av massar og etablering av arealkrevjande og/eller transportkrevjande verksemder. Deler av arealet grensar i vest til eit etablert bustadområde. I plana er det opna for etablering av industri både aust og sør for det etablerte bustadområdet. Ved regulering av areal vil truleg det faktiske arealet til industri bli halvert som følgje av behov for å sette av areal som skjermingsbelte. Industriområdet femnar om dyrkbar jord og skog/beite som i gjeldande kommuneplan er sett av til golfanlegg. Den delen av arealet til golfanlegg som ikkje blir sett av som industriområde, blir tilbakeført til LNF-område. Delar av arealet ligg innanfor 100-metersbeltet til vassdraget Usteåne. Tilkomst til området skal skje via Vøllovegen. Bruk av Vøllovegen føreset at riksvegen er utbetra, og utbygging kan ikkje skje før vegstyresmaktene har gjennomført planane for utbetring av riksvegen.

Det noverande industriområdet I2 som er vidareført i plana skal disponerast til handverksverksemder/lettare industri og felles administrasjonsbygg for verksemdene. Det er utarbeidd retningsline til planen for området som skal leggast til grunn ved utarbeiding av plan for området I2. Av retningslina går det fram at det er ein føresetnad at lettare typar næringar og administrasjon blir lokalisert innanfor området I2, medan tyngre, transportkrevjande og støyande næringar blir lokalisert innanfor området I3.

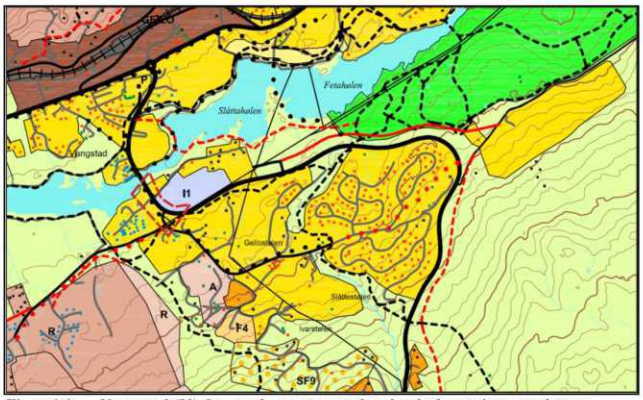
Utvidinga av arealet ved Øen Turistsenter (Tb1) er ei justering av arealbruken i samsvar med den etablerte bruken.

Aust for Geilo sentrum er spørsmål om tilkomst til dei ulike områda ei utfordring. Kommunen har utarbeidd ei analyse med tilhøyrande strategi for opprydding i avkjørselssituasjonen aust for sentrum. Strategien skal leggast til grunn ved utarbeiding av nye planer.

4.5 Vestlia – Hovudutvikling av areal for areal- og transportkrevjande forretningar og lettare industri

Arealbruken til bustad, og offentleg formål i Vestlia er ei direkte vidareføring av arealbruken i vedteken plan. Dei regulerte turist-, industri-, bustad- og offentlege områda sør og aust for Fv 40 er sett av som tettstadområde. Bustadområda ved Slåttestølen og aust for Fv 40 er vidareført som bustadområde.

I plana er det sett av eit nytt areal (I1) på om lag 50 daa til areal- og transportkrevjande forretning og lettare industri. Det er føresett at det ikkje blir etablert kjøpesenter som kan vere i direkte konkurranse med den prioriterte arealbruken i sentrum innanfor området.



Figur 4.4: Nytt areal (I1) for areal- og transportkrevjande forretningar og lettare industri og avgrensing av planområdet for ny 4-arma rundkøyring (Stipla raud linje).

Etablering av industriområdet I1 medfører omdisponering av landbruksareal. Ved utarbeiding av reguleringsplan for området må det særskilt vurderast om arealet er utsett for flaumfare. Tilkomst til området frå Fv 40 skal sikrast gjennom etablering av 4-arma rundkøyring. Rundkøyringa skal lokaliserast slik at det frå den blir etablert tilkomst både til industriområdet i aust, reiselivs- og tettstadområdet i vest og bustadområdet i sør. Før rundkøyringa blir etablert, skal det utarbeidast reguleringsplan for rundkøyringa og arealet som er grovt vist på figur 4.4. Formålet med reguleringsplana er å betre/sikre områda tilkomst, betre tilhøva for fotgjengarar og sanere eksisterande tilkomstar på strekka omfatta av reguleringsplana.

Den øvrige arealbruken er ei direkte vidareføring av arealbruken i vedtekne planar.

4.6 Overordna verknader

Dei viktigaste overordna verknadene av dei føreslåtte endringane for sentrums – og tettstadområda er omdisponering av landbruksareal og opning for oppføring av bustader og fritidsbustader i gul og raud støysone innanfor området avsett til sentrumsområde. Det er ved utbygging i støysonene innanfor sentrumsområdet føresett at det blir etablert/sikra uteareal med tilfredstillande støytilhøve.

For andre spørsmål og problemstillingar knytt til trafikk, støy, universell utforming, helse, friluftsliv, dvs. sikre tilkomstar/kryss til hovudvegar, turløyper, turstigar, nærleikområde, kulturminne og landskap, så er det problemstillingar og interesser som skal løysast gjennom reguleringsplanarbeid. Ved planlegging og utbygging vil det være viktig at omsynet til ovannemnde blir ivareteke.

Eit arealrekneskap for omdisponering av landbruksareal til sentrums- og tettstadområde i forhold til gjeldande plan er vist i tabell 4.2.

Område	I dag	Planframlegget			
		Omdisponering	Dyrka	Dyrkbar	Beite/skog
Geilo sentrum	143 daa				
Geil vest	460 daa	27 daa	4 daa	14 daa	9 daa
Geilo aust	1.847 daa	60 daa	7 daa	3 daa	50 daa
Vestlia	967 daa	49 daa		49 daa	
Totalt	**3.417 daa**	**136 daa**	**11 daa**	**66 daa**	**59 daa**

Tabell 4.2: Omdisponering av landbruksareal til utbyggingsformål.

Deler av arealet som har vore avsett til golfanlegg er omdisponert til industriområde. Det arealet utgjer 180 daa, der 60 daa er registrert som dyrkbar jord, medan 120 daa er registrert som beite/skog. Den øvrige delen av arealet til golfanlegg som omfattar eit areal på om lag 780 daa er tilbakeført til landbruks-, natur- og friluftsområde.

I plana er det sett av areal til mellom 20 og 30 nye bustader. Det inneber at det i kommunedelplana er lagt til rette for utbygging av vel 350 nye bustadeiningar i planperioden.

For å sikre ein betre trafikksituasjon aust for rundkøyringa i Geilo sentrum har kommunen utarbeidd ei analyse av avkjørselsforholda og ein strategi som klargjer kva prinsipp som skal leggast til grunn for sanering og etablering av tilkomstar. Prinsippa er klargjort i ei illustrasjonsplan for området. Denne skal vere grunnlag for handsaming av framtidige planar på denne delstrekka av Rv 7.

.

5 REISEMÅLSUTVIKLING

Med fritids- og turistutvikling er det meint:

- Nedfartsløyper og heisanlegg
- Prioriterte ski- og turløyper
- Fritids- og turistområde
- Landbruk Pluss

Område	Oppført (år)	Areal i dag	Eksisterande einingar	Planlagde einingar[1]
Geilo sentrum		116 daa	268	586
Vestlia		597 daa	271	562
Ustedalen		157 daa	310	320
Skurdalsåsen		1.416 daa	489	1.639
Bulie/Havsdalen		1.202 daa	359	689
Alpin – sentrum		*2.676 daa*		
Alpin - Vestlia		*2.128 daa*		
Totalt		**3.488 daa[2]**	**1.697**	**3.796**

Tabell 5.1: Oversikt over noverande arealbruk. Talet på einingar er henta frå hytteundersøkelsen som blei gjennomført i desember 2007. Talet på einingar i Geilo sentrum omfattar både sentrums og tettstadområdet sør og aust for sentrum.

Det er utarbeidd eit langsiktig utviklingskonsept for reisemålsutviklinga på Geilo. I tillegg er det gjennomført ei analyse med framlegg til klassifisering av areala innanfor reisemålet, i forhold til kor viktige dei er for reisemålet si attraksjonskraft. Gjennom analysen er viktige utbyggingsområde og grøntområde for vidare fritids- og reiselivsutvikling kartlagt. Formålet er å sikre etablering av verksemder på rett stad og ikkje berre på bakgrunn av meir eller mindre tilfeldige prosjekt som dukkar opp.

ABC-analysa gjev ei klassifisering av areala innanfor reisemålet i forhold til kor viktige dei er for reisemålet si attraksjonskraft. A-områda er areal med høge krav til arealet si eignaheit og/eller tilgjenge, medan C-områda har lave krav til lokaliseringsstaden si eignaheit og/eller tilgjenge. Det er i analysen lagt til grunn at dei tyngre sentralområda med hotell, serveringsstader, handel og alpinanlegg stiller store krav til eignaheit og tilgjenge/sentralitet, medan område for fritidsbebyggelse i praksis har ein høgare tilpassingsevne til miljø og naturresursane.

Ved sida av ei klassifisering av utbyggingsområda er det lagt til grunn at grøntområda og stadeigen eigenskapar som solforhold og utsikt er viktige for reisemålet si attraktivitet, stadsidentitet og gjestane si oppleving.

Eit viktig siktemål med utviklingskonsepta er å sikre reisemålet si konkurranseevne, ivareta dei langsiktige utviklingsbehova og gje eit betre heilårstilbod. Gjennom revisjonen av plana som blei vedteken i 2000 blei det lagt opp til auke av overnattingskapasiteten og talet på fritidsbygg, samt utviding av alpinområdet i Vestlia mot utbyggingsområda på Kikut.

Utfordringane i forhold til arealbruk er relatert til:

- Avgrensa utvikling av reiselivsområda med tilhøyrande aktivitetsområda og alpinområde samt område for fritidsbygg.
- Legge til rette for utvikling av landbruket, slik at dei blir ein tydlegare del av reiselivsproduktet gjennom Landbruk Pluss.
- Klargjere moglege framtidige utviklingsareal for reisemålsutvikling - avgrensa til sentralområda, dvs. areal med høge krav til eignaheit og sentralitet.

Landbruket er ein viktig leverandør til reiselivet ved at eigedommane er attraksjonar i tenesteytinga innanfor reisemålet, og at dei tilbyr nisjeprodukt basert på den lokale naturen og kulturen. Landbruk Pluss er samleomgrepet på arbeidet med modernisering og nye strategiar i landbrukspolitikken. Denne strategien skal bidra til utvikling av ny næringsaktivitet og sikre busetting og er ein del av strukturendringane/omstillinga i landbruket. Den kommunale strategien i forhold til utvikling av reisemålsrelaterte prosjekt på landbrukseigedommar er nærmare klarlagt i kap. 6.

5.1 Utvikling av reiselivsområda

Plana legg opp til ei utvikling av fritids- og reisemålsområda.

Framlegget omfattar:

- Utviding av reiselivsområda i Vestlia

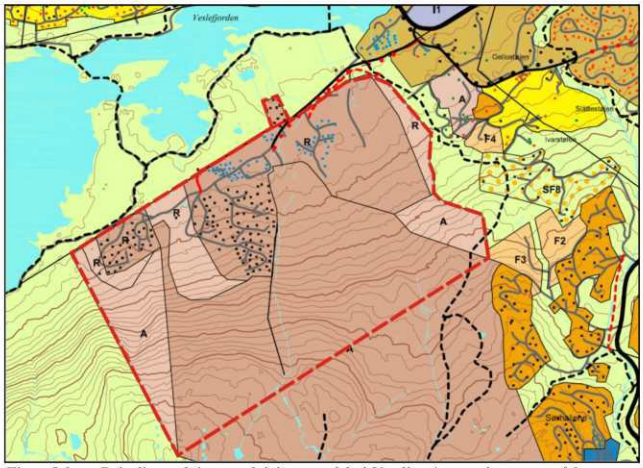
[1] Omfattar både eksisterande og framtidige einingar.
[2] Alpinområda er ikkje teke med i totalarealet.

- Utbygging av fritidsbebyggelse i Vestlia og på Skurdalsåsen/Kikut
- Definering av utviklingsområde for turistanlegg og hytter i Øvre Ustedalen

5.1.1 Utviding av reiselivsområda i Vestlia

Vestlia er over tid utvikla til eit sentralt utviklingsområde for reiselivet på Geilo med alpinanlegg, golfanlegg, ski- og turløyper, hotell, leilegheiter og fritidsbygg/-leilegheiter. Sentralt i området er det etablert skytebane. Nedlegging/flytting av skytebana er ein føresetnad for vidare utvikling av dette reiselivsområdet.

Som ein del av plana er det føresett utviding av alpinområdet og fritids- og turistområdet.



Figur 5.1: Reiselivs-, alpin- og aktivitetsområda i Vestlia. Avgrensing av området som skal samla regulerast er vist med raud stipla linje.

Utviding av alpinområdet og etablering av nye heisar og nedfartar vil vere med å utvikle alpinproduktet på Geilo både med omsyn til storleik og variasjon.

Dei nye nedfartane i vest vil vere synlege frå Geilo sentrum og innfarten langs Rv 7 både frå aust og vest. For å avgrense dei landskapsmessige verknadene og ta vare på det inngrepsfrie området vest for den markerte åsryggen er grensa for alpinområdet trekt aust for den markerte åsryggen. I tillegg vil dei landskapsmessige verknadene vere avhengig av opparbeidinga. Dette samt konsekvensane må det gjerast greie for gjennom reguleringsplan. Dei kjende naturkvalitetane er knytt til registrering av deler av alpinområdet som eit beiteområde for villrein og vinterbeite for rådyr (Kjelde: naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning). I tillegg er det registrert fleire kulturminne i området.

Alpinområdet er òg foreslått utvida i sørvest. Utvidinga femnar ikkje om registrerte naturkvalitetar, men arealet har verdi som ein ferdselskorridor med gjennomgåande skiløype.

I tilknytning til dalstasjonen er område for fritids- og turistareal utvida med 4 avgrensa delområder. Endringa omfattar ei utfylling av ledig areal innanfor den sentrale delen av turistområdet som i dag er sett av til parkering og utviding av fritids- og turistareal i den austlege og vestlege delen. Innanfor den vestlige utvidinga er det registrert kulturminne samt at areal har verdi som beiteområde for rådyr. I tillegg er områda i vest lokalisert inntil friluftsområdet med den prioriterte ski og turløypa - Ustedalsfjorden rundt. I den austlege delen er det ikkje registrert naturkvalitetar, men det er etablert ein prioritert friluftskorridor med skiløype som bind saman løypenettet i dalen og på fjellet. Breidda på korridoren blir redusert som følgje av utvidinga av reiselivsområdet. Dette arealet har i tillegg potensialet som eit nærfriluftsområde.

Reiselivsområde i Vestlia med tilgrensande område har ut frå ovannemnde fleire naturkvalitetar og brukarinteresser som nærturområde med ski og turløypa Ustedalsfjorden rundt. Lengst vest i området er det ein markert åsrygg som er føresett tatt vare på som ei avgrensing av reiselivsområdet mot det samanhengande inngrepsfrie området på sør og vestsida av Ustedalsfjorden.

Ved å ivareta viktige delområde med særskilde miljøkvalitetar og sikre funksjonar som stiar og løyper for andre brukarinteresser vil det vere mogleg å avgrense konsekvensane av ei utbygging i Vestlia for landskap og friluftsliv. Samtidig vil plana redusere leve/beiteområda for ulike artar.

For kommunen er det viktig å sikre ein god trafikksituasjon i området. Utbygginga innanfor reiselivsområda i Vestlia, bustadområdet ved Slåttestølen og området for fritidsbebyggelse sør for Kirkevoll vil gje auka trafikkbelastning.

Tiltak som vil vere ein føresetnad for godkjenning av nye planar i området:

- Flytting/nedlegging av skytebana.
- I krysset mellom Bakkestølsvegen og Stølsvegen må Bakkestølsvegen hevast, slik at siktforholda blir betre og Bakkestølsvegen må gjerast gjennomgåande i forhold til Stølsvegen.
- Krysset mellom Stølsvegen og Fv 40 skal ombyggast til 4-arma rundkøyring som omtalt i kap. 4.5.
- Det må etablerast gangveg gjennom reiselivsområda i Vestlia og fram til gangvegen langs Fv 40.

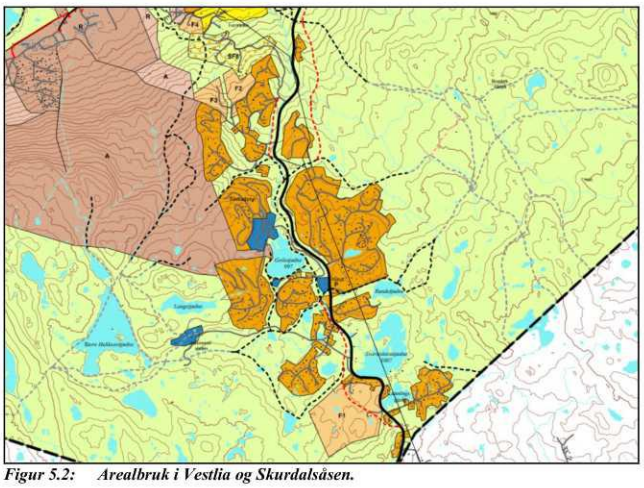
For å redusere verknadane og avklare den overordna strategiske arealbruken i området, må det utarbeidast ein samla reguleringsplan der òg omsynet til ovannemnde interesser, bruk av areal til utlike formål, grad av utnytting samt trafikk blir avklart. Avgrensing av areala som skal inngå i reguleringsplana er vist på figur 5.1. Ansvaret for utarbeiding av den samla reguleringsplana kviler på grunneigarane, men det er føresett at plana blir utarbeidd i tett samarbeid med kommunen, slik at føresetnadene for at kommunen kan handsame plana som ei områdereguleringsplan er tilstades. Vedteken reguleringsplan vil vere grunnlaget for handsaming av detaljreguleringsplana og byggeprosjekt i området.

5.1.2 Utbygging av fritidsbebyggelse i Vestlia og Skurdalsåsen

På Skurdalsåsen er det dei seinare åra ført opp relativt mange fritidsbygg og fritidsleilegheiter. Samla er det etablert fleire hundre hytter og fritidsleilegheiter. I vedtekne planar er det eit relativt stort potensiale som ikkje er realisert. Området blir forsynt gjennom eit privat vatn- og avlaupsnett som er knytt til det offentleg nettet i Vestlia.

Plana opnar for utbygging av 3 nye område på vel 320 daa.

På Skurdalsåsen er det i plana lagt ut eit nytt område for fritidsbebyggelse på om lag 200 daa. Utbygging av Åsremmen (F1) flyttar grensa for dei utbygde områda vest for Rv 40 inn i eit område som i liten grad er prega av tekniske inngrep. Feltet aukar presset på areal av verdi som nærfriluftsområde. Dette må det takast særskilt omsyn til ved utarbeiding av reguleringsplan for området. Opplysningane i naturbasen til DN (Direktoratet for naturforvaltning) viser at området Åsremmen (F1) delvis er lokalisert innanfor viktig beiteområde for villrein. Det er føresett at området skal nytte den etablerte tilkomsten frå Fv 40. Tilslutningspunktet mot Fv 40 har ei tilfredstillande utforming og det er ikkje naudsynt med tiltak/utbetring som ein del av utbygginga.



Figur 5.2: Arealbruk i Vestlia og Skurdalsåsen.

Kikut nord (F2 og F3) omfattar eit areal på omlag 100 daa. Areala grensar i nordvest til det prioriterte ski- og løypenettet i kommunen. I tillegg er det registrert ei trekkrute for elg gjennom områda. Områda skal knytte seg til eksisterande Fv 40 i etablert tilkomst. Lengdeprofilet på sidevegen inn mot riksvegen må justerast for å flate ut sidevegen inn mot tilslutningspunktet til Fv 40.

Området nord for Kirkevoll (F4) består av fleire eigedommar, der det er ynskje om å etablere 4 nye fritidsbygg. Arealet er lokalisert i forlenginga av eit bustadområde som ikkje er bygd ut. Den samla utviklinga av fritids- og reiselivsområda i Vestlia viser at det er behov for utbetring av vegsystema fram til Fv 40 og krysset mellom Stølsvegen og Fv 40 som ein del av den samla utviklinga.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for området F1 må det særskilt takast omsyn til at ein bygger ned nærrekreasjonsområde til dei etablerte fritids- og turistområda på Skurdalsåsen. Gjennom regulerinsplanarbeida må omsynet til nærturområda og

skiløypene særskilt sikrast. Det gjeld både for reguleringsområde og dei tilgrensande utbyggingsområda.

Tiltak som vil vere ein føresetnad for godkjenning av nye planar i området:

- Tilslutningspunkta mellom Fv 40 og tilkomstvegane må i naudsynt grad oppgraderast.
- Dei prioriterte ski- og turløypene bør sikrast planfri kryssing av Fv 40.
- Flytting/nedlegging av skytebana i Vestlia før utbygging av områda F2, F3 og F4.
- Områda F1 må vere sikra brannvasskapasitet.

5.1.3 Utbygging av fritidsbebyggelse i Budalslie og Syningshovda

I Budalslie er det i plana lagt ut to nye byggeområde for fritidsbygg (F6 og F7). Området F6 er på om lag 90 daa og det er lagt til grunn at det kan byggast ut om lag 30 nye fritidsbygg/tomter. Området F7 er på om lag 40 daa.

Nord for Syningshovda (F5) er det lagt ut eit nytt byggeområde for fritidsbygg der det kan førast opp 11 nye fritidsbygg.

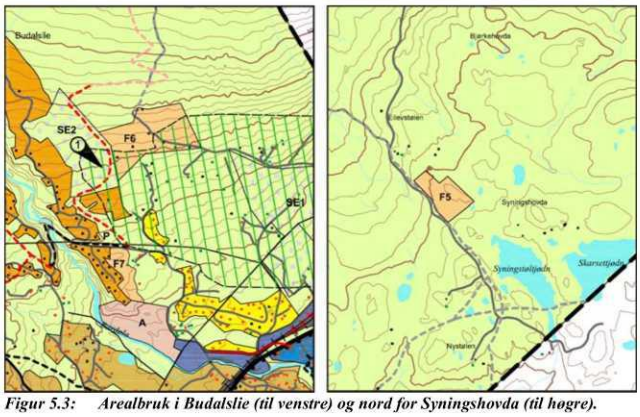
I naturbasen til DN er det registrert areal med naturkvalitetar utanfor byggeområdet. Innanfor området er det ikkje registrert lokalitetar.

Den sørlege delen av byggeområdet F6 er i kommunedelplanen avsett som eit større samanhengande særprega kulturlandskap.

Områda i Budalslie skal ha hovudtilkomst via den nye undergangen ved Øyo/Brusletto. Områda kan ikkje byggast ut før den nye undergangen under jernbana er etablert. Standarden på Øyovegen/Budalsvegen må vurderast nærmare ved regulering av området.

Innanfor byggeområdet for fritidsbygg nord for Syningshovda (F5) er det ikkje registrert naturkvalitetar i naturbasen til DN. Aust og vest for området er det registrert viktige leveområde for storfugl, medan det sør for området er registrert eit våtmarksområde.

Tilkomst til området er føresett via tilkomsten til det avsette bustadområde aust for Fv 40.



Figur 5.3: Arealbruk i Budalslie (til venstre) og nord for Syningshovda (til høgre).

5.1.4 Utviding av eksisterande fritidsbygg

Dei mindre byggeområda som i gjeldande plan består av enkeltbygg eller eit fåtal bygg, er lagt ut som LNF-område for spreidd fritidsbebyggelse. I desse områda opnar plana for utviding av eksisterande fritidsbygg, dersom bygg ikkje kjem i konflikt med viktige kvalitetar eller er utsett for støyverdiar som overskrider grenseverdiane i rundskrivet til departementet om støy. Dei konkrete kvalitetane som skal ivaretakast er klarlagt i planføresegnene. Det er ikkje opna for oppføring av nye fritidsbygg i desse områda.

Endring av dei spreidde mindre byggeområda til LNF-område for spreidd utbygging er å sjå på som ei direkte vidareføring av arealbruken i gjeldande plan. Justeringa får difor ikkje nye verknader i forhold til miljø og samfunn.

5.1.5 Tverrforbindelse mellom Vestlia og Geilo sentrum/Geiloheisen

I kommunedelplana er den illustrerte tverrforbindelsen mellom Geilohovda og Vestlia teke ut av plana. Kommunikasjon er føresett ivaretatt ved utvikling av kollektivtilbodet. Dette føreset at det i planar blir lagt til rette for kollektivtrafikk.

5.2 Overordna verknader

Verknadene innanfor dei framtidige fritids-, turist- og aktivitetsområda varierar. Dei viktigaste overordna verknadene er knytt til inngrep i område som framstår som urørt eller delvis urørt. Inngrepa medfører nedbygging av beite- og leveområde for vilt, auka press på nærfriluftsområde og grøntkorridorar. I tillegg gjer det seg gjeldande eit behov for utbetring av kryss og tilkomstar.

I samband med utarbeiding av reguleringsplan for dei ulike områda, må det spesielt vurderast korleis omsynet til auka press på friluftskorridorar og nedbygging av nærfriluftsområde kan avbøtast. Samtidig må spørsmål i forhold til trafikk, kulturminne og landskap løysast gjennom arbeidet med utarbeiding av reguleringsplan

Eit arealrekneskap for omdisponering av landbruksareal til fritids- og turistområde i forhold til gjeldande plan er vist i tabell 5.2.

Område	I dag	Planframlegget			
		Omdisponering	Dyrka	Dyrkbar	Beite/skog
Vestlia	2.725 daa	359 daa		24 daa	355 daa
Skurdalsåsen	1.416 daa	339 daa			339 daa
Budalslie		130 daa			130 daa
Syningshovda		30daa			30 daa
Totalt	**4.141 daa**	**818 daa**		**24 daa**	**794 daa**

Tabell 5.2: Omdisponering av landbruksareal.

5.3 Utbygging av turistanlegg og hytter i Øvre Ustedalen (Tuftelia)

Som ein del av plana er det føresett ei langsiktig reisemålsutvikling med fritids- og turistareal i Øvre Ustedalen. Kommunen legg til grunn at grunneigarane i området organiserar seg og samarbeidar om å utvikle ei langsiktig utviklingsplan der eigedommane vert sett samla. Utviklingsplana vil sannsynlegvis ha eit tidsperspektiv som går langt ut over planperioden og vil ikkje vere realisert innan kommuneplana skal reviderast. Formålet er å kunne både utarbeide ei plan som tar vare på viktige kvalitetar i området samt legge til rette for utbygging. For å få utarbeidd ei samordnande områdeplan er det naudsynt å sjå heilskapleg på området.

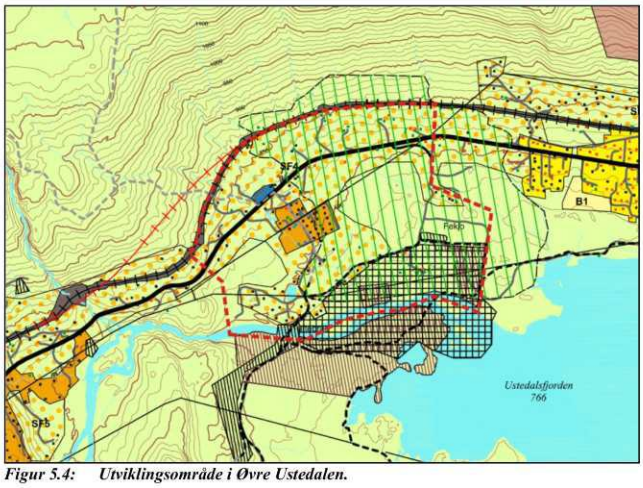
Området er eit karakteristisk kulturlandskapsområde som har fleire naturkvalitetar og brukarkvalitetar, med ei viktig gjennomgåande skiløype som blir nytta som tursti om sommaren. Det finst òg eit rikt utval av automatisk freda kulturminne i området som bl.a. omfattar kolgroper, jernvinner og fangstgroper. I tillegg er den sørvestre delen av området i naturbasen til DN registrert som eit beiteområde for rådyr.

Ved å ivareta viktige delområde med særskilde kvalitetar og sikre funksjonar for andre brukarinteresser, vil det vere mogleg å avgrense konsekvensane av ei utbygging i Øvre Ustedalen for nærmiljø, kulturlandskapet og friluftsliv. For å få til dette må det utarbeidast ein samla plan for området der også omsynet til desse interessene vert integrert. Ansvaret for å gjennomføre registreringar og utarbeide ei samla plan for området kviler på grunneigarane i området.

Tilkomsten frå Rv 7 må baserast på den nye tilkomsten som er opparbeidd i den vestlege delen av området. Gjennom arbeidet med utarbeiding av reguleringsplan for området må ein vurdere om ein del av tilkomstane langs Rv 7 kan sanerast. I tillegg bør det av trafikksikkerheitsmessige omsyn etablerast gang- og sykkelveg inn mot Geilo sentrum. Gang- og sykkelvegen treng ikkje å følgje Rv 7, men kan med fordel integrerast i utbyggingsområdet.

Føresetnad for godkjenning av nye planar i området:

- Alle grunneigarane organiserar seg og utarbeidar ei felles utviklingsplan og reguleringsplan.
- Etablering av gang- og sykkelveg som knyter seg til den etablerte gang- og sykkelvegen inn mot Geilo sentrum.
- Tilkomstar direkte ut i Rv 7 bør i størst mogleg grad sanerast.



Figur 5.4: Utviklingsområde i Øvre Ustedalen.

5.4 Utviklingsstrategi – aktivitetsanlegg med kabelbane i vassdrag

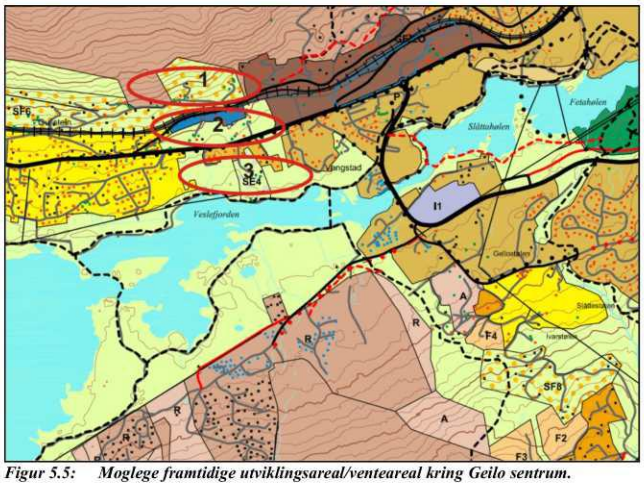
Gjennom arbeidet med revisjon av kommunedelplanen har det vore jobba med å finne fram til lokalisering av aktivitetsanlegg med kabelbane i vassdrag. Anlegget skal vere eit supplement til det øvrige tilbodet. Lokalisering av denne typen aktivitetsanlegg bør det jobbast vidare med fram mot revisjon av kommunedelplana. Kommunen ynskjer at dei private aktørane skal vurdere nærare mogleg lokalisering av denne typen anlegg, og kommunen legg til grunn at det blir sett på areal der det ikkje er vesentlege arealbruksutfordringar med god tilgjenge til anna reiselivs- og fritidsareal.

5.5 Sentrale framtidige utviklingsareal

Mykje av det sentrale utviklingsarealet innanfor reiselivsområda er omdisponert til utbyggingsformål og delvis utbygd. Dette gjeld både områda i Vestlia og på Kikut. Dei største moglege utviklingsareala er i fyrste rekkje lokalisert kring Geilo sentrum. Kor vidt areala skal takast vare på som landbruks-, natur- og friluftsområde eller utviklast som reiselivsområde eller til sentrums-/tettstadområde, vil vere avhengig av framtidig utvikling og politiske prioriteringar.

5.5.1 Geilo sentrum som utviklingsområde – ventеareal

Geilo sentrum er viktig både for innbyggjarane og utviklinga av reiselivet. Gjennom definering av framtidig utviklingsområde som ventеareal klargjer ein kva som er dei sentrale framtidige områda for vidare sentrums-/tettstadsutvikling og reisemålsutvikling.



Figur 5.5: Moglege framtidige utviklingsareal/ventеareal kring Geilo sentrum.

Framtidig bruk av areal vil vere avhenging av kva prioriteringar og avvegingar som blir gjort mellom vidare sentrumsutvikling og reisemålsutvikling.

I figur 5.5 er det vist 3 utviklingsområde kring Geilo sentrum.

1. Hallsteinsgård
   Er eit relativt stort landbruksområde som består av dyrka mark mellom Hallsteinsgårdheisen og Geiloheisen. I sør grensar området til Bergensbanen. Arealet er lokalisert i overgangen mellom Dalbotnen og lisida.

2. Uthus
   Arealet femnar om dyrkamarka mellom Ustedalen Høgfjellshotell og Geilo Hotell. Arealet er i nord avgrensa mot Gamlevegen og Rv 7 i sør.

3. Vangstad
   Arealet er lokalisert sørvest for sentrum mellom Rv 7 og Veslefjorden. Langs Rv 7 er det etablert fleire mindre bustadområde. Området består av dyrka mark, innmarksbeite og skog.

6 LANDBRUK PLUSS

Innanfor kommunedelplanområdet er det fleire område som er prega av spreidd utbygging av både fritidsbustadar og bustadar. Bustadane er lokalisert nede i dalen langs Rv 7 og Bergensbana, medan fritidsbygga i tillegg er lokalisert langs Fv 40 og i utkanten av stølsvollar.

Det er ein politisk intensjon å oppretthalde busetnaden på gardsbruka. Samtidig ynskjer kommunen å styre den framtidige bustadbygginga til bustadfelt ved ikkje å opne for ny spreidd bustadbygging.

Rammeføresetnadene for landbruket har endra seg. Den generelle utviklinga viser to hovudretningar, auka volumproduksjon og sterkare satsing på ulike landbruksnæringar. Landbruk Pluss er samleomgrepet på arbeidet med modernisering og nye strategiar i landbrukspolitikken. Gjennom satsing på nye næringar som eit supplement til den tradisjonelle landbruksdrifta, ynskjer kommunen å legge til rette for ny næringsaktivitet for å sikre og vidareutvikle drifta på gardsbruka.

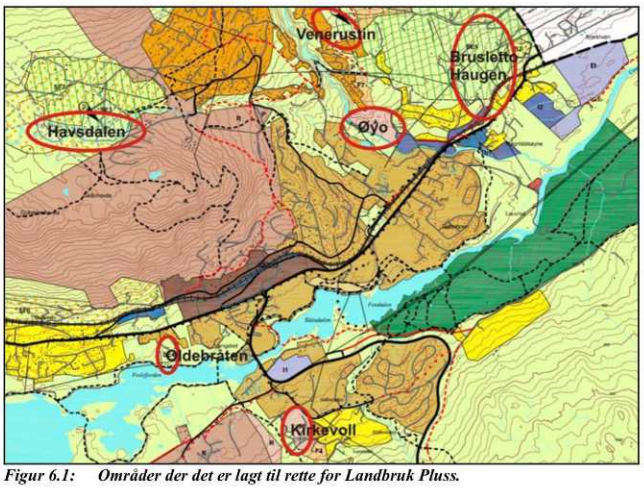
For å møte utfordringane knytt til omstillinga i landbruket er det lagt ut 4 LNF-område for spreidd erverv og to byggeområde.

På Brusletto og Haugen (SE1) er det i planframlegget lagt til rette for ei vidareutvikling av dei to hestesentera som er etablert og under utvikling på gardsbruka. I tillegg er det i tilknytning til garden Haugen ynskje om å gjere heimstølen Venerustin (SE2) til ein del av areala som blir utvikla. På Venerustin opnar plana for oppbygging av stølen, med moderne fasilitetar.

I Havsdalen er det sett av eit område (SE3). Innanfor området opnar plana for etablering av stølskafé og aktivitetsområde på areala ned mot Havsdalsåne/Vesleåne.

På eigedommen Oldebråten (SE4) som er lokalisert sørvest for Geilo sentrum, er det sett av eit areal der det er planar om oppdrett av hest med tilhøyrande veterinærteneste. Som ein del av utviklinga er det planar om oppføring av ein bygningsmasse på om lag 1.600 m^2.

I tillegg opnar plana for to byggeområde. På Øyo aust for Bardøla femnar arealet om utvikling av eit ride- og treningsanlegg for hest. I Vestlia er det etablert eit hestesenter på eigedommen Kirkevoll. Eigar har planar om modernisering og oppgradering av anlegget.



Figur 6.1: Områder der det er lagt til rette for Landbruk Pluss.

6.1 Overordna verknader

Arealbruksinteressene som gjer seg gjeldande i dei ulike områda varierar. Det er knytt landbruksinteresser til områda, i form av areal med verdi som dyrka og/eller dyrkbar jord, skog og beite. Ut frå dei opplysningane som ligg føre, er det uvisse knyt til om og kor mykje dyrka mark som blir omdisponert som følgje av tiltak på landbrukseigedommane. Ved sida av landbruksinteressene i dei ulike områda gjer det seg gjeldane friluftsinteresser innanfor områda for spreidd erverv.

Området ved Brusletto og Haugen SB1 er registrert som eit karakteristisk kulturlandskap. På og ved heimstølen Venerustin SB2 er det registrert kulturminne og naturkvalitetar. Havsdalen SB3 er registrert som eit karakteristisk

kulturlandskap. I tillegg grensar villreinområde inn til LNF-området for spreidd erverv i Havsdalen. Eigedommen Oldebråten (SE4) grensar i sør til eit viktig våtmarksområde for hekkande og rastande våtmarksfugl, men innanfor området er det ikkje registrert naturkvalitetar.

Det er ikkje registrert spesielle naturkvalitetar innanfor byggeområda der det er planar om etablering og vidareutvikling av hestesenter.

Eit arealrekneskap for omdisponering av landbruksareal til byggeområde er vist i tabell 6.1.

Område	Planframlegget			
	Omdisponering	Dyrka	Dyrkbar	Beite/skog
Geilo aust (Øyo)	59 daa	20 daa		39 daa
Vestlia (Kirkevoll)	51 daa	32 daa	4 daa	15 daa
Totalt	**110 daa**	**52 daa**	**4 daa**	**54 daa**

Tabell 6.1: Omdisponering av landbruksareal til aktivitetsområde.

Tabellen viser ikkje areal omdisponert til landbruks-, natur- og friluftsområde for spreidd utbygging. Bakgrunnen er at områda skal ha karakter av å vere LNF-område sjølv om det er opna for spreidd utbygging.

Innanfor både LNF-områda for spreidd erverv og byggeområda er det krav om plan før gjennomføring av tiltak. Det er føresett at omsynet til dei ulike kvalitetane som gjer seg gjeldane blir prioritert og avklart ved utarbeiding av plan. I tillegg må spørsmålet i forhold til tilkomst avklarast gjennom arbeidet med utarbeiding av plan.

7 STIAR OG LØYPER

Det er utarbeidd ei eiga kommunedelplan for stiar og løyper. Formålet med sti og løypeplana er å legge til rette, drifte og vedlikehalde sti og løypenettet.

Sti- og turvegsystemet består av eit nett med større og mindre stiar, turvegar, landbruksvegar og andre ferdselsvegar. For kommunen er det prioritert å utvikle og oppretthalde eit samanhengande, variert og gradert nett som dekker behovet for forbindelsar og rundturmoglegheiter for ulike grupper, inkludert informasjon i form av god skilting og merking.

Inn til og gjennom byggeområde er både noverande og framtidige stiar og løyper sett av som viktige ledd i kommunikasjonssystemet. Turvegane (stiane- og løypene utanfor byggeområde er vist som ein illustrasjon/retningslinjeareal på plankartet. I plana er det ikkje skilt mellom stiar og løyper. Desse er markert som turvegar på plankartet.

Løyper som blir preparert, drifta og vedlikehalde er avsett som noverande turvegar, medan dei framtidige løypene er ynskte stiar og løyper som det må takast omsyn til ved utarbeiding og handsaming av planar for utbygging.

På sentrale utfartspunkt er det etablert parkeringsplassar. I kommuneplana er det ikkje sett av nye utfartsparkeringsplassar, men intensjonen til kommunen er at det i framtidige reguleringsplanar for fritidsbebyggelse og reiselivsområde/turistbedriftområde blir sett av naudsynt areal til utfartsparkering.

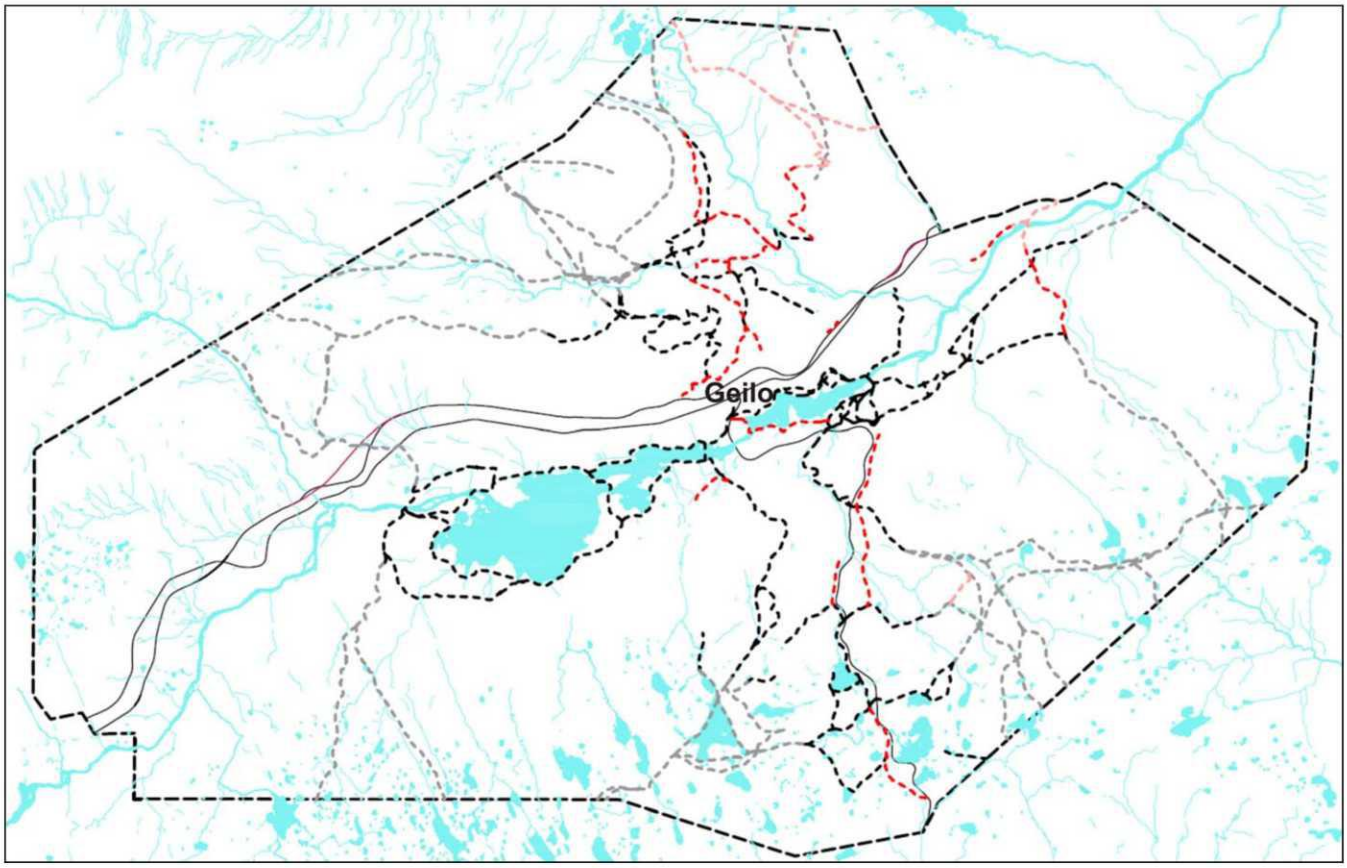
For å sikre etablering av planfri kryssing av riksveg er det for utbyggingsområde som er avsett til reiseliv, alpint og fritidsbebyggelse innarbeidd rekkefølgjeføresegner som skal sikre etablering av planfri kryssing samtidig med at utbyggingsområda blir bygd ut.

Rv 7 og jernbana framstår som ei barriere for ferdsel i sti og løypenettet på nord og sørsida av dalen med få kryssingar. Dette samt klargjering/etablering av eit urbanisert sti og løypesystem gjennom Geilo sentrum framstår som ei av dei viktigaste utfordringane dersom det er ynskjeleg å sikre betre samband mellom stiane og løypene på nord og sørsida av dalen. Dette er ei utfordring som må vurderast og utgreiiast i det vidare arbeidet med utvikling av sti- og løypenettet.

7.1 Overordna verknader

Dei viktigaste overordna verknadane av dei framtidige stiane og løypene er å sikre betre samanheng i det etablerte nettet, samt fleire planfrie kryssingar av Fv 40. I tillegg vil utvikling av nettet gjere det lettare tilgjengeleg for ulike brukargrupper og ha positiv innverknad på folk sin moglegheiter til fysisk aktivitet.

I område med framtidige løyper er det registrert både leveområde for ulike artar, naturtypar og kulturminne. I plana er det føresett at det ved opparbeiding av dei framtidige stiane og løypene blir teke omsyn til kvalitetane i områda og at ferdsel om naudsynt blir styrt.



Figur 7.1: Noverande og framtidige stiar og løyper. Svart stipla linje er noverande, medan raud stipla linje er framtidige. Grå og lyseraud stipla linje er illustrerte turvegar.

8 PLANGJENNOMFØRING OG PARTNARSKAP

Måla i kommuneplana og den fastsette arealbruken er grunnlaget for utbyggingspolitikken til kommunen, medan den lokale partnarskapsmodellen for Geilo 2020 er grunnlaget for bl.a. finansieringa av fellesgode som ikkje er direkte knytt til gjennomføring av plan. Desse fellesgodane skal vere knytt til utvikling av reisemålet Geilo.

Utbyggingspolitikken skal ivareta prosessen mellom plan og ferdig byggeprosjekt og utgjer den politikken kommunen fører for å nå dei vedtekne måla i kommuneplana m.o.t. arealbruk og utbygging. Erfaringar viser at kommunen spelar ei viktig rolle i samband med gjennomføring sjølv om ein stor del av planlegginga og gjennomføringa skjer i privat regi.

Eit hovudmål gjennom utbyggingspolitikken til kommunen er å oppnå ein ynskt situasjon gjennom bruk av kommunedelplana, økonomiplana, reguleringsplan og m.a. utbyggingsavtale.

Kommunedelplana fastset rammene for arealbruken innanfor området og er det juridisk bindande dokumentet, jf. § 20-6 i plan- og bygningslova.

Økonomiplana har òg innverknad på gjennomføring av private utbyggingsprosjekt som er avhengige av offentlege investeringar i forhold til sosial og/eller "tyngre" tekniske infrastruktur. Dette er i fyrste rekkje relatert til rekkjefølgje og vilkår innarbeidd i planar. Når det blir nytta rekkjefølgje og vilkår i planar er det ein føresetnad at dei forholda som grunngjev utsettinga av plana sin gjennomføring, faktisk og rettsleg kan og vil bli gjennomført innan rimeleg tid.

I samsvar med dei utfyllande føresegnene til kommuneplana skal utbyggingsområde utviklast på bakgrunn av reguleringsplan. Gjennom reguleringsplan med føresegner blir dei grunnleggjande føresetnadene i plan- og bygningslova i forhold til frådeling og utbygging samt krav om bl.a. tilkomst, vatn, avlaup og andre krav til fysisk utforming og kvalitet ivareteke.

Partnarskapsmodellen for Geilo 2020 med tilhøyrande partnarskapsavtale med Destinasjon Geilo er basert på at alle relevante offentlege og private på Geilo blir partnarar for utvikling av Geilo som reisemål. Modellen består av; felles forpliktingar, felles partnarskapserklæring, konkrete avtaler mellom dei ulike aktørane om ulike tiltak/fellesskapsløysingar og solidarisk ansvar for oppfølging.

Utbyggingspolitikken og partnarskapet består av følgjande element:

1. Utbyggingsavtaler
2. Avtalebaserte ordningar
3. Frivillige ordningar

Bruk av utbyggingsavtale for gjennomføring av formelle arealplanar er ein del av utbyggingspolitikken til kommunen og partnarskapet, medan dei avtalebaserte ordningane (utbyggaravtaler) og frivillige ordningane er ein del av partnarskapsmodellen for Geilo 2020. Dei avtalebaserte ordningane og frivillige ordningane er ikkje ein del av utbyggingspolitikken til kommunen sjølv om dei kan vere med å løyse ein del utfordringar som kunne vore løyst gjennom utbyggingsavtale. Slik sett er samspelet mellom dei ulike ordningane viktige for å sikre ei ynskt utvikling av både lokalsamfunnet og reisemålet – Geilo.

Samspelet mellom partnarskapet og utbyggingspolitikken:

- Utbyggingspolitikken er summen av dei virkemidla kommunen nyttar for å få gjennomført utbygging, og omfattar bygging/opparbeiding av offentlege anlegg og eller tilpassingar til slike anlegg
- Partnarskapet omfattar avtalebaserte ordningar og frivillige ordningar som skal sikre opparbeiding og drift av felles tiltak/anlegg som er offentleg tilgjengelege samt opparbeiding og drift av prioriterte stiar og løyper utanfor utbyggingsområde.

8.1 Rollefordeling kommunen/utbyggjar og partnarskapet

Kommunen har eit ansvar for å planlegge for lokalsamfunnet, føre arealpolitikk og legge til rette for utbygging. For kommunen er det dermed i stor grad innbyggarane, brukarane, gjestane og den generelle befolkninga sine interesser som skal vere og er i fokus ved tilrettelegging for gjennomføring av utbygging. Dei krava som kommunen stiller, t.d. gjennom utbyggingsavtale, må sjåast på som krav som et til for at området skal få dei naudsynte kvalitetane.

Utbyggar må på si side ta ansvar og risiko for utbygginga. Kommunen har likevel eit visst ansvar òg på dette området ved å legge til rette for at utbyggar kan få gjennomført utbygginga innanfor dei formelle rammene som gjeld.

Gjennom partnarskapet er det ein intensjon å sikre ein koordinert bruk av offentlege og private virkemiddel for utvikling av reisemålet til beste for lokalsamfunnet og dei ulike aktørane. Modellen skal sikre dialog, forutsigbarheit

og langsiktigheit gjennom ein balansert og styrt bruk av private og offentleg virkemiddel.

8.2 Utbyggingsavtale

Føresegnene til kommunedelplana og reguleringsplanar skal sikre at formålet med plana blir gjennomført innanfor rammene av plan- og bygningslova. Utbyggingsavtaler kan regulere forhold som ikkje blir fanga opp av reguleringsføresegner, men avgrensa av føresegnene i kap XI-A i plan- og bygningslova. Utbyggingsavtaler er ein reiskap for å gjennomføre kommunen sin utbyggingspolitikk. Avtale vil gjensidig forplikte partane, samt sikre føreseielege gjennomføringsprosessar som er med på å bidra til at prosjekta blir bygd ut og ferdigstilt etter kommunen sin intensjon.

Formålet med utbyggingsavtaler er:

> **Utbyggingsavtale skal brukast som eit virkemiddel for å sikre bl.a. finansiering av infrastruktur**

Alternative gjennomføringsmodellar:

- Grunneigar/utbyggjar planlegg, kostar og gjennomfører alle både naudsynte interne og eksterne tiltak, medan kommunen si rolle er utøvar av mynde.
- Kommunen eller annan privat part overtar ansvaret for dei eksterne tiltaka gjennom bidrag frå private grunneigarar og/eller utbyggjarar
- Det offentlege går inn i forkant og fullfinansierar på eiga hand store eksterne tiltak.

På Geilo har Hol kommune i stor grad praktisert ei ordning som omtalt i strekpunkt 1. ovanfor, men vil spesielt i forhold til større prosjekt/områdeutvikling framleis nytte gjennomføringsmodell i strekpunkt 1., 2. og 3. – anten aleine, kvar for seg eller i kombinasjon.

Val av gjennomføringsmodell vil vere avhenging av korleis rekkjefølgjeføresegnene og vilkåra i planar er utforma. I forhold til tiltak som ikkje må vere gjennomført på eit bestemt tidspunkt vil kommunen vurdere å bruke ordlyden "sikra gjennomført" i staden for gjennomført i planføresegner. Formålet med bruk av ordlyden "sikra gjennomført" er å legg til rette for bruk av gjennomføringsmodellen i strekpunkt 2., dvs. bidragsavtaler der kommunen eller annan part sikrar finansieringa og dermed òg sjølve gjennomføringa av tiltaket med bidragsavtaler. Ved val av gjennomføringsmodellen i strekpunkt 2. må det utarbeidast kostnadsoverslag og kalkylar for alle tiltaka som skal vere gjenstand for bidrag mellom partane.

Sosial infrastruktur Behov bør identifisert i kommunedelplan. Gjennomføringsmodell i strekpunkt 3.	Offentleg ansvar å etablere skule, barnehage, helse- og sosialtenester samt offentleg beredskap. Manglande sosial infrastruktur kan grunngje at gjennomføring av privat utbygging må utsettast til tiltaka er gjennomført.
Større områderetta felles terskelinvesteringar Hovudbehov bør identifisert i kommunedelplan. Gjennomføringsmodell i strekpunkt 2. anten aleine eller i kombinasjon med gjennomføringsmodell i strekpunkt 1.	Omfattar større tekniske anlegg som er ein felles føresetnad for utbygging av fleire delfelt innanfor ei hovudutbyggingsområde. Geilo Sentrum: - Tiltak blir planlagt, kosta og gjennomført etter "Geilomodellen" Reiselivsområde i Vestlia: - Utbetring av tilkomst og krysset mot Fv 40 - Gangveg fram til Fv 40 - Planfri kryssing mellom tur- og skiløype og Fv 40 Reiselivsområde på Skurdalsåsen: - Planfri kryssing mellom tur- og skiløype og Fv 40
Områderetta teknisk og "grøn" infrastruktur Blir avklart gjennom arbeidet med utarbeiding og handsaming av reguleringsplan. Gjennomføringsmodell i strekpunkt 1. anten aleine eller i kombinasjon med gjennomføringsmodell i strekpunkt 2.	Det er eit privat ansvar å koste opparbeidinga av feltinterne tiltak som er naudsynte for utbygging, samt feltet/området sin naudsynte og forholdsmessige del av ekstern infrastruktur. Dette kan t.d. omfatte veg, vatn og avlaup fram til og langs med byggetomta, grøntområde, fjernvarme, kommunikasjon og områderetta beredskap.

Tabell 8.1: Kategorisering av tiltak, gjennomføringsmodellar og ansvar for finansiering.

Eit viktig punkt i utbyggingsavtaler er kravet om at utbyggjar stiller bankgaranti som tryggleik for ferdigstilling av anlegg (tekniske anlegg og grøntanlegg). Garantien skal sikre at brukarane får eit område som fungerar som tenkt i reguleringsplan.

Der utbygging løyser ut eit behov for etablering eller opparbeiding av teknisk, "grøn" og/eller sosial infrastruktur som ikkje kan gjennomførast med bruk av virkemidla i plan- og bygningslova, vil manglande infrastruktur kunne vere eit hinder for utbygging. Rekkjefølgjeføresegner og vilkår vil i ein slik situasjon klargjere kva tiltak som må gjennomførast for å sikre området naudsynt infrastruktur.

Rekkjefølgjeføresegner og vilkår er avgrensa til dei rammene som følgjer av plan- og bygningslova, og forheld seg ikkje til ansvarlege partar. I tabell 8.1 er det laga ei oversikt over overordna tiltak (terskelinvesteringar) som er/kan vere naudsynt for gjennomføring av utbyggingsprosjekt.

Den endelege avklaringa i forhold til når tiltaka skal gjennomførast og kva plan(er) dei skal relaterast til skal avklarast gjennom prosessen med utarbeiding av reguleringsplan. Realisering av offentlege kommunale tiltak blir avklart gjennom økonomiplanen og budsjett. Dei offentlege investeringane i spesielt sosial infrastruktur, men også teknisk og "grøn" infrastruktur vil difor kunne ha innverknad på når privat utbygging kan gjennomførast.

Formålet med oversikta i tabell 8.1 er å synleggjere (1) at gjennomføring av planar kan henge saman med prioriteringar av tiltak i økonomiplana og budsjettet til kommunen, (2) tidleg signalisere kva kommunen forventar av private utbyggjarar og (3) etablere føreseielege rammer for private utbyggjarar. Samtidig er oversikta òg eit grunnlag for å få i stand ein debatt mellom utbyggjarar i forhold til organisering og samfinansiering for å sikre realisering av terskelinvesteringar/tiltak.

Vedtak om bruk av utbyggingsavtaler:

1. Geografisk avgrensing
Kommunen sine forventningar til inngåing av utbyggingsavtale er avgrensa geografisk til areala innanfor kommunedelplan for Geilo og gjeld når ein eller fleire føresetnader om inngåing av avtale er til stades. Ved utarbeiding av reguleringsplan for eit større område (utviklingsområde) kan det gjerast meir spesifikke vedtak i samsvar med § 64 a, der det vil gje betre føresetnader med omsyn til utbygging innanfor planområdet.

2. Avgrensing etter type tiltak
Utbyggingsavtale er føresett inngått før utbygging der utbygging i samsvar med vedteken arealbruk (dvs. arealdelen av kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande føresegner òg føreset bygging/opparbeiding av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg. Med offentlege anlegg er det meint anlegg/tiltak som er vist som offentleg regulert formål i arealplan og/eller i føresegner til arealplana, for eksempel trafikkanlegg, friområde og frigjevingsføresette arkeologiske granskingar. Offentlege anlegg omfattar òg leidningar for vatn, avlaup, fjernvarme og liknande.

3. Bustadsosiale tiltak
Utbyggingsavtale er føresett inngått der det frå kommunen si side er ynskjeleg å regulere talet på bustader i eit område, storleik og minste bustadstorleik, eller for å stille krav til bygg si utforming/målgruppe. Det same gjeld der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilsvarande/utpeikingsrett til ein del av bustadene.

4. Hovudprinsippa for kostnadsfordeling
Innanfor kommunedelplana for Geilo har Hol kommune praktisert eit prinsipp om at dei einskilde utbyggarane sjølve skal bere alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og "grøn" infrastruktur. Berre unntaksvis har kommunen gått inn med finansiering, og då har ein som regel gjort det ved forsering av planlagde investeringar. Prinsippet blir oppretthalde som utgangspunkt for kommunen sine forventningar til utbyggjar sitt bidrag til tiltak som er naudsynte for utbygging.

5. Aktuelle kommunale dokument
Dokument som arealdelen til kommuneplana, kommunedelplana for Geilo, sektorplanar/temaplanar (Hovudplan for vatn og avlaup, Kommunedelplan for stiar og løyper, Kommunedelplan for Energi og Handlingsplan for busetting i bygdene) og økonomiplana gjev viktige opplysningar om kommunen sine samfunnsmessige mål.

8.3 Avtalebaserte- og frivillige ordningar

Dei avtalebaserte og frivillige ordningane må klart skiljast frå virkemidla som er ein del av utbyggingspolitikken til kommunen.

Den frivillige ordninga er primært retta mot eigarar av fritidseiningar og innbyggjarane og er basert på frivillige bidrag. Dei frivillige bidraga skal saman med bidrag frå både det offentlege og private aktørar vere med å finansiere drifta av sti- og løypesystemet. Ordninga blir forvalta av Geilo Løyper AS.

Dei avtalebaserte ordningane er privatrettslege avtaler mellom verksemder, grunneigarar og utbyggjarar innanfor reisemålet – Geilo. Grunnlaget er partnarskapsmodellen for Geilo 2020. Det er eit overordna mål å utvikle stadig nye avtaleområde som trekkjer inn fleire nye partnarar. I utbyggingssamanheng skal dei avtalebaserte ordningane omfatte private felles tiltak/anlegg som er offentleg tilgjengelege samt opparbeiding og drift av stiar, løyper og utfartsparkering utanfor utbyggingsområde som ikkje er ein del av dei planfastsette tiltaka i reguleringsplan.

Det ligg føre følgande formaliserte avtaleområde:

- Grunneigaravtale mellom kommunen og grunneigar som sikrar grunneigar kompensasjon for bruk av motorkøyretøy til etablering og løypepreparering
- Driftsavtale mellom kommunen og Geilo Løyper AS som skal stå for drift og vedlikehalde av løypenettet
- Utbyggaravtale mellom utbyggar/grunneigar og Geilo Løyper AS som sikra eingangsbidrag ved sal av fritidseining/tomt og faste årlege bidrag frå kjøpar

Utvikling, drift og vedlikehald av sti- og løypenettet i kommunen er så viktig for lokalsamfunnet at kommunen har tatt på seg rolla som "garantist" mot gratispassasjerar for å sikre at nye utbyggingsområde sluttar seg til ordninga. Denne rolla skal ivaretakast gjennom strategiar for omdisponering av areal som er ein absolutt føresetnad ved revisjon av kommunedelplana for Geilo.

Desse avtalebaserte og frivillige ordningane inngår ikkje som ein del av utbyggingspolitikken til kommunen, men det er uklare grenser mellom dei, noko ein har søkt å rydde opp i gjennom tabell 8.2.

Det er ein føresetnad at kommunen ved framforhandling av utbyggingsavtale ikkje skal tinge om forhold som inngår i dei avtalebaserte og frivillige ordningane. Samtidig skal det ikkje etablerast frivillige ordningar som er å sjå på som ein del av utbyggingspolitikken til kommunen og som skal ivaretakast gjennom framforhandling av utbyggingsavtaler.

Finansieringsordning		Fellesgode		Stiar og Løyper	
		Investering	**Drift**	**Investering**	**Drift**
Utbyggingspolitikken	**Utbyggingsavtale** ***Bidragsytar; Utbyggjar, grunneigar og kommunen*** Omfattar gjennomføring av plan som føreset bygging/opparbeiding av offentlege anlegg og eller tilpassing til slike anlegg.	- Veg, gangveg, parkering, vatn og avlaup frå offentleg anlegg fram til og gjennom planområdet - Kvalitetskrav til utforming, belysning og skilting for å sikre ein felles profil - Miljø og kulturtiltak som t.d. omfattar offentlege plassar og torg - Bustadsosiale tiltak	- Organisatoriske tiltak for drift og vedlikehald av publikumsretta areal i privat eige som er tilgjengleg for allmenta	- Gangvegar, turvegar, skiløyper/skibruer og grøntområde gjennom planområdet, samt naudsynt og forholdsmessig del av eksterne punktutbetringstiltak på gangvegar/turvegar stiar og løyper - Utfartsparkering innanfor reguleringsområdet	
Partnarskapsmodellen for Geilo 2020	**Avtalebaserte ordningar** ***Bidragsytar; Bedrift, utbyggjar, kommunen, grunneigar og hytteeigar*** Omfattar private felles tiltak/anlegg som er offentleg tilgjengelege, samt opparbeiding av stiar og løyper utanfor utbyggingsområde og som ikkje er ein del av dei planfastsette tiltaka i reguleringsplan.	- Destinasjonstiltak som er prioritert i utviklingsplanar, reguleringsplanar og handlingsprogram	- Organisatoriske tiltak for drift og vedlikehald av destinasjonstiltak	- Opparbeiding av stiar og løyper utanfor reguleringsområde som er prioritert i kommunedelplan for stiar og løyper - Utfartsparkering utanfor utbyggingsområde som sikrar tilgang til det prioriterte sti- og løypenettet	- Administrasjon og dagleg tilrettelegging av det prioriterte sti og løypenettet - Vedlikehald og skilting av det prioriterte sti og løypenettet - Friarealkompensasjon for leige av grunn til stiar og løyper som er prioritert i kommunedelplan for stiar og løyper
	Frivillige ordning ***Bidragsytar; Hytteeigar og innbyggjar*** Reine frivillige bidrag til sti- og løypenettet.				- Administrasjon og dagleg tilrettelegging av det prioriterte sti og løypenettet

Tabell 8.2: Skilje mellom finansieringsordningar som skal sikre gjennomføring av utbyggingspolitikken til kommunen og fellesgode som skal ivaretakast gjennom partnarskapsmodellen for Geilo 2020.

9 VIDAREUTVIKLING - UTVIKLINGSPROSJEKT

Eit viktig siktemål med utviklingsarbeid er å prioritere og samordne både kommunale, regionale og nasjonale interesser gjennom dei ordinære rutinane som er skildra i plan- og bygningslova. Utgangspunktet er at den framtidige arealbruken skal avklarast gjennom kommunale overordna arealplanar.

Gjennom dei ordinære rutinane i plan- og bygningslova har private moglegheit til å få vurdert utviklingsprosjekt. Planbehovet blir vurdert ved utarbeiding av kommunal planstrategi og i samband med oppstart av arbeid med utarbeiding av kommunale planer.

Mellom revisjonar av kommunale planar mottar kommunen løpande initiativ. Dersom utviklar/grunneigar ønskjer initiativet vurdert må, planspørsmålet vurderast av kommunen. Eit fellestrekk ved desse prosjekta er at dei ikkje ligg innanfor dei definerte utbyggingsområda. Fleire av desse initiativa treng ikkje å vere i konflikt med andre interesser. Etter føresegnene i plan- og bygningslova skal kommunen vurdere desse førespurnadene, men kommunen har ikkje noko plikt til å fremje planframlegg. I kommunedelplana er det trekt opp ein strategi for handsaming av desse sakene.

Formålet med strategien er å klargjere normale handsamingsrutinar, samt klargjere kva krav kommunen stiller til desse førespurnadane før dei blir vurdert.

Følgjande planstrategi skal leggjast til grunn for denne typen saker:

- *Kvar sak skal vurderast særskilt i forhold til næringspotensialet og konflikt med andre interesser som grunnlag for politisk vurdering av om kommunen vil fremje plan.*
- *Private forslagsstillarar må ta førehandskontakt med kommunen før dei set i gang med planlegging, for å sikre ei føreseieleg handsaming*
- *Forslagsstillar skal etter førehandskontakten med kommunen utarbeide eit program for planarbeidet.*

Programmet skal i naudsynt grad omfatte:

- *Kort skildring av utviklingstiltaket (mål/intensjon, kva tiltaket omfattar, forventa utbyggingstakt)*
- *Kartutsnitt som viser område som vert omfatta.*
- *Skildring av planstatus i området (kommuneplan, reguleringsplan, andre relevante føringar og retningsliner).*
- *Kort skildring av området og om utviklingstiltaket vil vere i konflikt eller ha vesentlege konsekvensar for andre interesser.*
- *Klargjering av korleis planarbeidet blir gjennomført, og om det vil bli gjennomført utgreiingar av særskilde tema*
- *Forventa framdriftsplan.*

Handsaming:

- *Kommunen vil legge programmet/førespurnaden fram for politisk handsaming i planutvalet som tek stilling til om kommunen vil handsame vidare planspørsmålet, samt klargjere kva føresetnader som evt. skal leggast til grunn for det vidare plan og utgreiingsarbeidet.*
- *Dersom kommunen ikkje vel å gå vidare med planspørsmålet, skal det vurderast om det er ei sak som skal avsluttast eller leggast på vent og vurderast nærmare i kommunen sitt arbeid med utarbeiding av kommunal planstrategi og/eller kommune(del)plan.*

KOMMUNEDELPLAN FOR GEILO
PLANFØRESEGNER

Vedteken i Hol kommunestyre 24.06.2010 i sak 69/10

Tekst i ramme er juridisk bindande. Øvrig tekst er retningslinjer.

1. Byggjeområde

1.1 Reguleringsplan, jf PBL § 20-4, 2 ledd, bokstav a
I område avsett til utbyggingsformål, kan arbeid og tiltak som nemnt i PBL § 93 fyrste leidd bokstav a, c, h, i og j ikkje settast i verk før området inngår i godkjent reguleringsplan, dersom anna ikkje er bestemt gjennom desse planføresegnene.

1.2 Fritidsbebyggelse, jf. PBL § 20-4. 2. ledd bokstav b
Kravet om reguleringsplan gjeld ikkje for tomt med fritidsbygg i noverande byggeområde for fritidsbygg. Innanfor desse områda kan eksisterande fritidsbygg utvidast innanfor rammene for LNF-SF. Ved utviding skal det dokumenterast vinterparkering.

1.3 Industri, jf. PBL § 20-4. 2. ledd bokstav b
Innanfor områda I1 og I3 kan det etablerast transportkrevjande forretning og lettare industri. I tillegg kan det innanfor området I1 leggast til rette for mellomlagring av massar. Det skal ikkje etablerast detaljhandel innanfor områda I1, I2 og I3.

Det skal settast av eit skjermande vegetasjonsbelte mot byggeområde og offentleg veg som grensar til industriområda I1, I2 og I3, samt takast særskilt omsyn til støy, støv og luktutfordringar ved utforming av industriområde og lokalisering av verksemder.

1.4 Rekkefølgjeføresegner, jf. PBL § 20-4. 2. ledd bokstav b
Utbygging av område avsett til sentrums-, tettstad-, reiselivs- og bustadområde, dvs. gjennomføring av tiltak som nemnt i PBL § 93 fyrste leidd bokstav a, c, h, i og j kan ikkje gjennomførast før det er etablert:
- Tekniske anlegg for vatn, avlaup og el/tele
- Kommunikasjon som inkluderer gang- og sykkelvegar
- Tilkomst og parkering som dekkjer behovet for (utbyggingsområdet) byggetomta
- Gangsamband til nærfriluftsområde og overordna turveg
- Areal og anlegg for barn og unge

Før vidare utbygging langs Rv 7 og Fv 40 kan gjennomførast, skal avkøyrsle etablerast i samsvar med reguleringsplan. Aust for rundkøyring på Rv 7 skal det utarbeidast analyse med tilhøyrande strategi for opprydding i avkjørselstilhøva/avkjørselsplan, og avkjørsler skal etablerast i samsvar med reguleringsplan kor tilkomstløysingar er utforma i samsvar med denne strategien/avkjørselsplanen.

Utbygging i industriområde (I1) aust for Fv 40 og reiselivsområda og område F4 (fritidsbebyggelse) vest for Fv 40 kan ikkje gjennomførast før det er etablert rundkøyring mellom Fv 40, Stølsvegen og området I1. Rundkøyringa skal vere tilkomst til noverande og framtidige byggeområde aust og vest for Fv 40. Samtidig med at 4-arma rundkøyring blir etablert, skal eksisterande avkjørsler til Fv 40 på strekka mellom rundkøyringa og bru over Usteåne stengast.

Utbygging i reiselivsområda og område F4 (fritidsbebyggelse) vest for Fv 40 kan ikkje gjennomførast før krysset mellom Stølsvegen og Bakkestølsvegen er utbetra og det er etablert gangveg frå Rv 40 og til reiselivsområda.

Før det kan førast opp bustader innanfor bustadområdet aust for Fv 40 og fritidsbustader innanfor området F5, skal det vere etablert ny tilkomstveg frå Fv 40 som vist på plankartet i avstand på minst 50 meter frå Fv 40. Frå bustadområdet skal det vere etablert gangvegforbinding i bru over Fv 40 til Geilolie bustadområde. Før utbygging innanfor området F5 skal eksisterande avkjørsel til Fv 40 stengast.

Tilkomst til området F1 skal før frådeling av tomt etablerast via tilkomst til parkeringsplass nord for området F1, og eksisterande tilkomstar frå Fv 40 til utbyggingsområda F1 skal sanerast før frådeling av tomt innanfor området F1.

I områda F2 og F3 skal det ikkje frådelast tomt eller førast opp bygg før avkøyrsla/krysset mellom Fv40 og tilkomstvegane er utbetra.

I områda B1 og Tb1 skal det ikkje førast opp bygg før avkøyrsla/krysset mellom Rv 7 og tilkomstvegane er utbetra.

I området I1 skal det ikkje gjennomførast tiltak før gangveg er etablert inn i området.

I områda I2 og I3 skal det ikkje gjennomførast tiltak før etter at Rv 7 forbi Vøllovegen og jernbaneundergangen er utbetra.

I dei framtidige reiselivsområda merka med R på plankartet og områda for fritidsbebyggelse merka F1, F2, F3 og F4 på plankartet skal det ikkje frådelast tomt eller førast opp bygg før det er etablert og/eller sikra etablert planfri kryssing på alle punkt langs Fv 40 der skiløype kryssar Fv 40.

1.5 Krav til minste uteopphaldsareal, jf PBL § 20-4. andre ledd, bokstav d
Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 25 m^2 eller minimum 20 % av BRA pr. bueining og fritidseining. Minst 4 m^2 av dette skal vere privat eller nært uteopphaldsareal. Offentleg uteareal, felles uteareal og park inngår i utrekninga innanfor handelsgrensa i Geilo sentrum og areal som er avsett til reiselivsområde.

Areala skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå dei einskilde einingane. Areala skal ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum halvparten av arealet ved jamndøger klokka 15. Arealet skal ikkje vere brattare enn 1:3. Det skal sikrast at skuggeverknader og vindpåkjenning vert redusert mest mogeleg gjennom utforming av bygg.

1.6 Krav til uteareal/støy, jf PBL § 20-4. andre ledd, bokstav d
Før det blir gjeve løyve til oppføring og/eller utviding av bustad, sjukeheim, pleieinstitusjon, fritidsbustad, skule og barnehage skal det dokumenterast tilfredstillande støynivå utanfor rom med støyømfintleg bruk og at det kan etablerast uteareal med tilfredstillande støytilhøve, dvs. dB 55 L_{den} frå veg, dB 58 L_{den} frå bane og dB 30 L_{den} frå skytebane.

1.6.1 Krav til uteareal/støy i Geilo sentrum – utanfor handelsgrensa
Ved etablering eller utviding av bustad eller fritidsbustad skal det til kvar eining kunne etablerast uteareal (MUA) på minimum 25 m^2. Felles leikeplass og park inngår i minste uteopphaldsareal og skal ha tilfredstillande støytilhøve, dvs. dB 55 L_{den} frå veg, dB 58 L_{den} frå bane og dB 30 L_{den} frå skytebane. Minst 4 m^2 skal vere nært privat uteopphaldsareal som t.d. balkong med tilfredstillande støytilhøve medrekna evt. effekten av skjerming.

1.6.2 Krav til uteareal/støy i Geilo sentrum – innanfor handelsgrensa
Ved etablering eller utviding av bustad og fritidsbustad skal det til kvar eining kunne etablerast uteareal på minimum 10 m^2. Uteplass kan etablerast som balkong og skal ikkje ha støynivå over dB 55 L_{den} frå veg, dB 58 L_{den} frå bane og dB 30 L_{den} frå skytebane, medrekna eventuell effekt av skjerming.

1.7 Forbod mot oppføring av fritidsbygg, jf PBL § 20-4. andre ledd, bokstav e
Innanfor byggeområde for sentrums-, tettstadområde og turistbedrift er det ikkje tillate å føre opp nye fritidsbygg, dersom anna ikkje går fram av reguleringsplan og/eller utbyggingsplan (bebyggelsesplan).

Utomhusareal, støy og parkering
Ved utbygging innanfor tettstadområde og sentrumsområdet skal det spesielt leggast vekt på å sikre tilfredstillande løysingar m.o.t. trafikktryggleik, parkering, uteopphald og leik.

Støy
Heile sentrumsområdet som er avgrensa på plankartet av "byggeområdet for sentrumsområdet" er definert som fortettingsområde i samsvar med punkt 3.2.3 i rundskriv T-1442. Ved etablering av bustader og fritidsbustader i gul- eller raud støysone, blir det krevd spesiell støytilpassing av bygg med omsyn til innomhus støynivå og uteareal.

Ved utbygging av bustader og fritidsbustader innanfor sentrumsområdet/fortettingsområdet skal:
- Støytilhøva innomhus og utomhus være dokumentert gjennom støyfagleg vurdering, for å sikre at krava til innandørs støynivå i teknisk forskrift ikkje blir overstege.
- Det skal leggast vekt på at alle bustader og fritidsbustader får ei stille side og tilgang til eigna uteareal eller vinterhage med tilfredstillande støyforhold.
- Støykrav innomhus skal tilfredstille krava i teknisk forskrift samtidig som krav til inneklima blir ivareteke i samsvar med Statens Helsetilsyn sin rettleiar 4-95.
- Avvika frå grenseverdiane skal ikkje vurderast før etter at det er søkt å finne fram til løysingar utan avvik frå støyretningslinene, men der slike løysingar vil gje lite tenelege planløysingar og/eller uheldige estetiske verknader.

Industriområdet I2
Området I2 skal disponerast til handverksverksemder/lettare industri og felles administrasjonsbygg for verksemdene:
- Det er ikkje tillete med verksemd som medfører trafikk med tyngre køyretøy, unntaket er varelevering.
- All produksjon og lagring skal føregå innomhus.
- Ved utforming av industribygg gjeld same krav til utsjånad og materialbruk som for den øvrige bygnaden.
- Mellom bustadområdet og I2 skal det etablerast ei buffersone på minimum 50 meter.

Det er av vesentleg betyding å skape industrifelt som vert tilrettelagt for verksemder som passar saman med lettare typar næringar og administrasjon på I3 og tyngre transportkrevjande og støyande verksemder på I3.

Jordlova
Innanfor byggeområda avsett til skianlegg, turistbedriftsområde på Hakkesetstølen og aktivitetsområda gjeld §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova.

2. Landbruks-, natur- og friluftsområde

2.1 Område for spreidd fritidsbebyggelse, jf. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav b, c og d

Innanfor områda LNF-SF kan det gjevast løyve til utviding av noverande fritidsbygg.

2.1.1 Krav til omfang og lokalisering av fritidsbygg

Noverande fritidsbygg som er vist med byggpunkt innanfor LNF-SF 1 til LNF-SF 8 kan utvidast. Før det blir gjeve løyve til utviding av noverande fritidsbygg innanfor LNF-SF langs Rv 7, skal bygg som ligg nærare Rv 7 enn 110 meter dokumentere tilfredstillande støynivå utanfor rom med støyømfintleg bruk og at det er eller kan etablerast uteopphaldsareal med tilfredstillande støytilhøve, dvs dB 55 L_{den}. Tilsvarande gjeld ved utviding av eksisterande fritidsbygg langs Bergensbanen, der tilfredstillande støytilhøve er dB 58 L_{den}.

Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med naturverninteresser, kulturminne, friluftsinteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselement. Det inneber at det ikkje skal førast opp bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i vilttrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag, i våtmarksområde, på dyrka mark og stølsvoll. Det må dokumenterast eigna drikkevasskjelde og ligge føre løyve for utslepp etter forureiningslova.

2.1.2 Særskilde krav til utforming av fritidsbygg

Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området og eksisterande situasjon.

Samla bygningsmasse skal ikkje overstige BRA = 150 m^2. På kvar tomt kan det i tillegg til hovudbygget byggjast eit anneks (sidebygg som funksjonelt fungerar saman med hovudbygget) på inntil 30 m^2 bruksareal (NS3940).

Mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overskride 5,5 meter og takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader.

2.2 Område for spreidd erverv, jf. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav b, c og d

Innanfor områda LNF-SE, kan det gjevast løyve til spreidd erverv gjennom bruksendring av driftsbygg i landbruket, utviding/oppføring av bygg og etablering av tilhøyrande funksjonar/tiltak ved verksemdene. I tillegg kan det gjevast løyve til utviding av noverande fritidsbygg.

2.2.1 Krav til omfang og lokalisering

Før utbygging av noverande og etablering av framtidige ervervstiltak på meir enn BRA = 200 m^2 innanfor verksemdene til heste- og aktivitetsanlegget på Bruseletto Gard (LNF-SE1), Hallingskarvet Hestegård (LNF-SE1), aktivitetsanlegget og gardskafé i Havsdalen (LNF-SE3) og oppdrettsanlegg for hest på Oldebråten (LNF-SE4), skal det utarbeidast utbyggingsplan (bebyggelsesplan), jf PBL § 28-2.

- På Brusletto Gard på gnr 61 bnr 6 innanfor området (LNF-SE1) kan det førast opp ein samla bygningsmasse for erverv på BRA = 500 m^2, medrekna eksisterande som er knytt til overnatting, hestesport og kurs/konferanse.
- På Haugen Gard på gnr 59 bnr 5 innanfor området (LNF-SE1) kan det førast opp ein samla bygningsmasse for erverv på BRA = 500 m^2, medrekna eksisterande som er knytt til overnatting, hestesport/avl og kurs/konferanse.
- På Venerustin på gnr 61 bnr 10 innanfor området (LNF-SE2) kan den gamle stølen byggast opp med ein samla bygningsmasse for erverv på BRA 300 m^2 som er knytt til overnatting og kurs/konferanse.
- På eigedommen gnr 49 bnr 1 og 3 innfor området (LNF-SE3) kan det etablerast eit kultur- og aktivitetsområde. I tillegg kan låven på stølen/eigedommen gnr 49 bnr 1 byggast om til stølskafé/serveringshytte. Den samla bygningsmassen på stølskafeen/serveringshytta skal ikkje overskride BRA = 150 m^2.
- På Oldebråten på gnr 65 bnr 105 kan det etablerast oppdrettsanlegg for hest med naudsynte bygg. Bygningsmassen skal ikkje overskride BRA = 1600 m^2.

Noverande driftsbygg i landbruket innanfor områda LNF-SE 1 til LNF-SE 4 merka med byggpunkt, kan bruksendrast til bygg for erverv, dvs. lager, garasje, landbruksverkstad, foredlingsanlegg, gardsbutikk, servering og kontor.

Noverande fritidsbygg som kan utvidast er avmerka med byggpunkt på plankartet.

2.2.2 Særskilde krav til utforming av bygg

Ervervsbygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonere med bygg i området og eksisterande situasjon.

Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med naturverninteresser, kulturminne, friluftsinteresser eller spesielle landskapselement. Det inneber at det ikkje skal førast opp nye bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i vilttrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag og i våtmarksområde.

Mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng skal innanfor områda LNF-SE1, LNF-SE2 og LNF-SE4 ikkje overskride 9 meter, medan gesimshøgda ikkje skal overskride 8 meter.

Mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng innanfor området LNF-SE3 skal ikkje overskride 5,5 meter og takvinkelen skal vere mellom 22 og 32 grader.

2.2.3 Utviding av fritidsbygg utan krav om utbyggingsplan (bebyggelsesplan)

Noverande fritidsbygg som er vist med byggpunkt innanfor LNF-SE 3 og LNF-SE 4 kan utvidast. Før det blir gjeve løyve til utviding av noverande fritidsbygg innanfor LNF-SE 4, skal bygg som ligg innanfor gul støysone til skytebana dokumentere tilfredstillande støynivå utanfor rom med støyømfintleg bruk, eller at det kan etablerast

uteopphaldsareal med tilfredstillande støytilhøve, dvs dB 30 L_{den}.

Kriteria for utforming av bygg i punkt 2.1.1 og 2.1.2 gjeld tilsvarande for utviding av eksisterande fritidsbygg innanfor LNF-SE 3 og LNF-SE 4.

2.2.4 Forbod mot oppføring av fritidsbygg, jf. PBL §20-4, 2. ledd bokstav e
Innanfor LNF-SE3 er det ikkje tillate å føre opp fritidsbygg.

Jordlova
I alle LNF-områda for spreidd utbygging gjeld §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova.

3. Område for særskilt bruk eller vern av vassdrag (arealbruksuavhenging kategori)

3.1 Byggeforbod langs vassdrag, jf PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav f
I 100 meters-beltet inntil vatn og vassdrag, - målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flomvasstand, er det generelt byggeforbod for tiltak som nemnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt vegar og masseuttak til landbruksformål. For Geilotjødn, vassdraga Vesleåne i Havsdalen, Ustevassdraget mellom Veslefjorden og Lauvrud og nedre Bardøla, kan byggegrensa langs vassdrag for tiltak som nemnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 fastsettast i reguleringsplan.

4. Planer

4.1 Planer som skal gjelde, jf PBL § 20-6, 3. ledd

Reguleringsplanar og utbyggingsplanar (bebyggelsesplaner) som skal gjelde:

Regulerings-/utbyggingsplan (bebyggelsesplan) for:	Planid	Sak	Vedteke
Geilo	062004002		07.01.1977
Geilo del 4	062004003		07.01.1997
Transformatoranlegg	062004004		14.10.1977
Omreguleringa sentrum Rv 7/Rv 8	062004005		20.12.1978
Fossgardfeltet	062004006		20.12.1979
Havsdalslia, Jonstøllia, del 2	062004007		03.02.1981
Havsdalen Jonstøllia del 2	062004008		03.08.1981
Vestlia del 1 – Geilo	062004009		25.05.1981
Omlegging av Havsdalsvegen	062004010		30.03.1984
Vestlia – Geilo del 2	062004011	0044/04	29.04.2004
Gnr 56 bnr 6 Havsdalen	062004012		31.05.1985
Geilo del 4 – rundkøyring	062004013		28.08.1986
Storhovda	062004014		06.11.1986
Del av 65/1 ved Kikut	062004015	0029/07	26.04.2007
Geilomoen II	062004016		16.10.1976
Geilomoen	062004016		07.08.1973
Geilolie (Vestlia del 3)	062004017	0153/88	28.04.1988
Såballia	062004018	0238/88	29.09.1988
Del av eigedommen 64/12	062004019	0024/90	29.03.1990
Kikut del 2	062004020	0097/90	04.10.1990
Geilo center appartement	062004021	0074/91	04.11.1991
Highland Hotell	062004022	0094/91	16.12.1991
Turistutbygging Vestlia vest	062004023	0064/92	05.03.1992
Ustedalsfjorden rundt	062004024	0066/92	05.03.1992
Kikut nord	06200425		05.03.1992
Område Geilo Taubane – øvre del	062004026		17.12.1992
Område Geilo Taubane – nedre del	062004027	0155/92	17.12.1992
Geilo hotell, felt Tb1 og deler av Tb3, Geilo sentrum	062004028	0086/07	27.09.2007
Vestlia vest del 1 felt H2/Tb	062004029	0003/94	19.01.1994
Tuftelia – Geilo vest	062004030		12.10.1994
Solli Sportell	062004031	0124/94	09.11.1994
Vestlia vest del 1 felt H5/Tb	062004032	0028/95	26.04.1995
Vestlia vest del 1 felt Tb1/S1	062004033	0053/95	31.08.1995
Endring av reguleringsplan for Geilo sentrum vest	062004034		26.05.2005
Geilo sentrum	062004035	0073/95	31.08.1995
Haugstomta "Stein"	062004036		21.01.1996
Kikut nord	062004037	0061/06	29.06.2006
Geilo samvirkelag og Intersport	062004038		12.06.1996
Vestlia H3/Tb	062004039	0095/96	11.09.1996
Del av Geilo sentrum	062004040		27.02.1997
Aasremmen	062004041	0067/97	25.09.1997
Del av gnr 60 bnr 7	062004042	0075/98	27.08.1998
Kikut fjellgrend	062004044	0010/99	25.02.1999
Geilojordet	062004045	0074/97	20.08.1997
Bardøla	062004046		28.08.1997
Del av eigedommen 64/12 og 64/94	062004047		18.12.1997

Stray, gnr 56 bnr 12 og 28	062004048	0178/98	18.11.1998
Timbrehaugen	062004050	0093/77	21.04.1977
Del av Ustedalsfjorden rundt	062004052		18.12.1997
Omsorgsboliger på Geilotun	062004055		16.06.1999
Del av eigedom 56/1 i Havsdalen	062004057	0154/00	28.09.2000
Havsdalen	062004058	0066/00	30.03.2000
Kikut hyttegrend	062004060		18.04.2001
Jeglumskroken	062004061	0058/01	29.03.2001
Endring av reguleringsplan for Havsdalen gnr 57 bnr 5 m.fl.	062004062	0017/07	01.03.2007
Del av gnr 62 bnr 1 og 19	062004063		20.02.2002
Midthovda – Kikut	062004064	0033/01	31.05.2001
Sanering av planoverganger på strekninga Gullstein - Eima	062004066	0059/06	29.09.2005
Budalslie	062004069	0043/04	29.04.2004
Kikut Fjellgrend II	062004071	0044/03	20.06.2003
Geilo Fjellandsby, felt 7 – felt 9 – felt 10 – felt 20	062004072	0051/03	30.04.2003
Geilo Fjellandsby	062004072	0024/02	25.04.2002
Utsikten	062004073	0059/02	17.04.2002
Bardøla Høyfjellshotell	062004075	0062/03	29.09.2003
Lunningshaugen H8	062004076	0010/04	29.01.2004
Del av Såbalstølen	062004077	0003/05	27.01.2005
Jeglumkollen H9	062004081	0148/04	14.10.2004
Tb17 Tuftelia	062004082		22.08.2003
Geilohovda S1	062004083	0009/04	29.01.2004
Rundetjødne	062004084	0023/07	29.03.2007
Alpinområde Kikut – Vestlia	062004086	0008/04	29.01.2004
Del av 63/2 m.fl. Havsdalen	062004087	0123/04	26.08.2004
Geilo sentrum	062004088	0003/09	29.01.2009
Fjordheim	062004093	0019/06	23.02.2006
Gnr 66 bnr 367, "Myreng"	062004098	0147/04	14.10.2004
Økle Hyttegrend	062004099	0009/05	24.02.2005
Bruhaugen	062004101	0122/04	26.08.2004
BP Geilo Fjellandsby felt 8, 14 og 18	062004103	0143/04	14.10.2004
Vandrehjemmet	062004105	0079/09	13.05.2009
Kikut Fjellstuer felt Tb1 og FR1	062004106	0004/07	01.02.2007
Nedre Slåttalivegem	062004107	0101/08	18.12.2008
BP felt 5 og 6 Geilo Fjellandsby	062004108	0104/04	09.06.2004
Uthusslåtta	062004111	0003/07	01.02.2007
BP-felt 13, Geilo Fjellandsby	062004113	0159/04	20.10.2004
Felt H18 Kikut Fjellgrend	062004114	0141/06	11.10.2006
Aust for Rv 40 – Kikut Fjellstue, gnr/bnr 64/8 og 64/376	062004117	0004/09	29.01.2009
Sanering av planoverganger i Øyovegen og Bruslettovegen	062004120	0011/09	26.02.2009
H/T1 Havsdalen	062004121	0218//05	14.10.2005
Jonstøllie øst Geilo	062004122	0021/06	23.02.2006
Geilotun	062004126	0015/09	11.02.2009
66/743 "Myreng" Vestlia Geilo	062004128	0154/05	10.10.2005
Felt 15, Geilo Fjellandsby	062004134	0080/06	16.05.2006
Tb4, Vestlia Geilo	062004135	0125/08	13.08.2008
Geilo Ferieleiligheter, gnr/bnr 64/122 – 438	062004136	0023/09	26.03.2009
H/T7, Geilohovda	062004137	0221/07	12.12.2007
H/T6 Geilohovda Geilo Panorama	062004138	0153/06	15.11.2006
Sandven og Geilo camping	062004140	0002/10	28.01.2010
Bustadområde B1, Vestlia	062004141	0071/09	24.09.2009
Geilo handelslag, felt BF 10, GG4/PP og P2	062004150	0093/07	25.10.2007
Vestlia Resort	062004151	0181/08	12.11.2008
Felt 2.1 Kikut – Vestlia	062004154	0151/08	10.09.2008
BP Geilo Fjellandsby	062004156	0083/08	14.05.2008
Del av gnr. 60, bnr. 7 i Havsdalen	062004162	0013/09	27.08.2009

RETNINGSLINER

Kommunikasjonssystem
Løyve til avkøyring må gjevast av vegmynda.

Dersom ikkje anna følgjer av reguleringsplan eller utbyggingsplan (bebyggelsesplan) gjeld byggjegrensa i veglova i forhold til offentleg veg.

Ved fortetting av tettstadområde og sentrumsområde langs Rv 7 skal det leggast vekt på forbetring av avkøyrsletilhøva og sanering av avkøyrsler.

Jernbana er ei viktig kommunikasjonsåre gjennom planområdet. Sanering av "farlege" planovergangar skal prioriterast og ved ny utbygging må det sikrast planfri kryssing av jernbana.

Dersom ikkje anna følgjer av reguleringsplan eller utbyggingsplan (bebyggelsesplan) gjeld byggjegrensa i jernbanelova.

Infrastruktur
All framtidig utbygging skal baserast på framføring av heilårs køyreveg, vatn, straumforsyning og godkjend avlaupsløysing. Etablering av nye bygg innanfor planområdet føreset bruk av forskriftsmessig avlaupsanlegg. Med dette er det meint mogleg tilknytning til offentleg/privat leidningsnett med godkjent utsleppsløyve eller etablering av separatløysingar i samsvar med gjeldande forskrifter/tekniske retningsliner. Det er ikkje tillate å legge inn vatn i eksisterande bygg utan at godkjent forskriftsmessig avlaupsløysing kan etablerast.

Energiforsyning
I område med tettare utbyggingsmønster skal kommunen stimulere/jobbe for at det blir lagt til rette for vassboren varme til oppvarming i nye bygg. Dette skal sikre fleksibilitet for bruk av miljøvenlege energibærare til oppvarming.

Radon
Alle nye bustader og fritidsbustader på Geilo skal ha førebyggjade tiltak mot radon. I samsvar med sentrale retningsliner (SINTEF Byggforsk, byggdetaljar 520.706) inneber dette to parallelle tiltak mot radon, fortrinnsvis tilrettelegging for trykkdeling/ventilering av byggegrunn og løysing med radonsperre.

Ved planlegging av sjukeheim, pleieinstitusjon, skule og barnehage skal strålefaren særskilt vurderast og behovet for eventuelle avbøtande tiltak vurderast.

Universell utforming
Ved utarbeiding av reguleringsplan i område med publikumsretta funksjonar (privat og offentleg service), bør det utarbeidast ei analyse som syner korleis tilgjenge for dei mest vanlege funksjonshemma gruppene bør sikrast. Innanfor andre utbyggingsområde bør ein unngå hinder som hemmar tilgjenge.

Utforming og plassering av bygningar
I byggeområde og LNF-område for spreidd utbygging skal det takast omsyn til byggeskikk, tilpassing av nye tiltak til eksisterande bygningsmiljø (dvs. bygningane sin karakter, byggestil, materialval, plassering og vindauge, fargebruk, m.m.), terreng, landskap og vegetasjon.

Ved godkjenning av tiltak innanfor område for spreidd utbygging skal tiltak ikkje komme i konflikt med viktige natur- og friluftsområde. I det ligg det at kommunen skal verne om kvalitetar av nasjonal og regional verdi i forhold til:

- Biologisk mangfald, herunder naturtypar, vilt og raudlisteartar.
- Landskapsbildet, med vekt på det overordna landskapsbildet.
- Friluftsliv, herunder friluftsområde, stiar, løyper, jakt og fiske.
- Kulturmiljø, herunder kulturmiljø, verdfullt kulturlandskap og viktige kulturminne (objekt).

Sentrums-, tettstad- og reiselivsområde
Sentrumsområdet omfattar areal for forretning, kontor, turisme, bustad, offentlege- og allmennyttige formål i Geilo sentrum. Sentrumsområdet er definert som fortettingsområde. Tettstadområde omfattar areal til bustad, forretnings-, industri-, kontor-, turisme, offentlege og allmennyttige formål.

Reiselivsområde, alpinområde og aktivitetsområde
Reiselivsområde er areal for turist og fritidsformål med tilhøyrande funksjonar.

Alpinområdet omfattar nedfartsløyper og heisanlegg med tilhøyrande servicefunksjonar.

Aktivitetsområda er areal for Geilo Hestesenter på Kirkevoll samt ride-, og treningsanlegg for hest på Øyo.

Reiselivsområde og lokalisering innanfor reisemålet
Sikring av reisemålet Geilo si attraksjonskraft er vesentleg for vidareutvikling av reisemålet og langsiktig forvalting av "arealkapitalen".

Hovudprinsipp for forvalting av "arealkapitalen":

Områdeinndeling	Kjenneteikn	Funksjonar	Arealbruksformål	Plan og -gjennomføring
A-område - Geilo sentrum - Reiselivsområde - Turistområde - Utviklingsareal - Samanhengande grøntområde	Høge krav til staden si eignaheit og tilgjenge/sentralitet Lav tilpassingsevne	***Teknisk:*** hotell, leilegheiter og attraksjonar som føreset sentralitet ***Grønt:*** alpinområde, urbaniserte grøntstrukturar og større samanhengande grøntområde som er av verdi for reisemålet si attraksjonskraft	Ferdig utbygd bør minimum 70 % av BRA innanfor utbyggingsområde vere utvikla og brukt til såkalla næringsformål. Samanhengande grøntområde skal sikrast med særskilt arealbruksformål	Føreset felles områdeplan som klargjer lokalisering av infrastruktur, funksjonar og fordeling av sokalla næringsformål. Organisering for sikring av gjennomføring av felles terskelinvesteringar.
B-område - Skurdalsåsen - Havsdalen	Middels krav til staden si eignaheit/sentralitet. Gode moglegheiter for tilpassing	***Teknisk:*** turist- og fritidsleilegheiter, fritidsbygg, attraksjonar ***Grønt:*** stiar og løyper	Ferdig utbygd er målet at opp mot 40 % av BRA vert utvikla og brukt til såkalla næringsformål	Områdeplan, medan gjennomføring av terskelinvesteringar blir sikra gjennom bruk av rekkjefølgjeføresegner og evt. utbyggingsavtale
C-område Areal som ikkje er A- og B-område	Låge krav til lokaliseringsstaden si eignaheit og/eller tilgjenge/sentralitet. Høg tilpassingsevne	***Teknisk***: Fritidsbygg, Landbruk Pluss og mindre aktivitetsanlegg ***Grønt:*** stiar og løyper	Ikkje spesielle krav, men blir vurdert i dei konkrete sakene	Regulering, medan gjennomføring av terskelinvesteringar blir sikra gjennom bruk av rekkjefølgjeføresegner og evt. utbyggingsavtale

Fordelinga mellom næring og fritidsareal skal gå fram av godkjent reguleringsplan. For å sikre at kommersielle "varme" senger ikkje blir selt ut som private hytter (fritidsbygg/fritidseiningar), skal alle nye utleigebygg/-einingar regulerast til turistanlegg i reguleringsplan. Private hytter/fritidseiningar skal regulerast som fritidsbebyggelse.

Kvalitetskrav til planer

Som grunnlag for å sikre kvalitet i planer skal det ligge føre ein planomtale som klargjer:

- Bakgrunn og formål med utviklingsprosjektet/tiltaket
- Forholdet til overordna planer
- Planinnhaldet
- Vesentlege verknader av planframlegget
- Risiko og sårbarheit

Areal og anlegg for barn og unge

Samtidig med at framtidige områder for bustader blir teken i bruk, bør det vere avsett areal til og opparbeidd leikeplass på eiga bustadtomt eller på fellesareal i den utstrekninga tilgangen til følgjande tre typar leikeplassar med tilhøyrande krav til avstand og areal ikkje er oppfylt.

Krav til type leikeplass og avstand:

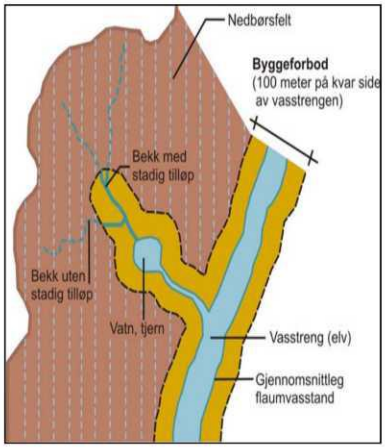
- Sandleikeplass der maksimal gangavstand er 50 meter og minimum areal er 50 m^2.
- Nærleikeplass der maksimal gangavstand er 150 meter og minimum areal er 1500 m^2.
- Strøksleikeplass der maksimal gangavstand er 500 meter og minimum areal er 5000 m^2.

Vassdrag

Vassdrag er sjølve vasstrengen og det nedbørsfeltet som drenerer til vasstrengen. Byggeforbodet gjeld for både hovudelvar, sideelvar, bekkar, vatn og tjern innanfor nedbørsfeltet med heilårs vassføring/stadig tilløp. Forbodet gjeld uavhenging av arealbrukskategori.

Byggeforbodet gjeld for eit belte på 100 meter på kvar side av vasstrengen og blir fastsett ut frå gjennomsnittleg flaumvasstand. Kva tiltak som byggeforbodet gjeld for går fram av føresegnene til kommunedelplanen. Innanfor regulert område gjeld byggeforbodet fastsett i plan.

Figuren til høgre viser korleis byggeforbodet skal tolkast.



Stiar og løyper

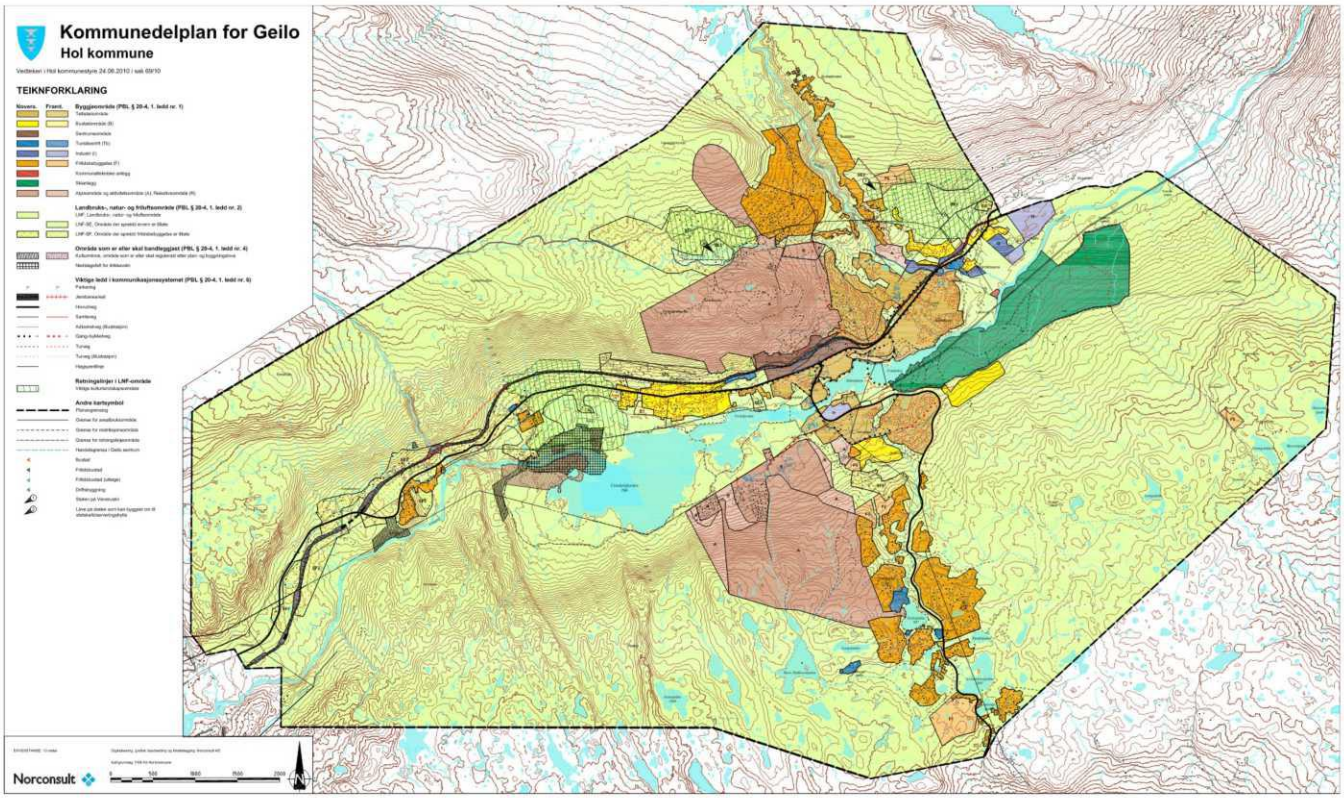
Avsetting av areal til stiar og løyper er ein svært viktig arealbruk som skal sikrast i alle reguleringsplanar som rører ved det overordna og prioriterte nettet på Geilo. Nettet vil vere under kontinuerleg utvikling, og ved utarbeiding og handsaming av reguleringsplan skal sti og løype i kommunedelplanen for stiar og løyper leggast til grunn dersom denne planen er nyare enn kommunedelplan for arealbruk.

Kulturlandskapet
Kulturlandskapet er ein viktig ressurs som skal vidareutviklast. Stølane og vollane si plassering i landskapet utgjer ein viktig del av kulturlandskapet og skal takast omsyn til ved utbygging. Dette må særskilt takast omsyn til ved innfylling og fortetting i stølsområda. Ved ombygging av stølsbygg skal det takast omsyn til opphavleg byggestil.

På plankartet er det markert tre områder som har eit einheitleg og særeige kulturlandskap (Lien, del av Ustedalen og del av Havsdalen). Kulturlandskapet sin karakter bør vektleggjast høgt ved plassering og utforming av bygg og anlegg i områda.

Gjerdehald
Fleire av områda med fritidsbygg ligg i område som har godt grunnlag for beite. Beitedyr gjev ein opplevingsverdi om sommaren, men kan og skape konfliktar når beitedyra brukar gardsplassar og andre område i direkte tilknytning til fritidsbygg og utleigehytter. For å motvirke konfliktane skal det gjennom regulerings- og utbyggingsplan (bebyggelsesplan) vurderast og fastsettast om og korleis det kan etablerast gjerde mot beiteområde, utan at det kjem i konflikt med ferdsel og estetiske omsyn. Bruk av gjerde vil krevje tilpassingar i dei enkelte områda.

Gamle, ubebygde tomter i LNF-område
Tomter i LNF-område som ikkje inngår i godkjent plan eller som tidlegare er gjeve ei planmessig handsaming, er på plankartet ikkje markert som verken byggjeområde eller LNF-område for spreidd utbygging. Spørsmålet om bygging på desse areala må eventuelt fremjast gjennom framlegg til reguleringsplan.


Kommunedelplan for Geilo
Hol kommune
TEIKNFORKLARING
Norconsult

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 07.09.2026

Notat

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	628	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Fossgardvegen 10, 3580 GEILO								

Merknader: Foreliger ikke byggesak på opprinnelig bolig i kommunens arkiver. Byggesak på tilbygg følger vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
HOL	BYGNINGSSJEFEN	HOL KOMMUNEHUS	09.03.87.

Sak nr.

Sak.nr: 29/87 Saksbehandler: RW

SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG PÅ GNR.66. BNR.310. I FOSSGÅRD BOLIGFELT.

Byggherre: Jorunn og Stein Bjørnersen, 3580 GEILO

Byggemelder: J.O.Brusletto A/S, 3550 GOL

Beskrivelse: Tilbygg av garasje, vindfang, balkong, trapperom, og bad
Areal eksisterende bygg: 223,0 m^2
Areal nybygg: 45,3 m^2

Vedtak:

Det omsøkte tilbygg til bolig godkjennes.
Tilbygget må oppføres i samsvar med gjeldende byggeforskrifter. En gjør spesiellt oppmerksom på kap. 31:4, 34:44, 34:45, 41:321, 41:511, 42:1, 42:2, 42:3, 42:4, 42:5, 43:22, 44:21, 46:12, 47:1343, 52:311, 52:312.
Vegg mellom garasje og beboelsesrom skal være utført med bygningsdeler i minst B30, d.v.s. to lag 12mm gipsplater.

Før tilbygget tas i bruk, skal melding gis til Bygningssjefen i Hol.

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

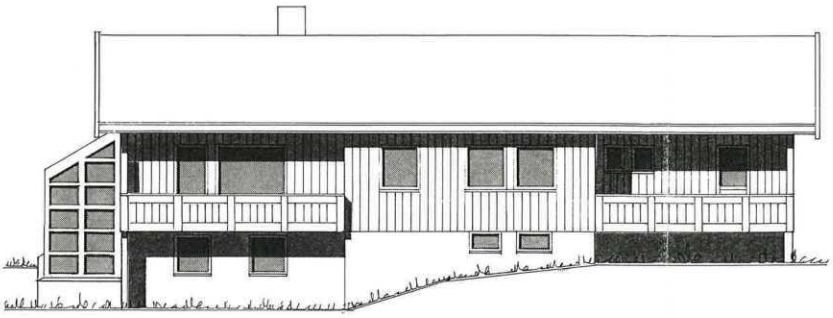
Sign.

HOL KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

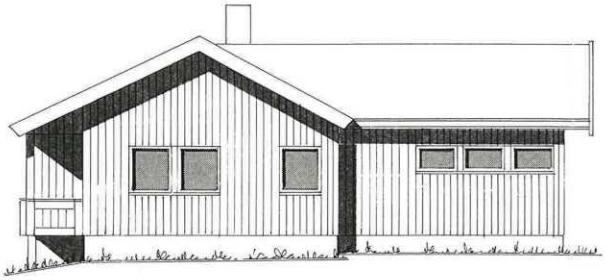
Utskrift sendt til

BYGGEMELDER
BYGGHERRE.

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



FASADE SØR

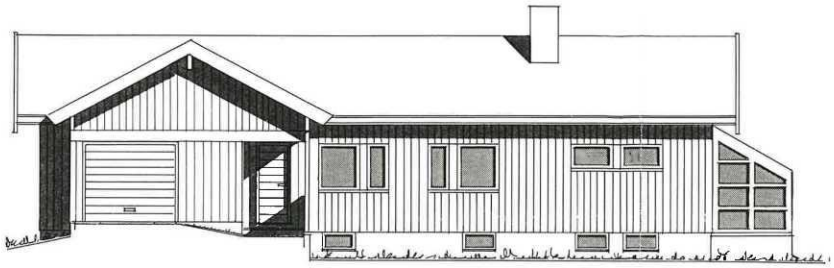


FASADE ØST

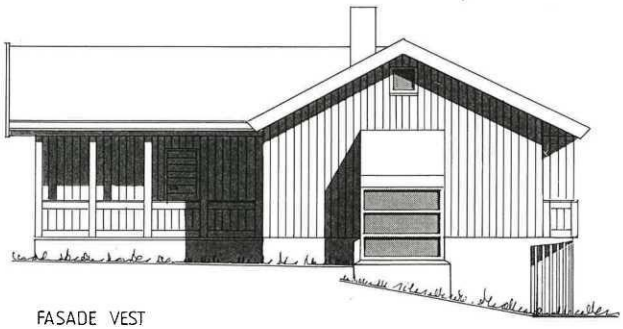
BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 09 / 03 19 87

Retting	Dato	Tegn.	Indeks
FAM. GRAFF BJØRNERSEN OMBYGGING ENEBOLIG	Dato	21. 01. -87	
	Tegn.		
	Konf.		
FASADE SØR OG ØST	Målestokk	1 : 100	
• Byggplanlegging • Prosjektadministrasjon • Rådgiving • Økonomisering • Eiendomsutvikling BRUSLETTO RÅDG. INGENIØRER OG ARKITEKTER	Prosjekt nr.	Tegning nr.	Indeks
	4266·18	105	

A.S TORRKOPI



FASADE NORD

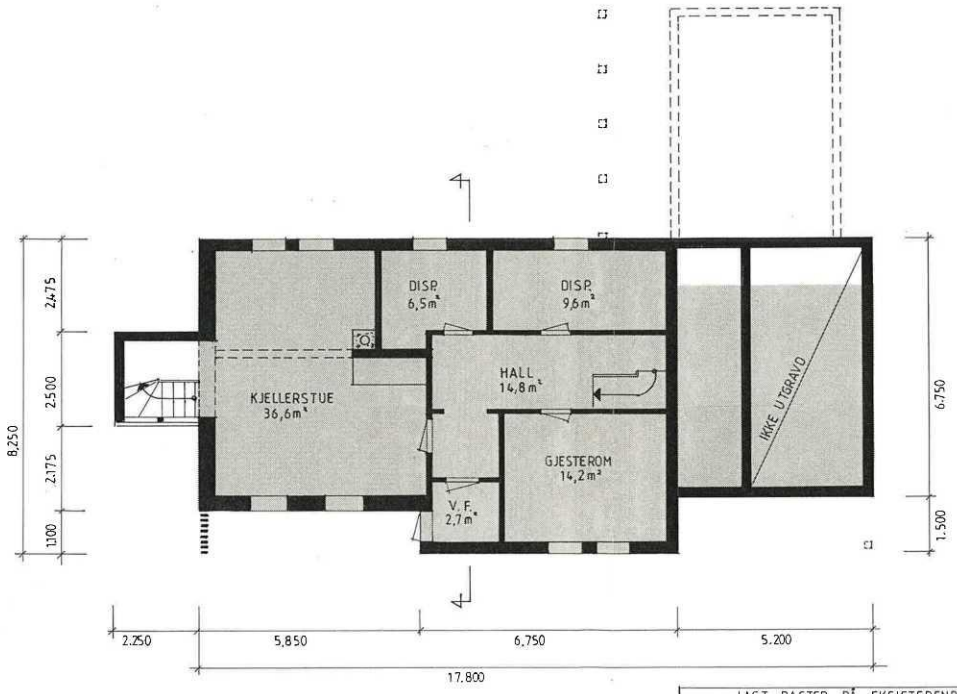


FASADE VEST

BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 02 / 03 1987

Retting	Dato	Tegn.	Indeks
FAM. GRAFF BJØRNERSEN OMBYGGING ENEBOLIG	Dato	21.01.-87	
	Tegn.		
	Konf.		
FASADE NORD OG VEST	Målestokk	1:100	
• Byggplanlegging • Prosjektadministrasjon • Rådgiving • Økonomisering • Eiendomsutvikling BRUSLETTO RÅDG. INGENIØRER OG ARKITEKTER	Prosjekt nr. 4266·18	Tegning nr. 104	Indeks

A.S TØRRKOPI

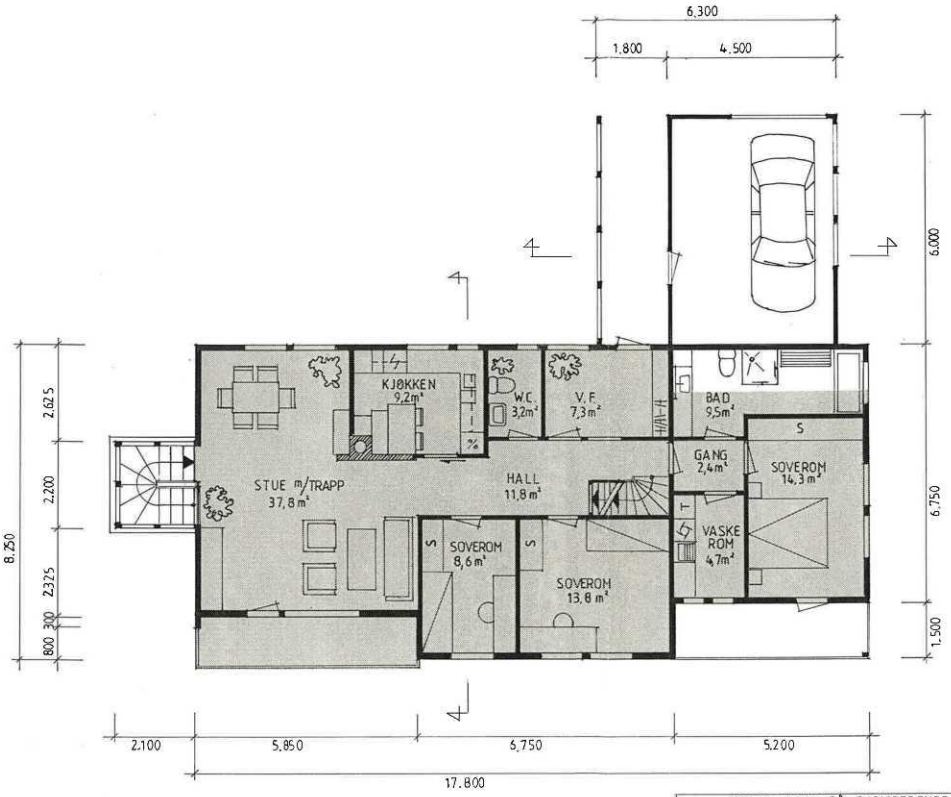


EKSISTERENDE BYGG

BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 09 / 03 1987

LAGT RASTER PÅ EKSISTERENDE BYGG	26.02-87	OLA	A
Retting	Dato	Tegn.	Indeks
FAM. GRAFF BJØRNERSEN	Dato	21. 01.-87	
OMBYGGING ENEBOLIG	Tegn.		
	Kont.		
PLAN KJELLER	Målestokk	1 : 100	
• Byggplanlegging • Prosjektadministrasjon • Rådgiving • Økonomisering • Eiendomsutvikling — BRUSLETTO RÅDG. INGENIØRER OG ARKITEKTER	Prosjekt nr.	Tegning nr.	Indeks
	4266-18	101	A

A.S. TORRNOPI

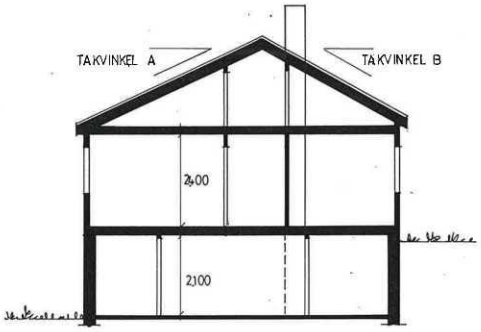


EKSISTERENDE BYGG

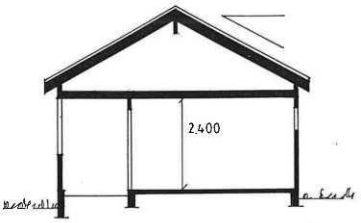
BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 09 / 03 1987

LAGT RASTER PÅ EKSISTERENDE BYGG	26.02.-87	OLA	A
Rettling	Dato	Tegn.	Indeks
FAM. GRÅFF BJØRNERSEN	Dato	21. 01. -87	
OMBYGGING ENEBOLIG	Tegn.		
	Konf.		
PLAN 1. ETASJE	Målestokk	1:100	
• Byggplanlegging • Prosjektadministrasjon • Rådgiving • Økonomisering • Eiendomsutvikling BRUSLETTO RÅDG. INGENIØRER OG ARKITEKTER	Prosjekt nr. 4266·18	Tegning nr. 102	Indeks A

A.S. GRAFISK KOPI



SNITT EKSISTERENDE BYGG



TAKVINKEL GARASJE LIK TAKVINKEL B EKSISTERENDE BYGG

SNITT GARASJE

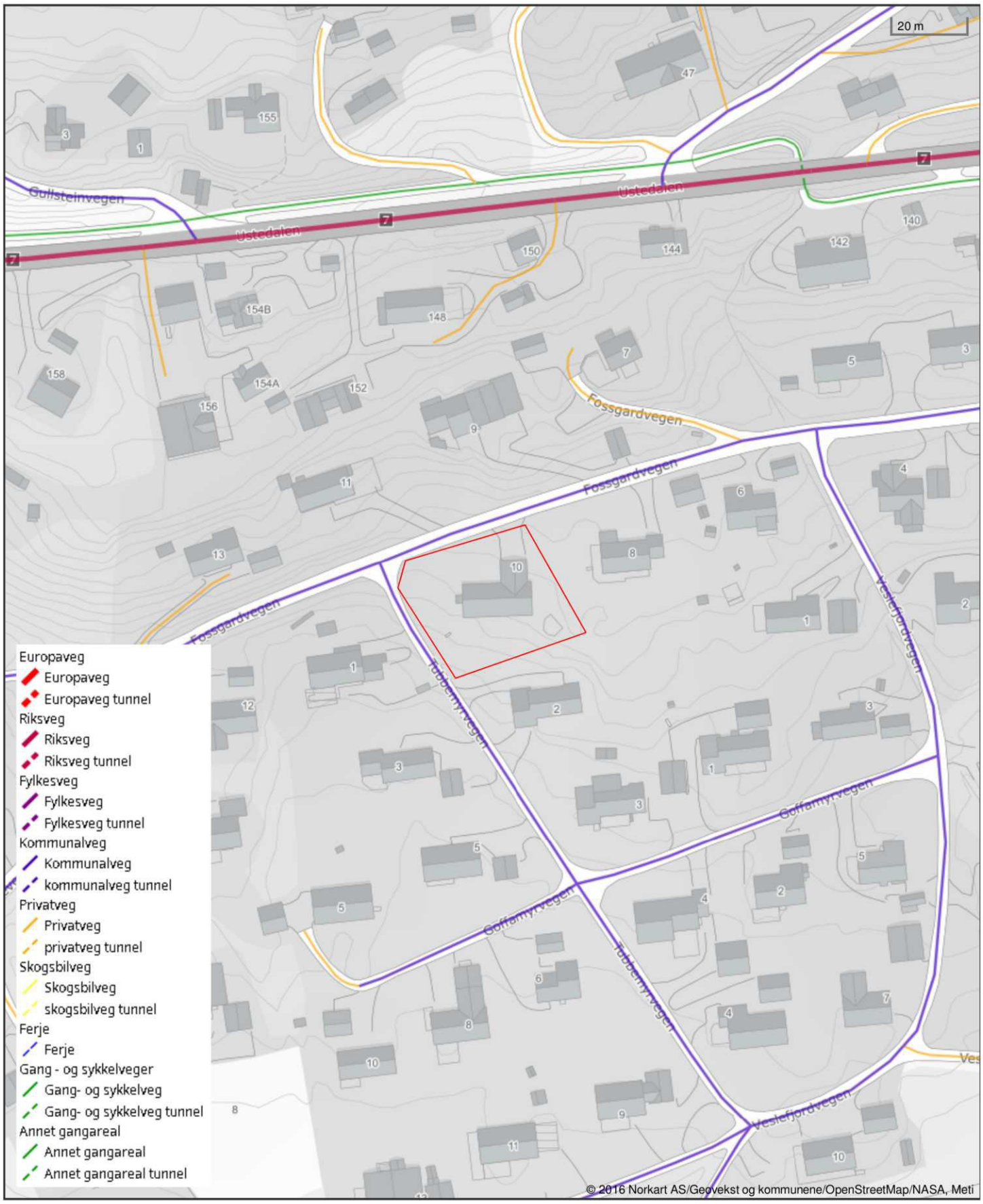
BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 09 / 03 19 87

Retting	Dato	Tegn.	Indeks
FAM. GRAFF BJØRNERSEN	Dato	21. 01.-87	
OMBYGGING ENEBOLIG	Tegn.		
	Konf.		
SNITT	Målestokk	1 : 100	
• Byggplanlegging • Prosjektadministrasjon • Rådgiving • Økonomisering • Eiendomsutvikling BRUSLETTO RÅDG. INGENIØRER OG ARKITEKTER	Prosjekt nr. 4266-18	Tegning nr. 103	Indeks

A.S TORRKOPI

Utskriftsdato: 07.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 66/628//



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.

Utskriftsdato: 07.09.2026

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	628	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fossgardvegen 10, 3580 GEILO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
16003341	1161	24.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	186

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	628	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fossgardvegen 10, 3580 GEILO								

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**
Avløp	7 561,80 kr
Eiendomsskatt	2 170,02 kr
Feiing	297,00 kr
Renovasjon	6 387,54 kr
Vann	6 679,91 kr
Sum	**23 096,27 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - bolig	0%	1115100 pro	2.00	1/1	0 %	2 230,00 kr	1 486,68 kr
Målt Vann Geilo	25%	93 m3	31.80	1/1	0 %	2 957,40 kr	2 957,40 kr
Renovasjon dunk	25%	1 stk	7056.25	1/1	0 %	7 056,25 kr	4 704,15 kr
Co2 avgift bolig	25%	1 stk	288.75	1/1	0 %	288,75 kr	192,50 kr
Målt Kloakk Geilo	25%	93 m3	38.76	1/1	0 %	3 721,16 kr	3 721,16 kr
Fradrag Vann	25%	63.5 stk	31.80	1/1	0 %	-2 019,30 kr	-2 019,30 kr
Fradrag Kloakk	25%	63.5 stk	38.76	1/1	0 %	-2 540,79 kr	-2 540,77 kr
Feiing og tilsyn B 6. hvert år	0%	1 stk	274.00	1/1	0 %	274,00 kr	182,68 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt vann Geilo	15%	93 m3	29.26	1/1	0 %	2 720,81 kr	2 720,81 kr
Vann fast bolig vannmåler	15%	1 stk	2819.80	1/1	0 %	2 819,80 kr	1 879,88 kr
Målt kloakk Geilo	15%	93 m3	35.66	1/1	0 %	3 423,47 kr	3 423,47 kr
Kloakk fast bolig vannmåler	15%	1 stk	2602.45	1/1	0 %	2 602,45 kr	1 734,98 kr
Forskudd vann	15%	182 m3	36.73	1/1	0 %	6 685,04 kr	4 456,71 kr
Forskudd kloakk	15%	182 m3	36.82	1/1	0 %	6 701,79 kr	4 467,84 kr
Fradrag vann	15%	63.5 m3	-29.26	1/1	0 %	-1 857,76 kr	-1 857,76 kr
Fradrag kloakk	15%	63.5 m3	-36.81	1/1	0 %	-2 337,52 kr	-2 337,51 kr
Vannmålerleie	15%	1 stk	258.75	1/1	0 %	258,75 kr	172,50 kr
					Sum	**32 984,30 kr**	**23 345,42 kr**

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

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

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 EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

TINGLYSTE DOKUMENTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/2084/22
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 14:59

499

Dagbok nr. 2084 1966.
Hallingdal Sorenskriverembete

Off. 10/8. kl. 12,-

F E S T E K O N T R A K T

1. Hol kommune fester herved bort til

Björn Dybbe født 20-4-1937

en boligtomt stor: 1219 m² av eiendommen Fossgard, gnr.66, bnr.310 i Hol.

Tomten har navnet: Sabu feste nr. 2,

Målebrev er tinglyst.

2. Festeren betaler et engangsbeløp stort kr.3.200,- som erlegges før kontrakten sendes til tinglysing. I festeavgift betaler festeren årlig kr. 335,00 ~~for målet,~~ første gang for 1966. Partene har adgang til å forlange festeavgiften regulert etter 30 og 60 år under hensynstagen til prisnivået da og forholdene forøvrig.
Festetiden er 99 år med rett til fornyelse.

3. Til sikkerhet for festeavgiften har Hol kommune panterett i de bygninger som oppføres på tomta. For pant i bygningene i forbindelse med boliglån skal Hol kommune til enhver tid dog bare ha prioritetet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten renten til fremtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er Hol kommune berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.

4. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når det skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen (e) på tomta. I tilfelle tvangssalg av bygningen (e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

5. Tomta skal nyttes til rent boligformål, og det kan på tomta ikke drives forretningsmessig virksomhet, så som kafe, herberge, handel m.v.

6. Innkjørselsveg til tomta og stikkledning for vann og kloakk skal legges i samsvar med plan som utarbeides av Hol kommune (ingeniørvesenet). Festeren plikter å gå sammen med nabotomtene om felles stikkledninger for vann og kloakk hvor dette er planløsningen. Anleggsutgiftene deles da likt på de deltagende tomter, det samme gjelder for vedlikehaldet av ledninger.

7. Festeren plikter å betale tilkoblingsavgift til Geilo Nye Vannverk A/S samt årlig vannavgift og årlig kloakkavgift, etter de til en hver tid gjeldende satser.
Uten utgift for festeren føres vannledning frem til 10 m fra husvegg og kloakkledning til 40 m fra husvegg. Innenfor disse avstander må festeren selv dekke utgiftene, og hvor det utføres som fellesanlegg deles utgiften som faller på tomtene i samsvar med pkt.6.

50/

8. Byggearbeid på tomta skal være igangsatt innen: _____
og fullført innen: _____.

Dersom fristen for igangsetting ikke overholdes har Hol kommune rett til å heve kontrakten mot tilbakebetaling av engangsbeløpet, og festeren forplikter seg til å transportere festekontrakten til Hol kommune, eller direkte til en annen fester som er godkjent av kommunen.

9. Festeren har ikke anledning til å overdra tomta til andre i ubebygget stand. Dersom han selv ikke bygger på den faller festeretten tilbake til Hol kommune for samme pris.

Påbegynt arbeid på tomta plikter kommunen ved innløsning ikke å dekke.

10. Utgifter til måling av tomta, stempling og tinglysing av festekontrakta bæres av festeren.

11. Kontrakta er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene har ett hver.

Hol kommune, 8/8 1966.

fester

ordfører

Det bekreftes at partene har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at de er over 21 år.

1.

2.

ENERGIATTEST

Energiattest



Adresse **Fossgardvegen 10, 3580 GEILO**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364986**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7951701**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **628**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **215,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **215,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **277,59**

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fossgardvegen 10, 3580 Geilo
Gnr. 66, Bnr. 628, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260172

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Ådne Holestøl Hognerud

Telefon / Mobil: 97 97 51 51 / 922 08 195

E-post: adne.holestol.hognerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
