PRIVATMEGLEREN

GEILOTJØDNVEGEN 28 F

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring fra selger

Informasjon fra Hol kommune

Informasjon fra sameie

Tinglyste dokumenter

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Geilotjødnvegen 28 F , 3580 GEILO
HOL kommune
gnr. 66, bnr. 645, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21556-1321 **Eiendomsverdi ref nr:** RQ2972

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Mathias K. Bjørke

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig

Mathias K. Bjørke
Uavhengig Takstingeniør
mathias@drammentakst.no
938 47 171

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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Fritidsboligen fremstår som normalt vedlikeholdt og med en teknisk standard som er forventet ut fra byggeår. Det er ikke registrert alvorlige skader eller forhold som krever umiddelbare tiltak. Våtrommet har tørre måleverdier ved hulltaking, og det er ikke påvist tegn til fuktskader. Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2, hovedsakelig knyttet til manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt, membranens alder, avvik i fall mot sluk, mindre skjevheter på enkelte innvendige dører. Samlet vurderes fritidsboligen å være i normal teknisk stand, men de registrerte avvikene bør tas med i videre vedlikeholdsplanlegging.

For nærmere informasjon om byggets tilstand, henvises det til de enkelte punktene i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med torv og er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er ca. 20–60 år. Normal forventet tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er ca. 2–8 år.
Ytterdør og balkong dører er i treverk og har 2-lags glass.
Balkongen er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i treverk.

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.
Leiligheten har tilhørende bod og parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med parkett og flis.
Veggene har trepanel og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Det er ikke registrert synlige inntrekksveier for skadedyr eller fuktkrevende insekter, samt sopp eller råte ved befaringen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold eller inntrekksveier som ikke lot seg avdekke ved den visuelle inspeksjonen.
I ett soverom er det plassbygd sengearrangement med skuffer i bunnen og endeskap med skuffer.
Skyvedørsgarderobe med glasspeil i dørene i entreen.
Belysning: Innfelte downlights med dimming.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke forelagt dokumentasjon på utførselen av membran på bad.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Ved befaring fungerte viften normalt.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom bak dusj.

Måleresultat under 8% vises ikke på måleinstrument - tørr måling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via vindusventiler.
Det er installert gasspeis i stue.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Boligen har vannbåren i gulv i stue/kjøkken/spisestue og entre.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert i 2006.
Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat, røykvarslere og sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

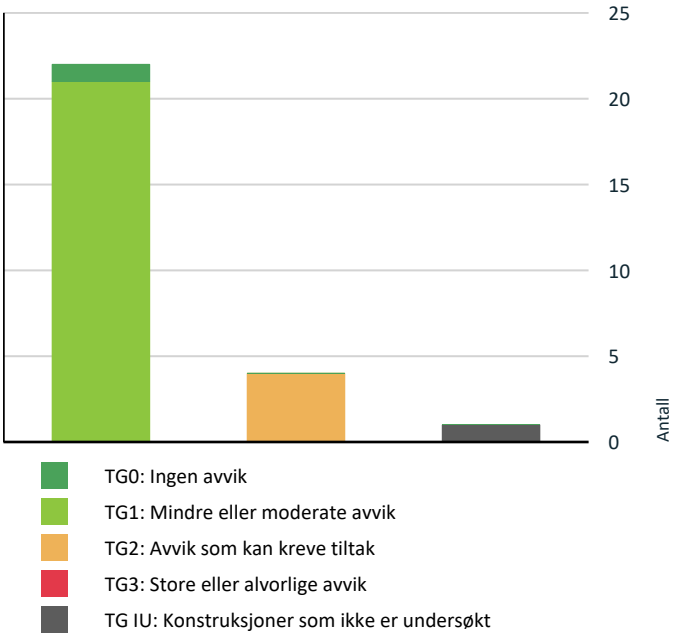
Fritidsbolig

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dør til soverom tilstøtende kjøkken er satt inn skjeft og dør åpner/lukker seg uten å ta i den når den ikke er helt lukket.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er relevant for boenheter der eieren selv står for vedlikeholdsansvaret innenfor enhetens yttervegger, mens boligselskapet eller sameiet vanligvis tar ansvar for vedlikehold av felles bygningskomponenter.
Balkonger, terrasser, vinduer og ytterdører blir vurdert hvis takstmannen anser det som relevant for leiligheten.
Selv om rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur og drenering, vil disse ikke bli vurdert for tilstand med mindre takstmannen identifiserer betydelige feil eller avvik.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2006

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt speil ble montert på bad.
2024	Modernisering	Installert måler for varmtvann- og strømforbruk gulvvarme i regi av sameiet
2025	Modernisering	Byttet toalett og dusjslange i 2026

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med torv og er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er ca. 20–60 år. Normal forventet tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er ca. 2–8 år.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkong dører er i treverk og har 2-lags glass.

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i treverk.

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten har tilhørende bod og parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med parkett og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dør til soverom tilstøtende kjøkken er satt inn skjeft og dør åpner/lukker seg uten å ta i den når den ikke er helt lukket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert synlige inntrekksveier for skadedyr eller fuktkrevende insekter, samt sopp eller råte ved befaringen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold eller inntrekksveier som ikke lot seg avdekke ved den visuelle inspeksjonen.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I ett soverom er det plassbygd sengearrangement med skuffer i bunnen og endeskap med skuffer.
Skyvedørsgarderobe med glasspeil i dørene i entreen.
Belysning: Innfelte downlights med dimming.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke forelagt dokumentasjon på utførselen av membran på bad.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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 badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Ved befaring fungerte viften normalt.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom bak dusj.

Måleresultat under 8% vises ikke på måleinstrument - tørr måling.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via vindusventiler.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert gasspeis i stue.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har vannbåren i gulv i stue/kjøkken/spisestue og entre.



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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert i 2006.
Sikringsskap med automatsikringer som er plassert i gang/entre.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat, røykvarslere og sprinkleranlegg.



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

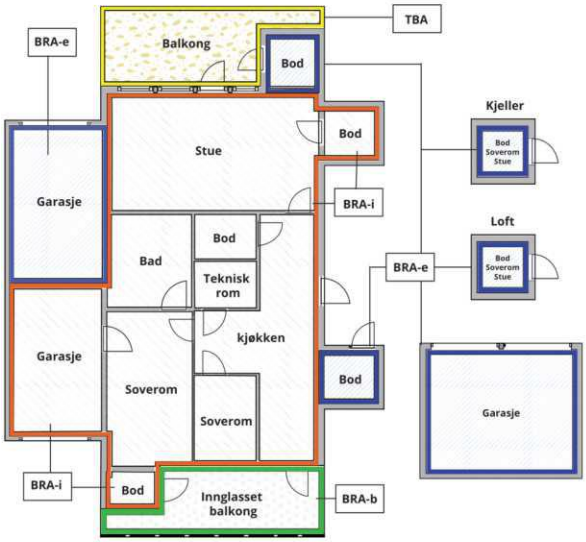
Hva er måleverdig areal?

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.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Arealer

Fritidsbolig

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)
Etasje	65	5		70	10	6	76
SUM	**65**	**5**			**10**	**6**	**76**
SUM BRA	**70**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken	Bod i fellesareal	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Mathias K. Bjørke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	66	645		22	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Geilotjødnvegen 28 F

Hjemmelshaver
Sævik Andre, Rimstad Linda Renate

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

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 fritidsbolig i kommuneplanen.

Tinglyste/andre forhold

Bygget ligger i et område med fare for overvann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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: 15.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260175
Addresse	Geilotjødnvegen 28 F		
Postnr.	3580	Sted	GEILO
Selgers navn	Linda-renate R Steffensen		
Selgers navn	Andre Sævik		

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?

02.07.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF (gjennom sameiet)

Polise/avtalenr.:

SP6008998.3.1

Våtrom

Initialer selger:
L S
A S

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 toalett og dusjslange i 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 rørlegger

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

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

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Skiftet et par lysbrytere (dimmere)

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 elektriker

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

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

Initialer selger:
L S
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Dato	15.09.2026
Signert av	*Linda-renate R Steffensen*
Signert av	*Andre Sævik*

Initialer selger:
L S
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	66
Bruksnummer:	645
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	22

Utskriftsdato/klokkeslett:	14.09.2026 kl. 09:25
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:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	13.02.2006
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	58 / 2284 i matrikkelenhet 66 / 645
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200378	RIMSTAD LINDA RENATE		Bønesheien 116 5154 BØNES	1 / 2
Hjemmelshaver		060179	SÆVIK ANDRE		Bønesheien 116 5154 BØNES	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		200378	RIMSTAD LINDA RENATE		Bønesheien 116 5154 BØNES	
Eier registrert hos Skatteetaten		060179	SÆVIK ANDRE		Bønesheien 116 5154 BØNES	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3330 - 66/645		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/1		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/1		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/2		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/2		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/3		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/3		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/4		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/4		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/5		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/5		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/6		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/6		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/7		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/7		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/8		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/8		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/9		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/9		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/10		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/10		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/11		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/11		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/12		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/12		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/13		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/13		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/14		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/14		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/15		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/15		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/16		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/16		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/17		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/17		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/18		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/18		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/19		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/19		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/20		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/20		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/21		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/21		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/22		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/22		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/23		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/23		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/24		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/24		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/25		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/25		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/26		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/26		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/27		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/27		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/28		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/28		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/29		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/29		
		Omnummerert til:	3330 - 66/645/0/30		
		Omnummerert fra:	3044 - 66/645/0/30		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3044 - 66/645		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/1		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/1		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/2		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/2		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/3		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/3		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/4		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/4		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/5		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/5		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/6		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/6		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/7		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/7		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/8		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/8		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/9		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/9		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/10		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/10		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/11		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/11		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/12		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/12		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/13		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/13		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/14		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/14		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/15		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/15		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/16		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/16		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/17		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/18		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/18		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/19		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/19		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/20		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/20		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/21		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/21		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/22		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/22		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/23		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/23		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/24		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/24		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/25		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/25		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/26		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/26		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/27		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/27		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/28		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/28		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/29		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/29		
		Omnummerert til:	3044 - 66/645/0/30		
		Omnummerert fra:	0620 - 66/645/0/30		

Seksjonering	13.02.2006			
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0620 - 66/645	0
		Mottaker	0620 - 66/645/0/22	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	24 906 027	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	06.01.2005
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	530	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	25.02.2005
	Nord: 6707910 Øst: 457526	Bruksareal totalt:	530			Tatt i bruk:	10.11.2006
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

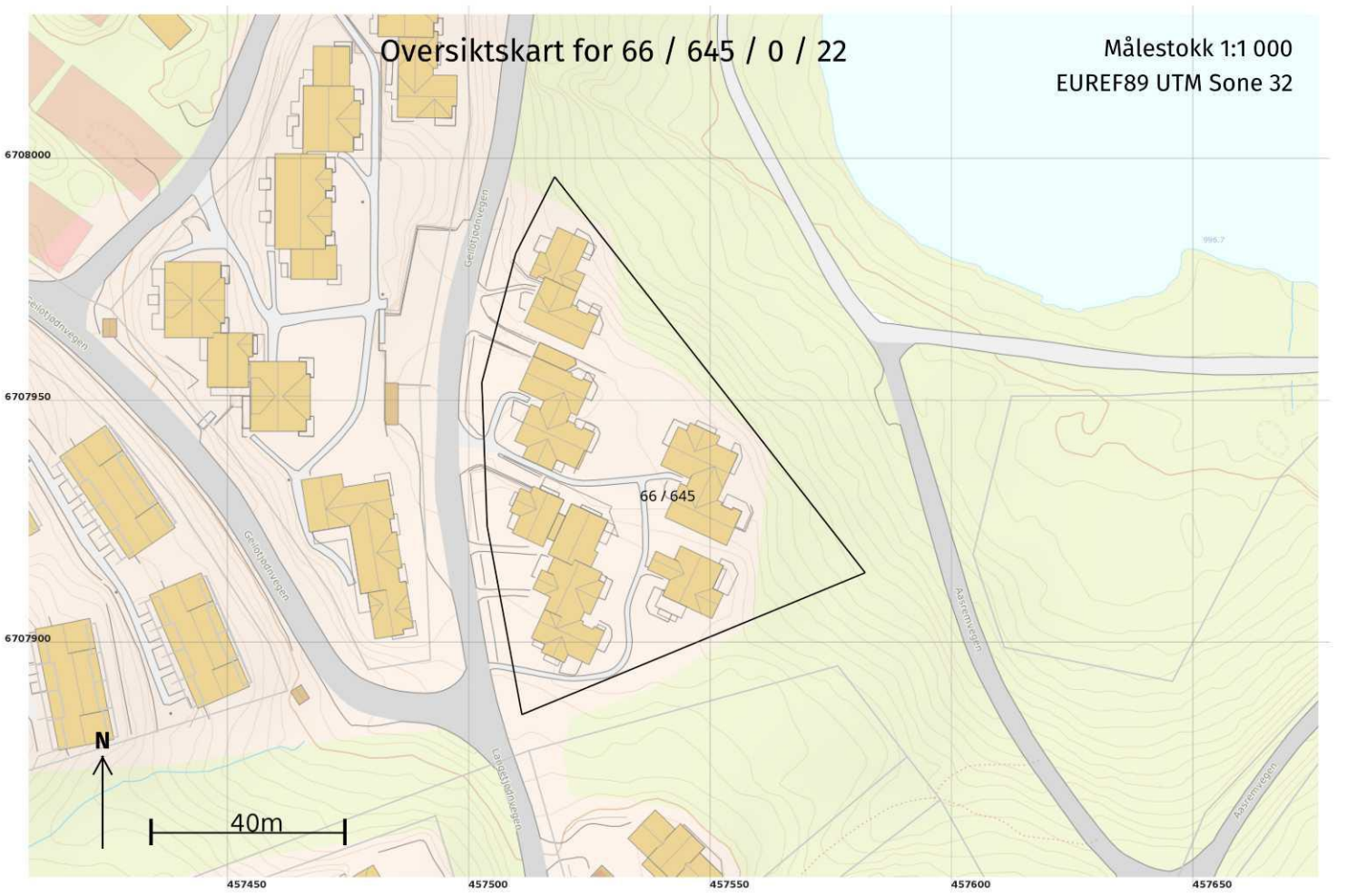
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	0	150	150	0	0	0
H02	0	0	150	150	0	0	0
H01	0	0	150	150	0	0	0
K01	0	0	80	80	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1147 Geilotjødnvegen 28 F	H0302	Fritidsbolig	71	3	Kjøkken	1	1	66/645/0/22

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GEILO FRITIDSLEIL. AS		


Oversiktskart for 66 / 645 / 0 / 22
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6708000
6707950
6707900
66 / 645
Geilotjødnvegen
Geilotjødnvegen
Geilotjødnvegen
Laksestjønnvegen
Aasrønnvegen
Aasrønnvegen
N
40m
457450
457500
457550
457600
457650

Hol kommune
Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol
Telefon: 32 09 21 00

Utskriftsdato: 12.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	645	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Geilotjødnvegen 28F, 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
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

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** 4 581 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** FB-N
	Delareal 98 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende **Områdenavn** LNF-m/BEST

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	062004072-B
Navn	Bebyggelsesplan - Geilo fjellandsby, felt 7 - felt 9 - felt 10 - felt 20
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.04.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/693/vedtak_om_parkeringsareal.pdf - https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/694/Felt_7-9-10-20.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Parkbelte i industriområde

Id	062004113
Navn	BP felt 13, Geilo fjellandsby
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/805/planbestemmelser_geilo_fjellandsby_felt_13.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 160 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse
	Delareal 1 320 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 80 m^2 **Formål** Parkbelte i industriområde
	Delareal 4 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Id	062004072
Navn	GEILO FJELLANDSBY
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.04.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/646/Reguleringsbestemmelser_Geilo_fjellandsby_16.05.2006.pdf - https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/670/vedtak_om_parkeringsareal.pdf
Delarealer	**Delareal** 106 m^2 **Formål** Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062004113
Navn	BP felt 13, Geilo fjellandsby
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/805/planbestemmelser_geilo_fjellandsby_felt_13.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 732 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg

HOL KOMMUNE
REGULERINGSPLAN GEILO FJELLANDSBY
Vedtatt av kommunestyret 25.04.2002 i sak 24/02
Endret 19.11.03 i sak THU-152/03
Endret 26.08.2004 i sak K-124/04
Endret 14.10.2004 i sak K- 143/04.
Endret 15.12.2004 i sak THU- 196/04
Endret 16.05.2006 i sak THU -78/06

BESTEMMELSER

§ 1. FORMÅL

Planen er inndelt i områder med følgende formål:

Byggeområder (Pbl § 25, 1. ledd nr. 1)
- Fritidsleiligheter
- Hytter
- Næring (kontor, forretning, bevertning, overnatting og annen servicevirksomhet)

Offentlige trafikkområder (Pbl § 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjørevei/kryss
- Annen veigrunn (skjermingssone)

Spesialområde (Pbl § 25, 1. ledd nr. 6)
- Privat veg
- Privat parkeringplass
- Grøntdrag
- Aktivitetsområde/ alpinbakke
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde (vann)
- Gangvei (rundt Gjeilotjødne)
- Bussholdeplass

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav etter plan- og bygningsloven

Før det kan gis rammetillatelse eller deletillatelse i byggeområdene, må det foreligge vedtatt/godkjent bebyggelsesplan.

Bebyggelsesplan for felt 1-9 og 11-17 skal vise utforming og plassering av bygninger, adkomst, parkeringsareal på bakken, evt. underjordisk parkering, fellesområder, plassering og utforming av grøntområder og oppholdsareal/lekeområder, eksisterende og fremtidig terreng. Der det er hensiktsmessig kan en lage felles bebyggelsesplan for to eller flere felt sammen.

Bebyggelsesplan for felt 10 og 20 skal vise veier, grøntdrag og tomteinndeling/-grenser, fastsette møneretning/organisering av bygninger og stille krav til utforming.

I bebyggelsesplaner skal utnyttelsesgrad angis i T-BRA

I bebyggelsesplan for felt 8,14 og 18 kan utnyttingsgraden angis i % BYA

2.2 Skiltplan
Det redegjøres for bruken av henvisningsskilt og virksomhetsskilt innen planområdet gjennom en skiltplan. Skiltplanen skal vise plassering og prinsipp for utforming og evt. gruppering av skilt. For bygg som inneholder næringsformål skal prinsipp for skilting av bygningen vises i forbindelse med byggesøknad.

2.3 G/Bnr
Feltene 1-18 skal gis egne gårds-/ bruksnummer.

2.4 Landskap
Nye tiltak skal tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon;
- spesielle landskapselement (kampesteiner, vann m.m.) og terrengformasjoner ivaretas
- eksisterende vegetasjon, der dette er mulig, søkes bevart. Vegetasjonen kan tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel.
- fyllinger skal tilsås eller mures opp med naturstein.
- landskapssilhuetten (kontur av tretoppene over åskammene, sett fra riksvei 40) skal ivaretas.

2.5 Andre anlegg
Innenfor planområdet kan det innpasses nødvendige traséer og anlegg for vann, avløp og andre tekniske installasjoner. Anleggene skal ha en god terrengtilpasning og utforming som er tilpasset området for øvrig. Slike anlegg tillates utbygd etter godkjent teknisk plan. Tilhørende bygninger skal ha en god estetisk utforming.

2.6 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles,jmf. Kulturminneloven § 8.2.

2.7 Energi
I forbindelse med bebyggelsesplan/rammesøknad skal det gjøres en vurdering av om det er hensiktsmessig at det benyttes vann som energibærer, og om det skal benyttes fornybare energikilder.

§ 3. GENERELLE BESTEMMELSER FOR FELTENE AVSATT FOR BYGGEOMRÅDE

3.1 Utforming av bebyggelse
Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et variert preg innen en helhetlig ramme og med god arkitektur.
- Bebyggelsen skal fremstå med en variasjon i volum og høyder og ta opp i seg/ nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.
- Bebyggelsen innen planområdet skal ha saltak mellom 25 – 35 grader.
- På bygninger kan det tillates arker eller takoppløft under følgende forutsetninger:
  - Den enkelte ark eller takoppløft skal ikke overstige bredde på 7,0 m.
  - Samlet bredde på arker og taktoppløft skal ikke overstige 1/3 av lengden på takflaten som ark eller takoppløft er en del av.
- I fasaden på bygningene skal det, i tillegg til konstruksjonsmaterialet (f.eks. betong, stål), benyttes naturmaterialer som tre og/eller naturstein. I hytteområdene (felt 9,10 og 20) skal det i fasaden på bygningene, benyttes naturlige materialer som tre og naturstein. Fasader og tak skal holdes i mørke jord- eller steinfarger. Ved søknad om byggetillatelse skal fargevalg opplyses.
- Taktekking skal holdes i naturmateriale (torv, tre, skifer) eller i matt svart eller gråtoner. I hytteområdene (felt 10 og 20) skal det brukes torv-, tre- eller skifertak.

3.2 Angivelse av grad av utnytting/ høyder

Graden av utnytting angis i maksimal prosent bebygd areal (%-BYA). Tillatt maksimal %-BYA angis feltvis. Areal for parkering under bakkeplan og øvrige arealer under planert eller opprinnelig terreng skal i sin helhet ikke regnes med i utnyttelsesgraden.

Tillatt mønehøyde angis over gjennomsnittlig (planert) terrengnivå: jfr. Miljøvern-departementets veileder 1205 "Grad av utnytting" fra 1997. *Hems/ loft kan innredes i alle bygninger.*

3.3 Utomhusplan

Før ferdigattest kan utstedes, må hvert byggefelt være opparbeidet i h.h.t. godkjent utomhusplan. Utomhusplan skal vise opparbeidelse utearealer, inngrep i bjørkeskogen, adkomst, parkering og bebyggelsens plassering. For feltene 10 og 20 gjelder det at utomhusplan skal leveres for hver tomt eller hytteenhet og ikke for feltet som helhet.

3.4 Parkering .

Parkering for felt 5-10, 13, 17-20 skal dekkes innen det enkelte felt. For felt 1-4, 11, 15 og 16 gjelder det at parkering også dels kan dekkes utenfor feltet, da innenfor nabofelt eller på parkeringsplass A og/eller B. For felt 14 skal parkering dekkes innen nabofelt eller på felt A eller felt B.
Parkering kan løses på bakkeplan og/eller under planert eller eksisterende terreng.

Det stilles følgende minimumskrav til antallet parkeringsplasser:

- Fritidsboliger; 1,5 parkeringsplass pr. enhet
- Næringsformål; 1 parkeringsplass pr. 50 m2 bruksareal.

Minst 5% av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede.

3.5 Formål

- Med næring menes bebyggelse med tilhørende anlegg for kontor, forretning, bevertning, overnatting og annen servicevirksomhet (spesifisert for hvert enkelt felt).
- Med fritidsbebyggelse menes her hytter, fritidsleiligheter o.l. til privat bruk og/eller til kort- eller langstidsutleie.

3.6 Forretning

Innenfor planområdet kan det etableres maks. 2999 m2 forretningsarealer.

§ 4. BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE FELT AVSATT FOR BYGGEOMRÅDE

Felt 1:
Byggeområde for næring (overnattingsbedrift, fritidsleiligheter, forretning, samt andre servicetilbud for fritidsbebyggelsen).
Maksimal tillatt %-BYA = 35%
Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 14,0 meter. 1/3 av bebyggelsen innenfor planområdet kan ha en mønehøyde på 16,0 meter, under forutsetning av at bygningene ligger i de laveste områdene innenfor felt 1.

Felt 2 og 11:
Byggeområde for fritidsleiligheter med tilhørende anlegg.
Maksimal tillatt %-BYA = 32%
Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 12,5 meter. 1/3 av bebyggelsen innenfor planområdet kan ha en mønehøyde på 14,0 meter, under forutsetning av at bygningene ligger i de laveste områdene innenfor felt 2 og 11. For felt 2 skal den laveste mønehøyden benyttes på oversiden av veien gjennom området. I forbindelse med behandling av bebyggelsesplan for felt 2 , må det

dokumenteres gjennom modell i egnet målestokk , at feltet er gitt en forsvarlig utnyttelse ut fra områdets topografi og fjernvirkning.

Felt 3:
Byggeområde for næring (overnattingsbedrift, fritidsleiligheter, forretning samt andre servicetilbud for fritidsbebyggelsen.).
Maksimal tillatt %-BYA = 32%
Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 12,5 meter. 1/3 av bebyggelsen innenfor planområdet kan ha en mønehøyde på 14,0 meter.

Felt 4:
Byggeområde næring (gårdstun, skysstasjon, servering, badeanlegg samt andre servicetilbud for fritidsbebyggelsen).
Maksimal tillatt %-BYA = 25%
Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 11,5 meter.

Felt 5:
Byggeområde for fritidsleiligheter med tilhørende anlegg.
Maksimal tillatt %-BYA = 25%.
Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 10,5 meter.

Felt 6:
Byggeområde for fritidsleiligheter med tilhørende anlegg.
Maksimal tillatt %-BYA = 20%
Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 10,5 meter.

Felt 7 og 18:
Byggeområde for fritidsleiligheter med tilhørende anlegg
Maksimal tillatt %-BYA = 15%
Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er fastsatt i bebyggelsesplan for felt 7 og 18.
Innenfor felt 7 må det i forbindelse med behandling av bebyggelsesplan for feltet, dokumenteres gjennom modell i egnet målestokk, at feltet er gitt en forsvarlig utnyttelse ut fra områdets topografi og fjernvirkning.

Felt 8:
Byggeområde for kombinert formål turistbedrift/fritidsbebyggelse.
Maksimal tillatt %-BYA = 20%.
Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er fastsatt i bebyggelsesplan for felt 8.

Felt 9:
Byggeområde for hytter med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal bestå av enkeltstående hytter med evt. garasje/ carport.
Maksimal tillatt %-BYA = 15%.
Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er fastsatt i bebyggelsesplan for felt 9.

Felt 10 og 20:
Byggeområde for hytter med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal bestå av enkeltstående hytter med evt. garasje/ carport.
Maksimal tillatt %-BYA = 12%.
Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er fastsatt i bebyggelsesplan for felt 10 og 20.
I forbindelse med behandling av bebyggelsesplan for felt 10 og felt 20, må det dokumenteres gjennom modell i egnet målestokk, at feltene er gitt en forsvarlig utnyttelse ut fra områdenes topografi og fjernvirkning.

Felt 13:
Byggeområde for fritidsleiligheter med tilhørende anlegg.
Maksimal tillatt %-BYA = 20%
Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 10,5 meter.

Felt 14:
Byggeområde for næring (gårdstun, skysstasjon, servering, badeanlegg samt andre servicetilbud for fritidsbebyggelsen).
Maksimal tillatt %-BYA = 25%
Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 12,5 meter.

Felt 15:
Byggeområde for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.
Maksimal tillatt %-BYA = 25%
Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 12,0 meter.

Felt 16:
Byggeområde for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.
Maksimal tillatt %-BYA = 20%
Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 11,5 meter.

Felt 17:
Byggeområde for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.
Maksimal tillatt %-BYA = 20 %
Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 9,5 meter.

§ 5. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Skjermingssone
I skjermingssone skal det ved behov bygges voll, skjerm og/eller beplantes med lokale vegetasjonstyper. Skjermingssonen er ment å fungere som visuell og støymessig skjerm mellom fjellandsbyen og riksveien. Tiltaket skal ha en god estetisk utforming og god terrengtilpasning. Tiltak i skjermingssonen er søknadspliktige.

Planfremmer plikter å detaljprosjektere støyvoll mot Rv. 40 slik at den tilfredsstiller kravet fra Fylkesmannen i Buskerud om støy, og kravet fra Statens Vegvesen om at støyvoll ikke skal vanskeliggjøre vintervedlikeholdet. Det skal sendes inn søknad om rammetillatelse for tiltaket. Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger i støyutsatte områder før bestemmelsene i dette punkt er oppfylt. P.g.a. at detaljprosjektering av støyvoll ikke er utført, må den endelige avgrensning av skjermingssonen mot friluftsområde anses som ca. avgrensning på plankartet.

5.2 Kryss til riksveien
Kryss til Rv 40 må være ferdig opparbeidet senest 2 år etter anleggsstart, og det må ikke gis igangsettingstillatelse for nye bygninger før krysset er opparbeidet. Byggeplan for krysset må innsendes til godkjenning. Frisiktsonen mot Rv-40 skal holdes fri for vegetasjon eller sikthindrende gjenstander som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Privat vei
Veien skal opparbeides som vist på plankart Vegfyllinger tilsås eller mures opp med naturstein. Det gis plass til snølagring ved siden av vei. Veien skal kunne brukes som adkomst til alle eiendommer innen planområdet.

Hovedadkomstveiens kryssing av elva fra Geilotjødne skal utføres på en slik måte at den ikke er til vandringshinder for vannlevende fauna, at normalvannstanden i Geilotjødne ikke endres og at kryssingen ikke får en oppstuvende virkning i flomsituasjoner.
Det skal innarbeides planfri kryssing mellom adkomstvei og skiløype.

6.2 Parkeringsplasser (A, B,)

Parkeringsplass A (ved Rv-40) skal være åpen for allmennheten. Deler av parkeringen kan reserveres som gjeste-/ reserveparkering tilknyttet fjellandsbyen.

Parkeringsplass B skal fungere som parkering for aktiviteter tilknyttet fjellandsbyen. Parkeringsplass B kan brukes til å dekke parkeringsbehov i forbindelse med bolig- og næringsbebyggelse. På parkeringsplass B skal det avsettes tilstrekkelig plass for bussparkering.
Parkeringsplassene skal gis en god utforming, med en klar markering av avgrensningen til naboområdene (f.eks. markering med naturstein og/eller vegetasjon).

6.3 Grøntdrag

Grøntdragene skal fungere som et skille mellom ulike områder og mellom bygninger og vei, og som ferdselsåre for skigåere/ fotgjengere. Områdene kan dels benyttes til snødeponering, der dette ikke er i konflikt med natur- eller friluftsinteresser. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på, men kan stedvis tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel. Avkjørsel til parkering for hvert felt kan skje på tvers av grøntdragene.

6.4 Aktivitetsområde/ alpinbakke

Innen området kan plasseres/opparbeides alpinbakke, amfi, vannarrangement (kunstig dam/bekk), ballspillbaner mm. Skiheiser med tilhørende anlegg skal plasseres inn i området. Bygninger og konstruksjoner i tilknytning til områdets funksjon som aktivitetsområde tillates oppført. Området (men ikke aktivitetene) skal i hovedsak være åpent for allmennheten.

6.5 Friluftsområde

I friluftsområdet skal eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad søkes bevart. Unntak gis for avmerket skiløype i nord-sørlig retning der det kan gjøres mindre inngrep i terrenget for å øke fremkommeligheten for løypemaskin. Skiløyper skal være fremkommelig med stor alpin tråkkemaskin. Skiløype nord for felt 10 skal være fremkommelig med liten tråkkemaskin. Området skal være åpent for allmennheten.

6.6 Friluftsområde, vann

Friluftsområde vann omfatter Gjeilotjødne med kantsonene mot land. Det er i området tillatt med konstruksjoner eller bygninger for fremme kontakten med vannet (f.eks. kaier, båthus). Gjeilotjødnes vestre kant-/strandsone kan bearbeides, grunne eller igjengrodde områder av tjernet kan graves opp eller evt. fylles igjen. Kantvegetasjonen rundt tjernet skal ellers bevares. Området skal være åpent for allmennheten. Detaljplaner for evt. utfylling-/oppgraving skal sendes NVE Region sør til vurdering. Tekniske inngrep i vassdraget kan ikke iverksettes før NVE har vurdert tiltaket i forhold til vassdragslovgivningen.

6.7 Gangvei/skiløype rundt Geilotjødne

Gangvei rundt Gjeilotjødne skal opparbeides i 3 meter bredde. Der det ikke er til hinder for god terrengtilpasning, kan gangveien legges 10-15 m. lengre fra Geilotjødne enn det som er vist på plankartet. Gangveien skal kunne brukes til (motorisert) frakt av varer e.l. ut til felt 14. Denne ferdselen skal skje fra vest. Avmerket skiløype i nord-sørlig retning skal ligge i samme trase som gangveien langs østsiden av tjernet og evt. over Gjeilotjødne. Gangveien skal kunne benyttes av alle (inkl. funksjonshemmede). Gangvei/skiløype skal ikke vinterbrøytes.

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.

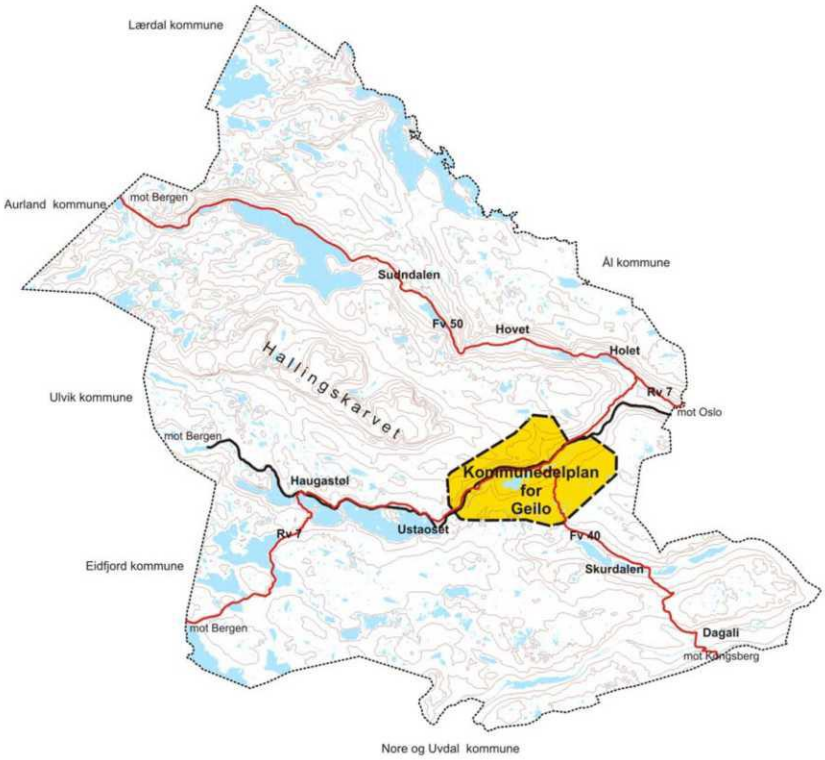
2 LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

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

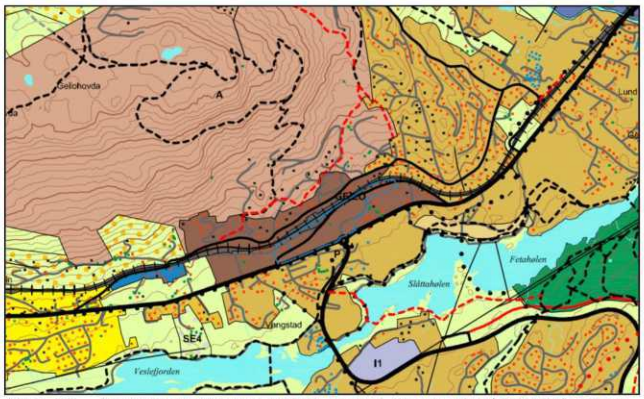
Det er i planperioden ikkje opna for utviding av sentrumsområdet, men arealbruken er justert i samsvar med endringar i vedtekne planar.

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:

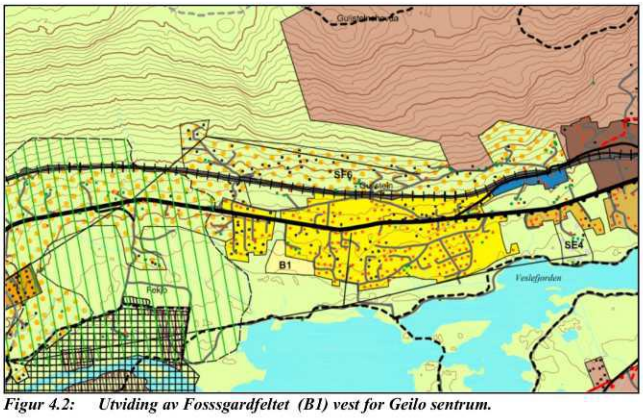
- Støytilhøva innomhus og utomhus vere dokumentert gjennom støyfagleg vurdering, for å sikre at krava til innandørs støynivå i teknisk forskrift ikkje blir overstege.
- Det skal leggast vekt på at alle bustader og fritidsbustader i den grad det er mogeleg får ei stille side og tilgang til egna uteareal.

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.

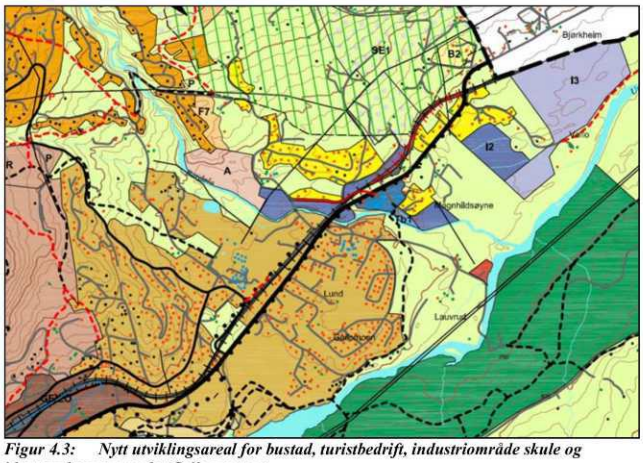
4.4 Geilo aust – hovudutvikling av industriområde

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.

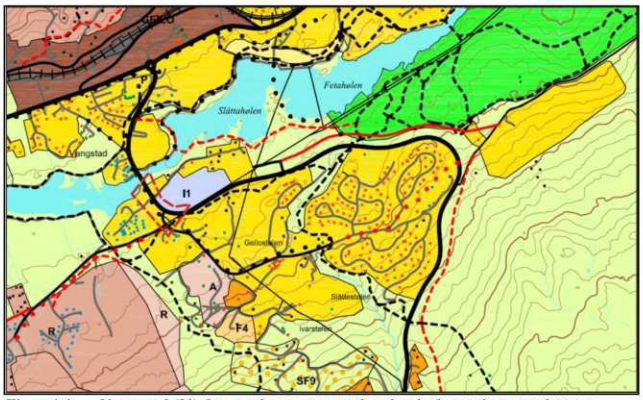
Utvidinga av arealet ved Øen Turistsenter (Tb1) er ei justering av arealbruken i samsvar med den etablerte bruken.

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

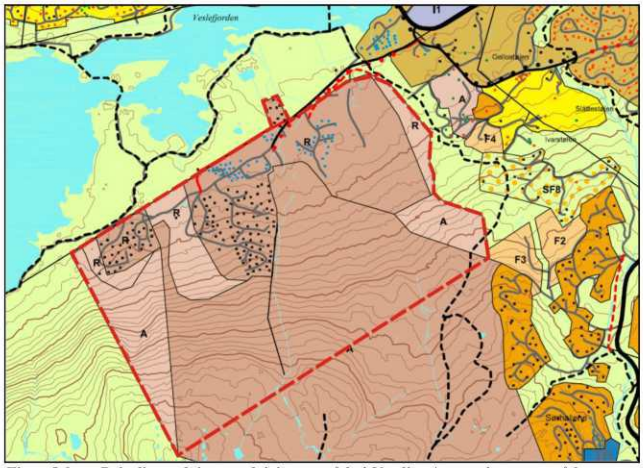
[1] Omfattar både eksisterande og framtidige einingar.
[2] Alpinområda er ikkje teke med i totalarealet.

- 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.

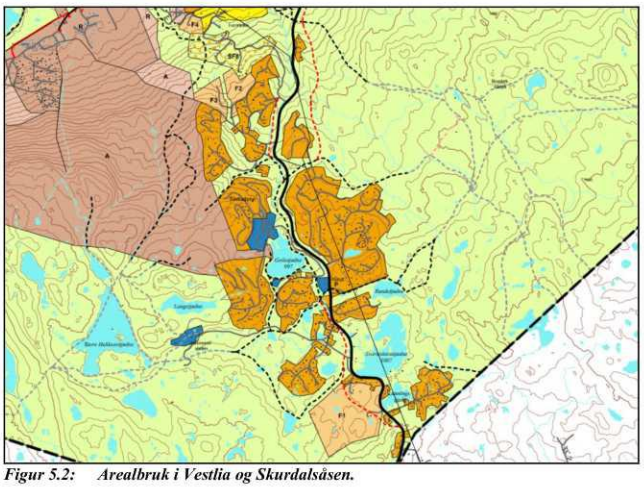
For å redusere verknadane og avklare den overordna strategiske arealbruken i området, må det utarbeidast ein samla reguleringsplan der òg omsynet til ovannemnde interesser, bruk av areal til utlike formål, grad av utnytting samt trafikk blir avklart. Avgrensing av areala som skal inngå i reguleringsplana 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.

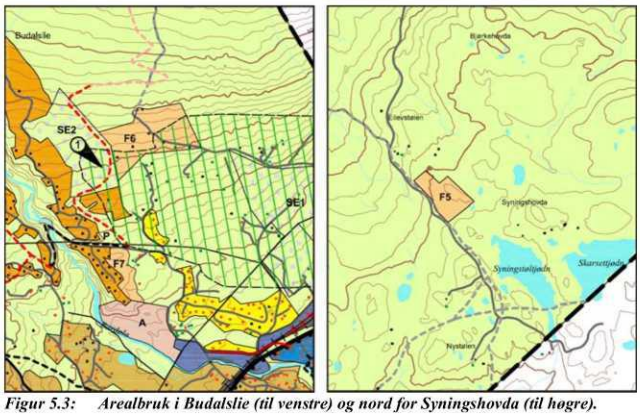
I naturbasen til DN er det registrert areal med naturkvalitetar utanfor byggeområdet. Innanfor området er det ikkje registrert lokalitetar.

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.

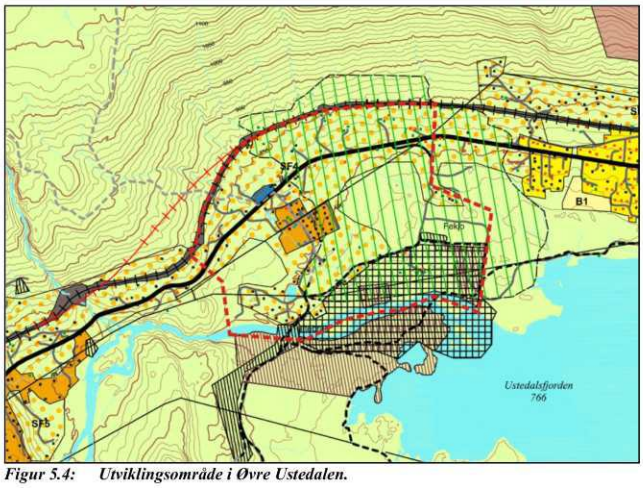
Området er eit karakteristisk kulturlandskapsområde som har fleire naturkvalitetar og brukarkvalitetar, med ei viktig gjennomgåande skiløype som blir nytta som tursti om sommaren. Det finst òg eit rikt utval av automatisk freda kulturminne i området som bl.a. omfattar kolgroper, jernvinner og fangstgroper. 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

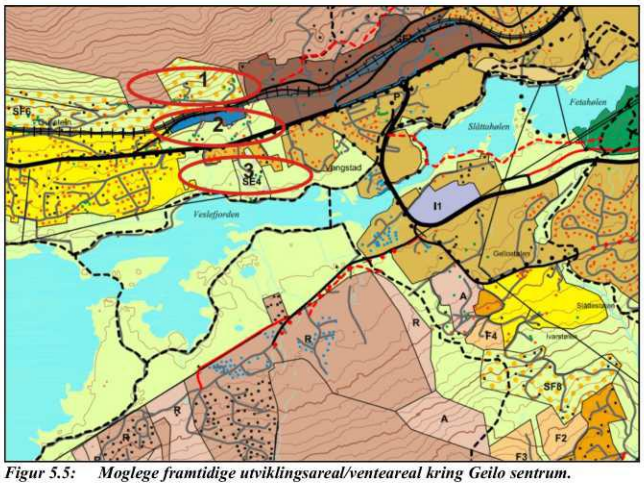
Gjennom arbeidet med revisjon av kommunedelplanen har det vore jobba med å finne fram til lokalisering av aktivitetsanlegg med kabelbane i vassdrag. Anlegget skal vere eit supplement til det øvrige tilbodet. Lokalisering av denne typen aktivitetsanlegg bør det jobbast vidare med fram mot revisjon av 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.

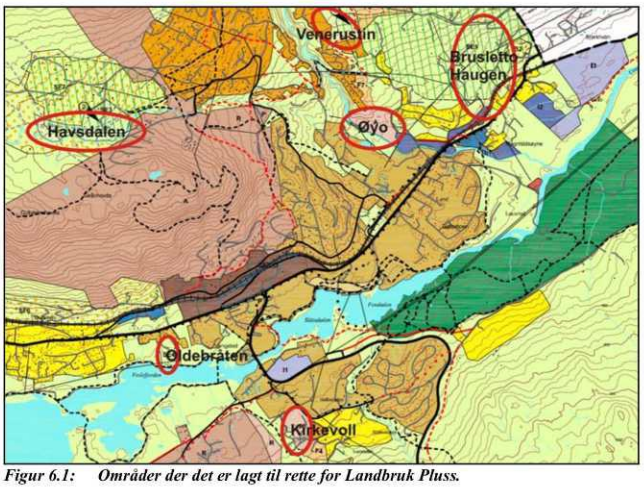
For å møte utfordringane knytt til omstillinga i landbruket er det lagt ut 4 LNF-område for spreidd erverv og to byggeområde.

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.

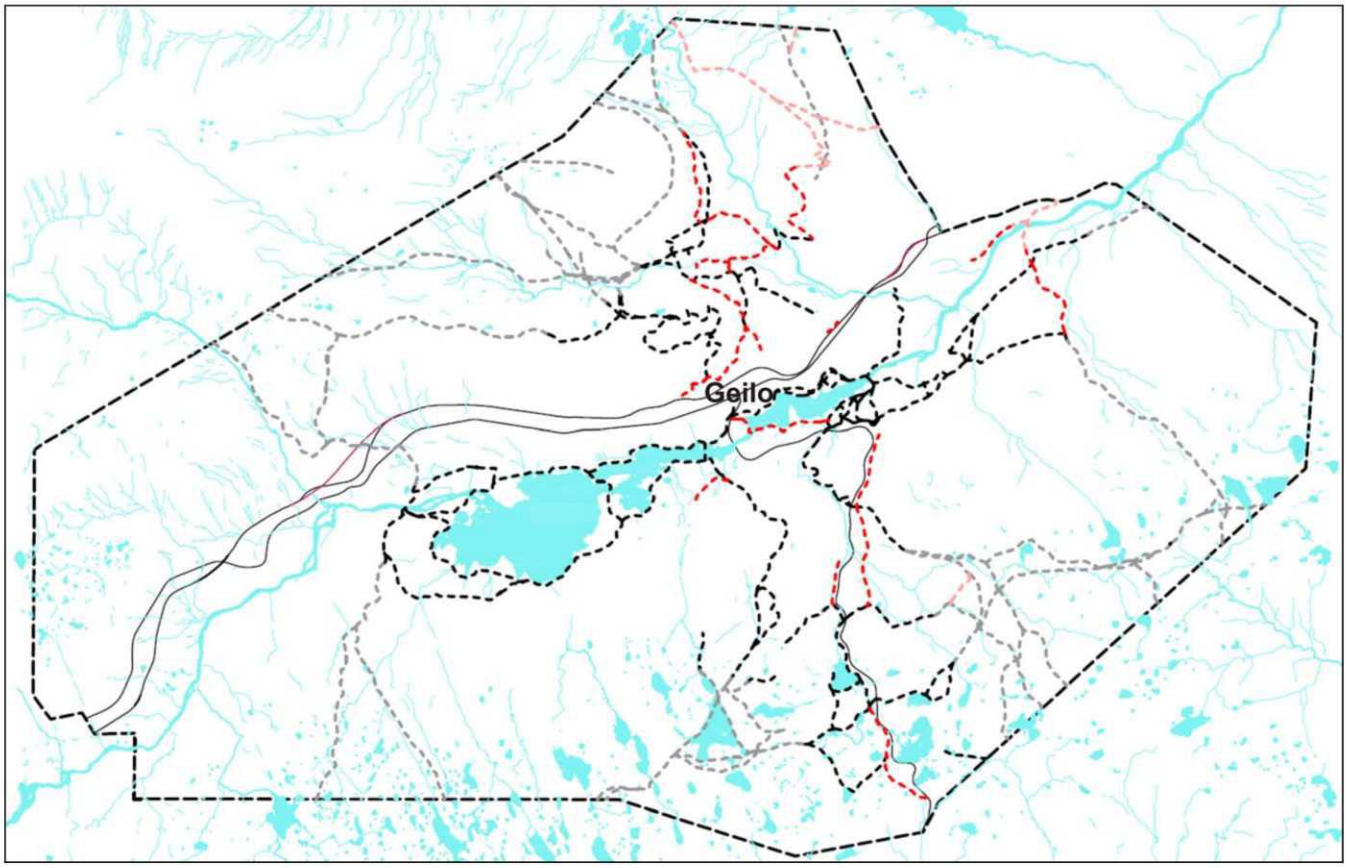
For å sikre etablering av planfri kryssing av riksveg er det for utbyggingsområde som er avsett til reiseliv, alpint og fritidsbebyggelse innarbeidd rekkefølgjeføresegner som skal sikre etablering av planfri kryssing samtidig med at utbyggingsområda blir bygd ut.

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:

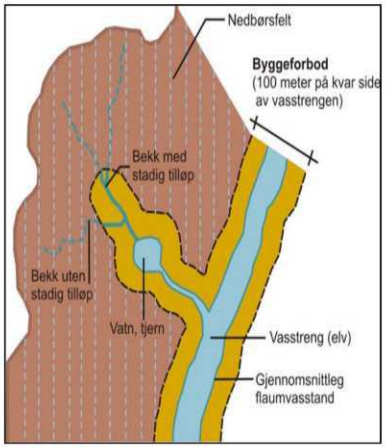
- Sandleikeplass der maksimal gangavstand er 50 meter og minimum areal er 50 m^2.
- Nærleikeplass der maksimal gangavstand er 150 meter og minimum areal er 1500 m^2.
- Strøksleikeplass der maksimal gangavstand er 500 meter og minimum areal er 5000 m^2.

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

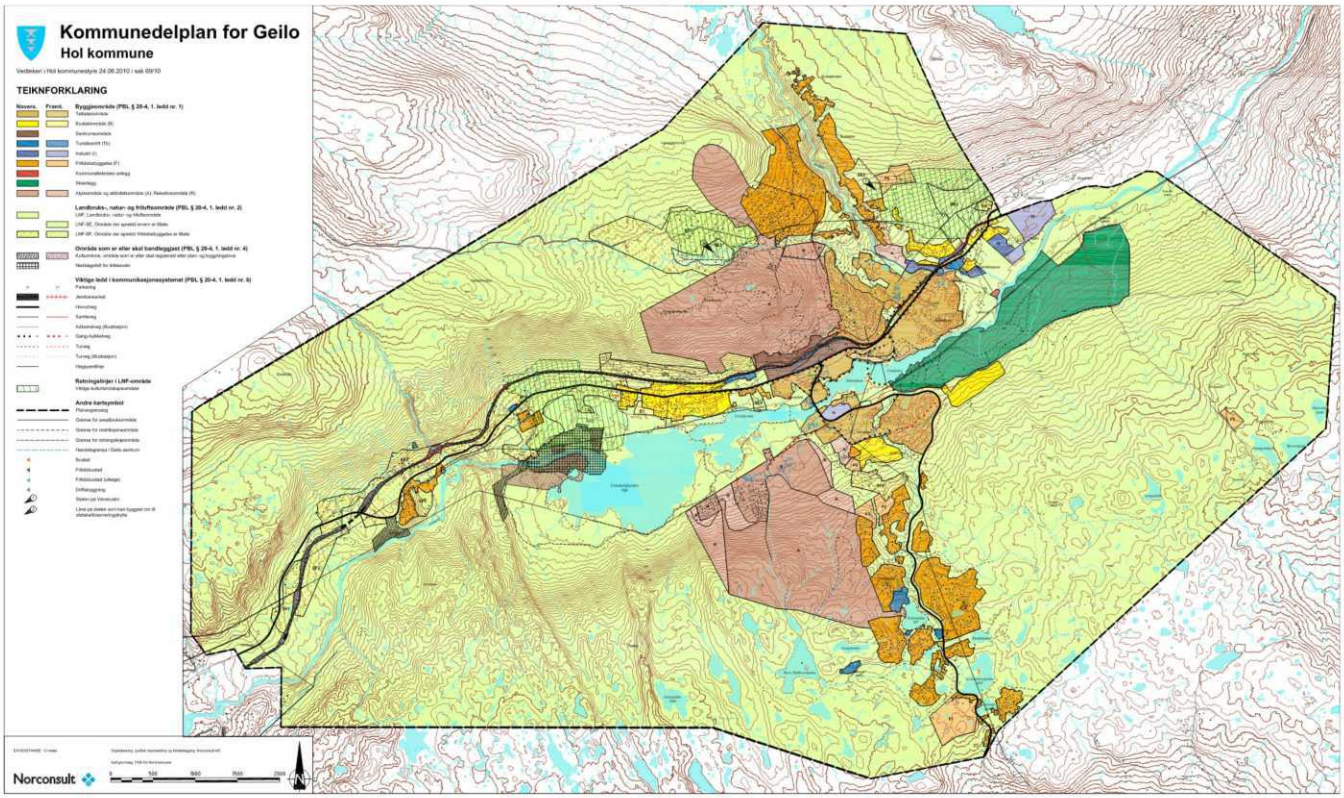
Avsetting av areal til stiar og løyper er ein svært viktig arealbruk som skal sikrast i alle reguleringsplanar som rører ved det overordna og prioriterte nettet på Geilo. Nettet vil vere under kontinuerleg utvikling, og ved utarbeiding og handsaming av reguleringsplan skal sti og løype i kommunedelplanen 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

Bebyggelsesplan for felt 13 - GEILO FJELLANDSBY

Vedtatt 20.10.04 i sak THU -159/04
Endret 15.12.04 i sak THU -196/04 og 16.05.2006 i sak THU -78/06

P L A N B E S T E M M E L S E R

(Jfr. reguleringsbestemmelser til Geilo Fjellandsby, vedtatt 25.04.2002, endret 16.05.2006)

§ 1 GENERELT

Det regulerte området omfatter felt 13 innen reguleringsplan for Geilo Fjellandsby. De regulerte områdene er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for fritidsbebyggelse
- Kombinerte formål - fritidsbebyggelse/parkering under bakkenivå
- Kombinerte formål - felles friareal/parkering under bakkenivå
- Spesialområde - grøntdrag
- Spesialområde - privat veg og parkering
- Felles friareal

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Rekkefølgebestemmelser

Igangsettingstillatelse gis så lenge teknisk etat vurderer at eksisterende ledningsnett har kapasitet. Det må være et prioritert arbeid for utbyggerne å etablere nye hovedvann- og avløpsledninger for planområdet. Så snart nytt ledningsnett er etablert, skal tilkoblingene på Frydenlundledningen kobles over på det nye anlegget.

I de områder som ifølge støyberegninger er utsatt for støy over gjeldende grenseverdier, kan ikke igangsettingstillatelse gis før støyvoll langs Rv 40 er etablert og endelig godkjent av statens vegvesen.

2.2 Landskap

Nye tiltak skal tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.
Spesielle landskapselement (kampesteiner, vann m.m.) og terrengformasjoner skal ivaretas.
Eksisterende vegetasjon, der dette er mulig, søkes bevart. Vegetasjonen kan tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel.

2.3 Andre anlegg

Innenfor planområdet kan det innpasses nødvendige traséer og anlegg for vann, avløp og andre tekniske installasjoner. Anleggene skal ha en god terrengtilpasning og utforming som er

tilpasset området for øvrig. Slike anlegg tillates utbygd etter godkjent teknisk plan. Tilhørende bygninger skal ha en god estetisk utforming.
Ledninger for elektrisitet, telefon og lignende skal framføres i jordkabel.

Areal som berøres av grøfter for tekniske anlegg eller andre inngrep skal dekkes med matjord/torv og tilsås. Skjæringer/fyllinger skal tilsås eller mures opp med naturstein.

4.4 Inngjerding
Det er ikke tillatt å gjerde inn de enkelte fritidseiendommer i området.

2.5 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

2.6 Energi
Alle hovedbygg skal tilknyttes felles gassledning.
Alle hovedbygg skal ha en installasjon som muliggjør automatisk styring og regulering av energiforbruket, og som gjør det mulig å styre og overvåke bygget fra felles driftssentral. Det skal i hovedsak benyttes vann som energibærer i hver enkelt leilighet.

2.7 Infrastruktur
All infrastruktur frem til og med tilknytningspunkt for de enkelte eiendommene er Geilo Fjellandsby AS sin eiendom.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE
3.1 Generelt
Områdene kan bebygges med fritidsleiligheter med tilhørende anlegg. Det skal være minst 4 leiligheter pr. leilighetsbygg.
Bebyggelsen skal oppføres i det antall og med den plassering som er vist på vedtatt plankart.

Felt 13 kan bebygges med inntil (BYA) 20 % (900 m2). T-BRA = 2700 m2. Tillatt mønehøyde er 10,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Bebyggelse innen planområdet skal ha saltak mellom 25 - 35 grader.
Ved utbyggingen kan det foretas mindre justeringer av bygninger, veier og parkeringsplasser for å oppnå best mulig terrengtilpasning.

Ved utbyggingen skal det tas særlig hensyn til bevaring av skogvegetasjonen som fungerer som levegetasjon bebyggelsen i mellom, og mellom bebyggelsen og veiene. Store steiner, nåletrær og andre spesielle detaljer i terrenget skal der det er mulig bevares.
Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et variert preg innen en helhetlig ramme og med god arkitektur.

Bebyggelsen skal fremstå med en variasjon i volum og høyder og ta opp i seg/ nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.

I fasaden på bygningene skal det i størst mulig grad benyttes naturlige materialer som tre og naturstein. Fargene skal være mørke tjære- eller jordfarger som ikke skiller seg ut i landskapet. Det skal opplyses om fargevalg ved søknad om byggetillatelse/byggemelding.

Til taktekking skal det brukes naturtorv. Til mellombygg og mindre tilhørende bygninger eller bygningsdeler tillates også tre- eller skifertak. Synlige fortstøtningsmurer skal oppføres i naturstein. Nedgravde murer som lysbrønner etc. utføres i betong.

Det tillates ikke at det settes opp utvendige antenner.
Det tillates ikke at det settes opp flaggstenger.

3.2 Angivelse av grad av utnytting/ høyder

Areal for fritidsbebyggelse/ parkering under bakkenivå og øvrige arealer under planert eller opprinnelig terreng skal i sin helhet ikke regnes med i utnyttelsesgraden.
Det legges stor vekt på å tilbakeføre terrenget på en tiltalende måte ved ferdigstillelse. Det forutsettes også at man har tilfredsstillende løsninger for midlertidig massedeponi under anleggsperioden.

En del av massen vil bli brukt til terrengbehandling på tomta, mens de resterende masser vil bli midlertidig lagret på eksisterende områder som Geilo Fjellandsby disponerer.

Tillatt mønehøyde angis over gjennomsnittlig (planert) terrengnivå: jfr. Miljøvern-departementets veileder 1205 "Grad av utnytting" fra 1997. Hems/ loft kan innredes i alle bygninger.

§4 FELLESOMRÅDER

De felles friområdene kan innredes med lekeapparat, grillplass, benker m.m. Områdene disponeres i felleskap av leilighetene i feltet.

§5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Privat vei

Veien opparbeides som vist på plankart. Vegfyllinger tilsås eller mures opp med naturstein. Det gis plass til snølagring ved siden av vei. Veiene skal vinterbrøytes.

5.2 Parkering

Det skal tilrettelegges 1,5 parkeringsplass pr leilighet/boenhet. Parkeringsarealet legges under terreng som vist på bebyggelsesplanen. Plassering og utforming av disse parkeringsarealene kan justeres for å tilpasses terrengforholdene.

5.3 Grøntdrag

Grøntdragene skal fungere som et skille mellom ulike områder og mellom bygninger og vei, og som ferdselsåre for skiløpere/ fotgjengere. Områdene kan dels benyttes til snødeponering, der dette ikke er i konflikt med natur eller friluftsinteresser. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på, men kan stedvis tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel.

Hol kommune

Bebyggelsesplan for felt 7, felt 9, felt 10 og felt 20 - GEILO FJELLANDSBY

Vedtatt 30.04.2003 i sak THU-51/03, Endret 15.12.2004 i sak THU-196/04, Endret 16.05.2006 i sak THU-78/06

P L A N B E S T E M M E L S E R

(Jfr. reguleringsbestemmelser til Geilo Fjellandsby, vedtatt 25.04.2002, endret 16.05.2006)

§ 1 GENERELT

Det regulerte området omfatter 4 felt innen reguleringsplan for Geilo Fjellandsby. Felt 7, 9, 10 og 20. De regulerte områdene er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde for fritidsbebyggelse
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde – grøntdrag
- Spesialområde for privat veg og parkering

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelser

- Det kan ikke gis igangsettelsestillatelse for nye bygninger i planområdet før kryss til rv. 40 er opparbeidet i henhold til overordnet reguleringsplan for Geilo Fjellandsby.
- Det kan ikke gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse i områder med støy over 50 dBA, før det er opparbeidet støyvoll som er endelig godkjent av Statens Vegvesen.
- Igangsettingstillatelse gis så lenge teknisk etat vurderer at eksisterende ledningsnett har kapasitet. Det må være et prioritert arbeid for utbyggerne å etablere nye hovedvann- og avløpsledninger for planområdet. Så snart nytt ledningsnett er etablert, skal tilkoblingene på Frydenlundledningen kobles over på det nye anlegget.

2.2 Landskap

Nye tiltak skal tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.

Spesielle landskapselement (kampesteiner, vann m.m.) og terrengformasjoner ivaretas.
Eksisterende vegetasjon, der dette er mulig, søkes bevart. Vegetasjonen kan tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel.

2.3 Andre anlegg

Innenfor planområdet kan det innpasses nødvendige traséer og anlegg for vann, avløp og andre tekniske installasjoner. Anleggene skal ha en god terrengtilpasning og utforming som er tilpasset området for øvrig. Slike anlegg tillates utbygd etter godkjent teknisk plan. Tilhørende bygninger skal ha en god estetisk utforming.

Ledninger for elektrisitet, telefon og lignende skal framføres i jordkabel.

Areal som berøres av grøfter for tekniske anlegg eller andre inngrep skal dekkes med matjord/torv og tilsås. Skjæringer/fyllinger skal tilsås eller mures opp med naturstein.

2.4 Inngjerding

Det er ikke tillatt å gjerde inn de enkelte fritidseiendommer i området.

2.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

2.6 Energi

Alle hovedbygg skal ha vann som energibærer. Alle hovedbygg skal tilknyttes felles gassledning
Alle hovedbygg skal ha en installasjon som automatisk styrer og regulerer energiforbruket, og som gjør det mulig å styre og overvåke bygget fra felles driftssentral.

2.7 Infrastruktur

All infrastruktur frem til og med tilknytningspunkt for de enkelte eiendommene er Geilo Fjellandsby AS sin eiendom.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

3.1 Generelt

På hver tomt kan det bygges ett frittliggende fritidshus (hytte) med tilhørende bygninger og anlegg. Med tilhørende bygninger menes garasje, anneks, stabbur, bod, uthus m.m.

Ved utbyggingen skal det tas særlig hensyn til bevaring av skogvegetasjonen som fungerer som le-vegetasjon bebyggelsen i mellom, og mellom bebyggelsen og veiene. Store steiner, nåletrær og andre spesielle detaljer i terrenget skal der det er mulig bevares.

Skjæringshøyde settes til maks 2 m over opprinnelig terreng. Forhold mellom skjæring/fylling settes til 60/40.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et variert preg innen en helhetlig ramme og med god arkitektur. Bebyggelsen skal fremstå med en variasjon i volum og høyder og ta opp i seg/ nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.

I fasaden på bygningene skal det benyttes naturlige materialer som tre og naturstein. Fargene skal være mørke tjære- eller jordfarger som ikke skiller seg ut i landskapet. Det skal opplyses om fargevalg ved søknad om byggetillatelse/byggemelding. Hovedhytta og tilhørende bygninger skal gis form og farge som harmonerer.

Til taktekking skal det brukes naturtorv. Til mellombygg og mindre tilhørende bygninger eller bygningsdeler tillates også tre- eller skifertak.
Eventuelle fortstøtningsmurer skal oppføres i naurstein.
Det tillates ikke at det settes opp utvendige antenner
Det tillates ikke at det settes opp flaggstenger.
Det kan foretas mindre justeringer av tomtegrensene for å tilpasse tomtene til terrenget.
Bebyggelsen innen planområdene skal ha saltak mellom 25 og 35 grader.
På bygninger kan det tillates arker eller takoppløft under følgende forutsetninger:

- Den enkelte ark eller takoppløft skal ikke overstige bredde på 7,0 meter.

- Samlet bredde på arker og takoppløft skal ikke overstige 1/3 av lengden på takflaten som ark eller takoppløft er en del av .

3.2 Område F7

Byggeområde for fritidsleiligheter med tilhørende anlegg. Bebyggelsen og tomt skal fremstå som en enkeltstående tradisjonell fritidsbolig (hytte) med tilhørende bygninger og anlegg.
Det tillates maksimalt 2 leiligheter pr. hovedbygg/tomt. Leilighetene han seksjoneres ut, men tomt skal ligge igjen i sameie for den enkelte eiendom.

3.3 Angivelse av grad av utnytting/ høyder

Areal for parkering under bakkeplan og øvrige arealer under planert eller opprinnelig terreng skal i sin helhet ikke regnes med i utnyttelsesgraden. % BYA og maksimal tillatt mønehøyde for tomtene framgår av tabellene.

Dersom hovedbygning overskrider arealgrensen som er fastsatt jfr. tabell "Største bygningskropp" skal den brytes opp i flere bygningskropper ved forskyvning horisontalt eller vertikalt.

Tillatt mønehøyde angis over gjennomsnittlig (planert) terrengnivå: jfr. Miljøverndepartementets veileder 1205 "Grad av utnytting" fra 1997. Hems/ loft kan innredes i alle bygninger.

3.4 Utomhusplan

Før ferdigattest kan utstedes må hver tomt være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Utomhusplan skal vise opparbeidelse utearealer, inngrep i bjørkeskogen, adkomst, parkering og bebyggelsens plassering. Den skal også inneholde snittegninger av eventuelle skjæringer og fyllinger. Utomhusplan skal leveres for hver tomt eller hytteenhet og ikke for feltet som helhet. Utomhusplanen skal ligge ved byggesøknaden og vil være en del av denne.

3.5 Bygningsplassering

Bebyggelsens plassering er markert med et punkt på plankartet. Punktet tilsvarer et avmerket innmålt punkt i terrenget. Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres slik at punktet blir liggendes innenfor hyttas yttervegger. Koordinater for plasseringspunktene framgår av tilhørende tabell.
Bygningssymbolene på plankartet angir anbefalt hovedmøneretning for hovedbygning på den enkelte tomt.

§4 SPESIALOMRÅDER

4.1 Privat vei

Veien skal opparbeides som vist på plankart. Vegfyllinger tilsås eller mures opp med naturstein. Det gis plass til snølagring ved siden av vei. Veiene skal vinterbrøytes.

4.2 Parkering

Parkering for hyttene skal være på den enkelte tomt. Parkering kan løses på bakkeplan og/eller under planert eller eksisterende terreng.
Det stilles følgende minimumskrav til antallet parkeringsplasser:
Fritidsboliger; 2 parkeringsplasser pr. enhet

4.3 Friluftsområde

I friluftsområdet skal eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad søkes bevart. Skiløype nord for felt 10 kan opparbeides og skal være fremkommelig med liten tråkkemaskin. Området skal være åpent for allmennheten.

4.4 Grøntdrag

Grøntdragene skal fungere som et skille mellom ulike områder og mellom bygninger og vei, og som ferdselsåre for skiløpere/ fotgjengere. Områdene kan dels benyttes til snødeponering, der dette ikke er i konflikt med natur- eller friluftsinteresser. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på, men kan stedvis tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel. Avkjørsel til den enkelte tomt kan skje på tvers av grøntdragene.

Tomte-nr	Tomteareal m^2	Tillatt %-BYA	Største bygningskropp	Maksimal mønehøyde	Koordinat for innmålt plasseringspunkt	
Felt 7					X	Y
1	1838	16,60 %	11,62 %	6	279517.3	-8910.1
2	1664	16,60 %	11,62 %	6	279483.1	-8875.3
3	1573	16,60 %	11,62 %	6	279444.8	-8870.1
4	1649	16,60 %	11,62 %	6	279413.1	-8849.4
5	2950	18,64 %	9,50 %	6	279371.3	-8811.0
6	1648	16,60 %	11,62 %	7,5	279422.8	-8799.1
7	1811	16,60 %	11,62 %	7,5	279454.0	-8823.6
8	1601	16,60 %	11,62 %	7,5	279499.5	-8850.0
9	1707	16,60 %	11,62 %	7,5	279544.6	-8878.7
Sum	16441	16,60 %				
Reg. best.	**18600**	**15,00 %**				
Felt 10						
10	4228	13,80 %	7,00 %	6	279592.7	-8934.8
11	1783	13,80 %	9,66 %	6	279628.7	-8878.1
12	1782	13,80 %	9,66 %	6	279650.0	-8916.4
13	1738	13,80 %	9,66 %	6,5	279654.3	-8974.4
14	1826	13,80 %	9,66 %	6,5	279688.8	-8949.3
15	1384	13,80 %	9,66 %	6,5	279696.6	-8911.5
16	1417	13,80 %	9,66 %	6,5	279677.5	-8869.5
17	1740	13,80 %	9,66 %	6,5	279658.9	-8834.5
18	2144	13,80 %	9,66 %	6,5	279698.7	-8811.0
19	1919	13,80 %	9,66 %	6,5	279725.7	-8867.1
20	2006	13,80 %	9,66 %	6,5	279743.1	-8913.3
21	1644	13,80 %	9,66 %	6,5	279776.5	-8879.1
22	1274	13,80 %	9,66 %	6,5	279755.2	-8836.9
23	1543	13,80 %	9,66 %	6,5	279781.4	-8825.2

24	1403	13,80 %	9,66 %	6,5	279775.5	-8779.9
25	1435	13,80 %	9,66 %	6,5	279771.1	-8740.4
26	2035	13,80 %	9,66 %	6,5	279729.7	-8778.8
Sum	31301	13,80 %				
Reg. best.	**36000**	**12,00 %**				
Felt 9						
27	1437	17,45 %	12,21 %	6,5	279657.1	-8744.5
28	1819	17,45 %	12,21 %	6,5	279706.4	-8720.6
29	1491	17,45 %	12,21 %	6,5	279675.7	-8700.7
30	1674	17,45 %	12,21 %	6,5	279704.4	-8672.1
31	1978	17,45 %	12,21 %	6,5	279661.0	-8651.1
32	1338	17,45 %	12,21 %	6,5	279716.4	-8635.9
33	1354	17,45 %	12,21 %	6,5	279756.0	-8663.2
Sum	11091	17,45 %				
Reg. best.	**12900**	**15,00 %**				
Felt 20						
34	1602	15,79 %	11,05 %	6	278850.4	-8912.2
35	1649	15,79 %	11,05 %	6	278868.6	-8870.7
36	2469	15,79 %	11,05 %	6	278877.6	-8834.0
37	1987	15,79 %	11,05 %	6	278810.6	-8871.2
38	2106	15,79 %	11,05 %	6	278820,1	-8834,4
39	1594	15,79 %	11,05 %	6	278812.0	-8788.9
40	1276	15,79 %	11,05 %	6	278853.5	-8777.4
41	1435	15,79 %	11,05 %	6	278894.0	-8789.9
42	1523	15,79 %	11,05 %	6,5	278905.7	-8745.9
43	2562	15,79 %	11,05 %	6,5	278857.3	-8734.4
44	1948	15,79 %	11,05 %	6,5	278768.3	-8738.9
45	1568	15,79 %	11,05 %	6,5	278801.2	-8698.8
46	1264	15,79 %	11,05 %	6,5	278837.6	-8682.5
47	1253	15,79 %	11,05 %	6,5	278870.1	-8683.6
48	2668	15,79 %	11,05 %	6,5	278922,8	-8680,7
49	2256	15,79 %	11,05 %	6,5	278907.9	-8639,3
50	1806	15,79 %	11,05 %	6,5	278855.7	-8626.3
51	1385	15,79 %	11,05 %	6	278803.2	-8644.6
52	1432	15,79 %	11,05 %	6	278772.9	-8661.3
53	1303	15,79 %	11,05 %	6	278743.0	-8683.8
54	1215	15,79 %	11,05 %	6,5	278728.4	-8728.8
55	1335	15,79 %	11,05 %	6,5	278712.4	-8767.3
56	1429	15,79 %	11,05 %	6,5	278727.3	-8790.2
57	1233	15,79 %	11,05 %	6,5	278699.2	-8814.3
58	1128	15,79 %	11,05 %	6,5	278686.2	-8840.6
59	1632	15,79 %	11,05 %	6	278730.8	-8846.0
60	1552	15,79 %	11,05 %	6	278763.1	-8811.8
61	1530	15,79 %	11,05 %	6	278752.6	-8871.9
62	1340	15,79 %	11,05 %	6,5	278772.3	-8925.3
63	1400	15,79 %	11,05 %	6,5	278738.8	-8922.6
64	1590	15,79 %	11,05 %	6,5	278709.5	-8894.6
65	1670	15,79 %	11,05 %	6,5	278674.8	-8888.3

Sum	52140	15,79 %
Reg. best.	**68600**	**12 %**

Som en hovedregel er største bygningskropp satt til ca 70% at totalt byggeareal på tomta.

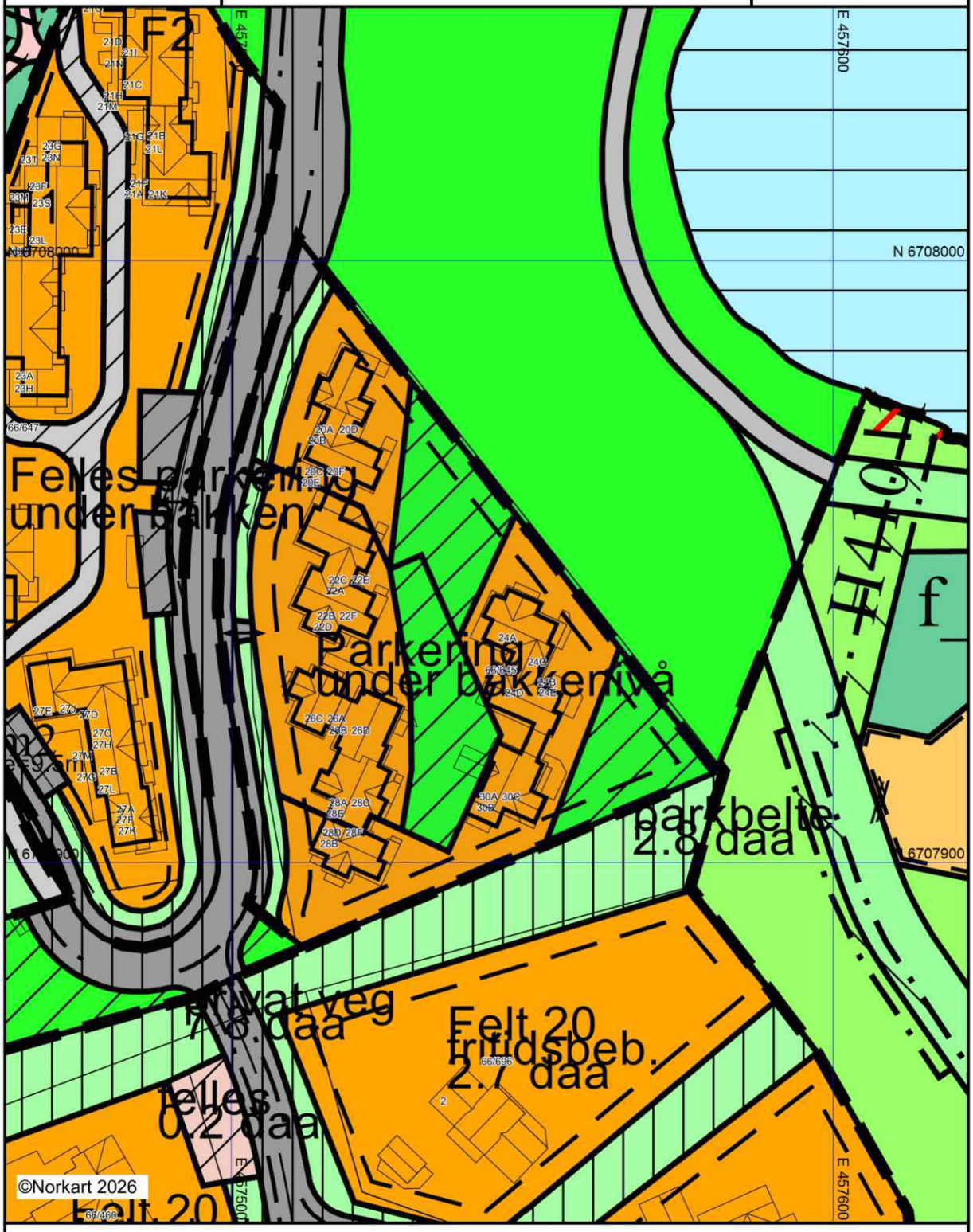
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/645/0/22
Adresse: Geilotjødnvegen 28F
Utskriftsdato: 12.09.2026
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

- Område for fritidsbebyggelse
- Gangveg
- Skiløype
- Anlegg for idrett og sport
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse - konsentrert
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Turdrag
- Turveg
- Friluftsformål
- Faresone - Flomfare
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Hol kommune

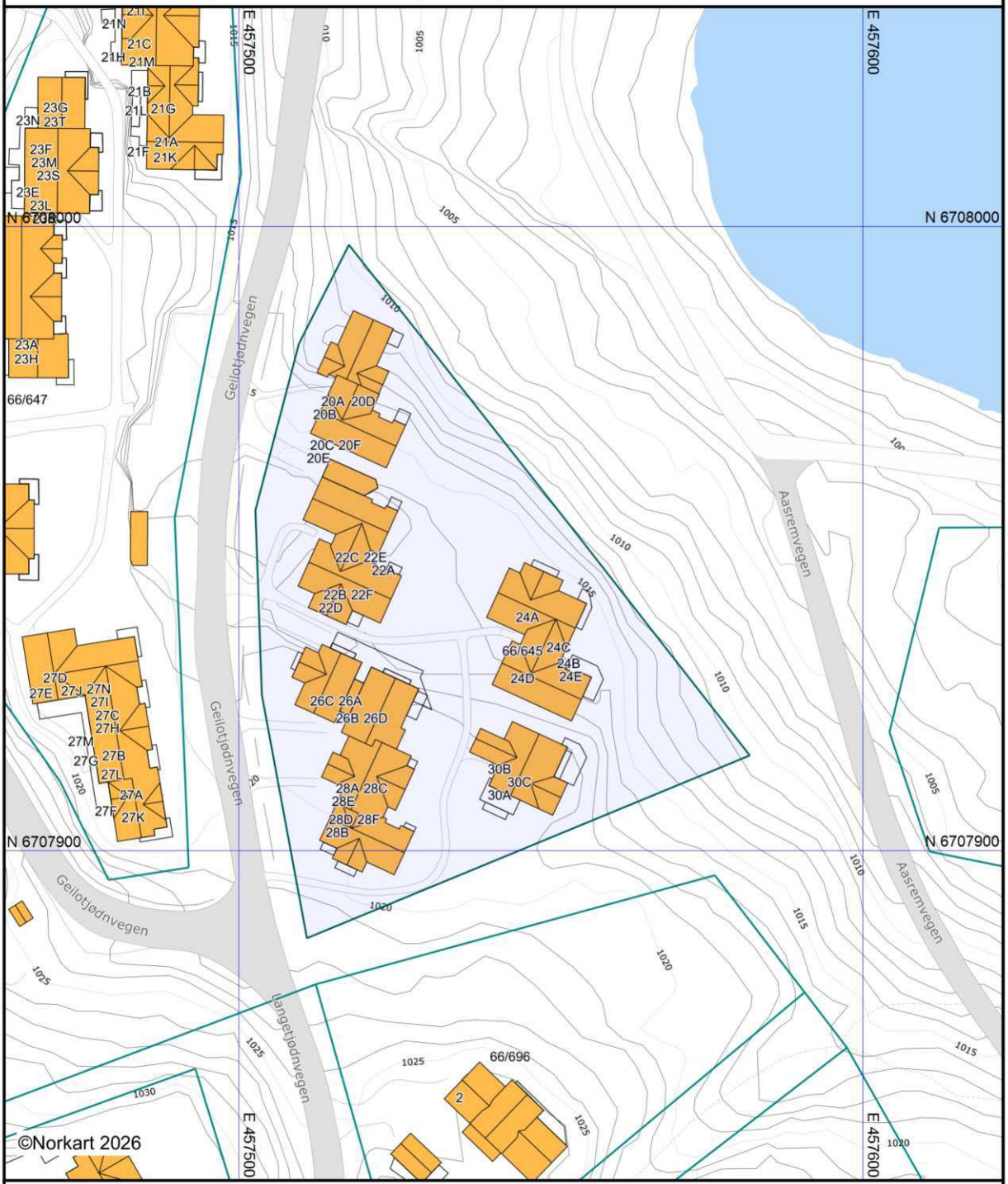
Grunnkart

Eiendom: 66/645/0/22
Adresse: Geilotjødnvegen 28F
Dato: 12.09.2026
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.

Teknisk hovedutvalg behandlet saken den 14.04.2004, saksnr. 0060/04

Behandling:

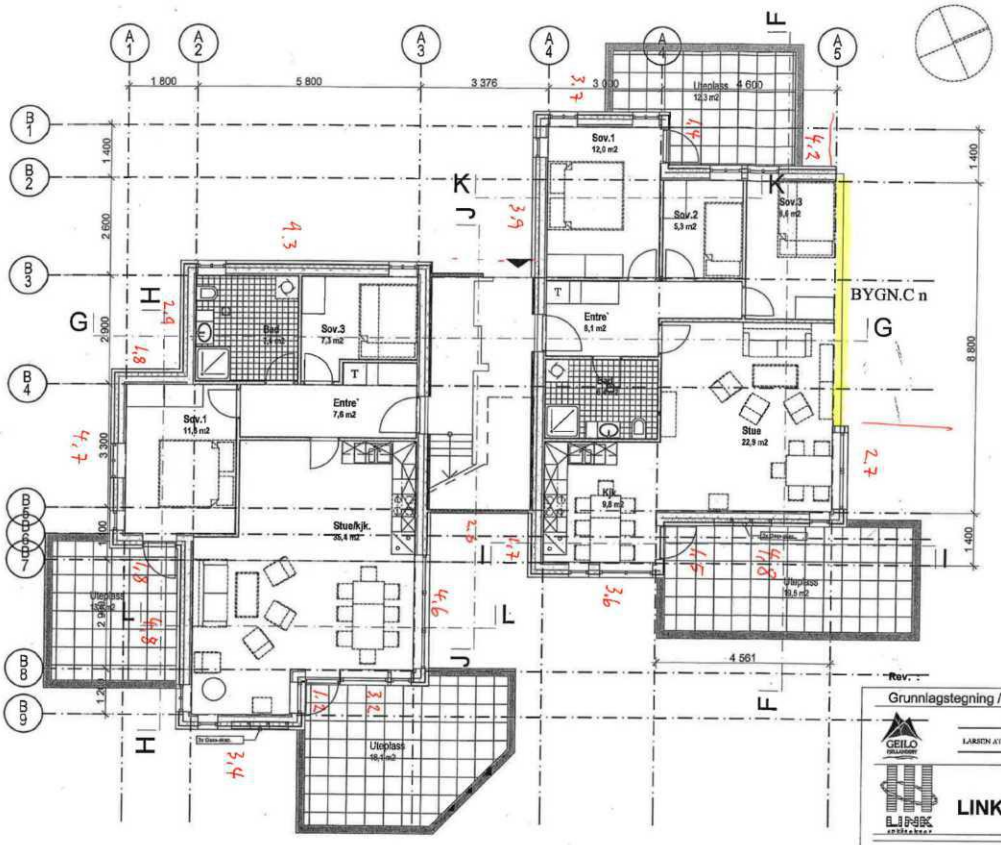
Det ble stemt over rådmannens innstilling. Den ble enstemmig vedtatt

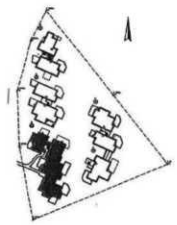
Vedtak:

Teknisk hovedutvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 28-1, det fremlagte endringsforslag med følgende justering:

Følgende bestemmelse skal tilføyes alle regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt i tidsrommet 01.07.1997 – 17.05.2003:

Der det ikke bygges garasje, gis et tillegg i T-BRA på 25 m^2 til utomhus biloppstillingsplasser. Dette under forutsetning av at parkering skjer inne på tomta hele eller deler av året. Der det er behov for mer enn to biloppstillingsplasser, økes T-BRA med 12,5 m^2 pr utomhus biloppstillingsplass. Disse arealene kan ikke omdefineres til bygningsmasse.





Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
6 / 05 Sak nr. 5 05

Rev.: -

Grunnlagstegning / Indeks: A

GEILO

LARSEN AVDELSÅS OG BRODVIK AS

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C (syd).Plan 1 etasje

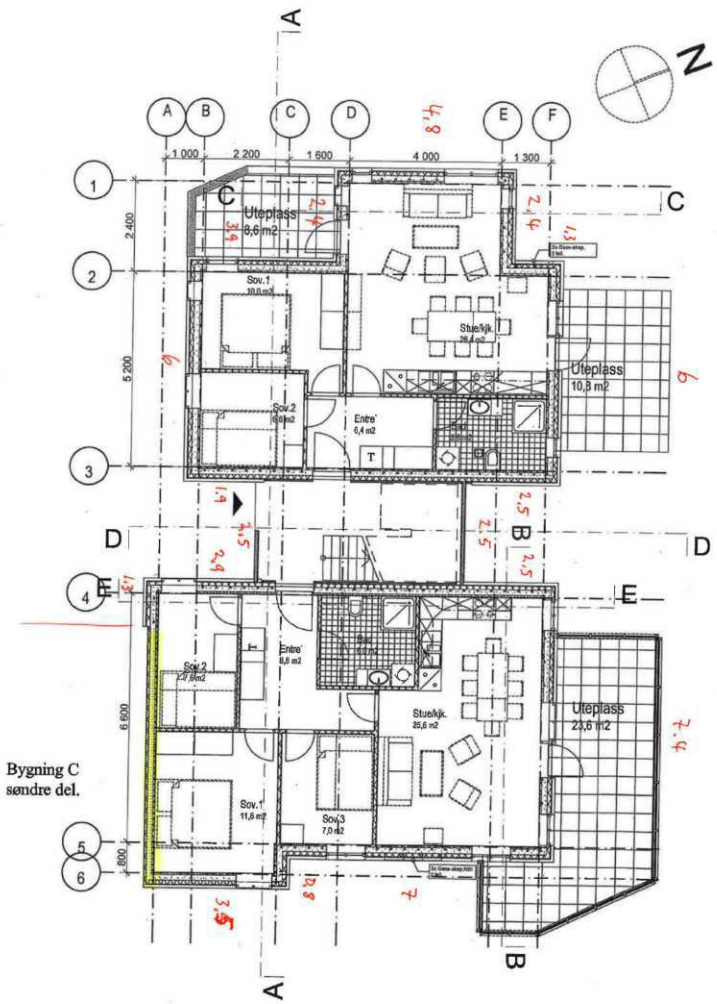
Arbeidstegning

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

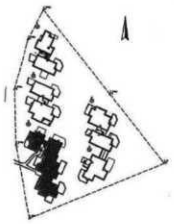
Tegn.nr **C-A.20-01.2**

Indeks

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field ~~empty~~# Godkj.:#Field ~~empty~~##Field empty# Rev.dato:



Godkjent Bygningsmyndigheten Hol
6.1 05 5 05



Rev. :

Grunnlagstegning / Indeks: A

LARSEN AUSTRÅS OG BROSVIK AS

ELG FRØIK arkitekter

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

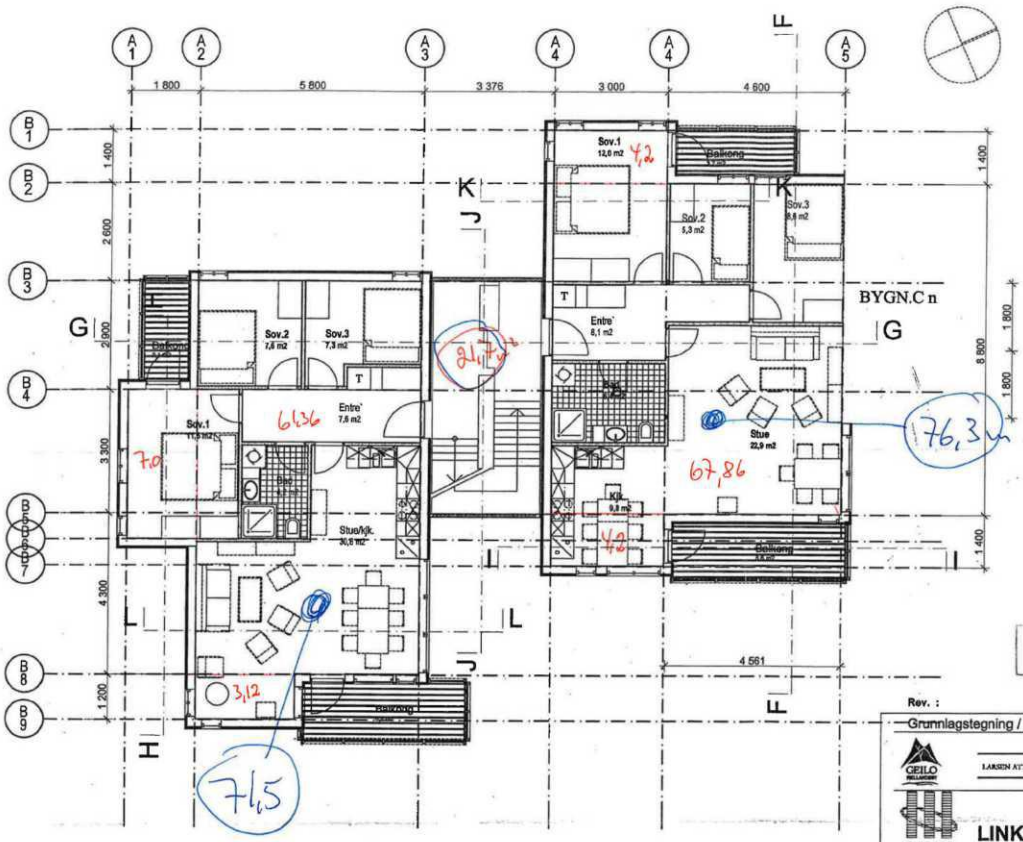
Bygg C (nord) Plan 1 etasje — **Arbeidstegning**

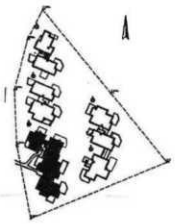
B_652 Geilo Fritidsleiligheter

Tegn.nr **C-A.20-01.1**

Indeks

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field ekspty# Godkj.:#Field ekspty##Field empty# Rev.dato:





Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
6 / 1 2005 Sak nr. 5 / 05

Rev. :

Grunnlagstegning / Indeks: A

GEILO HELLESTUGU

LARSEN AUSTERÅS OG BROSVIK AS

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen

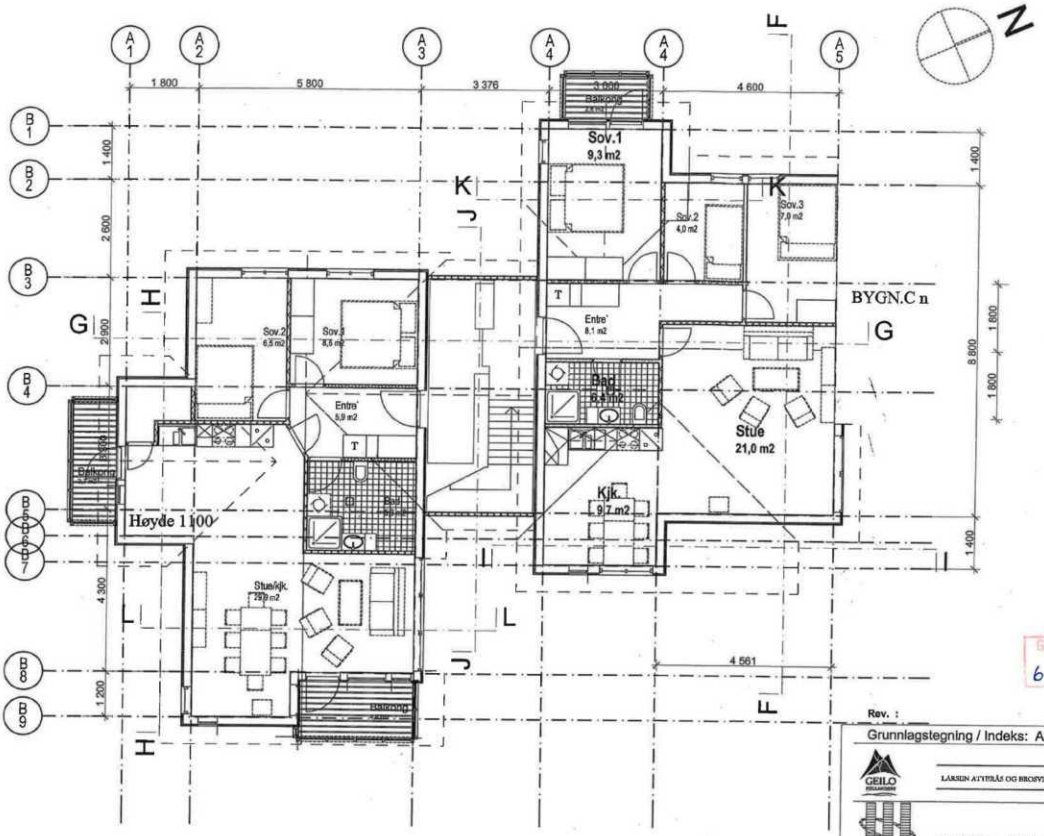
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

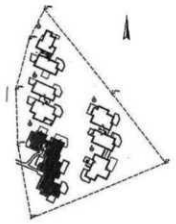
Bygg C (syd). Plan 2 etasje — **Arbeidstegning**

Tegn.nr **C-A.20-02.2** Indeks

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field ekspty#: Godkj.:#Field empty##Field empty# Rev.dato:





Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
6 1 05 5 05

Rev. :

Grunnlagstegning / Indeks: A

LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitektor.no

Bygg C (syd). Plan 3.etasje

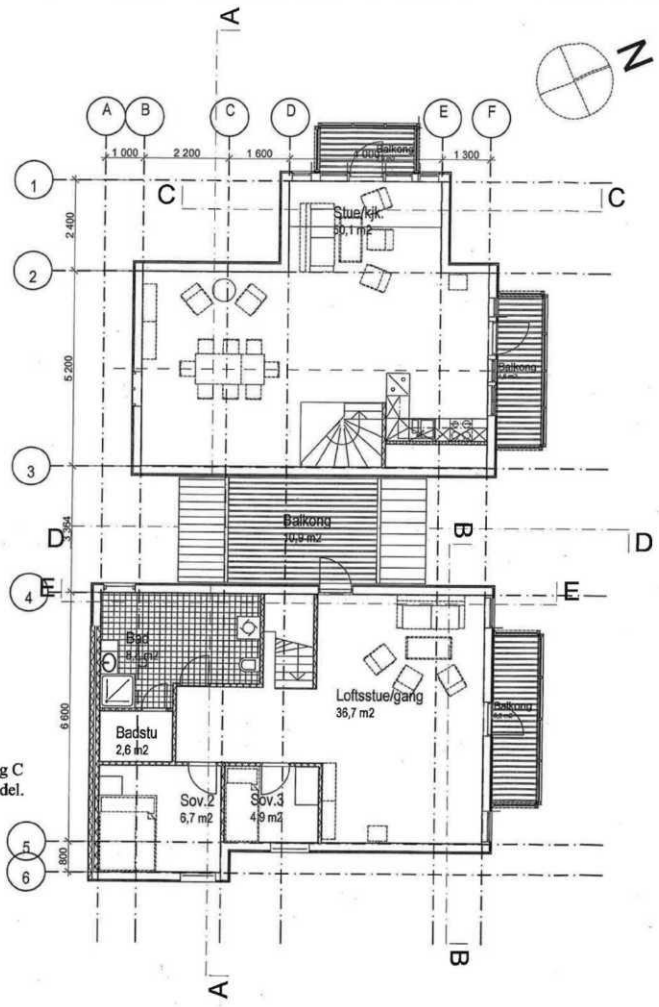
Arbeidstegning

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

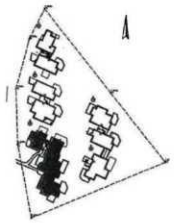
Tegn.nr **C-A.20-03.2**

Indeks

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field ekpty#: Godkj.:#Field ~~empty~~#Field empty# Rev.dato:



Bygning C
søndre del.



6 1 05 5 05

Rev. :

Grunnlagstegning / Indeks: A

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C (nord). Plan 3 etasje

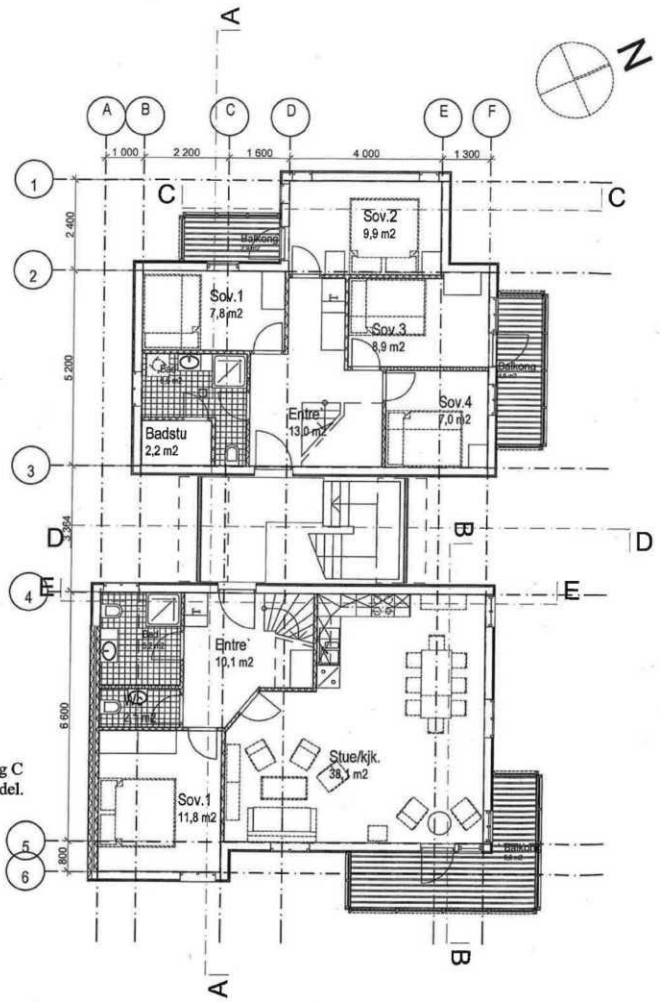
Arbeidstegning

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

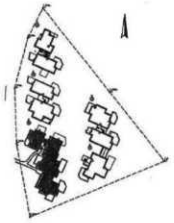
Tegn.nr
C-A.20-03.1

Indeks

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field empty# Godkj.:#Field empty##Field empty# Rev.dato:



Bygning C
søndre del.



Godkjent Bygningsmyndigheten i Hvl.
6 1 05 Dato: 5 05

Rev. :

Grunnlagstegning / Indeks: A

LARSEN AVTERÅS OG MOSVIK AS

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C (nord).Plan 2. etasje

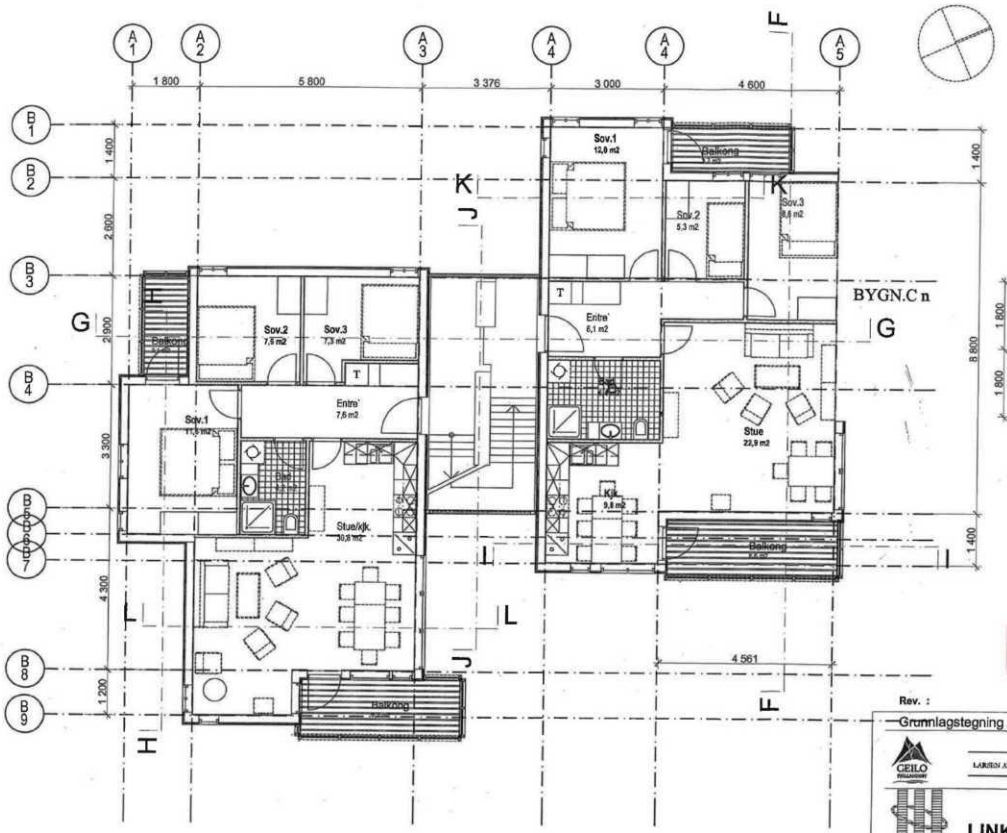
Arbeidstegning

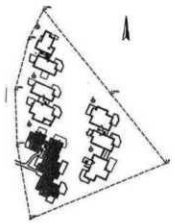
B_652 Geilo Fritidsleiligheter

Tegn.nr **C-A.20-02.1**

Indeks

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field ekkjdv#: Godkj.:#Field ekkjdv#:#Field empty# Rev.dato:





Rev. :

Grunnlagstegning / Indeks: A

GEILO FRITIDSSENTER

LARSEN AVDELAS OG BROSVIK AS

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C (syd). Plan 2 etasje

Arbeidstegning

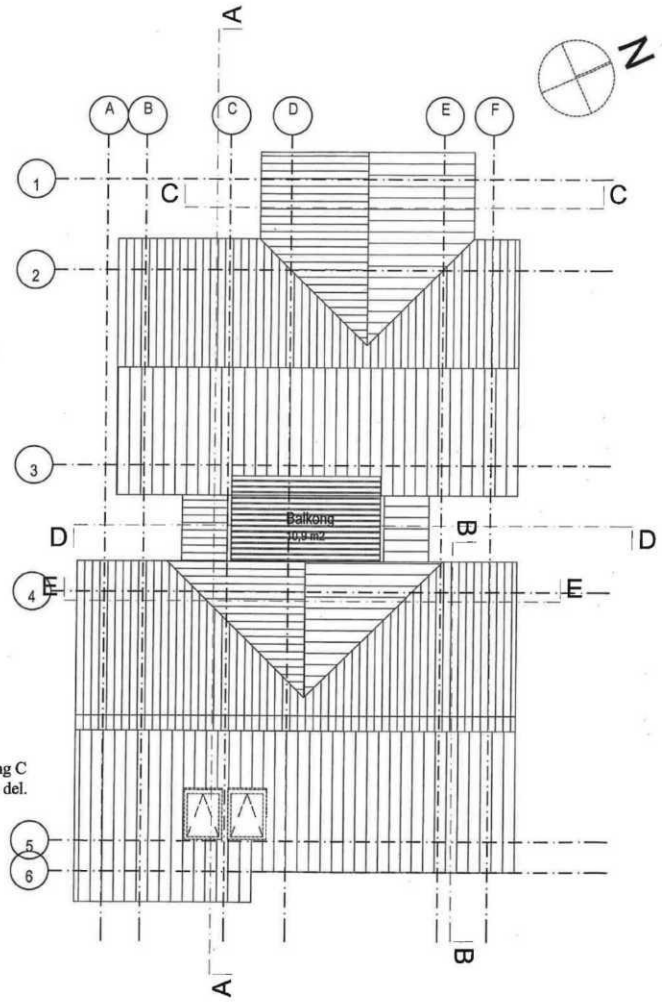
Tegn.nr

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

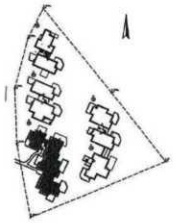
C-A.20-02.2

Indeks

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field empty# Godkj.:#Field empty#Field empty# Rev.dato:



Bygning C
søndre del.



Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
6 / 2005 Sak nr. 5 05

Rev. :

Grunnlagstegning / Indeks: A

LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C(nord). Takplan

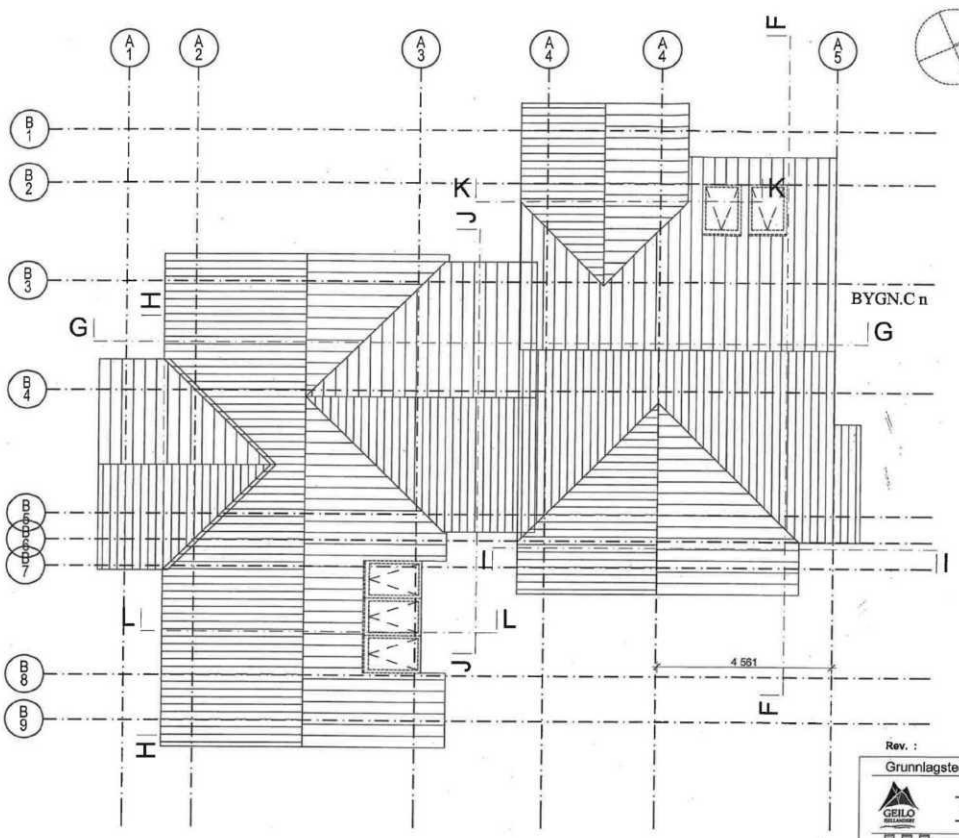
Arbeidstegning

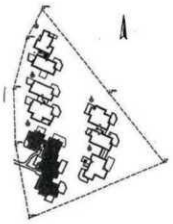
Tegn.nr
C-A.20-04.1

Indeks

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field empty# Godkj.:#Field empty#Field empty# Rev.dato:





Rev. :

Grunnlagstegning / Indeks: A

LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C(sør). Takplan

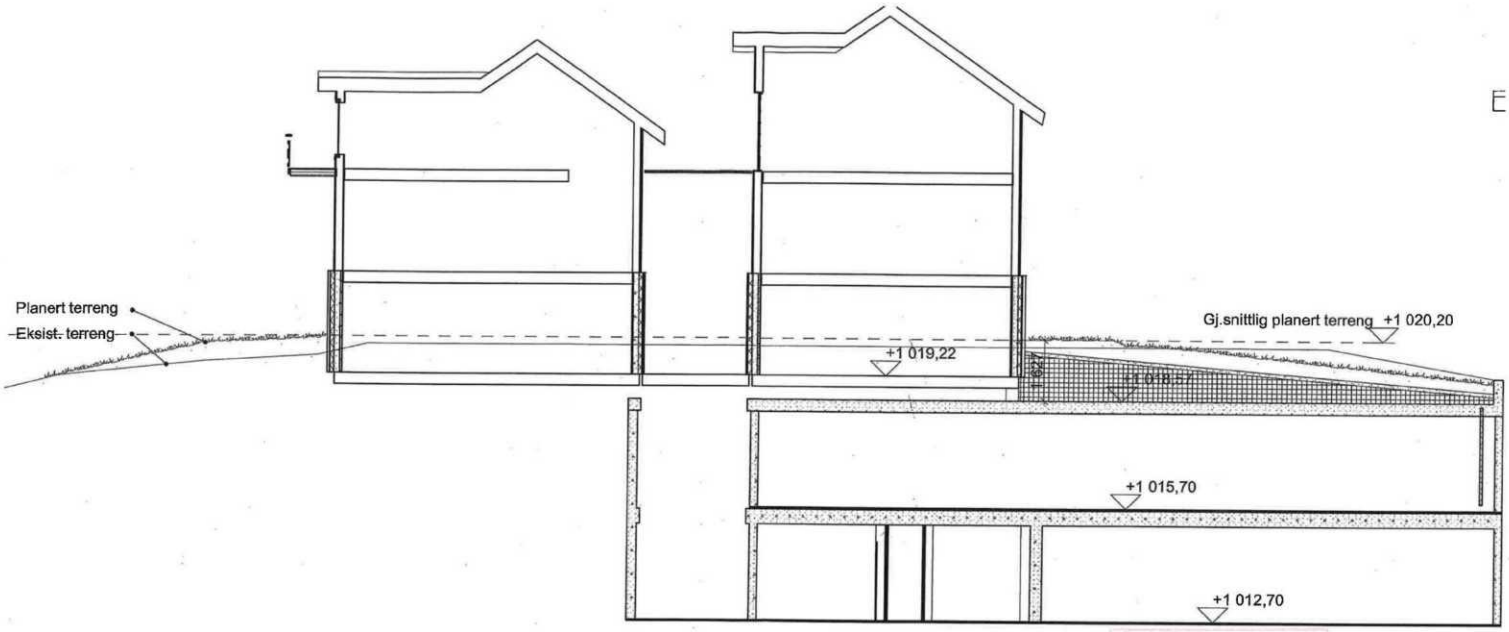
Arbeidstegning

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

Tegn.nr **C-A.20-04.2**

Indeks

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field empty# Godkj.:#Field empty#Field empty# Rev.dato:



Godkjent byggesaksbehandler i Hof
6 / 1 20 05 Sak nr. 5 05

Rev. :

Grunnlagstegning / Indeks: A

GEILO

LARSEN AVDELÅS OG BRØSVIK AS

LAB

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C (nord) snitt A-A

Arbeidstegning

Tegn.nr

Indeks

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

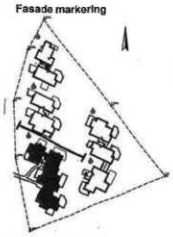
C-A.24-01

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field ekpty#: Godkj.:#Field empty##Field empty# Rev.dato:



Godkjent Bygningsmyndigheten i Bergen
61 05 Saksnr. 5 05

Fasade markering



Grunnlagstegning / Indeks: A

GEILO FRITIDSBYGG AS

LARSEN AUTEBÅS OG BRØVIK AS

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C fasade mot nord

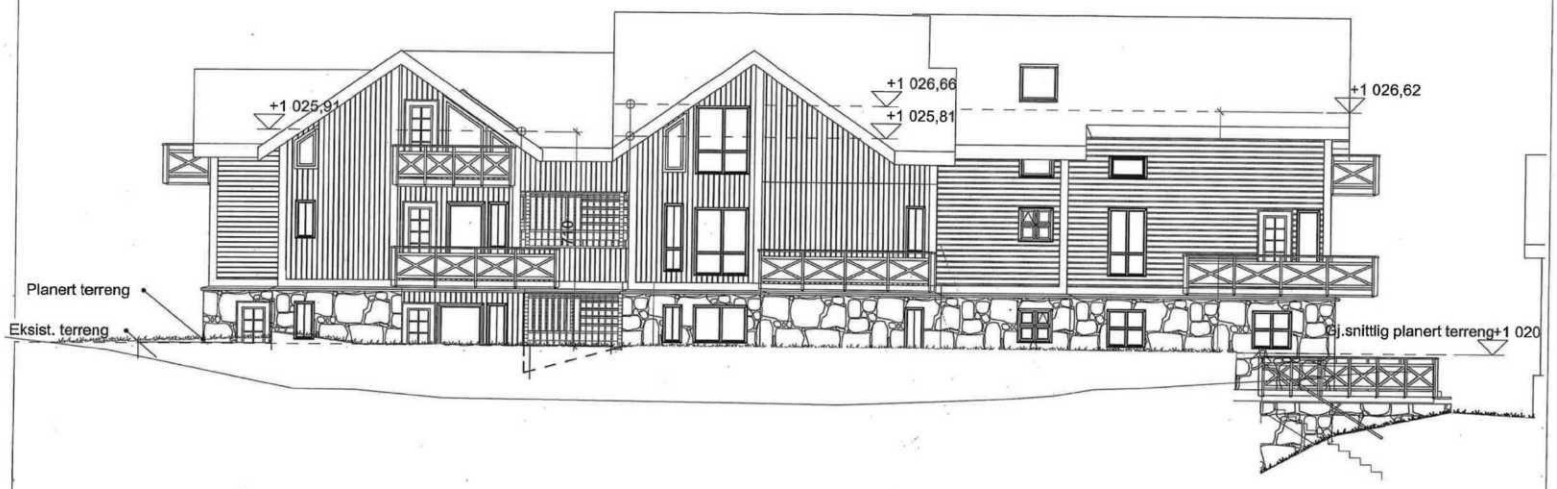
Arbeidstegning

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

Tegn.nr: **C - A.25-01**

Indeks:

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field ekpty# Godkj.:#Field empty##Field empty# Rev.dato:



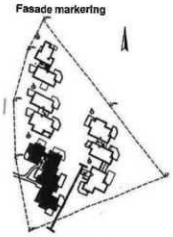
6 1 05 5 05

Rev. :

Grunnlagstegning / Indeks: A

LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Fasade markering



Bygg C fasade mot øst

Arbeidstegning

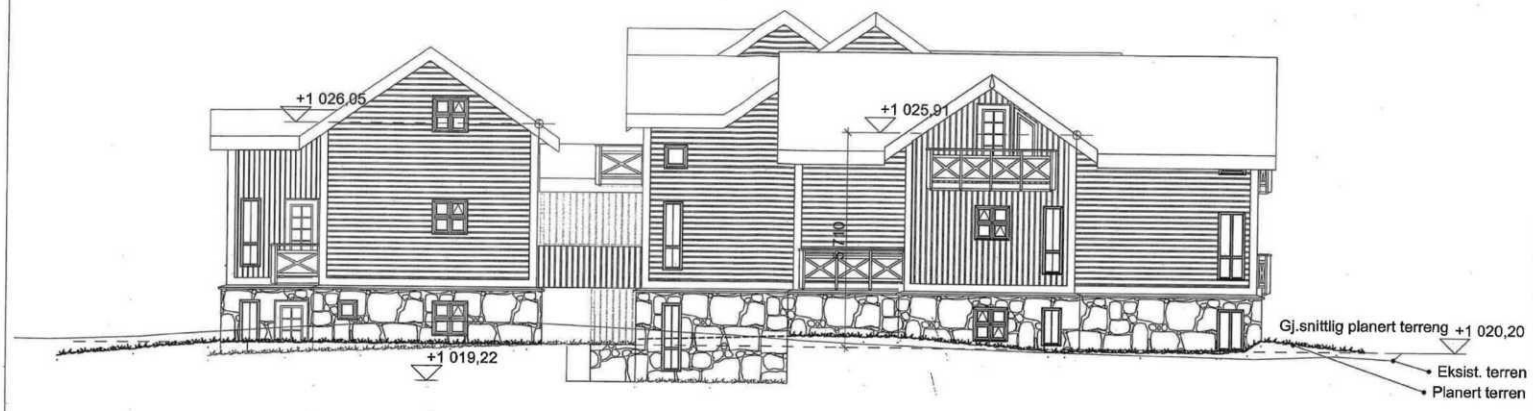
Tegn.nr

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

C - A.25-02

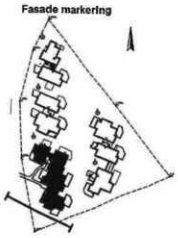
Indeks

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field empty# Godkj.:#Field empty# Rev.dato:



Søkkjert bygningsmyndigheten i Hol
6 / 1 05 5 05

Fasade markering



Grunnlagstegning / Indeks: A

LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C fasade mot sør

Arbeidstegning

Tegn.nr
C - A.25-03

Indeks

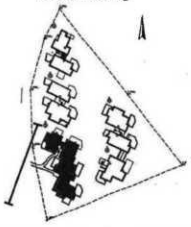
B_652 Geilo Fritidsleiligheter

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field ekspty#: Godkj.:#Field ekspty##Field empty# Rev.dato:



Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
6 / 1 05 5 / 05

Fasade markering



Grunnlagstegning / Indeks: A

LARSEN AUSTRÅT OG BROSVIK AS

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C fasade mot vest

Arbeidstegning

Tegn.nr

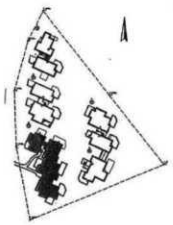
B_652 Geilo Fritidsleiligheter

C - A.25-04

Indeks

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field ekpty#: Godkj.:#Field empty##Field empty# Rev.dato:





Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
6 1 05 Sak nr. 5 05

Rev. :

Grunnlagstegning / Indeks: A

LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C Snitt D-D

Arbeidstegning

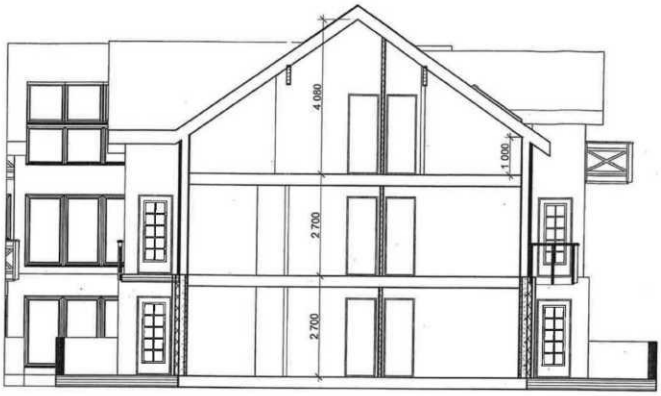
Tegn.nr

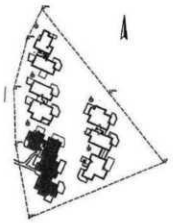
B_652 Geilo Fritidsleiligheter

C-A. 24-02

Indeks

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field ekspty# Godkj.:#Field ekspty##Field empty# Rev.dato:





Godkjent Byggesaksavdelingen i Hm
6 | 1 05 5 05

Rev. :

Grunnlagstegning / Indeks: A

LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C Snitt B-B

Arbeidstegning

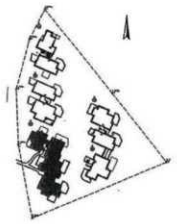
B_652 Geilo Fritidsleiligheter

Tegn.nr
C-A.24-03

Indeks

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field ekspty# Kontr.: Godkj.:#Field empty##Field empty# Rev.dato:





Godkjent Byggingsmyndigheten i Hol
6 1 05 5 05

Rev. :

Grunnlagstegning / Indeks: A

GEILO

LARSEN ATTERÅS OG BROVIK AS

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C Snitt C-C

Arbeidstegning

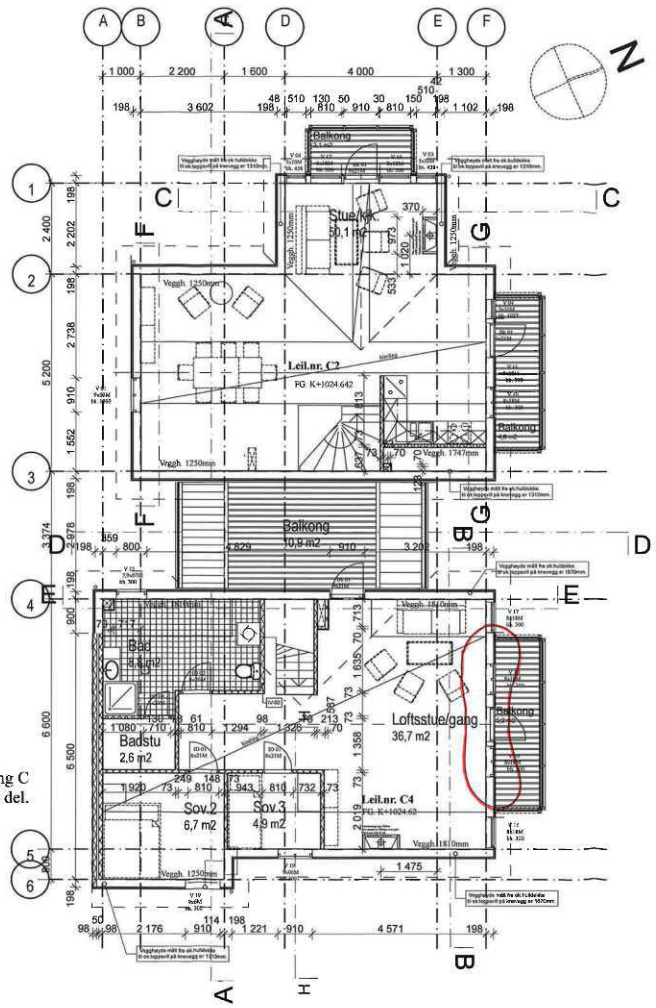
Tegn.nr

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

A-C.24-04

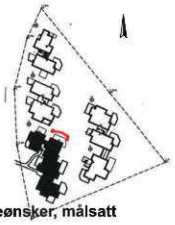
Indeks

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.:#Field empty# Godkj.:#Field empty##Field empty# Rev.dato:



Bygning C
søndre del.

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
14/11 2005. Sak nr. 545/05



C : 12.10.05 Nye vinduer tegnet inn i C4 akse F
B : 12.09.05 Sjakter, byggh. endringer, div. kundeønsker, målsatt
Rev. : A : 29.12.04 Sjakter

Grunnlagstegning / Indeks: A

GEILO FRITIDSSENTER
LARSEN ATTERÅS OG BROSVIK AS
LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C (nord). Plan 3 etasje — **Arbeidstegning**

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

Tegn.nr **C-A.20-03.1** Indeks **C**

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.: Draftsman field empty Godkj.: Value field empty Arkitekt: Architect field empty Rev.dato:

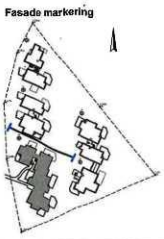
E3



Godkjent Byggesaksmyndigheten i Hol
14.11 2005 Saksnr. 545/05

B:12.10.05 Fasade endret
Rev. : **A : 29.12.04 Sjakter**

Grunnlagstegning / Indeks: A



LARSEN ATTESÅS OG BRØSTIKK AS

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C fasade mot nord

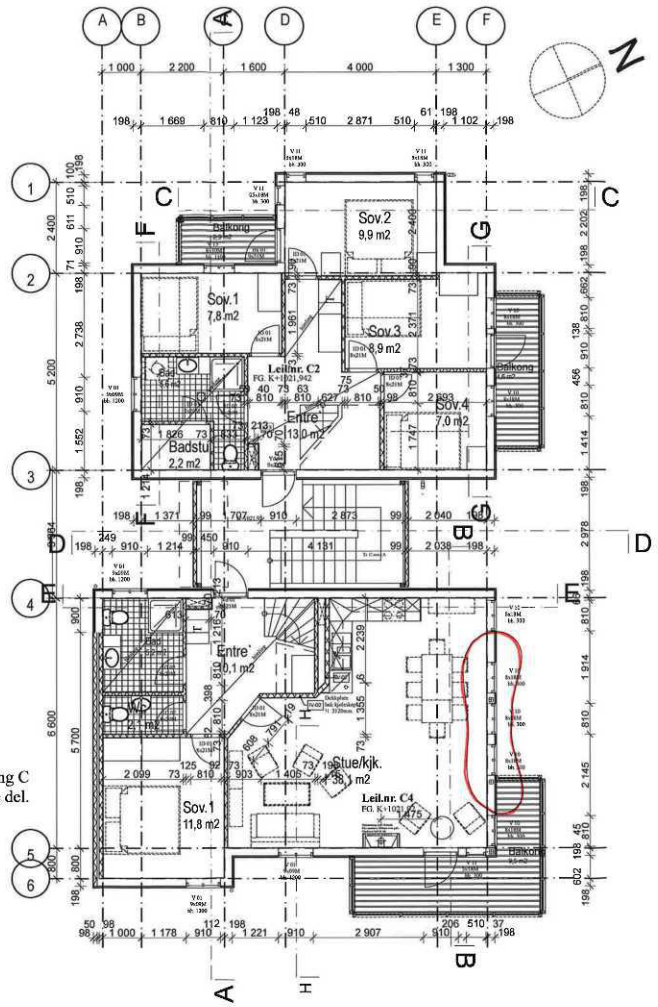
Arbeidstegning

Tegn.nr
C - A.25-01

Indeks
B

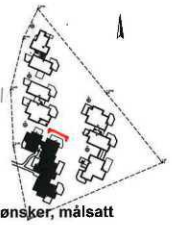
B_652 Geilo Fritidsleiligheter

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.: Draftsman field empty Godkj.: Value field empty Arkitekt: Architect field empty Rev.dato:



Bygning C
søndre del.

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
14.11 2005. Sak nr. 545105



C : 12.10.05 Nye vinduer tegnet inn i C4 akse F
B : 12.09.05 Sjakter, byggh. endringer, div. kundeønsker, målsatt
Rev. : **A : 29.12.04 Sjakter**

Grunnlagstegning / Indeks: A

GEILO FRITIDSSENTER — LARSEN AT. ERÅS OG BRØVIK AS — LAB

LINK arkitekter

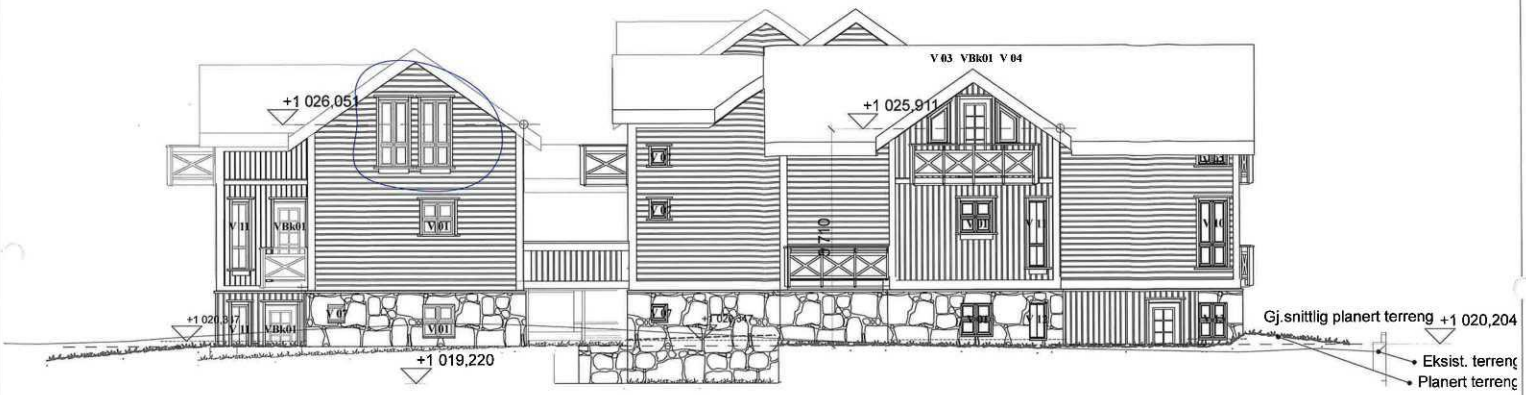
LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C (nord).Plan 2. etasje — **Arbeidstegning**

Tegn.nr **C-A.20-02.1** — Indeks **C**

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

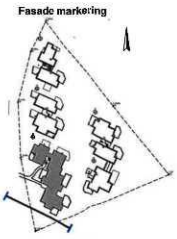
Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.: Draftsmen field empty Godkj.: Value field empty Arkitekt: Architect field empty Rev.dato:



Godkjent Bygningsmyndigheten i Rol
9 / 12 20 05. Sak nr. 594105

B: 01.11.05 vinduer endret
A : 29.12.04 Sjakter

Grunnlagstegning / Indeks: A



LARSEN ARCHITECTS OG BERGSVIK AS

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C fasade mot sør

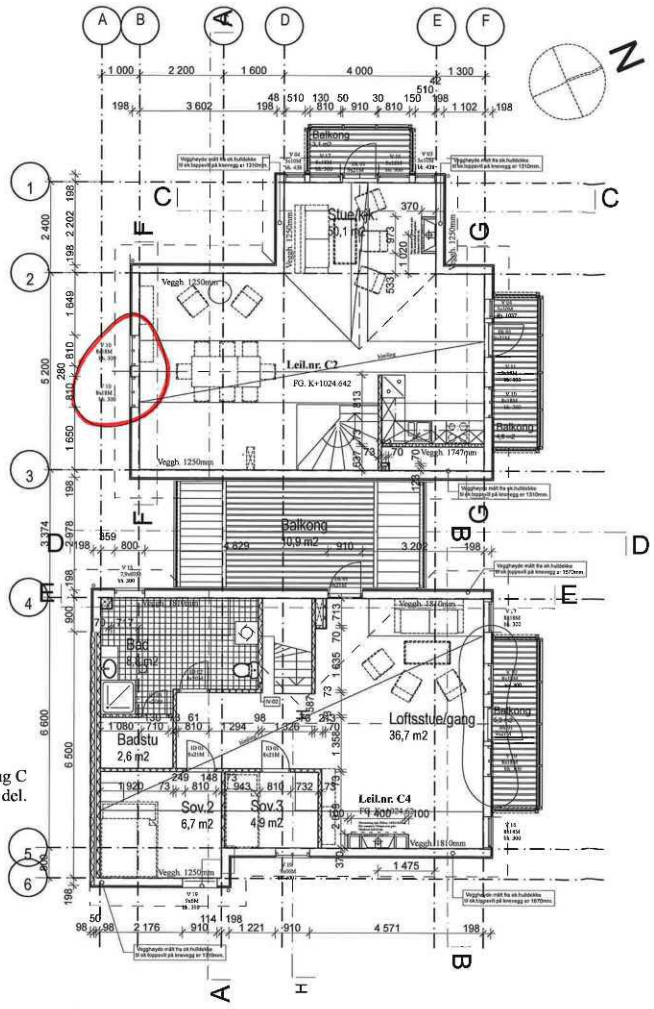
Arbeidstegning

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

Tegn.nr **C - A.25-03**

Indeks **B**

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.: Draftsman field empty Godkj.: Value field empty Ansv.arkitect field empty Rev.dato:



Bygning C
søndre del.

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hå
9/12 20 05 Sak nr. 594/05

D : 01.11.05 Nye vinduer tegnet inn i C2
C : 12.10.05 Nye vinduer tegnet inn i C4 akse F
B : 12.09.05 Sjakter, byggh. endringer, div. kundeønsker, målsatt
Rev. : A : 29.12.04 Sjakter

Grunnlagstegning / Indeks: A

GEILO FRITIDSBYGG

LARSEN ATTERÅS OG BRØSVIK AS

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C (nord). Plan 3 etasje

Arbeidstegning

Tegn.nr

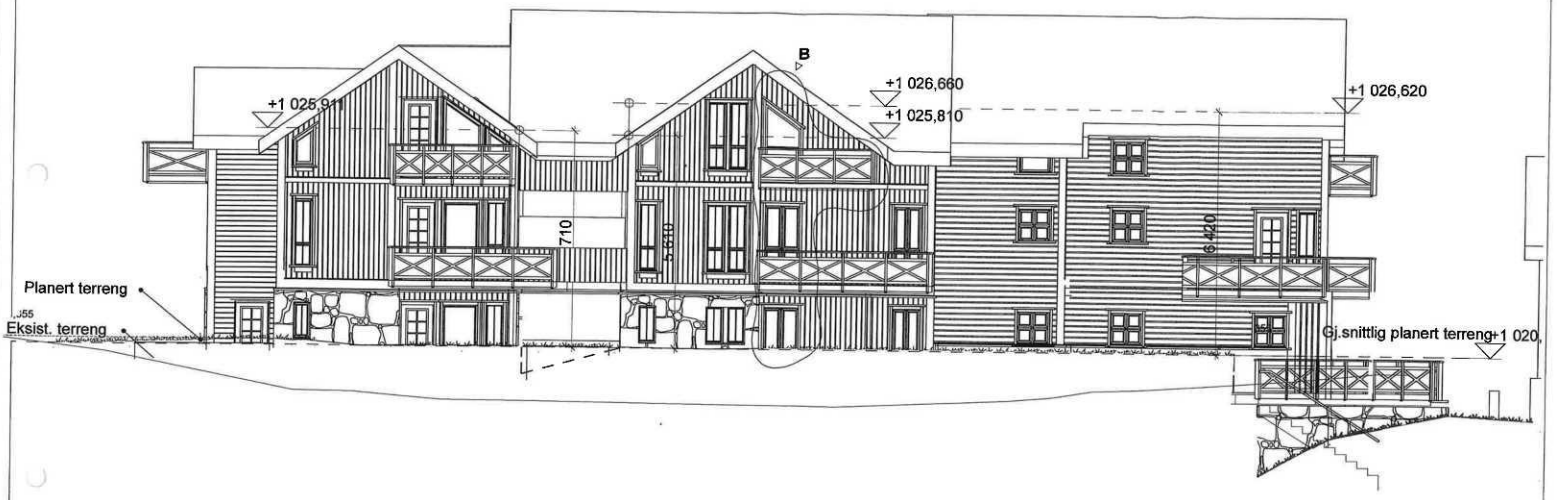
B_652 Geilo Fritidsleiligheter

C-A.20-03.1

Indeks **D**

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.: Draftsman field empty Godkj.: Value field empty Ansv. arkitect field empty Rev.dato:

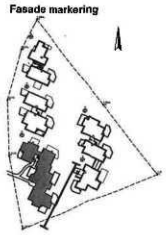
Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
24 / 1 20 06 Sak nr. 26 / 06



B : 03.01.06 revidert vinduer og balkong i fasade
Rev. : A : 29.12.04 Sjakter

Ny situasjon

Fasade markering



Grunnlagstegning / Indeks: A

GEILO FRITIDSBYGG

LARSEN ATTERÅS OG BRØSVIK AS

LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C fasade mot øst

Arbeidstegning

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

Tegn.nr C - A.25-02

Indeks B

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.: fth/gh/rlb Godkj.: Rev.dato:

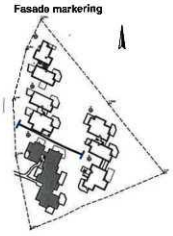
Godkjent Bygningsmyndigheten i Rol
24/ 1 20 06 Sak nr. 29 / 06



C:03.01.06 Fasade endret
B:12.10.05 Fasade endret
Rev. : A : 29.12.04 Sjakter

Ny situasjon

Fasade markering



Grunnlagstegning / Indeks: A

LARSEN ATTERÅS OG BRØSVIK AS

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C fasade mot nord

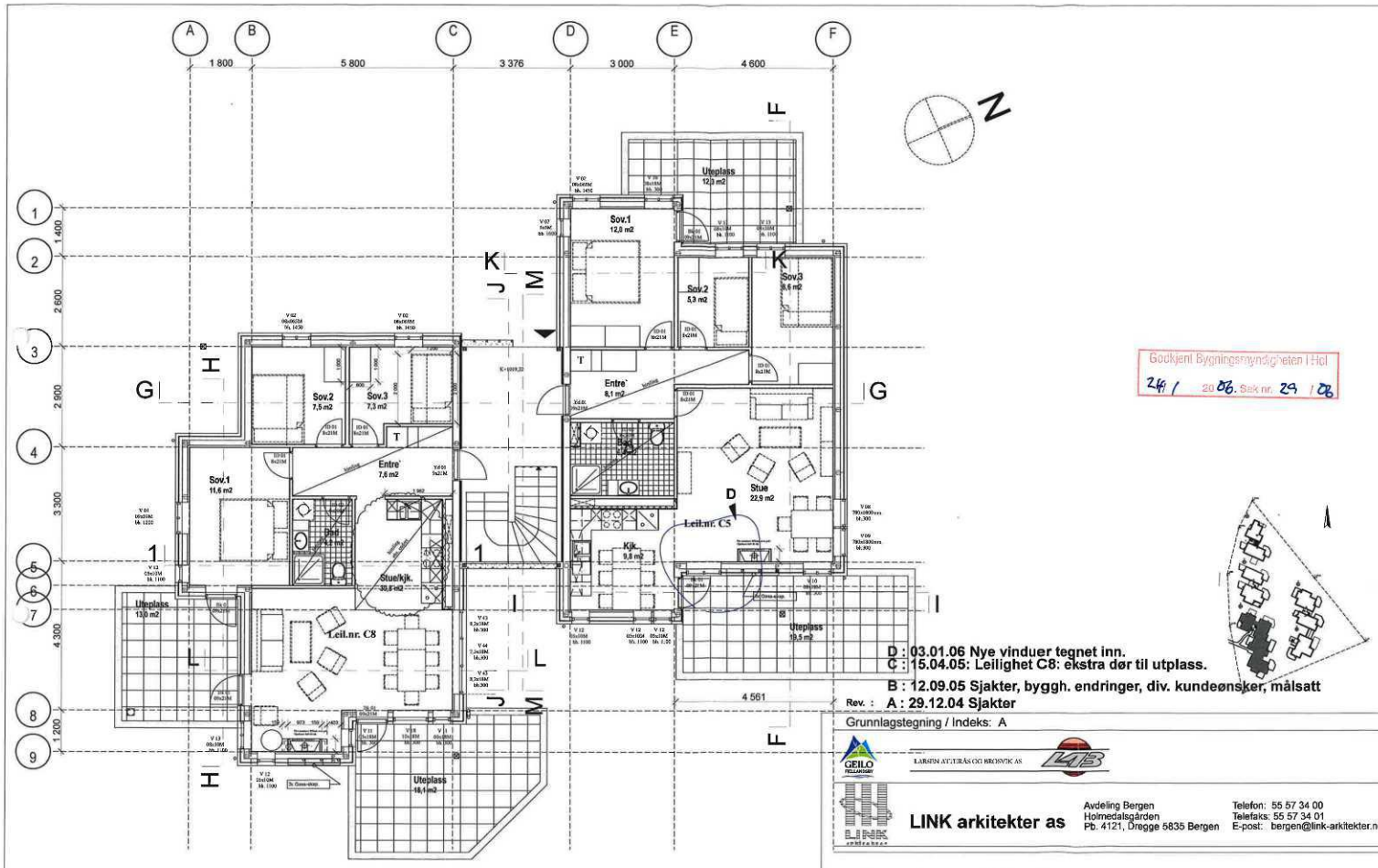
Arbeidstegning

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

Tegn.nr **C - A.25-01**

Indeks **C**

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.: fth/gh/rib Godkj.: Rev.dato:



Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
24/1 2006. Sak nr. 29/06

D : 03.01.06 Nye vinduer tegnet inn.
C : 15.04.05: Leilighet C8: ekstra dør til utplass.
B : 12.09.05 Sjakter, byggh. endringer, div. kundeønsker, målsatt
Rev. : A : 29.12.04 Sjakter

Grunnlagstegning / Indeks: A

LARSEN ARCHITECTS AS

LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C (syd).Plan 1 etasje

Arbeidstegning

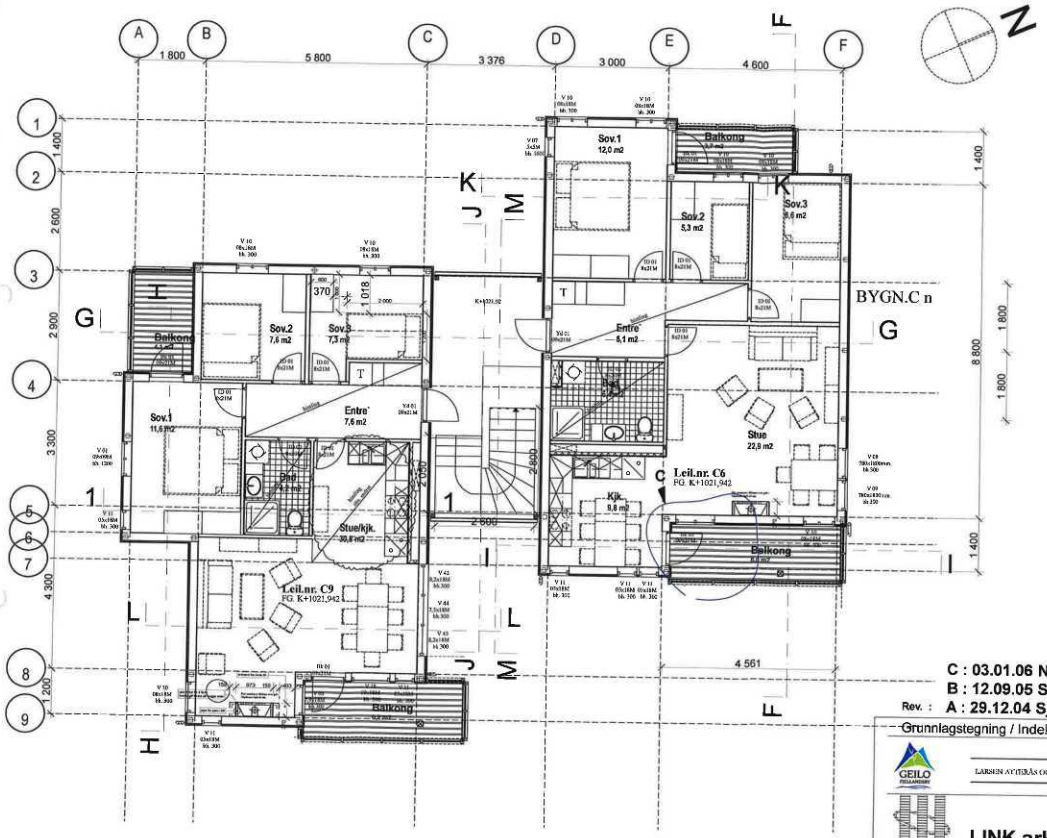
B_652 Geilo Fritidsleiligheter

Tegn.nr C-A.20-01.2

Indeks D

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.: fth/gh/rib Godkj.: Rev.dato:

Ny situasjon



Godkjent Byggingsmyndighetene i Hol
24 / 1 20 06 Sak nr. 24 / 06

C : 03.01.06 Nye vinduer tegnet inn.
B : 12.09.05 Sjakter, byggh. endringer, div. kundeønsker, målsatt
Rev. : A : 29.12.04 Sjakter

Grunnlagstegning / Indeks: A

LARSEN AVDELÅS OG BRØSVIK AS

LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

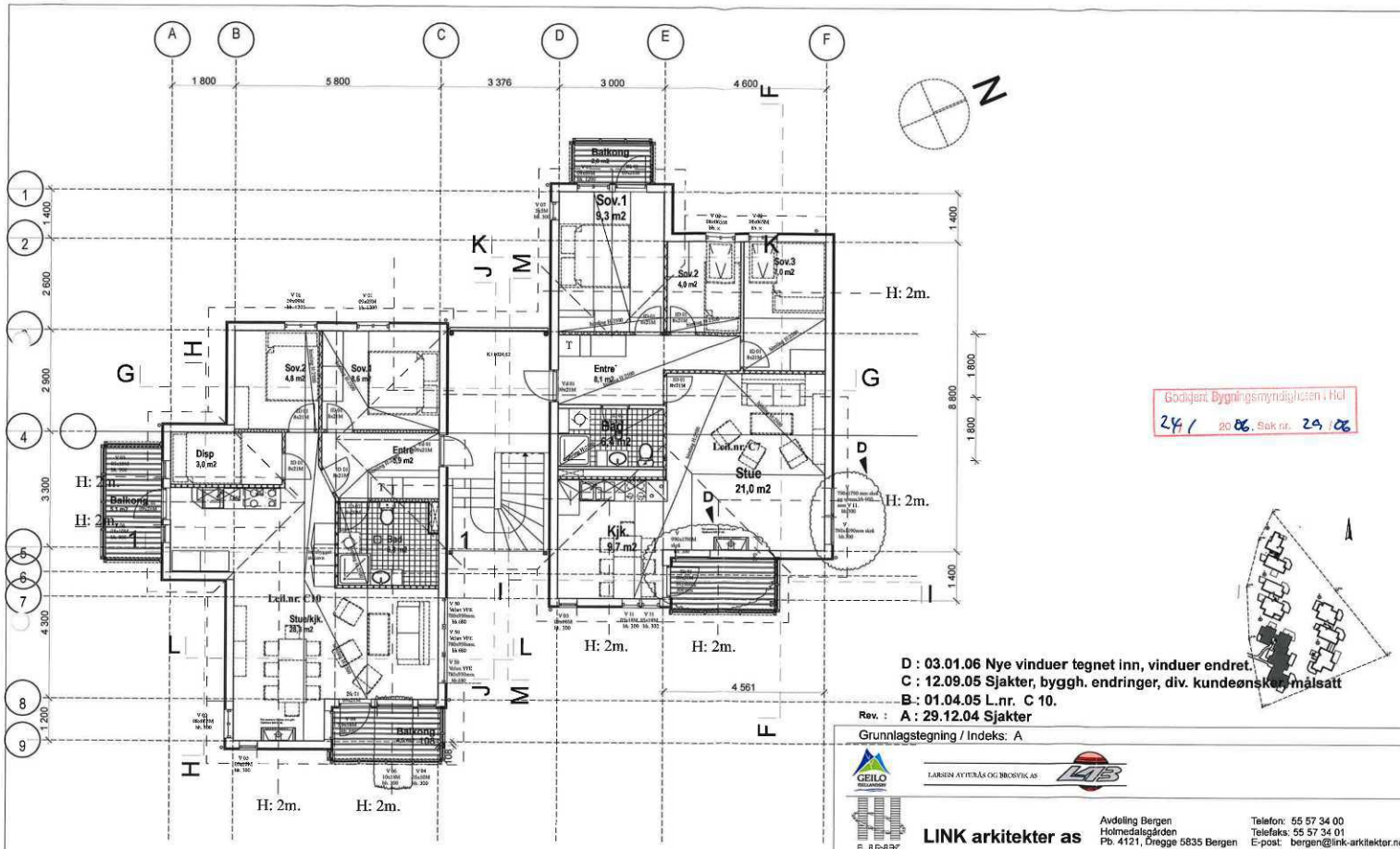
Bygg C (syd). Plan 2 etasje — **Arbeidstegning**

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

Tegn.nr: C-A.20-02.2 — Indeks: C

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.: fth/gh/rib Godkj.: Rev.dato:

Ny situasjon



Godkjent Bygningsmyndighetene i Hol
24/1 2006. Sak nr. 29/06

D : 03.01.06 Nye vinduer tegnet inn, vinduer endret.
C : 12.09.05 Sjakter, byggh. endringer, div. kundeønsker, målsatt
B : 01.04.05 L.nr. C 10.
Rev. : A : 29.12.04 Sjakter

Grunnlagstegning / Indeks: A

GEILO HYTTEUTBYGGER
LARSEN AVJETRÅS OG BRØSVIK AS

LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dregge 5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Bygg C (syd). Plan 3.etasje

Arbeidstegning

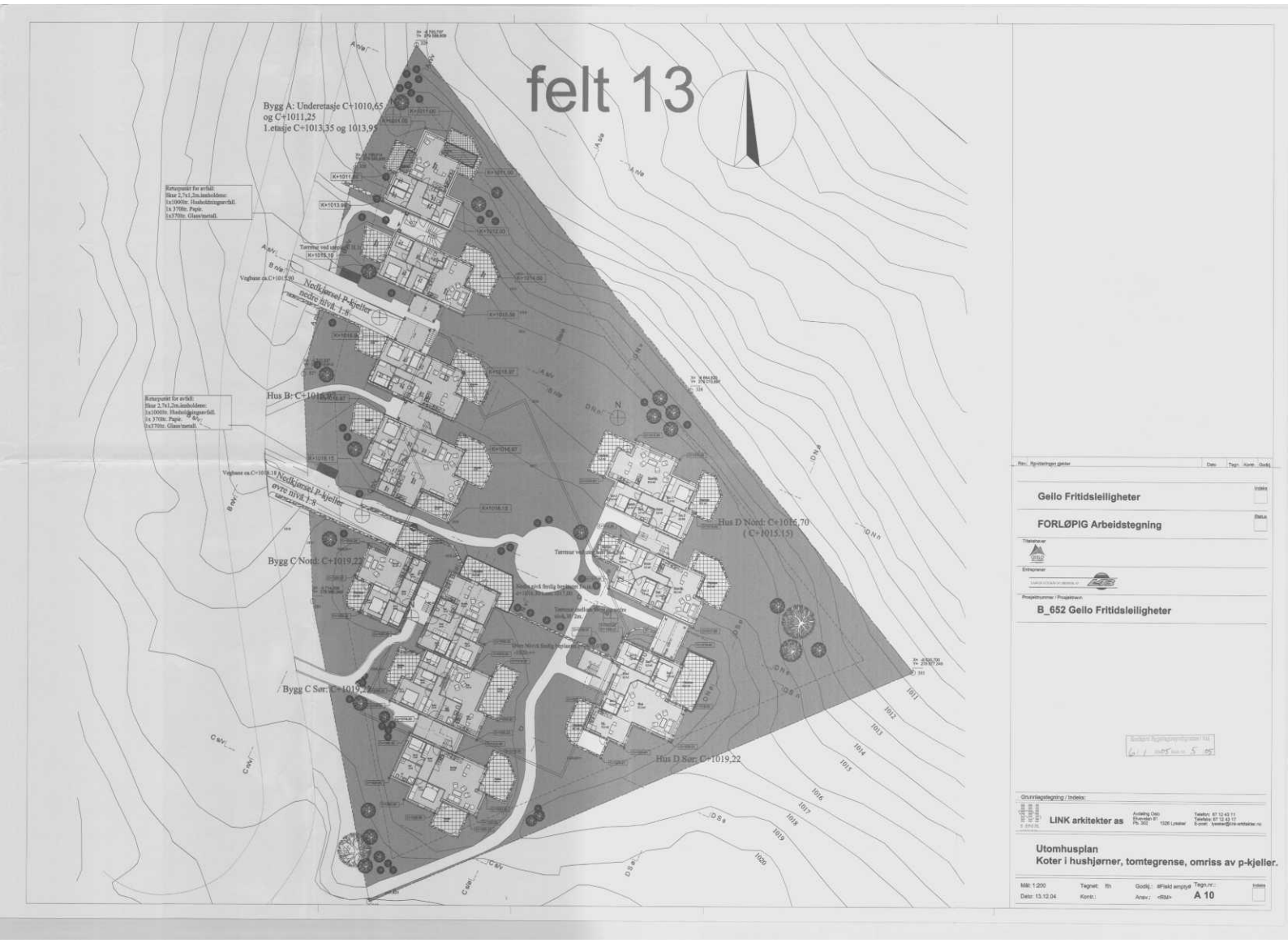
Tegn.nr: C-A.20-03.2

Indeks: D

B_652 Geilo Fritidsleiligheter

Mål: 1:100 Dato: 13.12.04 Tegn.: fth/gh/rb Godkj.: Rev.dato:

Ny situasjon


felt 13
Bygg A: Underetasje C+1010,65
og C+1011,25
1.etasje C+1013,35 og 1013,95
Returpunkt for avfall:
Hiar 2,7x1,2m.inneholdene:
1x1000ltr. Husholdningsavfall.
1x 370ltr. Papir.
1x370ltr. Glass/metall.
Nedkjørsel P-kjeller
nedre nivå 1:8
Hus B: C+1016,87
Returpunkt for avfall:
Hiar 2,7x1,2m.inneholdene:
1x1000ltr. Husholdningsavfall.
1x 370ltr. Papir.
1x370ltr. Glass/metall.
Nedkjørsel P-kjeller
øvre nivå 1:8
Bygg C Nord: C+1019,22
Bygg C Sør: C+1019,22
Hus D Nord: C+1015,70
(C+1015,15)
Hus D Sør: C+1019,22
N
Gello Fritidsleiligheter
FORLØPIG Arbeidstegning
B_652 Gello Fritidsleiligheter
LINK arkitekter as
Utomhusplan
Koter i hushjørner, tomtegrense, omriss av p-kjeller.
A 10

Teknisk og landbruksetaten

Geilo Fritidsleiligheter AS
v/ Johnny Kaupang
Timrehaugvegen 34
3580 GEILO

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 066/645	04/3053 - BVJ		10.11.2006

DELEGERT VEDTAK - FERDIGATTEST

Saken er behandlet etter delegert fullmakt fra Teknisk hovedutvalg med saksnr. 592/06.

Ansvarlig søker (navn og adresse)	**Tiltakshaver (navn og adresse)**	
LINK arkitekter as Holmedalsgården 5003 BERGEN	Geilo Fritidsleiligheter AS v/ Johnny Kaupang 3580 GEILO	
Eiendom/ byggested	**Gbnr.**	**Kommune**
Felt 13, Geilo Fjellandsby, Skurdalsåsen	066/645	0620 Hol
Tiltak	**Tillatelse dato**	**Saksnr.**
Nybygg	10.11.2006	592/06

Merknad
Ferdigattesten gis etter anmodning og kontrollerklæringer mottatt 17.10.06, jf. plan- og bygningsloven § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34. I den fremlagte dokumentasjonen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Foruten leilighet, nr.D8_9. Det blir må søkes separat ferdigattest for denne leiligheten 2006/07 Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Med vennlig hilsen

Per L. Kjos
Kst.teknisk sjef

Bjørnar Viktor Johansen
byggesaksbehandler

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.

Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

Kopi: Geilo Fritidsleiligheter AS

Hol kommune, GAB-registrering, her
Hol kommune, Plan- og byggesaksavdelingen, her
Hallingdal brann- og redningsteneste IKS, Torpomoen, 3579 TORPOMOEN

Utskriftsdato: 12.09.2026

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.**	645	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Geilotjødnvegen 28F, 3580 GEILO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
872	3049	06.02.2026	Årsavlesning - stipulert	146
873	3123	06.02.2026	Årsavlesning - stipulert	144
874	5508	06.02.2026	Årsavlesning - stipulert	259
875	3373	06.02.2026	Årsavlesning - stipulert	200

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

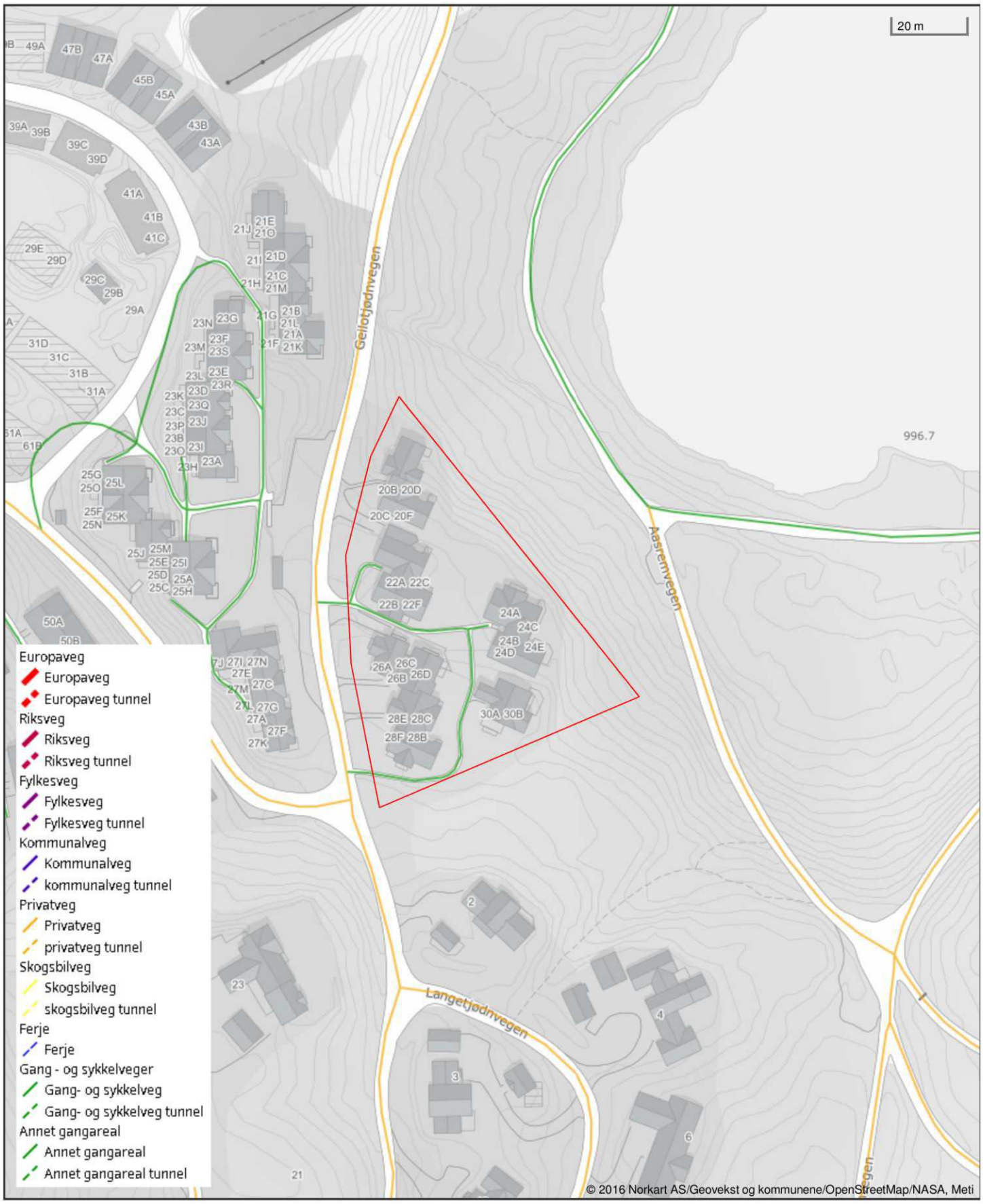
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 12.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 66/645//



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: 12.09.2026

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.**	645	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Geilotjødnvegen 28F, 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	4 616,43 kr
Eiendomsskatt	2 095,02 kr
Renovasjon	3 213,72 kr
Vann	4 348,80 kr
Sum	**14 273,97 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - fritid	0%	1077300 pro	2.00	1/1	0 %	2 155,00 kr	1 436,00 kr
Renovasjon hytte/støl bringe	25%	1 stk	3528.75	1/1	0 %	3 528,75 kr	2 352,50 kr
Co2 avgift hytte/fritid	25%	1 stk	166.25	1/1	0 %	166,25 kr	110,85 kr
Vann fast fritid stipulert	15%	1 stk	4793.20	1/1	0 %	4 793,20 kr	3 195,48 kr
Kloakk fast fritid stipulert	15%	1 stk	4424.05	1/1	0 %	4 424,05 kr	2 949,38 kr
					Sum	**15 067,25 kr**	**10 044,21 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.

INFORMASJON FRA SAMEIE

Sævik, André
Geilotjødnvegen 28 F, 3580 GEILO

Vår ref.: 0664-1-22
Dato: 14.09.2026

Deres henvendelse av 14.09.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 22 i Sameiet Geilotjødne Fritidsleiligheter er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Geilotjødne Fritidsleiligheter
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	989878069
Seksjons-/andelsnr.:	22
Seksjons-/andelseier:	Sævik, André Rimstad, Linda Renate
Adresse:	Geilotjødnvegen 28 F, 3580 GEILO

Forsikring

If Skadeforsikring NUF	SP6008998

Fellesutgifter:

Akonto varmtvann og gulvvarme	464,00	Månedlig
Felleskostnader	3 122,00	Månedlig
Sum felleskostnader:	3 586,00	

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån
Har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret
Styreleder: Stig Rau Andersen
Styreleders e-post: sra@lmgmarin.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	3 067
Andel formue pr 31.12.2025	30 067

Bygning/eiendom
Byggeår 2006
Gårds-/bruksnr: 66/645

Særskilte opplysninger
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL
E-post: Meglerpakke@bob.no

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET GEILOTJØDNE FRITIDSLEILIGHETER

(org.nr. 989 878 069)
Vedtatt av Sameiet Geilotjødne Fritidsleiligheter i sameiemøte den 12.04.2006.

Revidert på årsmøtet 27.03.2013

* * *

1. Sameiet Geilotjødne Fritidsleiligheter.

Sameiet Geilotjødne Fritidsleiligheter, "*Sameiet*", er eier av eiendommen gnr. 66, bnr. 645 i Hol kommune, "*Eiendommen*".

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt tilleggsdel. Hoveddelene består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Alle eierseksjoner har som tilleggsdel bod og parkeringsplass i garasjeanlegg.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte hoveddels areal, slik angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiet består av 30 sameieandeler. Dette antallet skal ligge fast. Hver av sameierne eier 1 sameieandel.

2. Formål.

Sameiet har som formål å eie og forvalte eiendommen.

3. Sameiernes bruk av eiendommen.

Hver av sameierne har rett til å bruke eiendommen til vanlig bruk. Dersom sameiernes bruk må begrenses, skal dette skje forholdsmessig etter sameiebrøken. Ingen sameier må bruke Eiendommen slik at det urimelig eller unødvendig er til vesentlig ulempe for en annen sameier.

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven, har sameierne full rettslig rådighet over sin bruksenhet. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine bruksenheter.

Ethvert salg av bruksenhet skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier.

4. Sameiermøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

På sameiermøtet har alle sameiere møte-, forslag-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og udatert fullmakt, som anses å gjelde første sameiermøte etter dateringen.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med simpelt flertall.

Styrets leder har plikt til å møte. Medlemmer av styret, som ikke er sameiere, har rett til å være til stede på sameiermøtet og plikter å møte etter innkalling.

5. Sameiermøtets vedtak.

Sameiermøtet er beslutningsdyktig når det er innkalt i samsvar med pkt. 7 og minst 50 % av Sameiet er representert.

Det forslag som får tilslutning av mer enn halvparten av Sameiet anses vedtatt. Stemmer halvparten av Sameiet (50 %) for et vedtak, anses det som vedtatt når mindre enn halvparten stemmer imot, med mindre annet følger av eierseksjonslovens § 30.

Beslutning om salg, bortleie for mer enn 10 år, pantsettelse eller andre former for beheftelse, kan bare treffes med tilsutning av de sameieandeler som berøres. Disse begrensninger gjelder ikke ved tvangsutløsning som følge av mislighold, jfr. lov om eierseksjonssameier §§ 26-27.

6. Hvilke saker som sameiermøtet kan og skal behandle.

Sameiermøtet skal behandle saker som er angitt i innkallingen til møtet. Sameiet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet treffe vedtak om:

1) Valg av møteleder.
2) Godkjennelse av styrets beretning og regnskap, herunder anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd.

3) Valg av styremedlemmer, styreformann og eventuelt andre medlemmer.
4) Valg av revisor.
5) Fastsettelse av godtgjørelse til styret.
6) Godkjenne budsjett for kommende år.

7. Innkallingen til sameiermøte.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hver år innen utgangen av mai måned.

Styret innkaller til sameiermøte med varsel som skal være på minst 14 dager og høyst 45 dager regnet fra dato for postavsendelse. Innkallelsen skal være skriftlig med angivelse av tid, sted og dato for møtet, inntatt saksliste som bestemt angir de saker som skal behandles og eventuelle bilag. Sameiermøtet skal avholdes på nøytralt og egnet sted. All informasjon om sameiermøtet skal også sendes pr. e-post.

Styret skal, forut for utsendelsen av innkallelsen, varsle sameierne om dato for sameiermøtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst sameiere som til sammen representerer 25 % av Sameiet krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel enn ved ordinært sameiermøte, men skal likevel være på minst 10 virkedager.

8. Protokoll.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

9. Styret.

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fra 3 til 7 medlemmer og varamedlemmer etter sameiermøtets beslutning.

Styremedlemmene tjenestegjør i ett år om ikke annet er bestemt i sameiermøtet. Tjenestetiden opphører ved avsutningen av det ordinære sameiermøtet. Når særlige forhold forligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

10. Styremøter.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Det flertallet av de møtende styremedlemmer stemmer for, anses vedtatt. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

11. Styrets oppgaver.

Styret leder sameiets daglige virksomhet. Styret har ansvaret for vedlikehold og drift av eiendommen. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styrets leder fyller funksjonen som sameiets daglige leder så lenge sameiermøtet ikke har valgt en daglig leder. Styret kan tildele prokura.

Styret er ansvarlig for at bygningen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eler styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

12. Vedlikehold av bruksenheter og fellesareal.

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med 2/3 flertall beslutte av sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med 2/3 flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning. En sameier har ikke lov til å endre fasader, vinduer eller annet eksteriør uten tilslutning fra sameiet.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

13. Ansvar for felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom samtlige sameiere etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet (f.eks. egen garasje) eller etter forbruk, eller det følger av disse sameievedtektene.

Som felleskostnader anses bl.a.:

a) Kostnader til forretningsførsel og styrehonorarer.
b) Kostnader ved drift og vedlikehold av fellesarealer.
c) Forsikring av bygget.
d) Sameiets andel av tilknytnings-, abonnements-, og vedlikeholdsutgifter, herunder til brøyting, veivedlikehold og annen infrastruktur som er nødvendige for sameiet.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede a-kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a-kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgiftene, anses som mislighold fra sameiernes side.

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig for sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

14. Inhabilitet.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtreden personlig eller økonomisk interesse i.

15. Forholdet til eierseksjonsloven.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter, får loven av 23. mai 1997 om eierseksjonssameier, evt. senere lov, som måtte erstatte denne.

* * *

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 I

SAMEIET GEILOTJØDNE FRITIDSLEILIGHETER

Dato: 01.04.2026 **kl:** 18.00

Sted: Kikut Bistro

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 23.03.26

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Sameiet Geilotjødne Fritidsleiligheter, 01.04.26

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på årsmøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Se vedlagte årsregnskap og revisjonsberetning.

3. Styrehonorar

Forslag: 50 000 kr for perioden fra årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026.
Styret foretar den interne fordelingen.

4. Valg av styre

Se valgkomiteens innstilling.

5. Valg av valgkomité

Se valgkomiteens innstilling.

6. Innkomne saker

Ingen saker

STYRET I SAMEIET GEILOTJØDNE
FRITIDSLEILIGHETER

Sameiet Geilotjødne Fritidsleiligheter

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Sameiet Geilotjødne Fritidsleiligheter
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 287 689	1 402 499	1 255 000	1 475 000
A konto innbetalt energi		421 046	0	0	0
Andre inntekter	3	24 365	414 533	25 000	20 000
Sum inntekter		**1 733 100**	**1 817 032**	**1 280 000**	**1 495 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	70 000	70 000	70 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	4	9 870	9 870	10 000	10 000
Avskrivninger	6	26 300	26 500	0	24 000
Andre kostnader fellesanlegg		9 131	148 976	0	5 000
Felles strøm og varme		78 381	198 404	185 500	185 500
Kostnader fellesmåling energi		421 046	0	0	0
Kommunale avg. og eiendomsskatt		55 849	38 679	43 000	65 000
Andre driftskostnader	7	323 156	368 175	392 500	346 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	3 190	978	0	0
Vedlikehold	9	127 562	1 046 224	600 000	510 000
Forretningsførsel		55 772	100 828	53 000	59 000
Revisjonshonorar		25 625	32 063	9 000	11 000
Forsikring		177 025	154 391	180 000	221 000
Tap på fordringer		0	3 675	0	0
Sum driftskostnader		**1 382 908**	**2 198 763**	**1 543 000**	**1 486 500**
Driftsresultat		**350 192**	**-381 731**	**-263 000**	**8 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		25 806	21 928	15 000	15 000
Sum finansinntekter		**25 806**	**21 928**	**15 000**	**15 000**
Andre rentekostnader		0	16	0	0
Sum finanskostnader		**0**	**16**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**25 806**	**21 912**	**15 000**	**15 000**
Resultat		**375 998**	**-359 818**	**-248 000**	**23 500**
Til/fra annen EK		375 998	-359 818	0	0
Sum disponeringer		375 998	-359 818	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Geilotjødne Fritidsleiligheter

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	230 200	256 500
Sum varige driftsmidler		**230 200**	**256 500**
Sum anleggsmidler		**230 200**	**256 500**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		46 713	29 525
Andre fordringer		110 635	8 664
Sum fordringer		**157 348**	**38 189**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		796 481	558 219
Sum bankinnsk. og kontanter		**796 481**	**558 219**
Sum omløpsmidler		**953 829**	**596 408**
SUM EIENDELER		**1 184 029**	**852 908**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Geilotjødne Fritidsleiligheter

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	993 263	617 266
Sum opptjent egenkapital		**993 263**	**617 266**
SUM EGENKAPITAL		**993 263**	**617 266**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		2 531	51 920
Leverandørgjeld		49 500	58 662
Skyldige off. myndigheter		9 870	9 870
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		70 000	70 000
Annen kortsiktig gjeld		58 865	45 190
Sum kortsiktig gjeld		**190 766**	**235 643**
SUM GJELD		**190 766**	**235 643**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 184 029**	**852 908**

Geilo,
Styret for Sameiet Geilotjødne Fritidsleiligheter

Stig Rau Andersen	Lene Brattaule	Christopher Skippervold
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Hol Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	0	1 215 211	0	0
3801	Andel driftskostnader	1 287 689	187 288	1 255 000	1 475 000
Sum felleskostnader		**1 287 689**	**1 402 499**	**1 255 000**	**1 475 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	24 365	23 172	25 000	20 000
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	0	2 259	0	0
3885	Andre inntekter	0	389 103	0	0
Sum andre inntekter		**24 365**	**414 533**	**25 000**	**20 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	70 000	0	70 000	50 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	70 000	0	0
Sum styrehonorar		**70 000**	**70 000**	**70 000**	**50 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Infrastruktur ladestasjon	Parkerinsplass nr 31	Hjertestarter
Anskaffelseskost pr.01.01	189 929	150 000	22 373
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	189 929	150 000	22 373
Årets av- og nedskr. pr.31.12	18 800	0	7 500
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	114 729	0	17 373
Bokført verdi pr.31.12	75 199	150 000	5 000
Anskaffelsesår	2019	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4	0	1

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	0	1 499	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	838	790	1 000	1 000
5903	Gaver til beboere	0	510	0	0
6370	Garasjer	12 698	13 676	15 000	15 000
6376	Vaktmestertjenester	288 436	310 414	376 500	310 000
6390	Andre driftskostnader	835	0	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	1 250	17 450	0	20 000
6630	Egenandel ved skade	14 271	20 000	0	0
6900	Telefonutgifter	2 959	0	0	0
7130	Reise og oppholdskostnader	0	3 458	0	0
7740	Øreavrunding	-5	-2	0	0
7770	Bankgebyr	0	145	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	235	0	0
Sum driftskostnader		**323 156**	**368 175**	**392 500**	**346 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	0	978	0	0
6512	EL Bil ladepunkt m.m	1 242	0	0	0
6540	Inventar	1 718	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	230	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**3 190**	**978**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6602	Vedlikehold rør og sanitær	7 729	744 591	400 000	300 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	35 710	58 136	20 000	40 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	0	197 744	30 000	20 000
6607	Vedlikehold gassanlegg	84 123	45 754	150 000	150 000
Sum vedlikehold		**127 562**	**1 046 224**	**600 000**	**510 000**

Note 10 - Egenkapital

Vedlikeholdsfond	
Vedlikeholdsfond 01.01.25	248 785
Overført til vedlikeholdsfond	0
Vedlikeholdsfond 31.12.25	**248 785**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**360 766**	**694 084**
Periodens resultat	375 998	-359 818
Årets avskrivninger	26 300	26 500
Endring i disponible midler	**402 298**	**-333 318**
Disponible midler 31.12.	**763 064**	**360 766**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0664 - Årsop...

Name	Date
Brattaule, Lene	**2026-03-03**

Identification

bankID Brattaule, Lene

Name	Date
Skippervold, Christopher	**2026-03-04**

Identification

bankID Skippervold, Christopher

Name	Date
Andersen, Stig Rau	**2026-03-03**

Identification

bankID Andersen, Stig Rau

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Geilotjødne Fritidsleiligheter

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Geilotjødne Fritidsleiligheter som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: 3VZE2-1EXLN-GVFJQ-7ZOHZ-I79CP-IGKTN

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3VZE2-1EXLN-GVFJQ-7ZOHZ-I79CP-IGKTN

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-05 21:22:36 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3VZE2-1EXLN-GVFJQ-7ZOHZ-I79CP-IGKTN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

VALG 2026

STYRE

Nytt forslag til styremedlem og medlem i valgkomiteen er innkommet.

Valgkomiteens innstilling til nytt styre er:

Styreleder: Stig Rau Andersen, hus B - tar gjenvalg et år til som styreleder

Styremedlem: Sindre Juel Berg, hus A - er på valg for 2 år

Styremedlem: Jon Magne Sæbbe, hus A - er på valg for 2 år

Valkomiteen er meget glade for at vår dyktige styreformann tar gjenvalg et år til og takker Lene Brattaule for godt arbeid alle år i styre

VALGKOMITEEN

Annabeth er på valg og velges for et nytt år

Jon Magne Sæbbe går ut av valgkomiteen og innstilles som styremedlem

Annabeth Friis Berg
annabeth.berg@gmail.com

934 45 233

Jon Magne Sæbbe
jonmagnesaebbe@gmail.com

473 67 305

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Geilotjødne Fritidsleiligheter

Dato: 01.04.2026

Kl: 18.00

Sted: Kikut bistro, Geilo Fjellandsby

Møtet ble åpnet av: Stig Rau Andersen

Til stede fra styret: Stig Rau Andersen

~~Christopher Skippervold~~

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: Ingen innvendinger.

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 16

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 17

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Stig Rau Andersen

Vedtak: Stig Rau Andersen

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Inger A. Auduen

Vedtak: Inger A. Auduen

e) Valg av protokollunderskriver

Forslag til protokollunderskriver: NILS SKJÆVELAND

Vedtak: Nils Skjævelaud

f) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Ingen bemerkninger.

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

Vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Styrehonorar

Forslag til vedtak: 50 000 kr for perioden fra årsmøtet i 2025 frem til årsmøtet i 2026. Styret foretar den interne fordelingen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. Valg av styre

Forslag til vedtak:

Stig Rau Andersen foreslås som styreleder for ett år

Sindre Juel Berg foreslås som styremedlem for to år.

Jon Magne Sæbbe foreslås som styremedlem for to år.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Slik er sammensetningen etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Stig Rau Andersen	2026-2027
Styremedlem	Sindre Juel Berg	2026-2028
Styremedlem	Jon Magne Sæbbe	2026-2028

5. Valg av valgkomité

Forslag til vedtak:

Annabeth Friis Berg foreslås som medlem av valgkomite for ett år.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6. Andre/Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

Underskrifter:

Møteleder

Stig Rau Andersen

Referent

Inger A. Sudum

Protokollunderskriver

NILS SKJÆVELAND

VALG 2026

STYRE

Nytt forslag til styremedlem og medlem i valgkomiteen er innkommet.

Valgkomiteens innstilling til nytt styre er:

Styreleder: Stig Rau Andersen, hus B - tar gjenvalg et år til som styreleder

Styremedlem: Sindre Juel Berg, hus A - er på valg for 2 år

Styremedlem: Jon Magne Sæbbe, hus A - er på valg for 2 år

Valkomiteen er meget glade for at vår dyktige styreformann tar gjenvalg et år til og takker Lene Brattaule for godt arbeid alle år i styre

VALGKOMITEEN

Annabeth er på valg og velges for et nytt år

Jon Magne Sæbbe går ut av valgkomiteen og innstilles som styremedlem

Annabeth Friis Berg
annabeth.berg@gmail.com

934 45 233

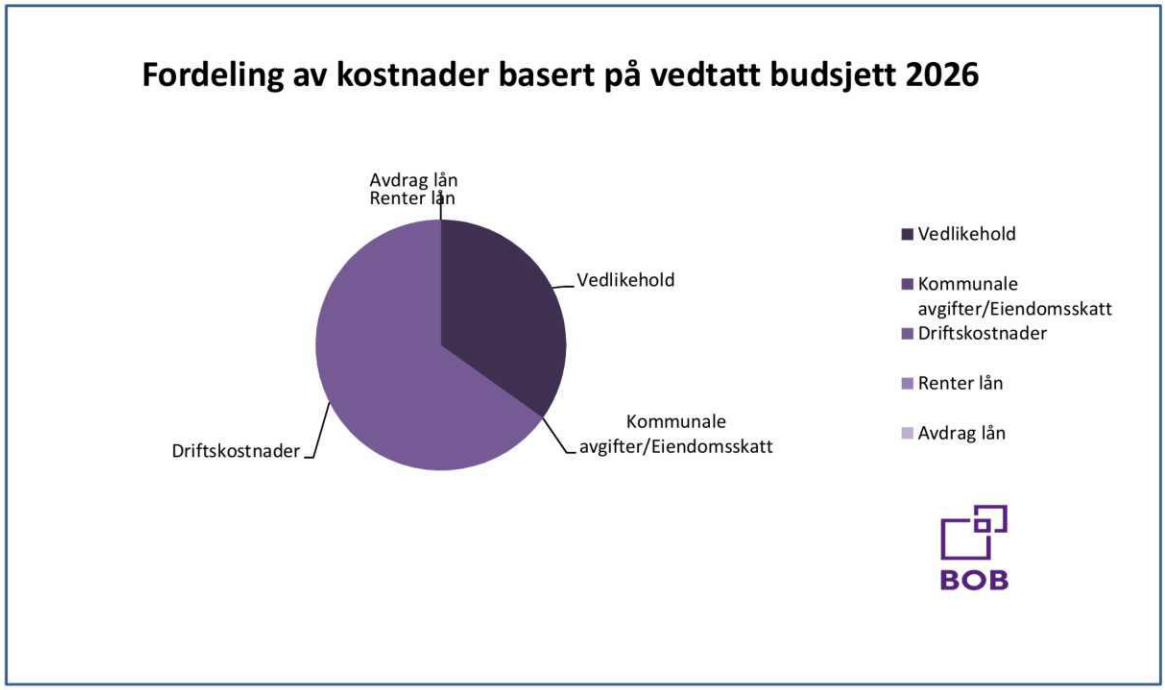
Jon Magne Sæbbe
jonmagnesaebbe@gmail.com

473 67 305

Boligselskapets navn	664	Sameiet Geilotjødne Fritidsleiligheter
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	510 000	34 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	952 500	63 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	47 500	3 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 510 000	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

TINGLYSTE DOKUMENTER

JNR. 17/06

Returneres til:
Geilo Fritidsleiligheter AS v/ Johnny Kaupang
Timrehaugveien 34
3580 Geilo

Fødselsnr./Org.nr:
977389682

Ref.nr.

TINGLYST
21 FEB. 2006
HALLINGDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 1235

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0620	HOL	66	645		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
977088372	Geilo Fjellandsby	1/1

Doknr: 1235 Tinglyst: 21.02.2006 Emb. 022
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	62	B	13	B	56	B	25	B	62	B	37				49			
2	B	61	B	14	B	107	B	26	B	86	B	38				50			
3	B	59	B	15	B	69	B	27	B	157	B	39				51			
4	B	64	B	16	B	130	B	28	B	94	B	40				52			
5	B	64	B	17	B	75	B	29	B	94	B	41				53			
6	B	52	B	18	B	75	B	30	B	67	B	42				54			
7	B	66	B	19	B	66	B	31				43				55			
8	B	66	B	20	B	71	B	32				44				56			
9	B	54	B	21	B	71	B	33				45				57			
10	B	91	B	22	B	58	B	34				46				58			
11	B	92	B	23	B	69	B	35				47				59			
12	B	77	B	24	B	69	B	36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2284 = nevner: 2284

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
27/1-06	Tor B. Pålsrudhaugen

SignForm 04/2005

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 25/1-06		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
66	645		

Hol kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol
Hol kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Hol, 13.02.2006	Sølvi H. Valdersnes avd. leder Atle Kleivdal avd.ing

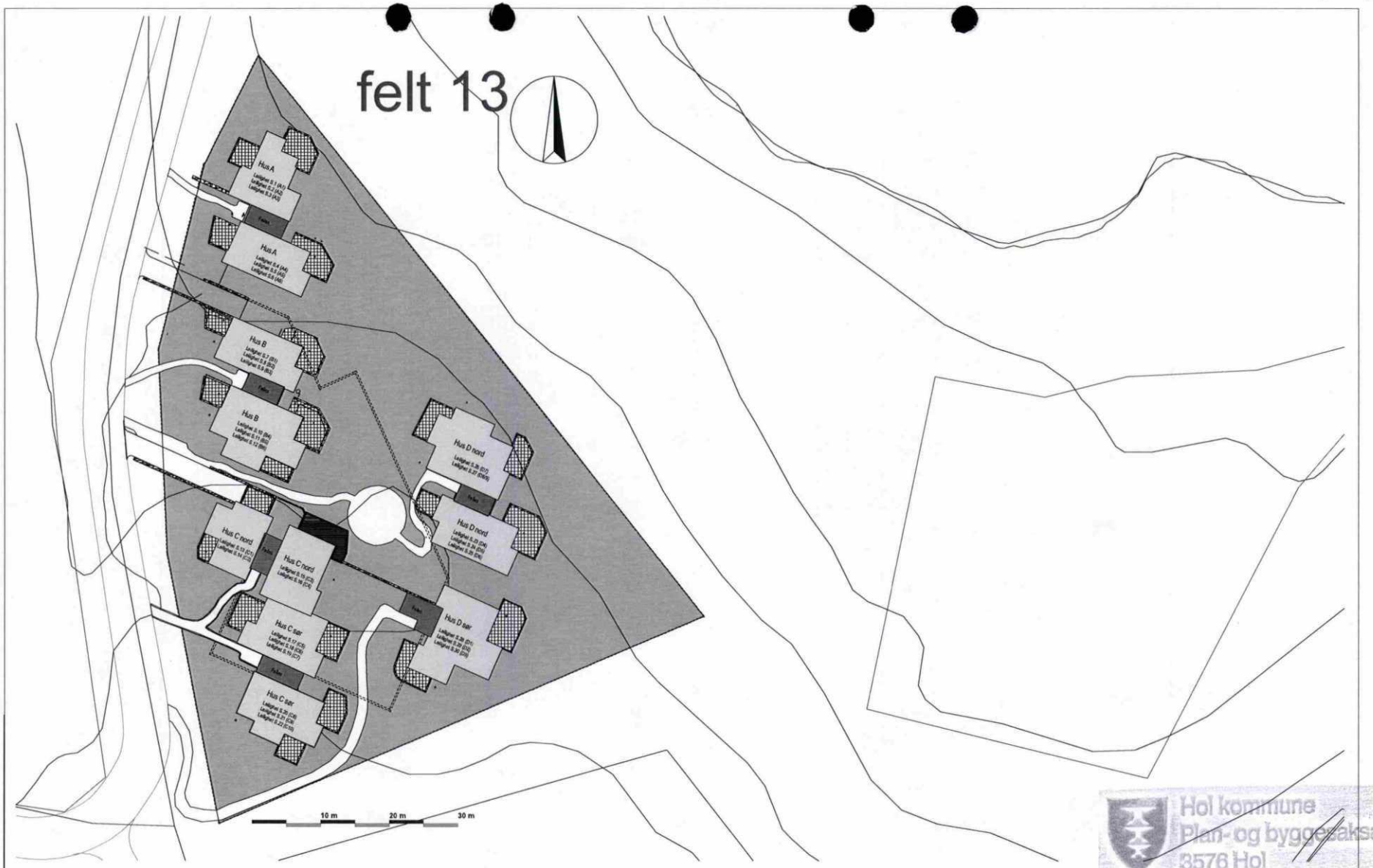
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
25/1-06	Tone Pålsgard Knutsen

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/1235/22
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 10:56



Hol kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol

Seksjoneringstegning

Geilo Fritidsleiligheter AS **Gnr. 66 Bnr. 645**

Situasjonsplan

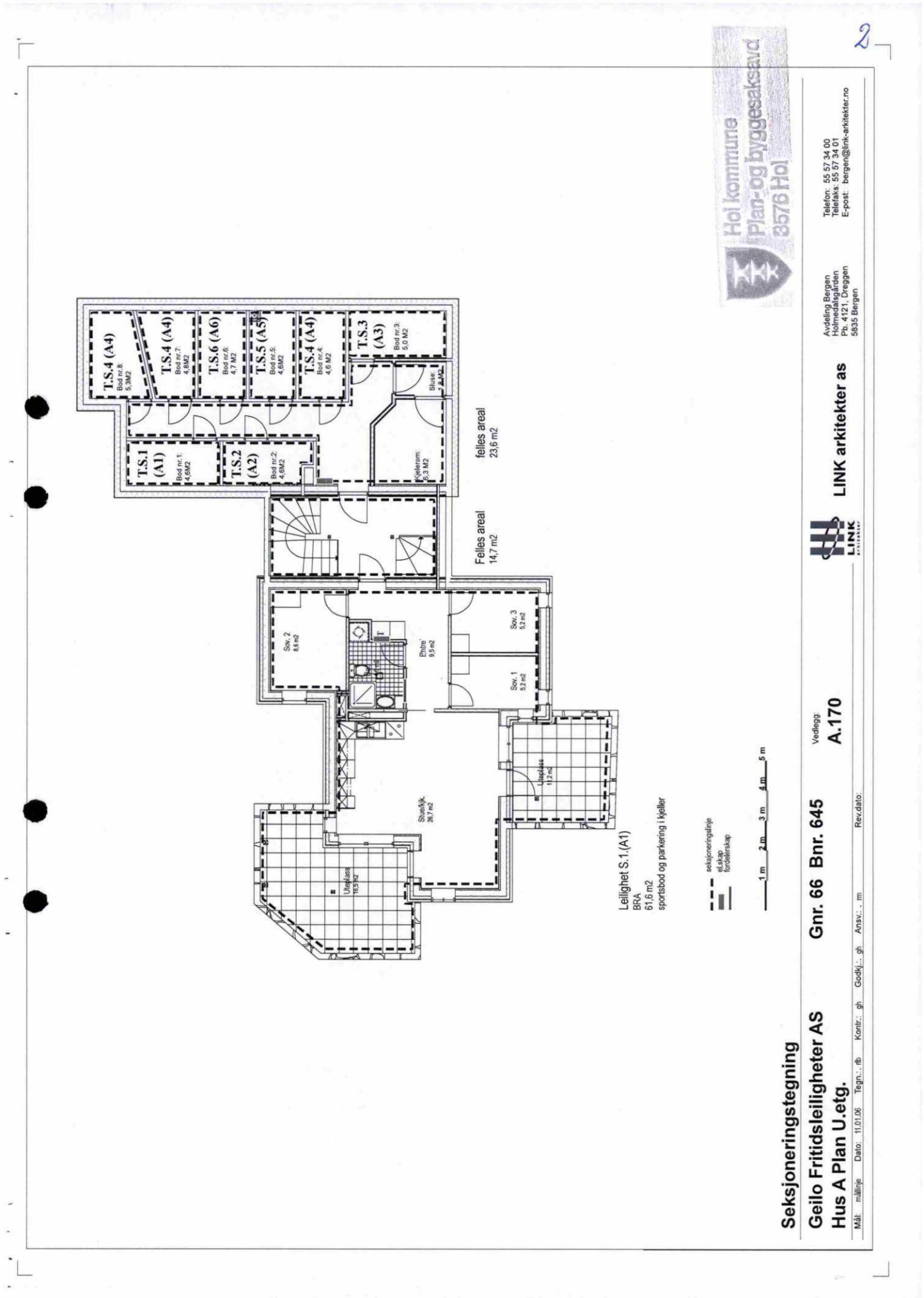
Vedlegg:
A.160

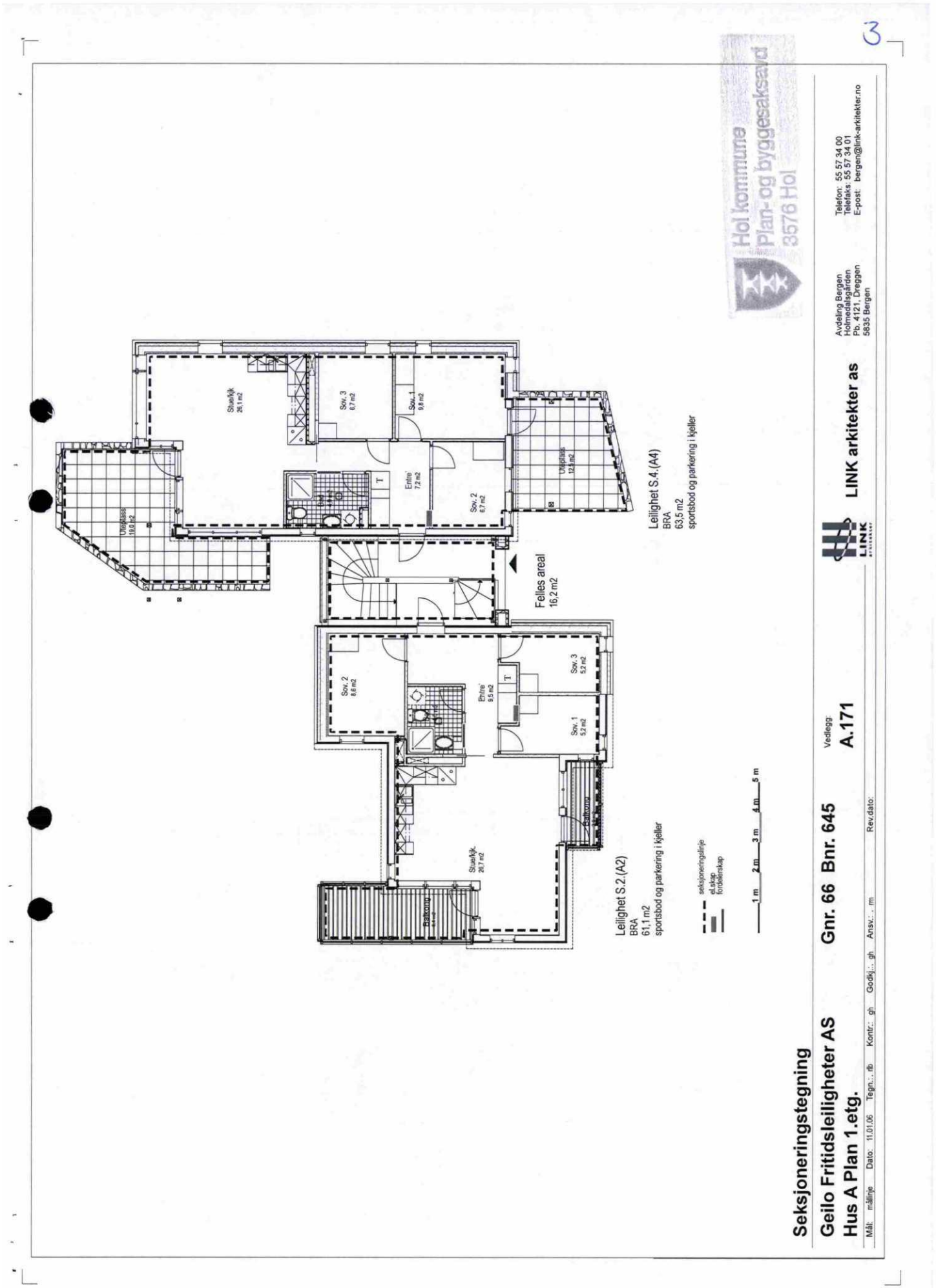
Mål: mållinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: rm Rev.dato:

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen

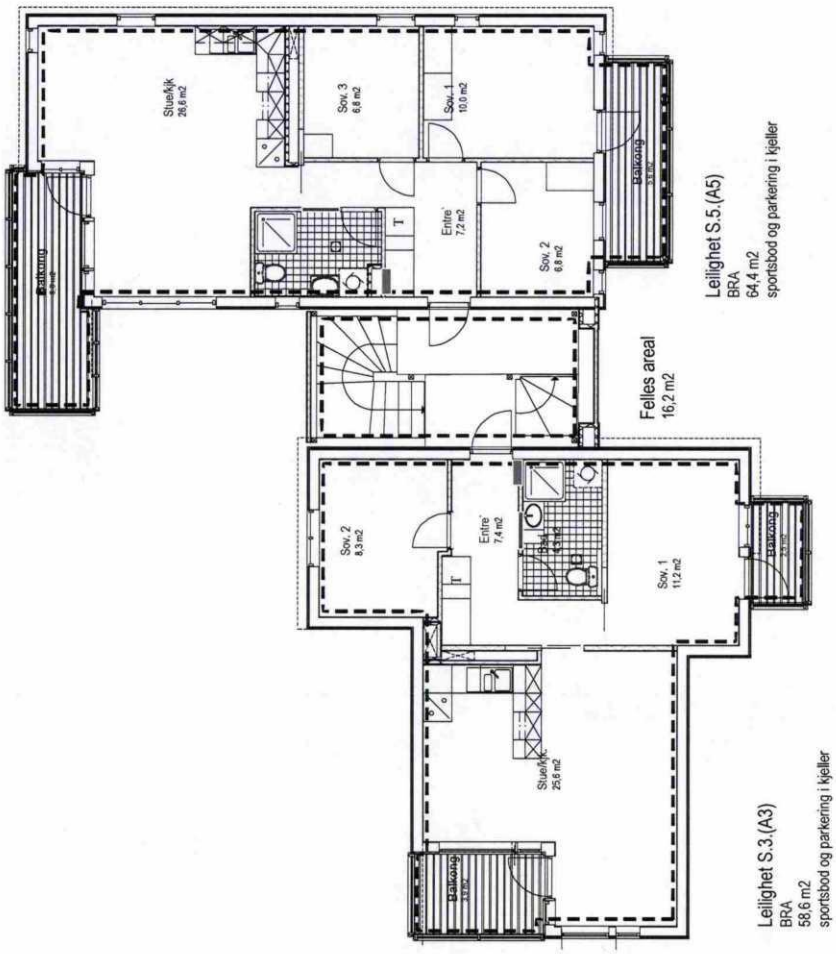
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no


2
Hol kommune
Plan-og byggesaksavd
3576 Hol
LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no
Seksjoneringstegning
Geilo Fritidsleiligheter AS
Hus A Plan U.etg.
Gnr. 66 Bnr. 645
Vedlegg:
A.170
Mål: målrine Dato: 11.01.06 Tegn.: rb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: . m: Rev.dato:
T.S.4 (A4) Bod nr.8: 5,3M2
T.S.4 (A4) Bod nr.7: 4,6M2
T.S.6 (A6) Bod nr.6: 4,7 M2
T.S.5 (A5) Bod nr.5: 4,6M2
T.S.4 (A4) Bod nr.4: 4,6 M2
T.S.3 (A3) Bod nr.3: 5,0 M2
T.S.1 (A1) Bod nr.1: 4,6M2
T.S.2 (A2) Bod nr.2: 4,6M2
Stuss 2,4M2
Kjelerom: 6,3 M2
felles areal 23,6 m2
Felles areal 14,7 m2
Sov. 2 8,8 m2
Ehtre' 9,5 m2
Sov. 3 5,2 m2
Sov. 1 5,2 m2
Uteplass 11,2 m2
Stue/kjk. 26,7 m2
Uteplass 16,5 m2
Leilighet S.1.(A1)
BRA
61,6 m2
sportsbod og parkering i kjeller
seksjoneringslinje
el.skap
fordelerskap
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m


3
Hol kommune
Plan-og byggesaksavd
3576 Hol
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no
LINK arkitekter as
Vedlegg
A.171
Gnr. 66 Bnr. 645
Seksjoneringstegning
Geilo Fritidsleiligheter AS
Hus A Plan 1.etg.
Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rfb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: rm Rev.dato:
Stue/kjk 26,1 m2
Sov. 3 8,7 m2
Sov. 1 9,8 m2
Utgang 19,0 m2
Bad 4,4 m2
Entre' 7,2 m2
Sov. 2 8,7 m2
Utgang 12,1 m2
Felles areal 16,2 m2
Leilighet S.4.(A4)
BRA
63,5 m2
sportsbod og parkering i kjeller
Sov. 2 8,6 m2
Bad 4,4 m2
Entre' 5,5 m2
Sov. 3 5,2 m2
Sov. 1 5,2 m2
Balkong
Stue/kjk. 26,7 m2
Balkong
Leilighet S.2.(A2)
BRA
61,1 m2
sportsbod og parkering i kjeller
seksjoneringslinje
el.skap
fordelerskap
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

4

Hol kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol



LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Vedlegg:
A.172

Gnr. 66 Bnr. 645

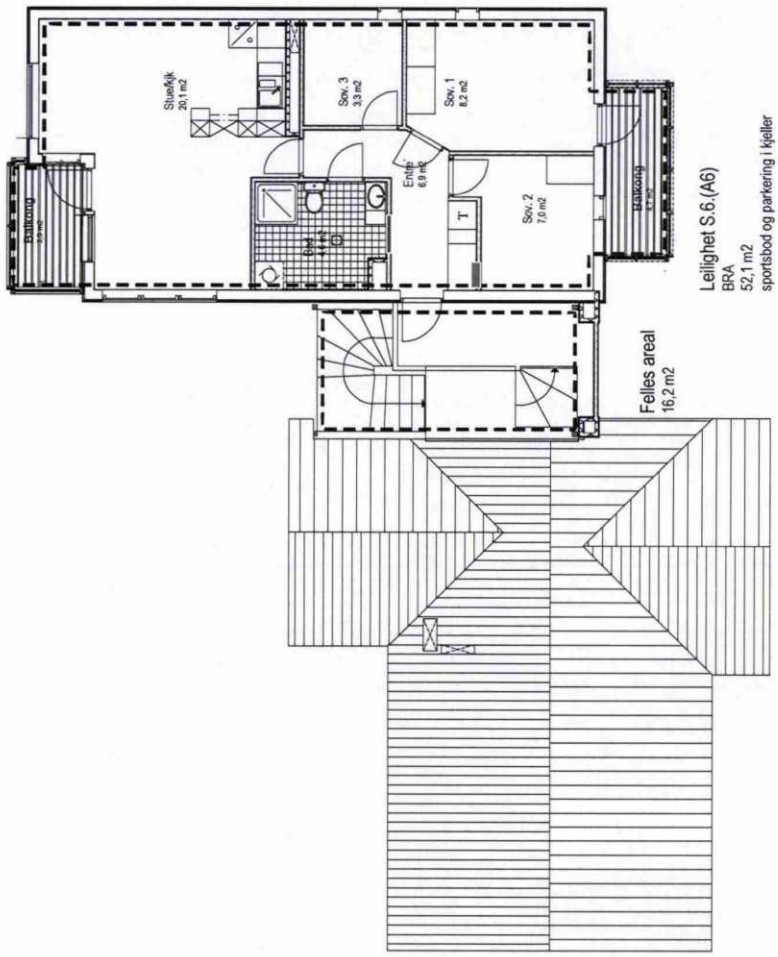
Seksjoneringstegning

Geilo Fritidsleiligheter AS
Hus A Plan 2.etg

Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rfb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: . rm Rev.dato:

Hol kommune
Plan-og byggesaksavd
3576 Hol

5



seksjoneringslinje
el.skap
fordelerskap

1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Seksjoneringstegning

Geilo Fritidsleiligheter AS

Hus A Plan 3.etg

Gnr. 66 Bnr. 645

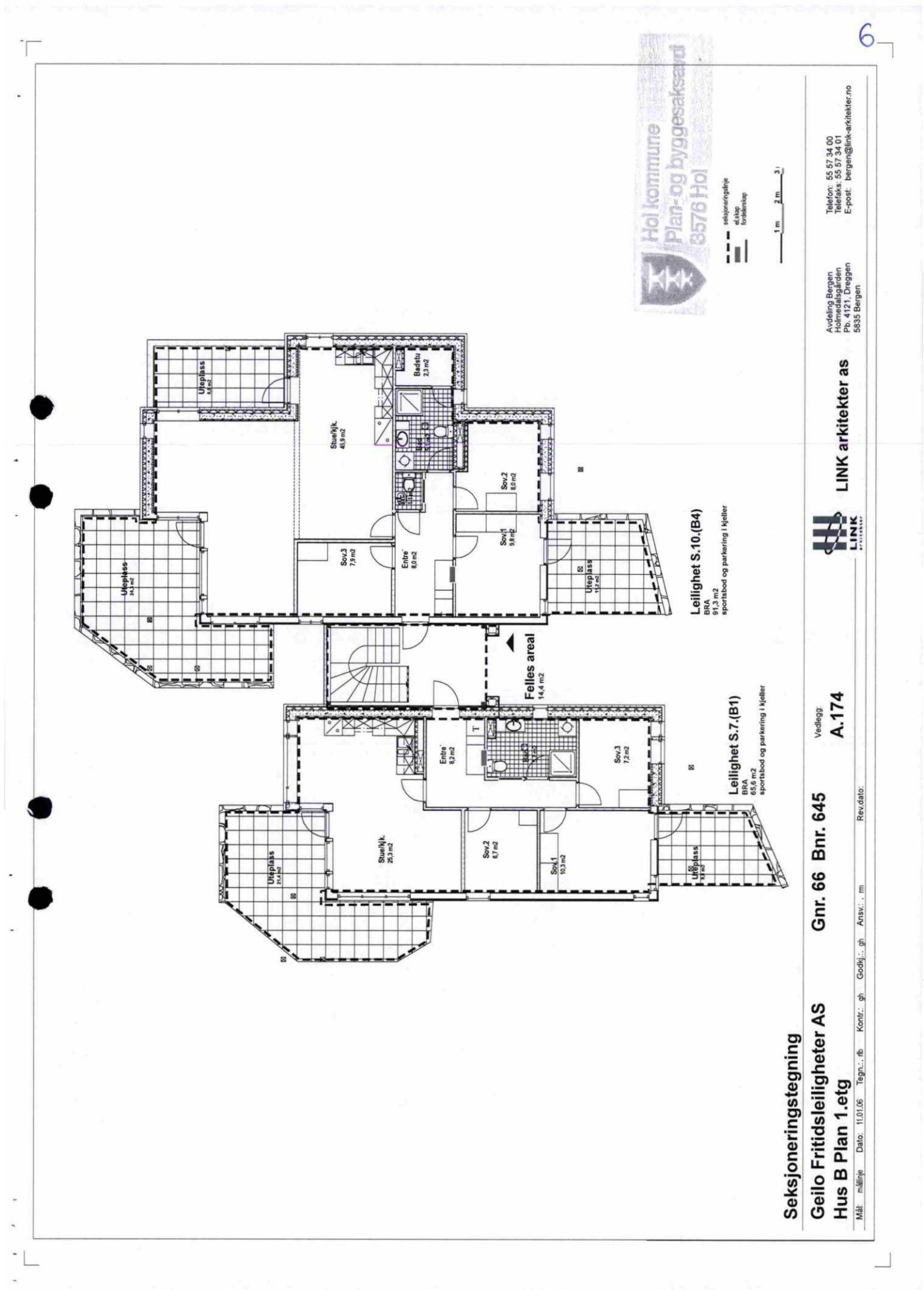
Vedlegg
A.173

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen

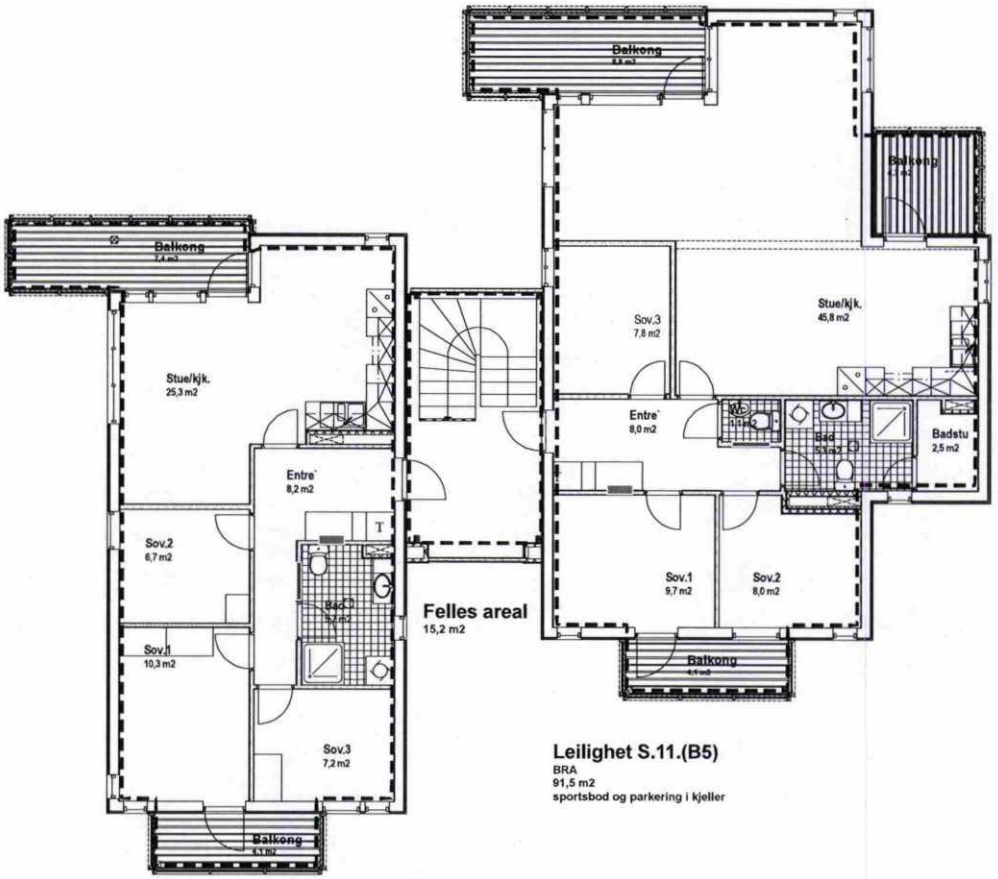
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Mål: mållinje	Dato: 11.01.06	Tegn.: rb	Kontr.: gh	Godkj.: gh	Ansv.: . m	Rev.dato:


6
Hol kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol
LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no
seksjoneringslinje
eiskap
fordelerskap
1 m 2 m 3
Leilighet S.10.(B4)
BRA
91,3 m2
sportsbod og parkering i kjeller
Felles areal
14,4 m2
Leilighet S.7.(B1)
BRA
65,6 m2
sportsbod og parkering i kjeller
Uteplass
Stue/kjk.
45,9 m2
Badstu
2,3 m2
Bad
3,0 m2
Sov.2
8,0 m2
Sov.1
9,8 m2
Sov.3
7,9 m2
Entre
8,0 m2
Uteplass
12 m2
Uteplass
24,1 m2
Entre
8,2 m2
Bad
7,7 m2
Sov.3
7,2 m2
Stue/kjk.
25,3 m2
Sov.2
8,7 m2
Sov.1
10,3 m2
Uteplass
9,9 m2
Uteplass
21,6 m2
Seksjoneringstegning
Geilo Fritidsleiligheter AS
Hus B Plan 1.etg
Gnr. 66 Bnr. 645
Vedlegg:
A.174
Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: rm Rev.dato:

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/1235/22
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 10:56



Leilighet S.8.(B2)
BRA
65,6 m2
sportsbod og parkering i kjeller

Leilighet S.11.(B5)
BRA
91,5 m2
sportsbod og parkering i kjeller

seksjoneringslinje
eLskap
fordelerskap

1 m 2 m 3 m

Hol kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol

Seksjoneringstegning

Geilo Fritidsleiligheter AS **Gnr. 66 Bnr. 645**
Hus B Plan 2.etg

Vedlegg:
A.175

Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: rm Rev.dato:

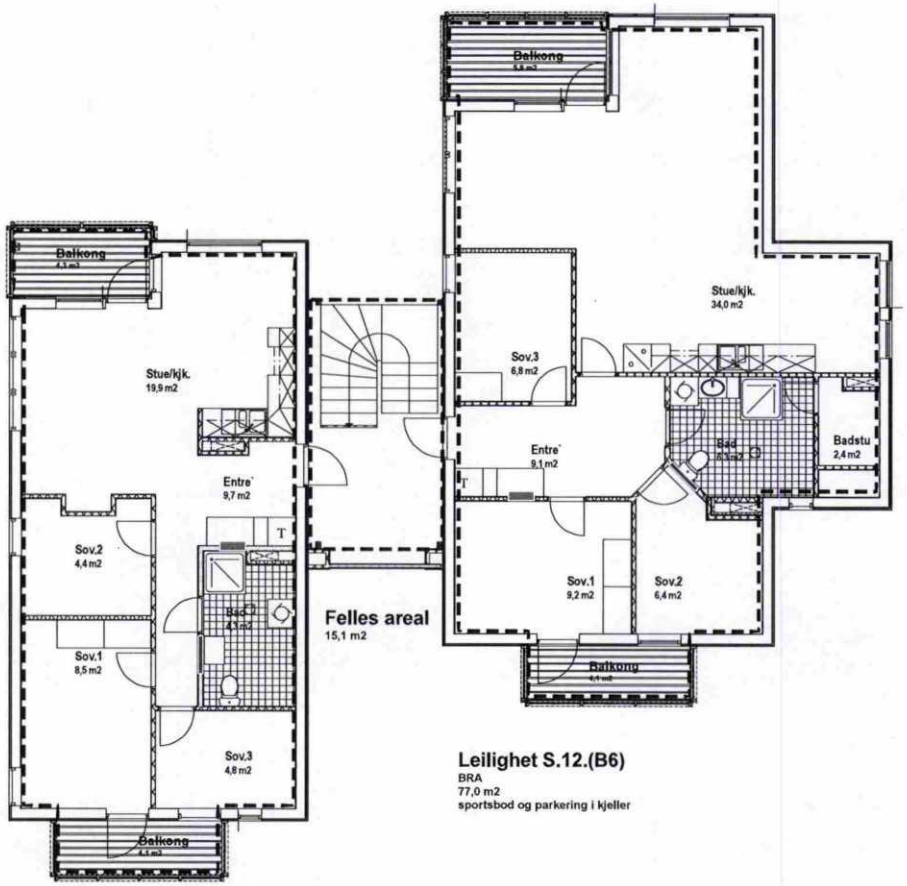
LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Side 10 av 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/1235/22
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 10:56



Leilighet S.9.(B3)
BRA
53,9 m2
sportsbod og parkering i kjeller

Leilighet S.12.(B6)
BRA
77,0 m2
sportsbod og parkering i kjeller

seksjoneringslinje
el.skap
fordelerskap

1 m 2 m 3 m

Hol kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol

Seksjoneringstegning

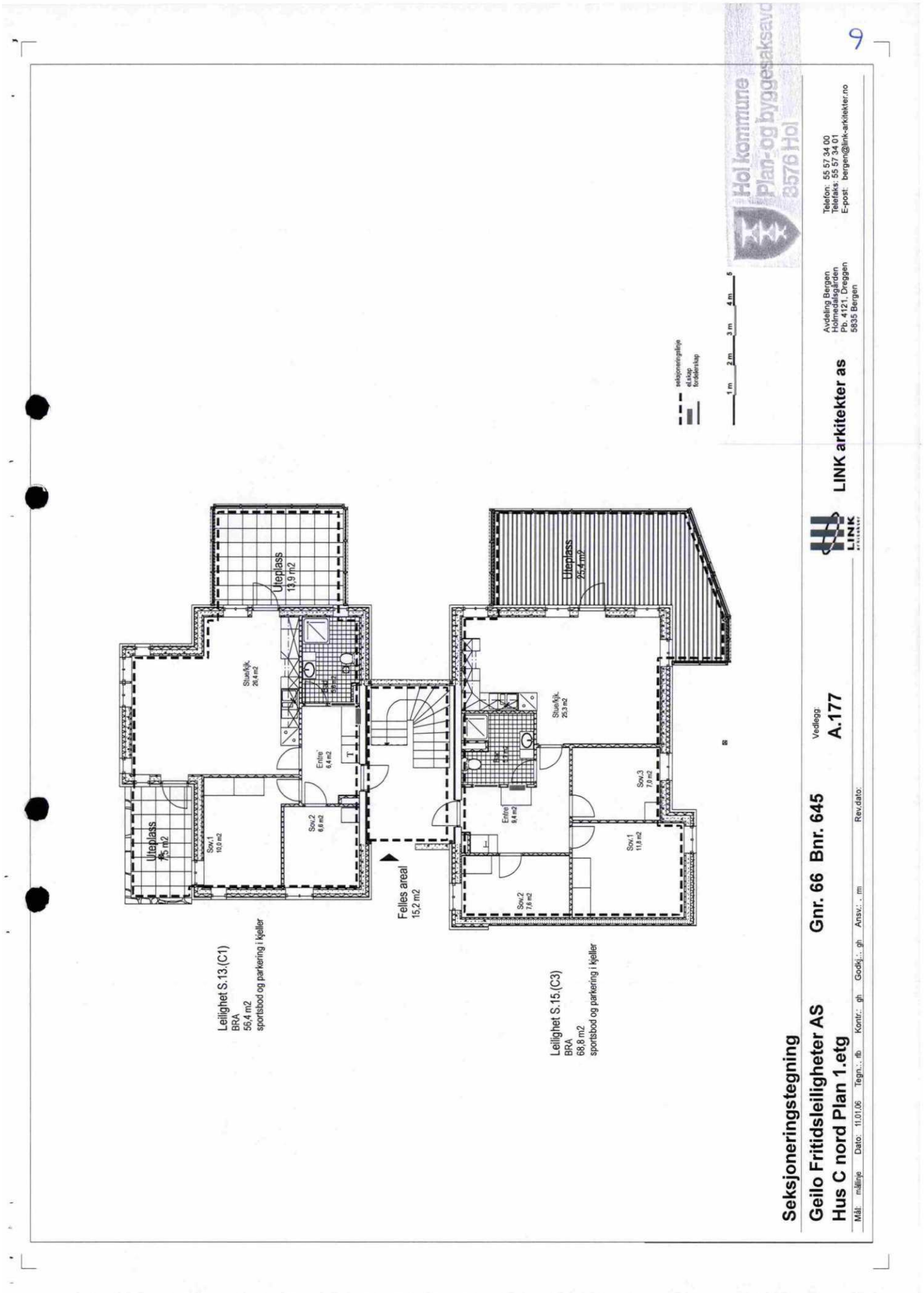
Geilo Fritidsleiligheter AS **Gnr. 66 Bnr. 645**
Hus B Plan 3.etg

Vedlegg:
A.176

Mål: mållinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rfb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: rm Rev.dato:

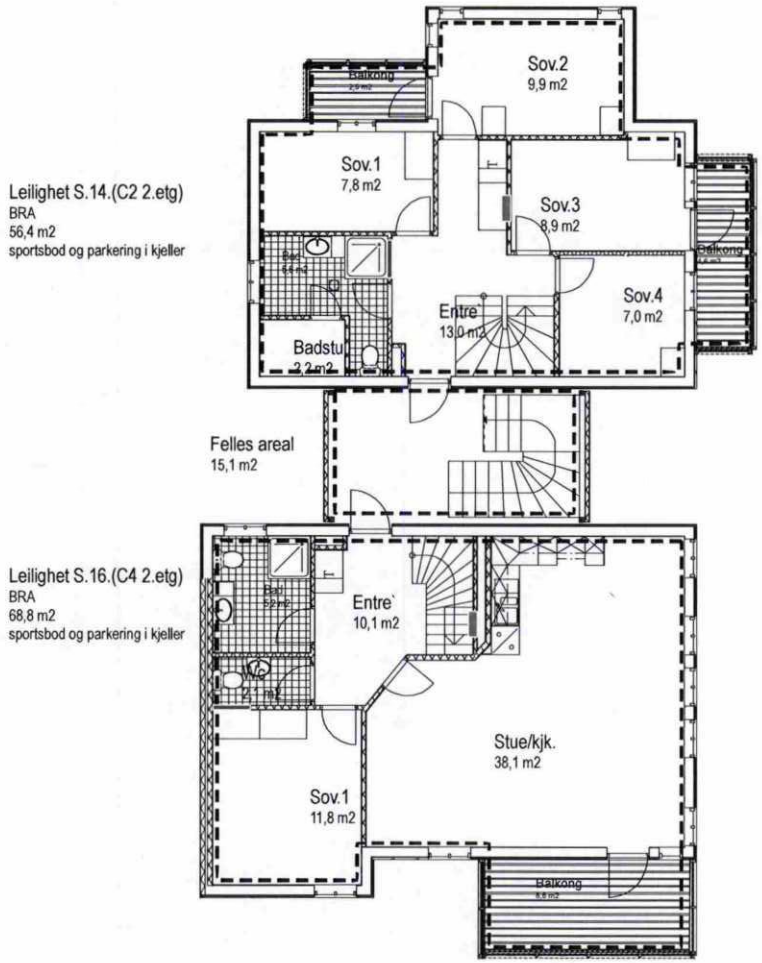
LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

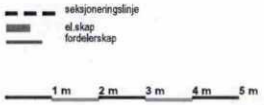
Side 11 av 26


9
Hol kommune
Plan-og byggesaksavd
3576 Hol
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen
LINK arkitekter as
seksjoneringslinje
el.skap
fordelerskap
1 m 2 m 3 m 4 m 5
Uteplass 13,9 m2
Uteplass 25,4 m2
Uteplass 15 m2
Stue/kjk. 26,4 m2
Bad 5,0 m2
Entré 6,4 m2
Sov.1 10,0 m2
Sov.2 6,6 m2
Stue/kjk. 25,3 m2
Bad 4,1 m2
Entré 9,4 m2
Sov.3 7,0 m2
Sov.1 11,8 m2
Sov.2 7,6 m2
Felles areal 15,2 m2
Leilighet S.13.(C1)
BRA
56,4 m2
sportsbod og parkering i kjeller
Leilighet S.15.(C3)
BRA
68,8 m2
sportsbod og parkering i kjeller
Seksjoneringstegning
Geilo Fritidsleiligheter AS
Hus C nord Plan 1.etg
Gnr. 66 Bnr. 645
Vedlegg
A.177
LINK
Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rfb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: . m Rev.dato:

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/1235/22
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 10:56





Hol kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol

Seksjoneringstegning

Geilo Fritidsleiligheter AS **Gnr. 66 Bnr. 645**

Hus C nord Plan 2.etg

Vedlegg:
A.178

Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rfb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: rm Rev.dato:

LINK arkitekter as

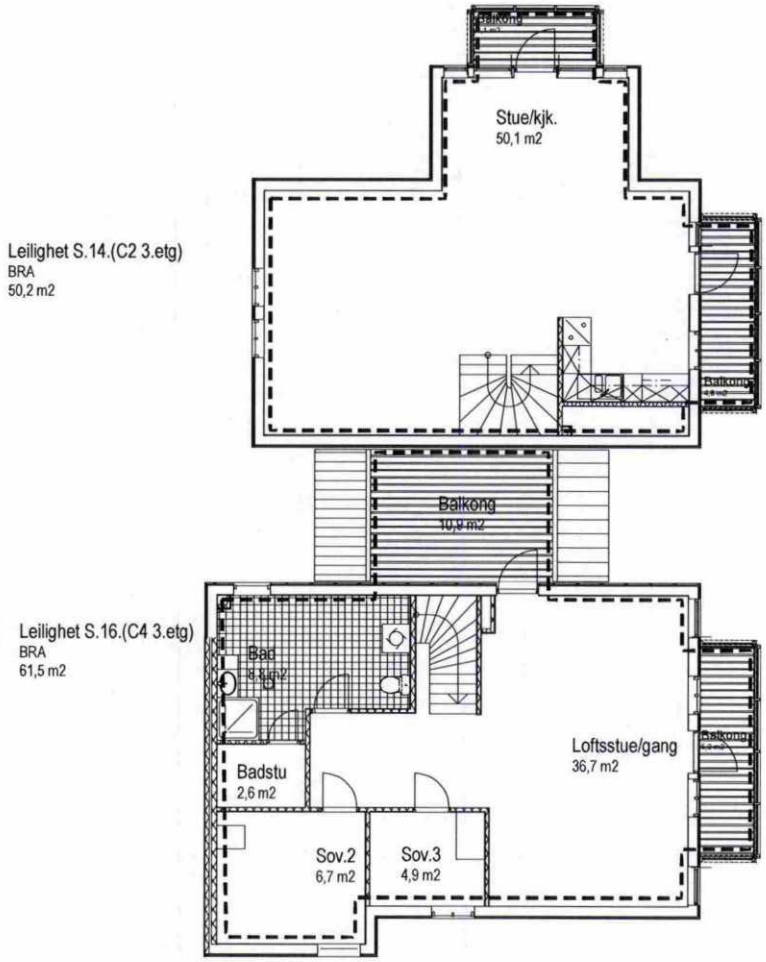
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

10

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/1235/22
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 10:56



Hol kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol

Seksjoneringstegning

Geilo Fritidsleiligheter AS **Gnr. 66 Bnr. 645**

Hus C nord Plan 3.etg

Vedlegg:
A.179

Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.:. rfb Kontr.: gh Godkj.:. gh Ansv.: . rm Rev.dato:

LINK arkitekter as

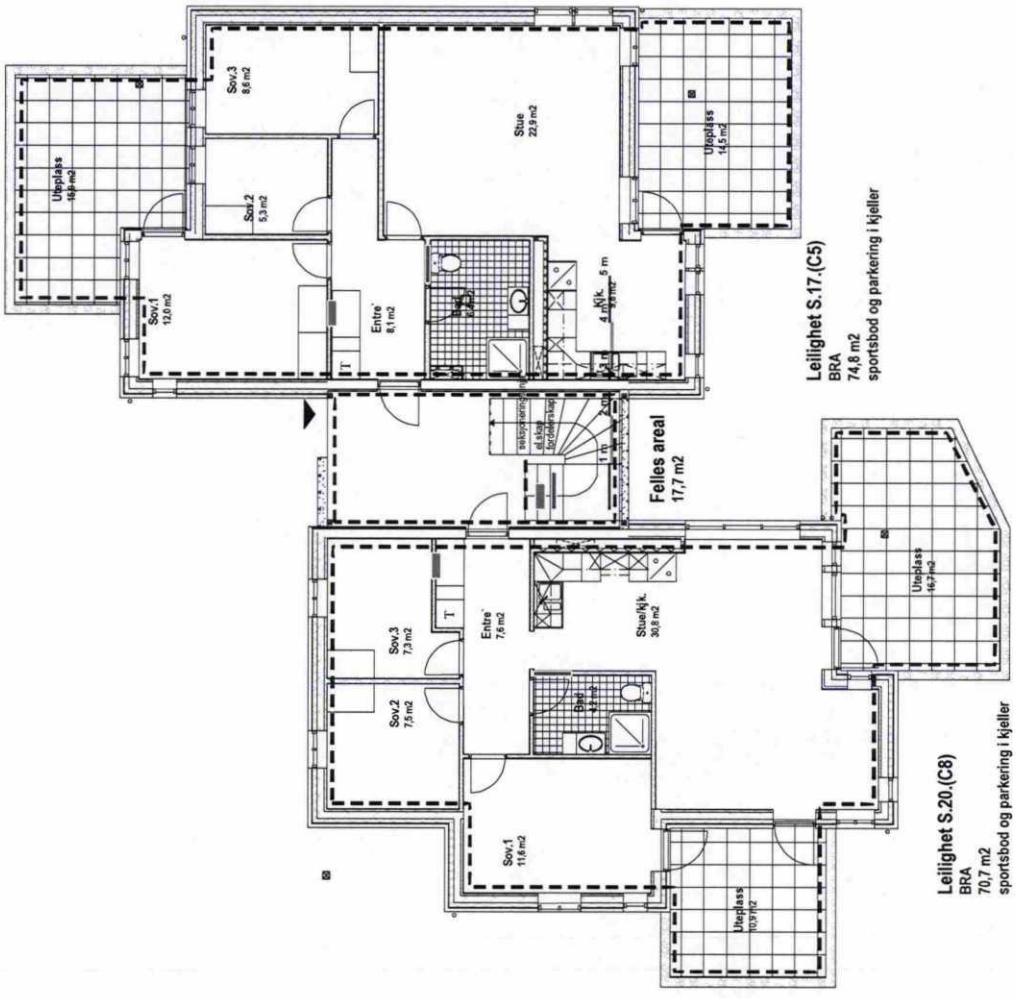
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

11

Hol kommune
Plan- og byggesaksarkiv
3576 Hol

12



LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Vedlegg:
A.180

Seksjoneringstegning

Geilo Fritidsleiligheter AS
Hus C sør Plan 1.etg

Gnr. 66 Bnr. 645

Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: . rm Rev.dato:

13

Hol kommune
Plan-og byggesaksavd
3576 Hol

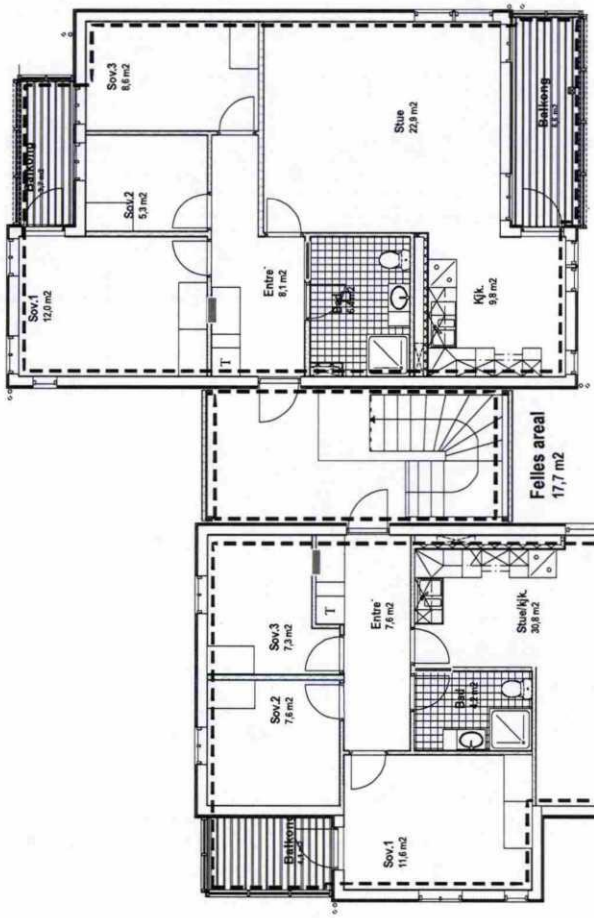
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks. 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen

LINK arkitekter as

Seksjoneringsgrense
el.skap fordelerskap

1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



Leilighet S.18.(C6)
BRA
75,3 m2
sportsbod og parkering i kjeller

Leilighet S.21.(C9)
BRA
71,2 m2
sportsbod og parkering i kjeller

Vedlegg
A.181

Gnr. 66 Bnr. 645

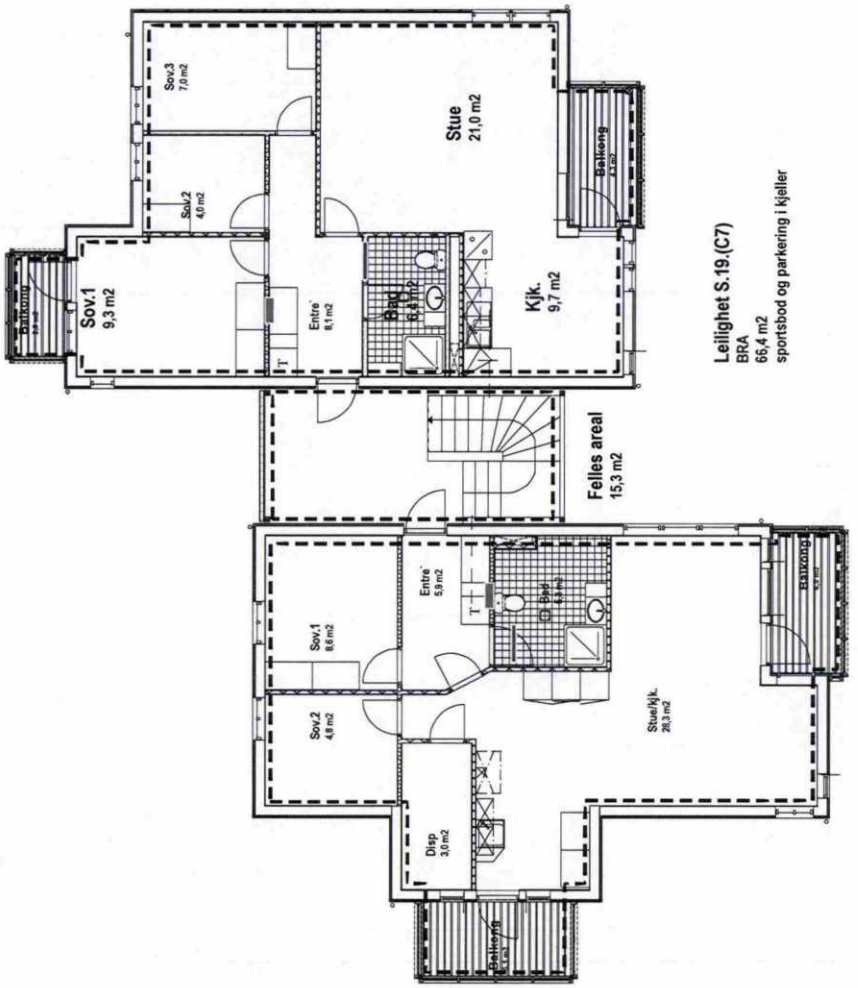
Seksjoneringstegning

Geilo Fritidsleiligheter AS
Hus C sør Plan 2.etg

Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: . m Rev.dato:

14

Hol kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol



Leilighet S.19.(C7)
BRA
66,4 m2
sportsbod og parkering i kjeller

Leilighet S.22.(C10)
BRA
58,3 m2
sportsbod og parkering i kjeller

seksjoneringslinje
el.skap
fordelerskap

1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

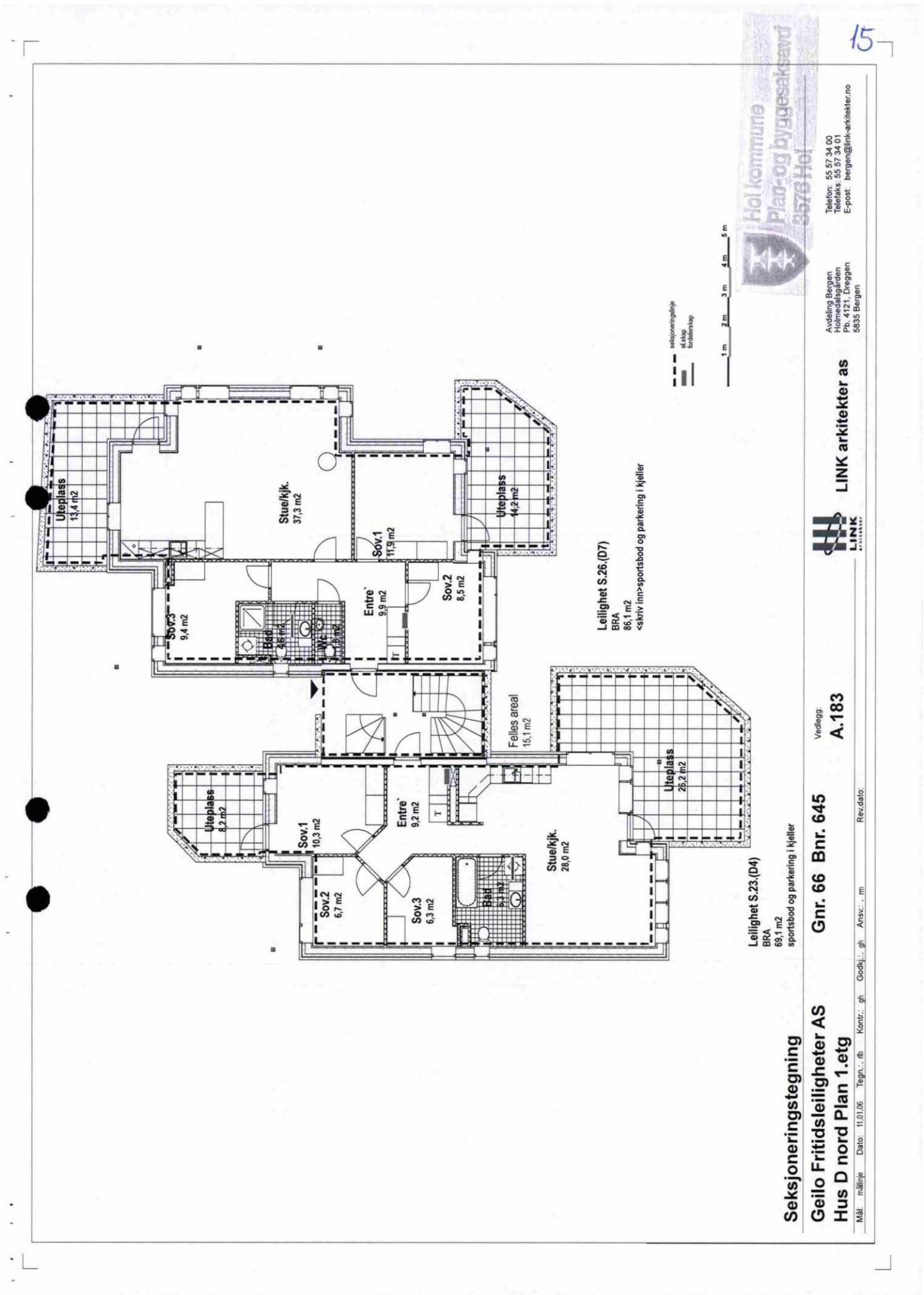
Seksjoneringstegning

Geilo Fritidsleiligheter AS
Hus C sør Plan 3.etg

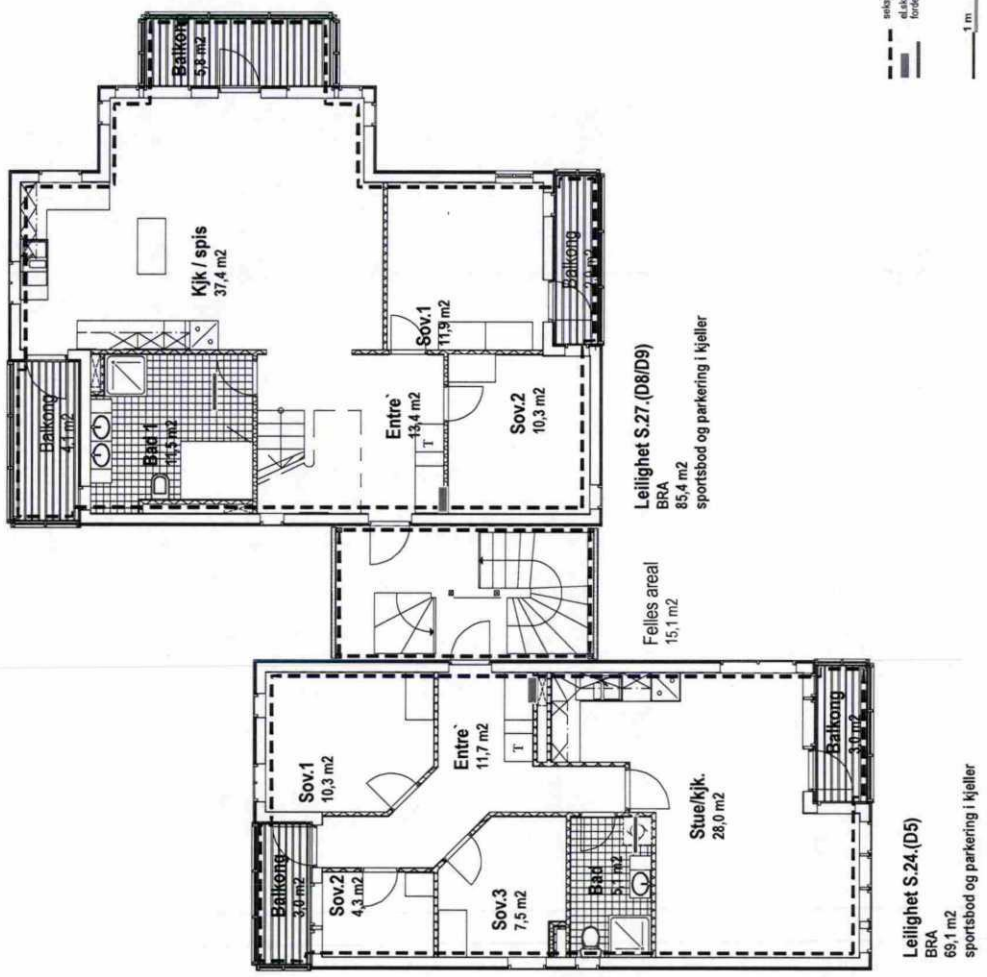
Gnr. 66 Bnr. 645

Vedlegg:
A.182

Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: . rm Rev.dato:


15
Hol kommune
Plan-og byggesakkontor
3576 Hol
Seksjoneringstegning
Geilo Fritidsleiligheter AS
Hus D nord Plan 1.etg
Gnr. 66 Bnr. 645
Vedlegg:
A.183
LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no
Uteplass 13,4 m2
Stue/kjk. 37,3 m2
Sov.1 11,9 m2
Uteplass 14,2 m2
Sov.3 9,4 m2
Bad 3,6 m2
WC 1,8 m2
Entre' 9,9 m2
Sov.2 8,5 m2
Leilighet S.26.(D7)
BRA
86,1 m2
<skriv inn>sportsbod og parkering i kjeller
Felles areal 15,1 m2
Uteplass 8,2 m2
Sov.1 10,3 m2
Entre' 9,2 m2
Uteplass 26,2 m2
Stue/kjk. 28,0 m2
Sov.2 6,7 m2
Sov.3 6,3 m2
Bad 5,1 m2
Leilighet S.23.(D4)
BRA
69,1 m2
sportsbod og parkering i kjeller
seksjoneringslinje
el.skap
fordelerskap
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m
Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rfb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: . rm Rev.dato:

16



Hol kommune
Plan-og byggesaksavd
3576 Hol

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Teleteks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Seksjoneringstegning

Geilo Fritidsleiligheter AS

Gnr. 66 Bnr. 645

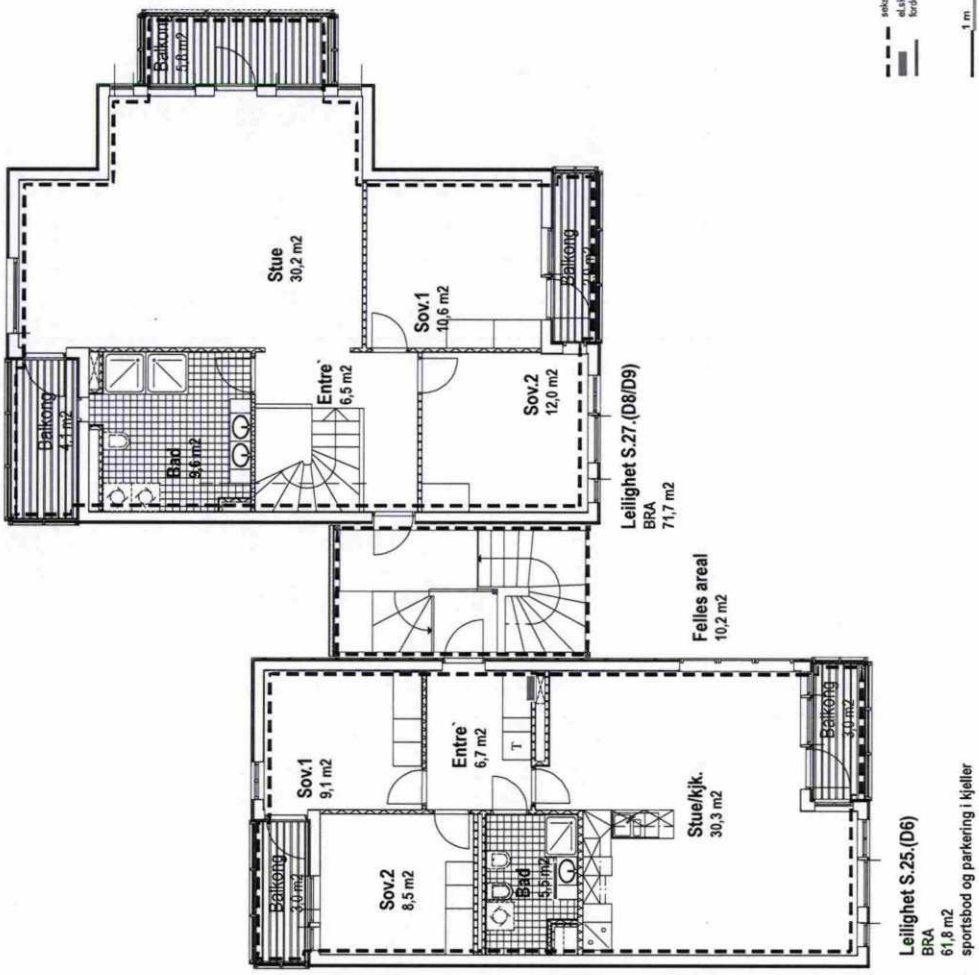
Vedlegg
A.184

Hus D nord Plan 2.etg

Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: . m Rev.dato:

17

Hol Kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol



seksjoneringslinje
el.skap
fordelerskap

1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Seksjoneringstegning

Geilo Fritidsleiligheter AS
Hus D nord Plan 3.etg

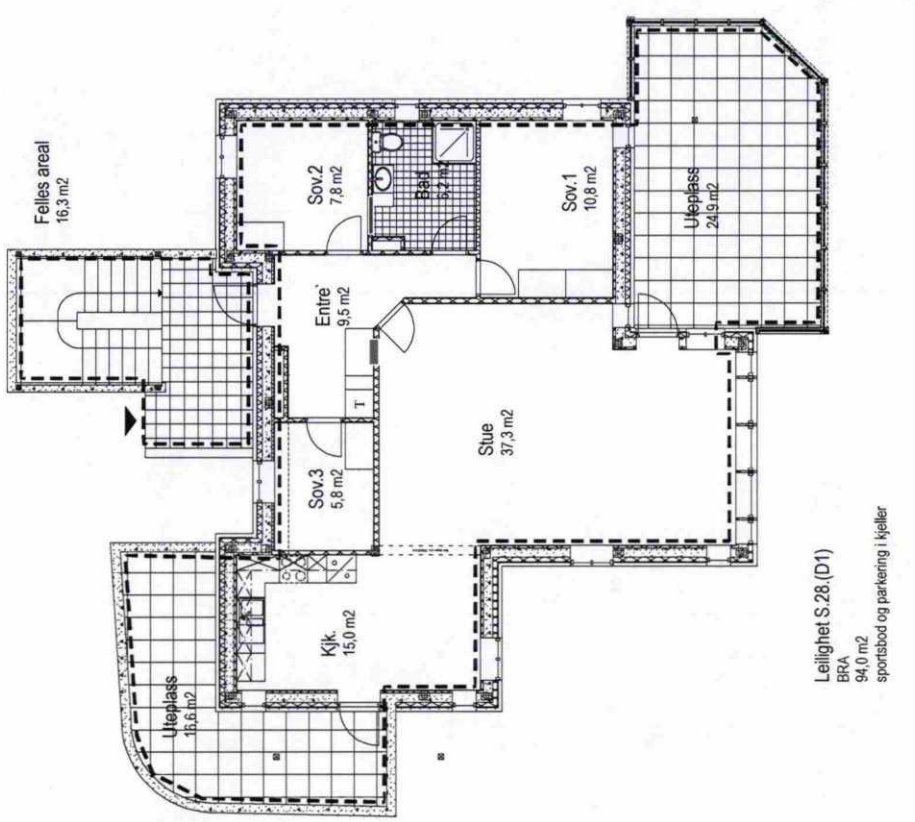
Gnr. 66 Bnr. 645

Vedlegg
A.185

Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rfb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: . rm Rev.dato:

18

Hol kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol



Leilighet S.28.(D1)
BRA
94,0 m2
sportsbod og parkering i kjeller

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

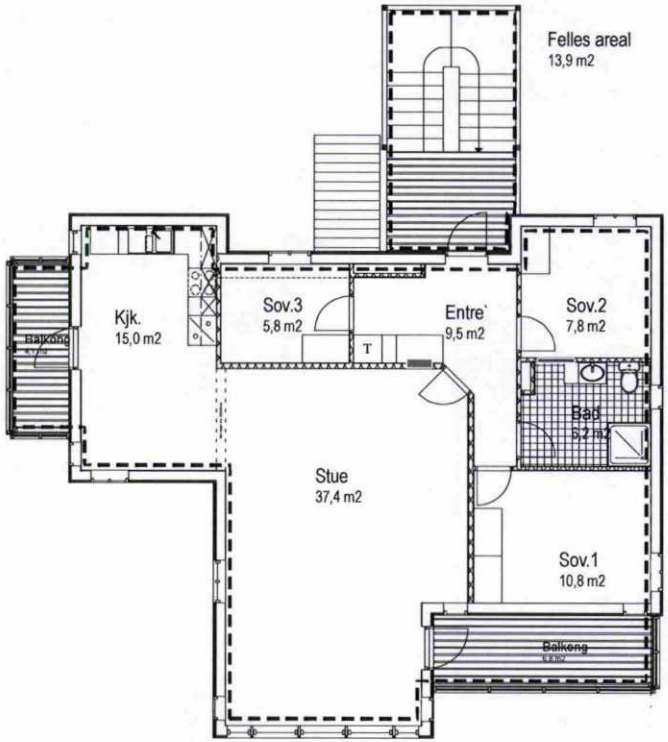
Vedlegg:
A.186

Gnr. 66 Bnr. 645

Seksjoneringstegning

Geilo Fritidsleiligheter AS
Hus D sør Plan 1.etg

Mål: mållinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rfb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: . m Rev.dato:



Leilighet S.29.(D2)
BRA
94,0 m2
sportsbod og parkering i kjeller

seksjoneringslinje
elskap
fordelerskap

1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Hol kommune
Plan- og byggesaksarkiv
3576 Hol

Seksjoneringstegning

Geilo Fritidsleiligheter AS **Gnr. 66 Bnr. 645**
Hus D sør Plan 2.etg

Vedlegg:
A.187

Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rfb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: . rm Rev.dato:

LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/1235/22
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 10:56

20

Hol kommune
Plan-og byggesaksavd
3576 Hol

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

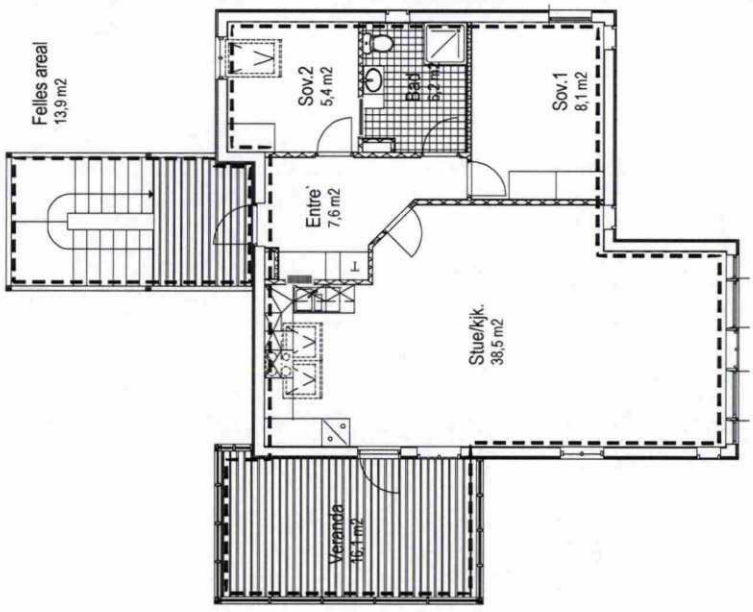
Seksjoneringstegning

Geilo Fritidsleiligheter AS
Hus D sør Plan 3.etg

Gnr. 66 Bnr. 645

Vedlegg
A.188

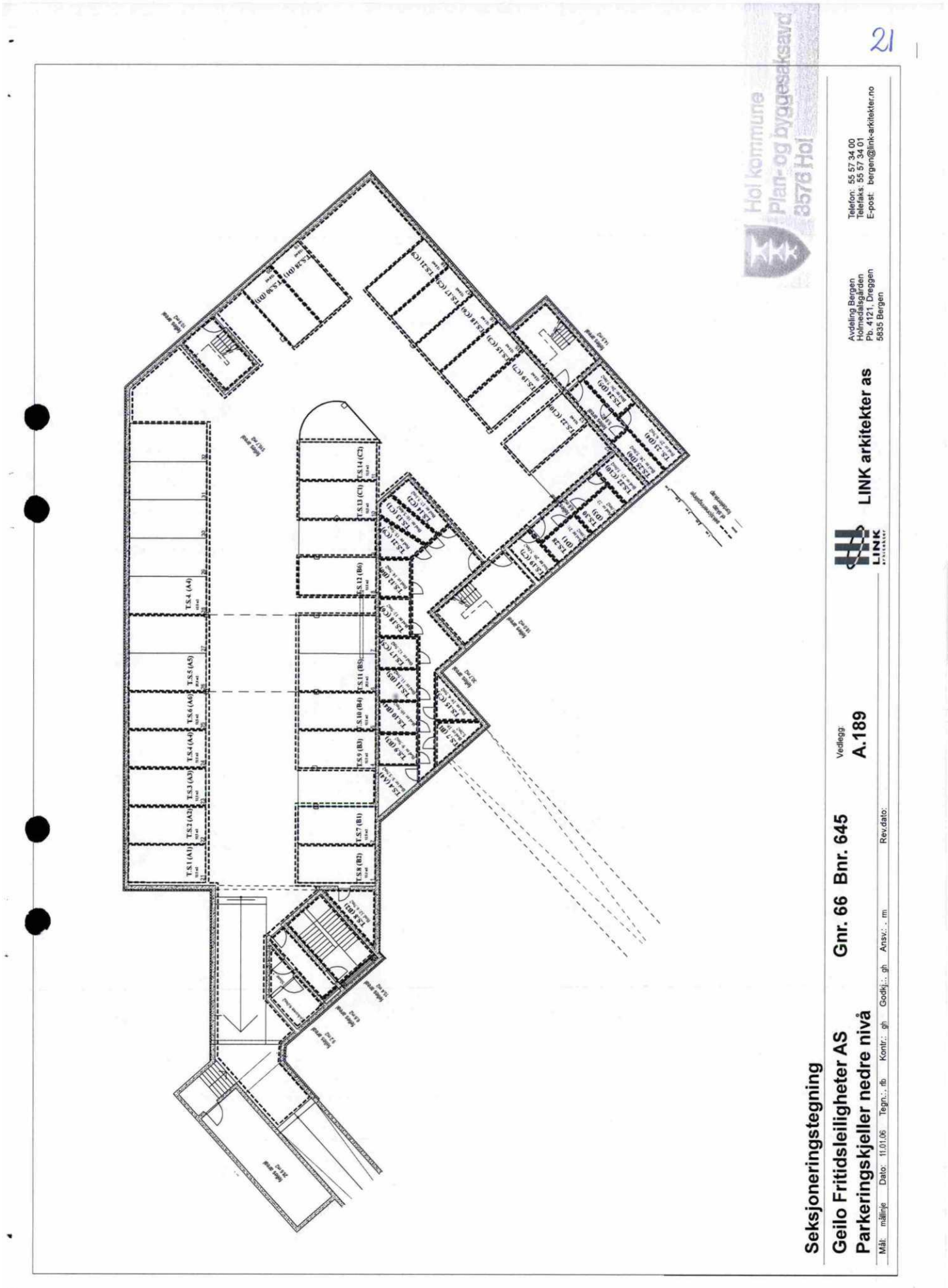
Mål: mållinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: . m Rev.dato:

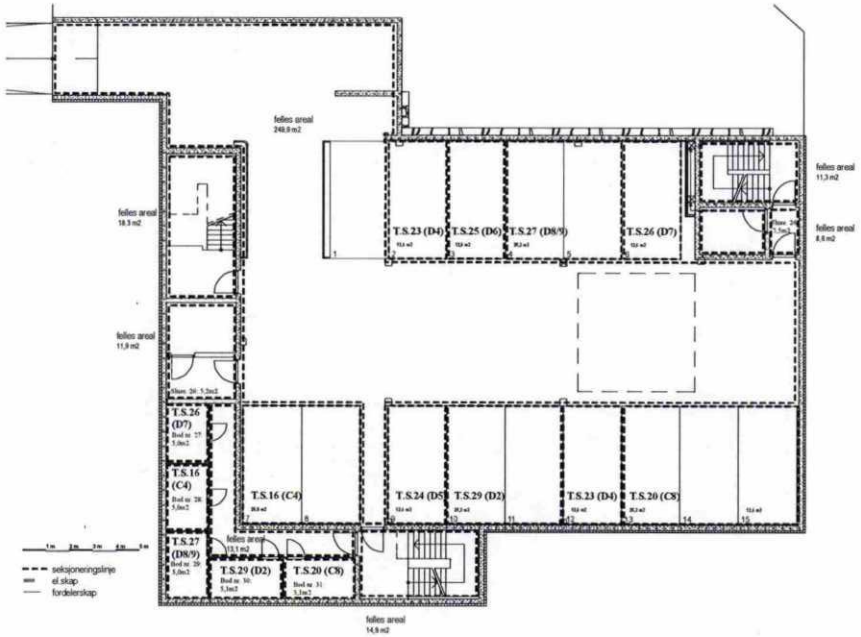


Leilighet S.30.(D3)
BRA
67,1 m2
sportsbod og parkering i kjeller

seksjoneringslinje
el.skap
fordelerskap

1 m 2 m 3 m 4 m 5 m


21
Hol kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol
LINK arkitekter as
Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen
Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no
Seksjoneringstegning
Geilo Fritidsleiligheter AS
Gnr. 66 Bnr. 645
Parkeringskjeller nedre nivå
Vedlegg
A.189
Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rfb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: . rm Rev.dato:



Seksjoneringstegning

Geilo Fritidsleiligheter AS **Gnr. 66 Bnr. 645**

Parkeringskjeller øvre nivå

Vedlegg:
A.190

Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rlb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: rm Rev.dato:

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

Hol kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol

22

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/1235/22
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 10:56

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/1235/22
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 10:56

Arealer for seksjonering Geilo Fritidsleiligheter AS Bergen 12.01.06

		uteareal på terreng	bod		parkeringsplass		Felles areal trapperom	kjeller Hus A
Hus A:							14,7 m2	23,6 m2
							16,2 m2	
							16,2 m2	
							16,2 m2	
Leilighet S.1.(A)1	61,6 m2	16,5 m2	T.S.A1	4,6 m2	T.S.A1	12,5 m2		
Leilighet S.2.(A2)	61,1 m2		T.S.A2	4,6 m2	T.S.A2	12,5 m2		
Leilighet S.3.(A3)	58,6 m2		T.S.A3	5,0 m2	T.S.A3	12,5 m2		
Leilighet S.4.(A4)	63,5 m2	31,5 m2	T.S.A4	4,6 m2+15,6 m2	T.S.A4	12,5 m2+62,5 m2		
Leilighet S.5.(A5)	64,4 m2		T.S.A5	4,6 m2	T.S.A5	25,0 m2		
Leilighet S.6.(A6)	52,1 m2		T.S.A6	4,7 m2	T.S.A6	12,5 m2		
Hus B:							14,4 m2	
							15,2 m2	
							15,1 m2	
Leilighet S.7.(B1)	65,6 m2	30,4	T.S.B1	5,2 m2	T.S.B1	12,5 m2		
Leilighet S.8.(B2)	65,6 m2		T.S.B2	6,7 m2	T.S.B2	13,3 m2		
Leilighet S.9.(B3)	53,9 m2		T.S.B3	5,0 m2	T.S.B3	12,5 m2		
Leilighet S.10.(B4)	91,3 m2	44,5 m2	T.S.B4	5,0 m2	T.S.B4	12,5 m2		
Leilighet S.11.(B5)	91,5 m2		T.S.B5	5,0 m2	T.S.B5	25,0 m2		
Leilighet S.12.(B6)	77,0 m2		T.S.B6	5,0 m2	T.S.B6	12,5 m2		
Hus C nord:							15,2 m2	
							15,1 m2	
Leilighet S.13.(C1)	56,4 m2	21,4 m2	T.S.C1	5,4 m2	T.S.C1	12,5 m2		
Leilighet S.14.(C2)	106,6 m2		T.S.C2	5,1 m2	T.S.C2	12,5 m2		
Leilighet S.15.(C3)	68,8 m2	25,4 m2	T.S.C3	4,5 m2	T.S.C3	12,5 m2		
Leilighet S.16.(C4)	130,3 m2		T.S.C4	5,0 m2	T.S.C4	25,8 m2		
Hus C sør:							17,7 m2	
							17,7 m2	
							15,3 m2	
Leilighet S.17.(C5)	74,8 m2	30,4 m2	T.S.C5	5,0 m2	T.S.C5	12,5 m2		
Leilighet S.18.(C6)	75,3 m2		T.S.C6	5,0 m2	T.S.C6	12,5 m2		
Leilighet S.19.(C7)	66,4 m2		T.S.C7	5,0 m2	T.S.C7	12,5 m2		
Leilighet S.20.(C8)	70,7 m2	27,6 m2	T.S.C8	5,1 m2	T.S.C8	25,3 m2+12,6 m2		
Leilighet S.21.(C9)	71,2 m2		T.S.C9	5,0 m2	T.S.C9	12,5 m2		
Leilighet S.22.(C10)	58,3 m2		T.S.C10	5,0 m2	T.S.C10	12,5 m2		
Hus D sør:							16,3 m2	
							13,9 m2	
							13,9 m2	
Leilighet S.28.(D1)	94,0 m2	41,5 m2	T.S.D1	5,0 m2	T.S.D1	12,5 m2		
Leilighet S.29.(D2)	94,0 m2		T.S.D2	5,1 m2	T.S.D2	25,3 m2		
Leilighet S.30.(D3)	67,1 m2		T.S.D3	5,0 m2	T.S.D3	12,5 m2		
Hus D nord:							15,1 m2	
							15,1 m2	
							10,2 m2	
Leilighet S.23.(D4)	69,1 m2	34,4 m2	T.S.D4	6,7 m2	T.S.D4	12,6 m2+12,6 m2		
Leilighet S.24.(D5)	69,1 m2		T.S.D5	5,0 m2	T.S.D5	12,6 m2		
Leilighet S.25.(D6)	61,8 m2		T.S.D6	5,0 m2	T.S.D6	12,6 m2		
Leilighet S.26.(D7)	86,1 m2	27,6 m2	T.S.D7	5,0 m2	T.S.D7	12,6 m2		
Leilighet S.27.(D8/9)	157,1 m2		T.S.D8/D9	5,0 m2	T.S.D8/D9	25,2 m2		

		Felles areal kjeller	Trapperom kjeller	Tomteareal
Parkeringskjeller				
øvre nivå		283,5 m2	44,5 m2	
nedre nivå		604,3 m2	58,8 m2	

Hol kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol

Seksjoneringstegning

Geilo Fritidsleiligheter AS **Gnr. 66 Bnr. 645**

Areal oversikt

Vedlegg: **A.191**

Mål: målinje Dato: 11.01.06 Tegn.: rb Kontr.: gh Godkj.: gh Ansv.: rm Rev.dato:

LINK arkitekter

LINK arkitekter as

Avdeling Bergen
Holmedalsgården
Pb. 4121, Dreggen
5835 Bergen

Telefon: 55 57 34 00
Telefaks: 55 57 34 01
E-post: bergen@link-arkitekter.no

23

Side 26 av 26

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:
Geilotjødnvegen 28 F, 3580 Geilo
Gnr. 66, Bnr. 645, Snr. 22, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260175

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Jannike Seljevoll Herleiksplass

Telefon / Mobil: 97 97 51 51 / 979 75 151

E-post: jannike@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.
