PRIVATMEGLEREN

FURUSETVEGEN 27

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra Hol kommune

Annen nyttig informasjon

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Furusetvegen 27 , 3580 GEILO
HOL kommune
gnr. 62, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 08.09.2025 **Rapportdato:** 11.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21556-1178 **Referansenummer:** SC1848

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1922 med flere tilbygg og endringer. Bygningen fremstår med normalt vedlikehold for alder, men det er registrert omfattende avvik knyttet til ulovlige ombygginger og bygningsmessige feil. Flere tilbygg og innredede rom er oppført uten søknad eller godkjenning.

Teknisk er det påvist alvorlige avvik (TG3) på yttervegger, takkonstruksjon, gulv mot grunn, radonverdier, fukt i kjeller, våtrom og tekniske anlegg. Flere arbeider er utført ufagmessig, spesielt på våtrom, vanninstallasjoner og drenering. Bygningen har også mangelfull ventilasjon og enkelte konstruksjoner som ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav (TEK17).

Boligen vurderes å ha behov for omfattende oppgraderinger og lovliggjøring av utførte tiltak før videre bruk. Ny eier må regne med store kostnader som følge av dette.

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

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av betongtakstein og stålplater med taksteinsmønster. Taket 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.

Det er ikke registrert noen feil med selve taktekkingen, men underliggende feil med takkonstruksjonen kan medføre at taktekkingen må demonteres.
Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål.
Beslag på vindusbrett og på pipe over tak.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Veggene har tømmerkonstruksjon, bindingsverkkonstruksjon og mur konstruksjon. Fasaden har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre Eldre del har åstakkonstrukjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Boligen har terrasse på baksiden av bygget utført med betongsteinheller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. gulv mot grunn er av betong.
Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.
Boligen har mursteinspipe rehabilitert med stålrør og vedovn. Det foreligget tilsyn med 0 anmerkninger fra hol branntilsyn.
Gulvet har plater. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Hjørne av stue og hjørne av gang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26%.
Bygget har krypkjeller under uferdig del og boddel med separat inngang. Det er ikke tilgang til krypkjelleren under boden.

Boligen har malt tretrapp.
Boligen har betong trapp utført med parkett.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Ut fra avvik som er registrert på badet, vurderes det at badet må totalrenoveres for å oppfylle krav til våtrom.
Dette skyldes i hovedsak at tetsjiktet på badet ikke er utført av fagkyndig har mangler og feil.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. men det er gjort fuktsøk på overflater i våtsoner uten å påvise unormale forhold.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Ut fra avvik som er registrert på badet, vurderes det at badet må totalrenoveres for å oppfylle krav til våtrom.
Dette skyldes i hovedsak at tetsjiktet på badet ikke er utført av fagkyndig har mangler og feil samt at underetasjen ikke er godkjent for bruk.
Veggene har fliser betongmur. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte. og balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt. men det er gjort fuktsøk på overflater i våtsoner uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Benkeplaten er av stein. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Oppvarming er av strøm og ved.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
El-anlegg fra 2022, sikringsskap med automatsikringer. Enkelte deler av el anlegget er eldre.
Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av grus og sand.
Dreneringen er fra 1920.
Grunnmur består delvis av grov stein, betong/mur og innvendig betongforing.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen ligger på en flat tomt uten fare for utglidninger eller flom.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra ca. 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av galvanisert rør og er fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Ulovlige tiltak – avvik mellom oppført bygg og godkjente tegninger

Det er avdekket flere forhold ved eiendommen som indikerer at deler av bygningen, herunder tilbygg og senere ombygginger, er utført uten nødvendig byggesøknad eller godkjenning fra Hol kommune.
Tiltakene avviker fra tilgjengelige byggesaksdokumenter og fra det som fremgår av eldre foto- og kartmateriale.

Tilbygg ca. 1983

Det foreligger ingen dokumentasjon på at tilbygget som ble oppført ca. 1983 er omsøkt eller godkjent.
Tiltaket skulle vært søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.
Registrerte avvik:

Garasje og deler av tilbygget har større areal enn tidligere godkjente byggesøknader.

Tilbygget er oppført i mur/leca i stedet for bindingsverk som tidligere konstruksjon.

Taket er løftet og utvidet, med endret høyde og plassering mot eksisterende bygg.

Takvinkel målt til ca. 18°, som er lavere enn reguleringskravet på 22–45°.

Takstoler mangler dokumentert dimensjonering og er antatt underdimensjonert for lokal snølast (krav ca. 650 kg/m²). (Grepa takst)

Det er etablert bad, stue, inngangsparti og vinterhage i tilbygget uten søknad eller ferdigattest.

Endringer utført 2021–2022

Flere bygningsmessige endringer i perioden 2021–2022 er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, men ikke omsøkt eller godkjent.
Disse omfatter:

Tidligere vinterhage (registrert som overbygd terrasse) er omgjort til to soverom og gang, uten dokumentasjon på isolasjon, dampsperre eller vindtetting i henhold til TEK17.

Tidligere jordkjeller er innredet til bad og soverom.

Romhøyde under 2,0 m og vindu over tillatt høyde for rømningsvei.

Manglende dokumentasjon på fuktsikring og membran.

Innvendig trapp til kjeller etablert uten søknad.

Drenering og graving langs grunnmur utført på fundament av naturstein, som ikke er egnet for undergraving.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse arbeidene er utført av ansvarlig foretak.

Avvik mot godkjente tegninger:

Dagens bygning avviker betydelig fra registrerte tegninger i kommunens arkiv.

Planløsningen i hoved- og underetasje stemmer ikke med godkjente tegninger.

Flere rom (bl.a. kjellerrom, bad og soverom) brukes til varig opphold uten brukstillatelse.

Garasje

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

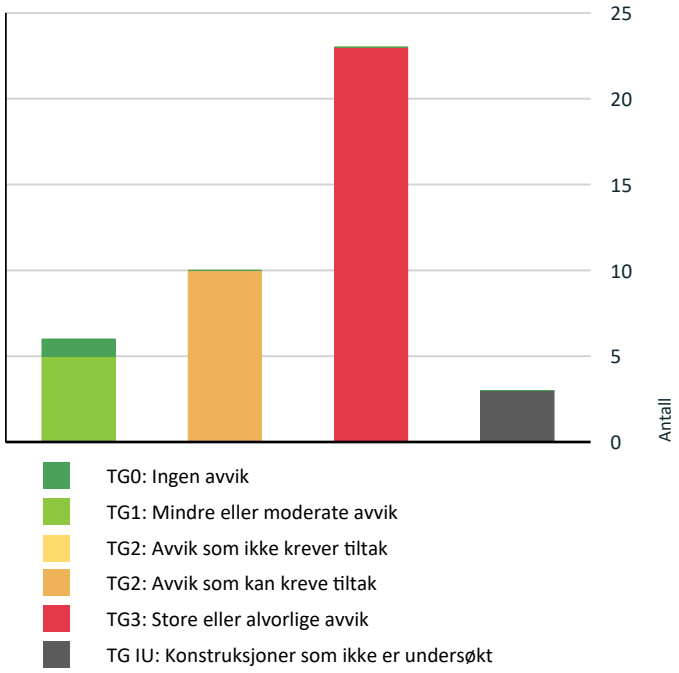
På Tegninger er garasjen målsatt og areal tilsvarer 17,5 m2
Bygget er i dag ca 23 m2 innvendig.

Stabbur

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

Sammendrag av boligens tilstand

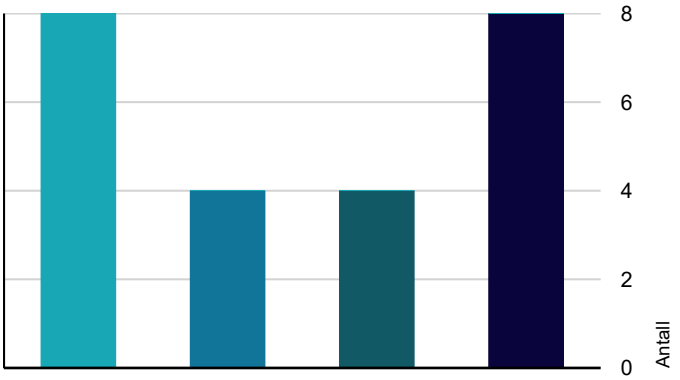
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med «Skadehefte – Furusetvegen 27 (3)» som hoveddokumentasjon.
Rapporten må derfor leses og vurderes i sammenheng med skadeheftet, som inneholder reklamasjonsrapporter, kommunal korrespondanse, tekniske vurderinger, fukt- og radonmålinger samt opplysninger om pågående byggesak vedrørende ulovlige tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1922

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1950	Tilbygg	Tilbygg oppføres.
	Tilbygg	På 1960-tallet ble tilbygget utvidet vestover.
1983	Tilbygg / modernisering	Huset bygges om og tilbygges, garasje og kjeller etableres. jord kjeller graves ut til kjellerrom; trapp til kjeller etableres. Det oppført et bad, en stue med fyringsmulighet, inngangsparti, tilgang til kjeller via innvendig trapp i huset, en innglassert vinterhage. Vinterhagen skal i utgangspunktet ha blitt oppført som en takoverbygd terrasse, men grunnet dårlig solforhold ble den omgjort til en innglasset vinterhage.
	Tilbygg / modernisering	2021–2022: utfører omfattende oppgraderinger: Nye bad (ett nytt i kjeller, ett renovert i 1. etasje). Kjøkken utvidet, innvendige overflater pusset opp. Tidligere vinterhage isoleres og bygges om til to soverom og gang. Større vindu settes inn i kjeller, nytt soverom opprettes der. Drenering forsøkes forbedret ved graving langs grunnmur. Arbeid på el-anlegg og vann/avløp.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein og stålplater med taksteinsmønster. Taket 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.

Det er ikke registrert noen feil med selve taktekkingen, men underliggende feil med takkonstruksjonen kan medføre at taktekkingen må demonteres.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål.
Beslag på vindusbrett og på pipe over tak.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er registrert at vannbrett på alle vinduer med nyere kledning er montert feil, da endene er brettet opp mot utvendig foring og panel.
Vannbrett skal felles inn i ytterkledningen og ikke brettes opp på kledningen.

Konsekvens/tiltak
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Vannbrettene bør monteres korrekt ved å felles inn i ytterkledningen, slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.

Feilmonterte vannbrett og utilfredsstillende beslagsløsninger kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og råte. slik løsningen er i dag vill vann komme inn mellom beslaget og kledningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport





Vannbrett brette opp mot utvendig foring.





begrenset bortledning av vann.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon, bindingsverkkonstruksjon og mur konstruksjon. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterveggene er ikke ferdigstilt og gis derfor TG3.

Yttervegg ved inngangsdør er oppført i Leca og etterisolert. Her er det åpen isolasjon, noe som medfører risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen.

I den uferdige delen av bygget mot vest må veggene bygges opp på nytt fra reisverk, da de må oppfylle kravene i TEK17 for å kunne omsøkes. Denne delen av bygget er per i dag ikke omsøkt.

Innvendige tømmervegger (bærekonstruksjon) er ikke tilstrekkelig oppstivet etter at det ble gjort utsparinger i tømmerkassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterveggene må ferdigstilles i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17), og åpen isolasjon må lukkes for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Manglende ferdigstillelse og utilstrekkelig beskyttelse av isolasjon medfører økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygget, samt at bygget ikke kan omsøkes før kravene er oppfylt.

Innvendige tømmervegger som ikke er tilstrekkelig oppstivet etter utsparinger må stives av for å sikre bæreevne og forhindre konstruksjonsskader.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre Eldre del har åstakkonstrukjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er avvik:

Lufterør for vifte fra bad i hovedetasjen er ikke ført gjennom taktekkingen, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Taket i den uferdige delen mot vest er ikke oppført i henhold til TEK17, som kreves for omsøking.

Taket har ikke tilstrekkelig lufting.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Lufterøret fra badet må føres gjennom taktekkingen på en fagmessig måte for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i takkonstruksjonen.

Taket i den uferdige delen mot vest må ferdigstilles i henhold til TEK17 for å sikre at konstruksjonen oppfyller gjeldende forskriftskrav, og for å unngå problemer ved omsøking og bruksendring.

Lufting av takkonstruksjonen må etableres for å redusere risikoen for kondens, fuktskader og råte i trekonstruksjonene.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Tilstandsrapport

Vinduer i underetasjen er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.
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.

Vinduer i Uferdig del mot vest er ikke ferdigstilt og Blir derfor vurder til TG.3.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedring av slitte og værutsatte vinduer for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Vinduer som ikke er ferdigstilt bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.
Manglende vedlikehold og utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene er ikke ferdigstilt, og dette medfører økt risiko for skader og redusert funksjon. Forholdet vurderes til TG3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene må ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet. Manglende ferdigstillelse kan medføre økt risiko for varmetap, inntrenging av fukt og redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse på baksiden av bygget utført med betongsteinheller.

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

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden bør økes for å oppfylle dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen bærer preg av å ikke være ferdigstilt.

Parketten har flere sprekker i skjøtene, noe som indikerer at gulvet ikke er fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må utbedres/ferdigstilles eller skiftes for å oppnå tilfredsstillende standard og funksjon.

Sprekker i parketten bør utbedres, da dette kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på gulvet.

Kostnadsestimat: Over 300 000









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. gulv mot grunn er av betong.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvet i overetasjen har betydelige skjevheter.

Det er registrert ujevnheter i gulvene i hovedetasjen.

Gulv i vestre del av bygget er ikke tilstrekkelig isolert og det er krypkjeller under bjelkelaget.

Det er benyttet isopor i deler av bjelkelaget som fører til økt brannfare.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Skjevheter og ujevnheter i gulvet kan medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulvbelegg og fare for snubleulykker. Forholdet bør holdes under oppsikt, og ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget dersom utbedring vurderes.

Gulv i vestre del av bygget bør bygges opp på nytt, for eksempel ved å støpe nytt gulv, for å sikre tilstrekkelig isolasjon og stabilitet.

Isopor i bjelkelaget bør fjernes og erstattes med godkjent isolasjonsmateriale for å redusere brannfare. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann spredning og redusert personsikkerhet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Det er utført radonmålinger som er dokumentert fra Grepa takst i perioden 7/6 til 12/7 2023.

Det ble da registrert for høye nivåer av radon i kjelleren.
Måling er utført med Airthings Wave Plus
Målingen viser ett snitt på 727 Bq/m3

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Det bør gjennomføres tiltak for å redusere radonnivået til under anbefalt grenseverdi på 100 Bq/m³.

Forhøyede radonverdier utgjør en helserisiko, da langvarig eksponering kan øke risikoen for lungekreft.

Videre oppfølging og kontrollmålinger anbefales etter utførte tiltak for å sikre at nivåene er tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Figur 19: Radonmåling i kjeller viser radonkonsentrasjon fra 07.06.2023-16.08.2023 med 684Bq/m² i gjennomsnitt.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe rehabilitert med stålrør og vedovn. Det foreligget tilsyn med 0 anmerkninger fra hol branntilsyn.

Tilstandsrapport





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Hjørne av stue og hjørne av gang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er registrert lukt av våt jord og råte i området for hulltaking.

Soverom og bad er ikke godkjent som oppholdsrom, da det ikke er søkt om å bygge disse rommene. Soverommet oppfyller ikke krav til romhøyde og rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og råteskader.

Tiltak for å utbedre skadene og redusere fuktigheten bør iverksettes for å unngå videre utvikling av råte, muggvekst og ødeleggelse av materialer og konstruksjoner.

Lukt av våt jord og råte indikerer at det allerede kan være pågående biologisk nedbrytning, noe som øker risikoen for helseskadelige forhold og ytterligere bygningsskader.

For at rommene skal godkjennes må det søkes om bruksendring. Bad og soverom må da oppfylle krav som stilles til bolig i TEK17.

Kostnadsestimat: Over 300 000





TG IU Krypkjeller

Bygget har krypkjeller under uferdig del og boddel med separat inngang. Det er ikke tilgang til krypkjelleren under boden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres adkomst til utilgjengelige deler av krypkjelleren for å muliggjøre fullstendig inspeksjon og vurdering av tilstanden.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om eventuelle skjulte fukt- eller råteskader, noe som kan føre til økte utbedringskostnader dersom skader ikke oppdages og utbedres i tide.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det er liten frihøyde i trappeløp

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Trappen må påregnes skiftes ut.

Rekkverkshøyde bør økes og håndløper bør monteres på vegg for å bedre sikkerheten i trappen.
Liten frihøyde og bratt trapp medfører økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
Tiltak bør vurderes for å redusere denne risikoen.





TG 3 Innvendige trapper - 2

Boligen har betong trapp utført med parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen ned til kjelleren bærer preg av ufagmessig utførelse. Trappetrinnene er ikke riktig inndelt. Det er registrert at trappen har ulik høyde og bredde på opptrinn og inntrinn for hvert nivå av trappen, noe som gjør trappen ubehagelig å gå i.

Trappen vurderes til TG3 av sikkerhetsmessige årsaker.

Konsekvens/tiltak

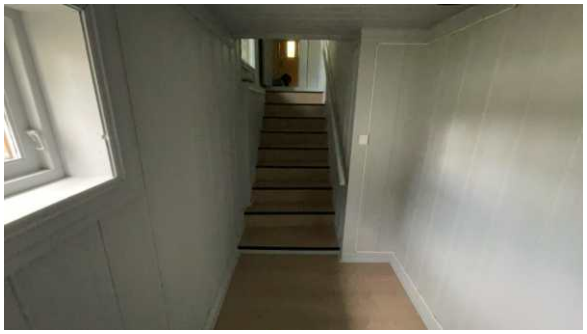
• Tiltak:

Det bør foretas utbedring av trappen slik at opptrinn og inntrinn får jevn høyde og bredde.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for snubling og fall, noe som kan medføre personskade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg2 ut i fra alder på dører.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører funger, men kan påregnes justeringer / vedlikehold/tiltak med tiden.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Ut fra avvik som er registrert på badet, vurderes det at badet må totalrenoveres for å oppfylle krav til våtrom.
Dette skyldes i hovedsak at tetsjiktet på badet ikke er utført av fagkyndig har mangler og feil.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse.
Manglende tiltak kan føre til forkortet levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avvik i utførelsen av flislegging og fuging i dusjsonen.

Flisene er ikke jevne, og det er utettheter i fugen i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av flislegging og fuging i dusjsonen for å sikre jevnt underlag og tette overganger mellom gulv og vegg.
Manglende utbedring kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen, med risiko for fuktskader og følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Dokumentasjon fra Grepa Takst viser at membranen ikke er ført inn i toalettkassen på fagmessig måte, og at arbeidet med membranen på badet er utført av ufaglært personell.

Rørgjennomføringer er ikke tette.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Tilstandsrapport

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør utføres utbedring av membran og tettesjikt rundt sluk og rørgjennomføringer for å sikre fagmessig utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Mangelfull utførelse medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettkasse er ikke installert etter monterings anvisning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Toalettkassen bør installeres i henhold til monteringsanvisningen for å sikre korrekt funksjon og unngå risiko for lekkasjer eller skader på konstruksjonen. Feilmontering kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Det er montert elektrisk styrt vifte over toalettet. Ventilasjonskanalen er ikke ført ut gjennom tak eller vegg, og vil derfor ikke ha noen funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør etableres en ventilasjonskanal som føres ut gjennom tak eller vegg, slik at viften får tilstrekkelig funksjon.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. men det er gjort fuktsøk på overflater i våtsoner uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Ut fra avvik som er registrert på badet, vurderes det at badet må totalrenoveres for å oppfylle krav til våtrom.
Dette skyldes i hovedsak at tetsjiktet på badet ikke er utført av fagkyndig har mangler og feil samt at underetasjen ikke er godkjent for bruk.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser betongmur. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er montert 2 inspeksjonsluker i dusjsonen som gjør konstruksjonen utett. Vann fra dusj kan komme inn i veggen via disse lukene.
Fuger i overgang mellom gulv og vegg er ikke tette.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør umiddelbart tettes rundt inspeksjonslukene og i overgang mellom gulv og vegg for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader, råte og muggutvikling i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24mm.

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

Det kan ikke utelukkes at det er skjulte fuktskader i vegger og gulv på bad da dreneringen til denne etasjen har svikt. Skaderapport fra Grepa takst viser at fukt kommer kapillært opp via gulv og fundamenter da det mangler tilstrekkelig kapillær brytende sjikt under kjeller gulvet.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av avviket.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke synlig membran.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Dokumentasjon fra Grepa Takst viser at membranen ikke er ført inn i toalettkassen på fagmessig måte, og at arbeidet med membranen på badet er utført av ufaglært personell.

Rørgjennomføringer på badet er ikke tette.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør utbedres fagmessig tetting rundt sluk og rørgjennomføringer, samt etableres dokumentert og korrekt utført membran i våtsonen.

Mangelfull eller feil utførelse av membran og utettheter rundt rørgjennomføringer medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til omfattende og kostbare skader over tid.

Kostnadsestimat: Over 300 000



KJELLER > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Toalettkasse er ikke installert etter monterings anvisning.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Toalettkassen bør installeres i henhold til monteringsanvisningen for å sikre korrekt funksjon og unngå risiko for lekkasjer eller skader på konstruksjonen. Feilmontering kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. og balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Elektrisk styrt vifte er teipe igjen og har ingen funksjon.

Det er registrert lukt av fukt og jord på badet. Dette tyder på problemer med fukt.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør.

Elektrisk styrt vifte må utbedres eller erstattes slik at ventilasjonen fungerer som forutsatt.

Manglende ventilasjon og fuktskjolder kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt. men det er gjort fuktsøk på overflater i våtsoner uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Benkeplaten er av stein. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen bør festes forsvarlig for å unngå risiko for at skap og innredning løsner, noe som kan føre til personskade eller skade på inventar.

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.

Det må etableres avløp fra fordelerskapet til rom med sluk, eller det må iverksettes andre kompenserende tiltak for å sikre at lekkasjevann ledes trygt bort.

Ufagmessig utførelse av vannledninger bør utbedres av fagperson for å redusere risikoen for vannskader på bygningsdeler og omkringliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til omfattende fuktskader og økte utbedringskostnader.

Det anbefales at røranlegger gjennomgås og godkjennes av rørlegger om det skal brukes videre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Alderen gjelder avløpsrør fra sluk under badekar på bad/wc i 1. etasje. Dette røret ble ikke byttet da badet ble renovert.

Tidligere eier opplyser at det har kommet avrettingsmasse i avløpet fra dusj på bad/wc i 1. etasje i forbindelse med støping av gulv.

Konsekvens/tiltak
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av avløpsrøret fra sluk under badekar, da dette ikke ble byttet ved renovering og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Det bør også undersøkes om avrettingsmasse i avløpet fra dusj har medført redusert funksjon eller fare for tilstopping.

Manglende tilfredsstillende lufting og stakemulighet bør utbedres for å redusere risiko for luktproblemer, tilstopping og eventuelle lekkasjer som kan føre til fuktskader i bygningen.

Det anbefales at røranlegget gjennomgås og godkjennes av rørlegger om det skal brukes videre.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Deler av anlegget ser ikke ut til å være ferdigstilt. Tg3 blir satt på bakgrunn av dette. Ventilasjon blir ikke vurdert utover dette.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Det bør gjennomføres ferdigstillelse og kontroll av ventilasjonsanlegget for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader, mugg og helsemessige plager for beboerne.

Kostnad for eventuelle utbedringer vil påløpe.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Varmesentral

Oppvarming er av strøm og ved.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TG 3 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.

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

Tilstandsrapport

El-anlegg fra 2022, sikringsskap med automatsikringer. Enkelte deler av el anlegget er eldre.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke forelagt samsvarserklæring på alt utført arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja El anlegget er ikke ferdigstilt og blir derfor vurdert til TG3.

    For å kunne vurdere anlegget må det ferdigstilles og dokumenters.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av grus og sand.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1920.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Dreneringen har overskredet sin forventede levetid, og det er derfor økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Drenering må skiftes.

Dreneringen bør skiftes ut, og utvendig fuktsikring av grunnmuren må etableres for å hindre vanninntrenging og fuktskader i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktproblemer, skader på bygningskonstruksjonen og dårlig innemiljø.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består delvis av grov stein, betong/mur og innvendig betongforing.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonen er ikke egnet for drenering, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmuren.

På grunn av konstruksjon på grunnmuren kan det være vanskelig å drenere rundt boligen da eldre grunnmur vil bli ustabil ved graving.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å bedre dreneringen rundt grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Manglende drenering kan føre til fuktskader, redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger på en flat tomt uten fare for utglidninger eller flom.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er gravd en grop foran kjellervinduet, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrenging mot grunnmuren.

Det er registrert høyt fuktighetsnivå på innsiden av denne veggen, noe som tilsier at bygget allerede har fått skader som følge av dette forholdet.

Det er gjort forsøk på å redrenere rundt kjelleren. Tiltaket ble utført av ufaglærte, og dette ser ut til å ha forverret problemet med fuktinntrenging i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Det er behov for umiddelbare tiltak.

Det bør etableres tilstrekkelig fall ut fra bygningen for å lede vann bort fra muren.
Det anbefales også å utbedre dreneringen rundt kjelleren, utført av fagkyndige, for å redusere risikoen for ytterligere fuktinntrenging.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsmassen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra ca. 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av galvanisert rør og er fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger, da både alder og materialvalg medfører økt risiko for lekkasjer, tette rør og driftsstans.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være vannskader, forurensning av grunnen og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er oppført med grunnmur i betong og hel betongplate på mark. Yttervegger er kledd med stående kledning kombinert med markeringselementer med utskjæringer, samt liggende kledning i gavlpartier. Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med stålplater med taksteinsprofil. Det er montert takrenner og nedløp.

Vinduer er i tre med enkelt glass. Ytterdør og vippeport er utført i trematerialе. Innvendig har bygningen støpt betonggulv, og vegger og himlinger er kledd med malte plater. Det er innlagt elektrisk strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Stabbur



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Det foreligger igangsettelsestillatelse fra 1987

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Stabbur

Bygningen er fundamentert på stein- og trestabber. Gulvet har trebjelkelag med stubbeloft. Yttervegger er oppført i 5" laft, og takkonstruksjonen er et saltak i tre tekket med impregnerte takbord. Ytterdør er i trematerialе, og vindu er utført i PVC med isolerglass.

Stabburet er uisolert, men ble oppgradert i 2021 med nytt vindu, innlagt strøm og fibernett, samt lagt laminatgulv. Utvendig er det etablert platting i trematerialе. Innvendige overflater består av malt laft og trepanel med laminat på gulv.

Tilstand / kommentarer:
Bygningen har enkelte skjevheter som følge av setninger, og det er registrert noe skjevhet i gulv. Det er glippe mellom vindu og vannbrett under vinduet, og vannbrett over vindu mangler. Forholdene bør følges opp for å hindre fuktinntrengning og videre deformasjoner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

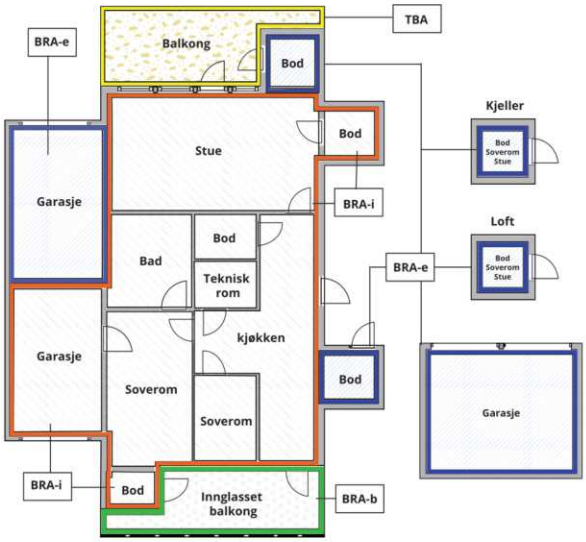
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	21			21		16	37
Etasje	135	3		138	35	5	143
Kjeller	32			32			32
SUM	**188**	**3**			**35**	**21**	**212**
SUM BRA	**191**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, gang, soverom 2		
Etasje	Entré, garderobe, gang, bad, kjøkken, stue	Bod	
Kjeller	Bad, kjellerstue, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Ulovlige tiltak – avvik mellom oppført bygg og godkjente tegninger

Det er avdekket flere forhold ved eiendommen som indikerer at deler av bygningen, herunder tilbygg og senere ombygginger, er utført uten nødvendig byggesøknad eller godkjenning fra Hol kommune.
Tiltakene avviker fra tilgjengelige byggesaksdokumenter og fra det som fremgår av eldre foto- og kartmateriale.

Tilbygg ca. 1983

Det foreligger ingen dokumentasjon på at tilbygget som ble oppført ca. 1983 er omsøkt eller godkjent.
Tiltaket skulle vært søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.
Registrerte avvik:

Garasje og deler av tilbygget har større areal enn tidligere godkjente byggesøknader.

Tilbygget er oppført i mur/leca i stedet for bindingsverk som tidligere konstruksjon.

Taket er løftet og utvidet, med endret høyde og plassering mot eksisterende bygg.

Takvinkel målt til ca. 18°, som er lavere enn reguleringskravet på 22–45°.

Takstoler mangler dokumentert dimensjonering og er antatt underdimensjonert for lokal snølast (krav ca. 650 kg/m²). (Grepa takst)

Det er etablert bad, stue, inngangsparti og vinterhage i tilbygget uten søknad eller ferdigattest.

Endringer utført 2021–2022

Flere bygningsmessige endringer i perioden 2021–2022 er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, men ikke omsøkt eller godkjent.
Disse omfatter:

Tidligere vinterhage (registrert som overbygd terrasse) er omgjort til to soverom og gang, uten dokumentasjon på isolasjon, dampsperre eller vindtetting i henhold til TEK17.

Tidligere jordkjeller er innredet til bad og soverom.

Romhøyde under 2,0 m og vindu over tillatt høyde for rømningsvei.

Manglende dokumentasjon på fuktsikring og membran.

Innvendig trapp til kjeller etablert uten søknad.

Drenering og graving langs grunnmur utført på fundament av naturstein, som ikke er egnet for undergraving.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse arbeidene er utført av ansvarlig foretak.

Avvik mot godkjente tegninger:

Dagens bygning avviker betydelig fra registrerte tegninger i kommunens arkiv.

Planløsningen i hoved- og underetasje stemmer ikke med godkjente tegninger.

Flere rom (bl.a. kjellerrom, bad og soverom) brukes til varig opphold uten brukstillatelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På Tegninger er garasjen målsatt og areal tilsvarer 17,5 m2 Bygget er i dag ca 23 m2 innvendig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Stabbur

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		9		9	2	3	12
SUM		**9**			**2**	**3**	**12**
SUM BRA	**9**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stabbur	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeid er utført av daværende eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	113	73
Garasje	0	23
Stabbur	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Mathias K. Bjørke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	62	16		0	2091.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Furusetvegen 27

Hjemmelshaver

Engen Elise Tvedt, Hammersland Nicholas Henrik Caspersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på flotte Geilo med kort avstand til tur/skiløyper og alpinanlegg.

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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. plen, og gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert flere ulovlige tiltak ved boligen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at ulovlige tiltak er rettet eller at kommunen har gitt godkjenning.
Utførte arbeider i 2023–2024 omfatter kun tekniske installasjoner (elektro/ventilasjon) og endrer ikke byggesakens status.
Det anbefales at ny eier tar kontakt med Hol kommune for å avklare videre prosess for lovliggjøring av tilbygg og bruksendringer, samt vurderer kostnader og risiko ved eventuelle pålegg om retting

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	05.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SC1848

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Herleiksplass & Partnere

Oppdragsnr.
315251164

Selger 1 navn
Advokat Linda Asklund for Claims Llink AS

Gateadresse
Furusetvegen 27

Poststed	Postnr
GEILO	3580

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 315251164

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som ledd i et hevingsoppgjør mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Selger er et forsikringsselskap. Selskapet har ikke bebodd boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen i sin helhet. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/ rengjort før overtakelse.

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 315251164

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Asklund	25d8ae12969b663a6079 8dfcb148dfcdad35a538	04.11.2025 14:07:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 315251164

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	62
Bruksnummer:	16

Utskriftsdato/klokkeslett:	28.08.2025 kl. 08:21
Produsert av:	Gunnar Ellefskås
Attestert av:	Hol kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	FURUSET
Etableringsdato:	04.02.1922
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 62 / 16	2 091,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		041194	ENGEN ELISE TVEDT		Furusetvegen 27 3580 GEILO	1 / 2
Hjemmelshaver		140893	HAMMERSLAND NICHOLAS H C		Furusetvegen 27 3580 GEILO	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6711528	457814		2 091,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3330 - 62/16 3044 - 62/16		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3044 - 62/16 0620 - 62/16		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	04.12.1959			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0620 - 62/16	0
		Mottaker	0620 - 62/55	0
Skylddeling	17.10.1957			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0620 - 62/16	-1 178,4
		Mottaker	0620 - 62/52	1 178,4
Skylddeling	07.06.1956			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0620 - 62/16	0
		Mottaker	0620 - 62/50	0
Skylddeling	07.06.1956			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0620 - 62/16	0
		Mottaker	0620 - 62/49	0
Skylddeling	02.12.1931			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0620 - 62/16	0
		Mottaker	0620 - 62/25	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	04.02.1922				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 62/9	-2 097,1	
		Mottaker	0620 - 62/16	2 097,1	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	06.08.2018			0620kla	08.08.2018
Oppmålingsforretning	J 132/18	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 62/16	0	
	18/03135	Berørt	0620 - 62/49	0	
		Berørt	0620 - 62/50	0	
		Berørt	0620 - 62/52	0	
		Berørt	0620 - 62/83	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	16.08.2016			0620kla	26.08.2016
Oppmålingsforretning	J 76/18	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0620 - 59/60	0	
		Berørt	0620 - 62/16	0	
		Berørt	0620 - 62/49	0	
		Berørt	0620 - 62/50	0	
		Berørt	0620 - 62/52	0	
		Berørt	0620 - 62/55	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.03.2014			0620lik	31.03.2014
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0620 - 62/16	0	
		Berørt	0620 - 62/20	0	
		Berørt	0620 - 62/49	0	
		Berørt	0620 - 62/50	0	
		Berørt	0620 - 62/52	0	
		Berørt	0620 - 62/83	0	
		Berørt	0620 - 62/89	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.03.2014			0620lik	31.03.2014
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0620 - 62/16	0	
		Berørt	0620 - 62/28	0	
		Berørt	0620 - 62/50	0	
		Berørt	0620 - 62/52	0	
		Berørt	0620 - 62/89	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.03.2013			0620lik	22.03.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0620 - 62/16	0	
		Berørt	0620 - 62/28	0	
		Berørt	0620 - 62/52	0	
		Berørt	0620 - 62/76	0	
		Berørt	0620 - 62/77	0	
		Berørt	0620 - 62/89	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	16.11.2011			0620kla	20.01.2012
Oppmålingsforretning	J 126/11				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0620 - Mnr mangler	0
Berørt	0620 - 62/16	0
Berørt	0620 - 62/20	0
Berørt	0620 - 62/22	0
Berørt	0620 - 62/57	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Furusetvegen	1106	27			Grunnkrets	0207	Geilomoen	Nei
						Stemmekrets:	7	Geilo	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080403	Geilo	
				6711537	457832	Postnr.område:	3580	GEILO	
						Tettsted:	2092	Geilo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	160 161 639	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	22	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6711541 Øst: 457828	Bruksareal totalt:	22	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	22	22	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1106 Furusetvegen 27		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	62/16

Bygningsnr: 160 166 665
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6711520 Øst: 457824
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	9	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	9	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					
Alternativt areal:	0					
Alternativt areal 2:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	9	9	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	62/16

Bygningsnr: 160 166 673
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6711534 Øst: 457836
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

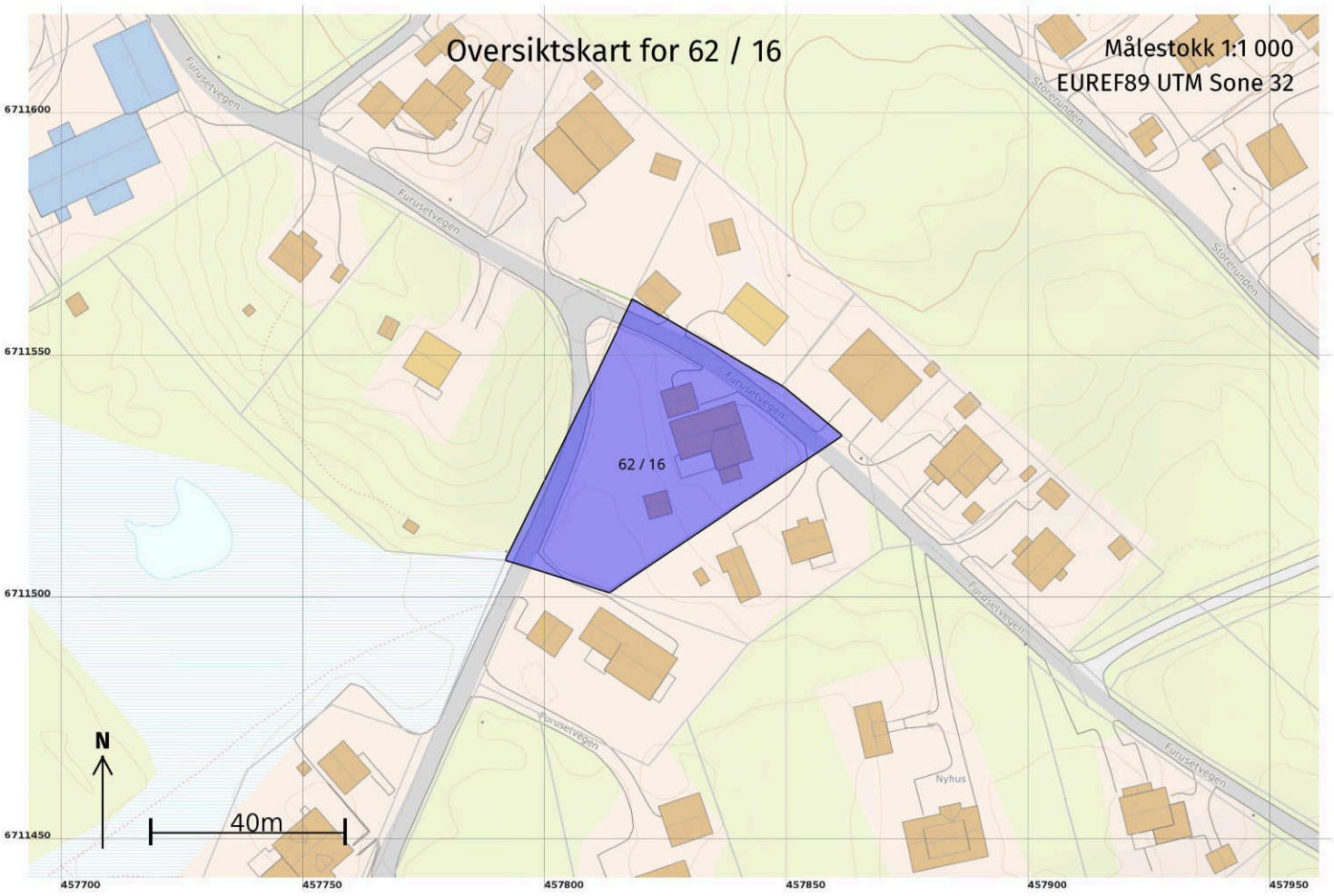
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	169	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	169	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					
Alternativt areal:	9					
Alternativt areal 2:	0					

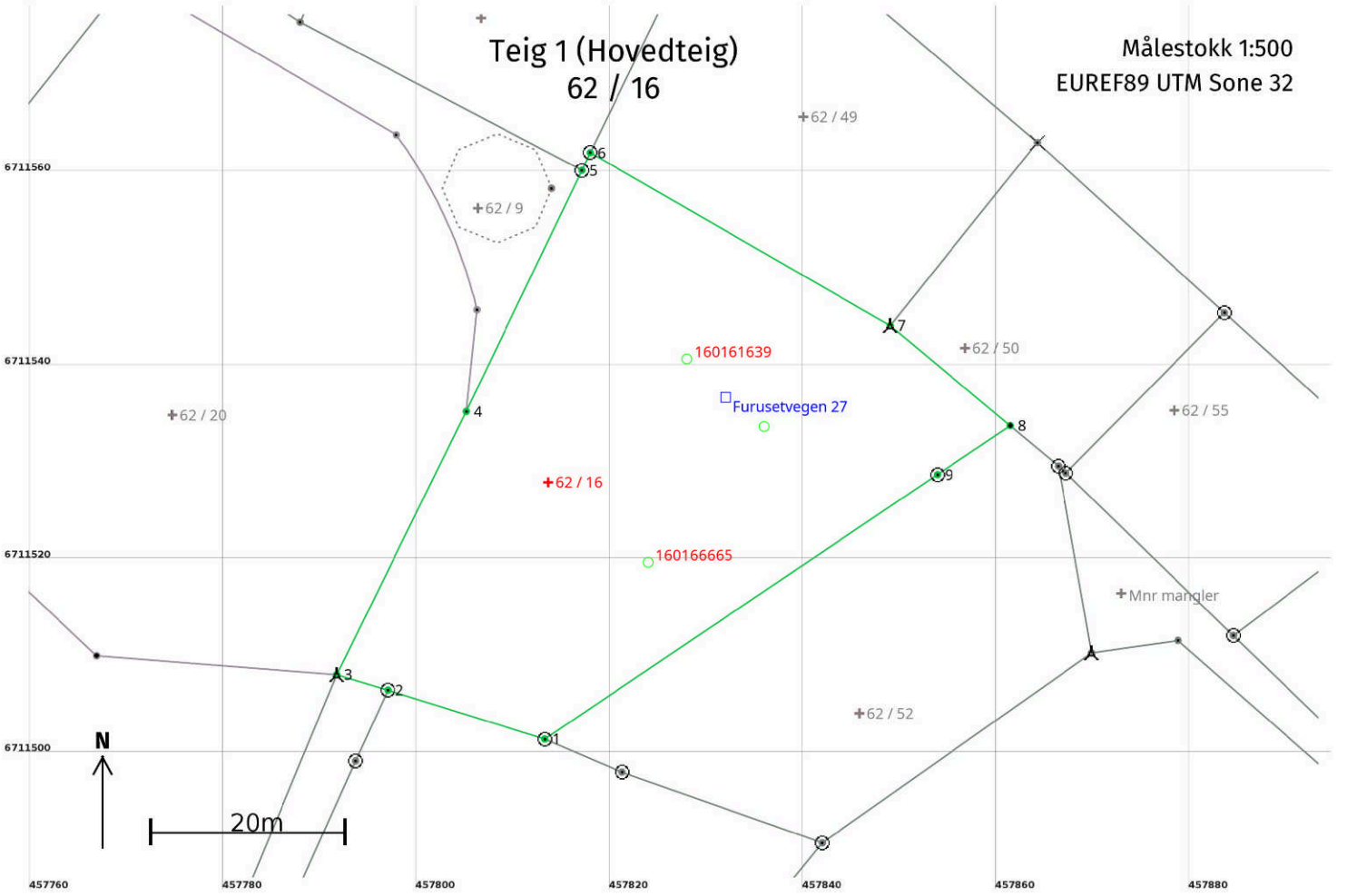
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	23	0	23	0	0	0	0	0
H01	1	111	0	111	0	0	0	9	0
K01	0	35	0	35	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1106 Furusetvegen 27	H0101	Bolig	169	0	Kjøkken	0	0	62/16


Oversiktskart for 62 / 16
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
62 / 16
Furusetvegen
Storetunden
Nyhus
N
40m
6711600
6711550
6711500
6711450
457700
457750
457800
457850
457900
457950


Teig 1 (Hovedteig)
62 / 16
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
62 / 49
62 / 9
62 / 20
62 / 50
62 / 55
62 / 16
62 / 52
Mnr mangler
160161639
Furusetvegen 27
160166665
1
2
3
4
5
6
7
8
9
N
20m
6711560
6711540
6711520
6711500
457760
457780
457800
457820
457840
457860
457880

Areal og koordinater

Areal: 2 091,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6711528 **Øst:** 457814

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6711501,75	457813,30	Jord 16,99	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6711506,81	457797,08	Jord 5,53	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6711508,41	457791,79	Jordfast stein 30,28	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6711535,57	457805,18	 27,61	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	6711560,46	457817,14	Jord 2,02	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
6	6711562,29	457817,99	Jord 35,80	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
7	6711544,43	457849,02	Jordfast stein 16,14	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
8	6711534,11	457861,43	 9,07	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
9	6711529,05	457853,90	Jord 48,92	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

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

Utskriftsdato: 27.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Furusetvegen 27, 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

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- 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** 2 091 m^2 **Arealbruk** Tettbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** TB-N

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062004016
Navn	GEILOMOEN

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.08.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/140/16_best1.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** Sentralt
	Delareal 42 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B16
	Delareal 3 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg **Feltnavn** Høyspentanlegg

Id	062004016-II
Navn	Geilomoen II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/147/16_best2.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 502 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** BII1
	Delareal 530 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 10 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Hol kommune

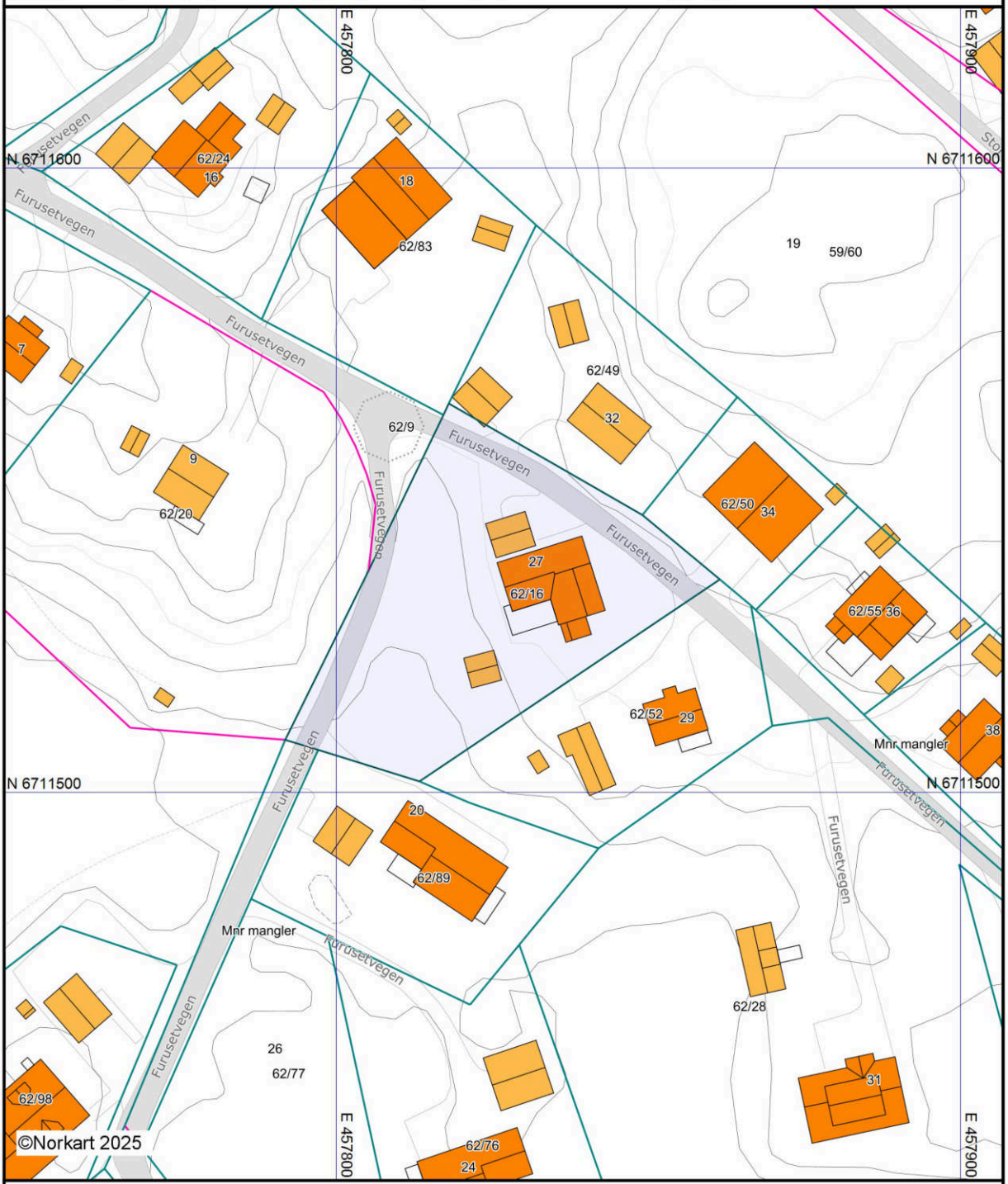
Grunnkart

Eiendom: 62/16
Adresse: Furusetvegen 27
Dato: 27.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Hol kommune

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 området sine natur-, miljø- og friluftskvalitetar.

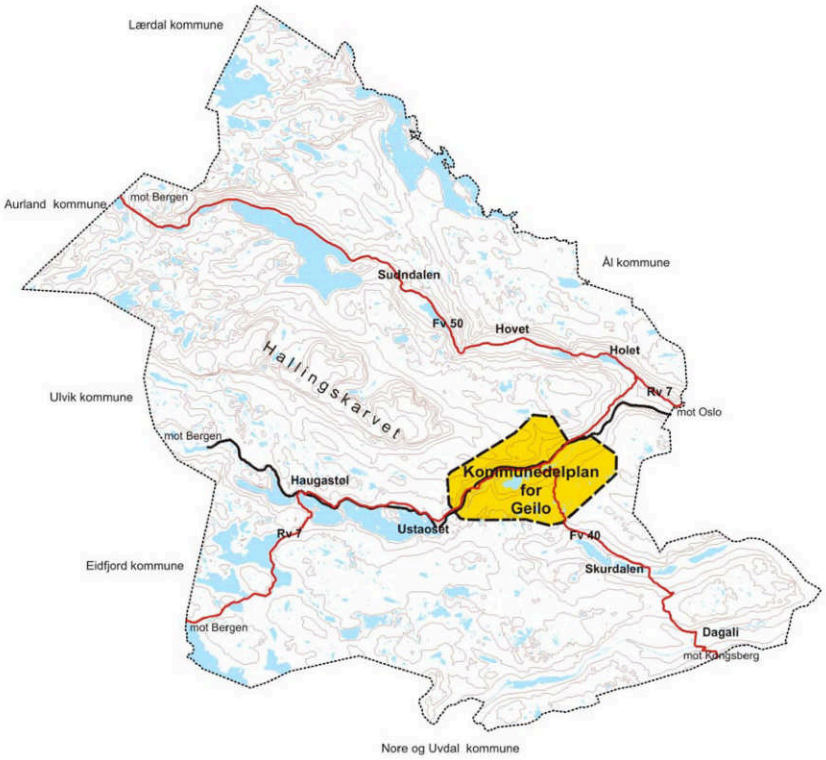
2 LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

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

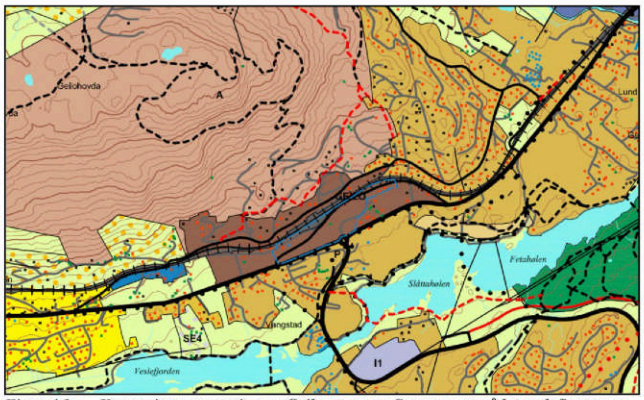
Det er i planperioden ikkje opna for utviding av sentrumsområdet, men arealbruken er justert i samsvar med endringar i vedtekne planar.

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:

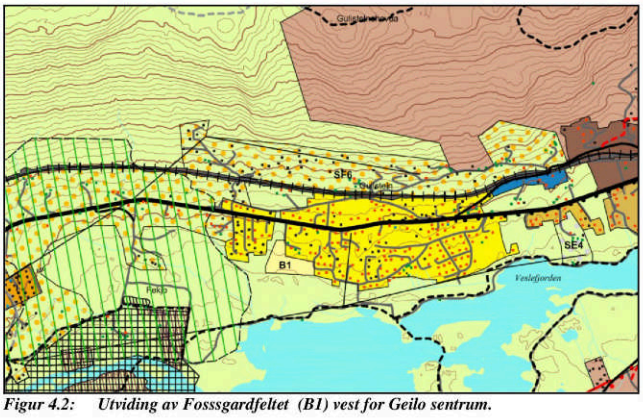
- Støytilhøva innomhus og utomhus vere dokumentert gjennom støyfagleg vurdering, for å sikre at krava til innandørs støynivå i teknisk forskrift ikkje blir overstege.
- Det skal leggast vekt på at alle bustader og fritidsbustader i den grad det er mogeleg får ei stille side og tilgang til egna uteareal.

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.

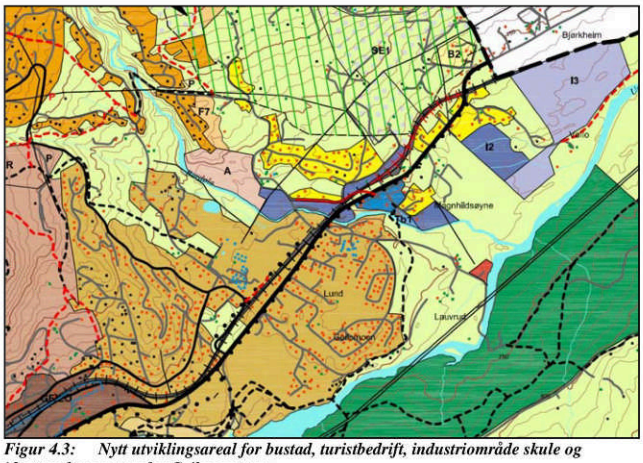
4.4 Geilo aust – hovudutvikling av industriområde

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.

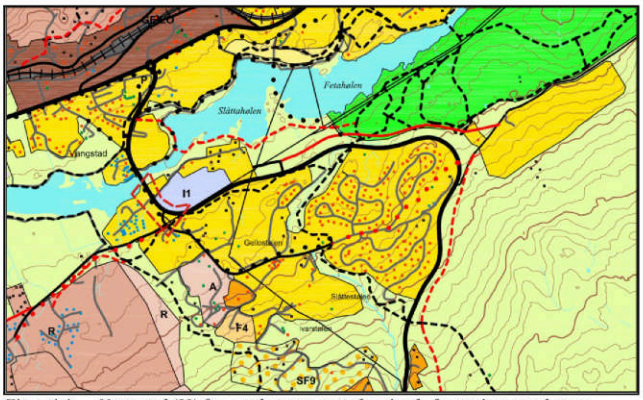
Utvidinga av arealet ved Øen Turistsenter (Tb1) er ei justering av arealbruken i samsvar med den etablerte bruken.

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

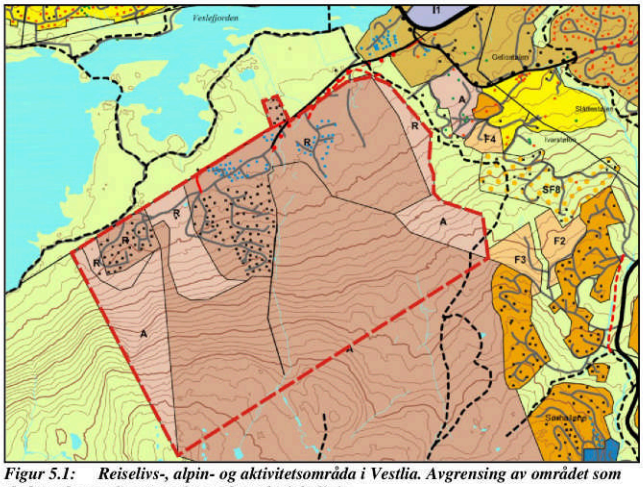
[1] Omfattar både eksisterande og framtidige einingar.
[2] Alpinområda er ikkje teke med i totalarealet.

- 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.

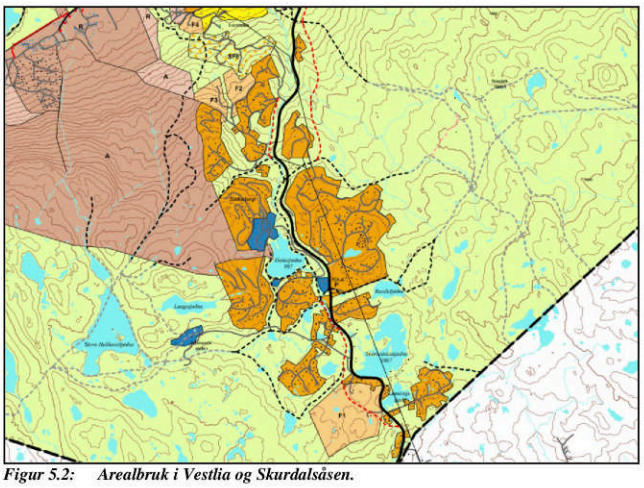
For å redusere verknadane og avklare den overordna strategiske arealbruken i området, må det utarbeidast ein samla reguleringsplan der òg omsynet til ovannemnde interesser, bruk av areal til utlike formål, grad av utnytting samt trafikk blir avklart. Avgrensing av areala som skal inngå i reguleringsplana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

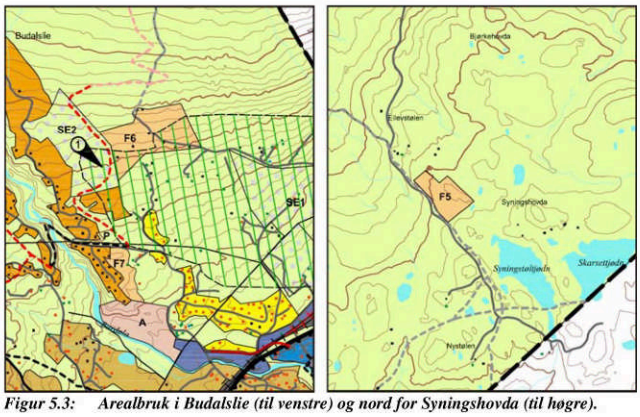
I naturbasen til DN er det registrert areal med naturkvalitetar utanfor byggeområdet. Innanfor området er det ikkje registrert lokalitetar.

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.

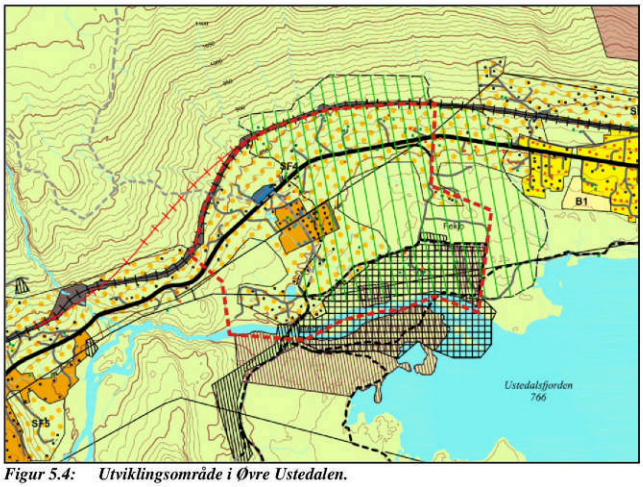
Området er eit karakteristisk kulturlandskapsområde som har fleire naturkvalitetar og brukarkvalitetar, med ei viktig gjennomgåande skiløype som blir nytta som tursti om sommaren. Det finst òg eit rikt utval av automatisk freda kulturminne i området som bl.a. omfattar kolgroper, jernvinner og fangstgroper.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

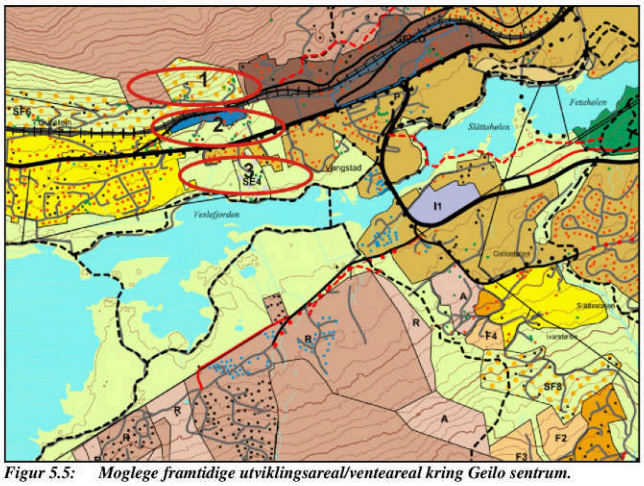
Gjennom arbeidet med revisjon av kommunedelplanen har det vore jobba med å finne fram til lokalisering av aktivitetsanlegg med kabelbane i vassdrag. Anlegget skal vere eit supplement til det øvrige tilbodet. Lokalisering av denne typen aktivitetsanlegg bør det jobbast vidare med fram mot revisjon av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

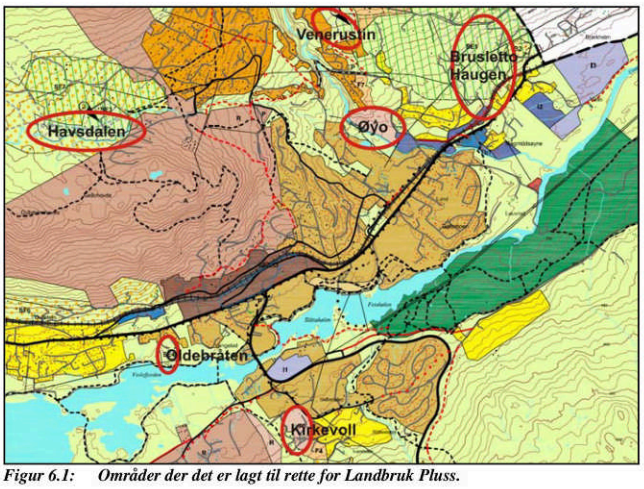
For å møte utfordringane knytt til omstillinga i landbruket er det lagt ut 4 LNF-område for spreidd erverv og to byggeområde.

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.

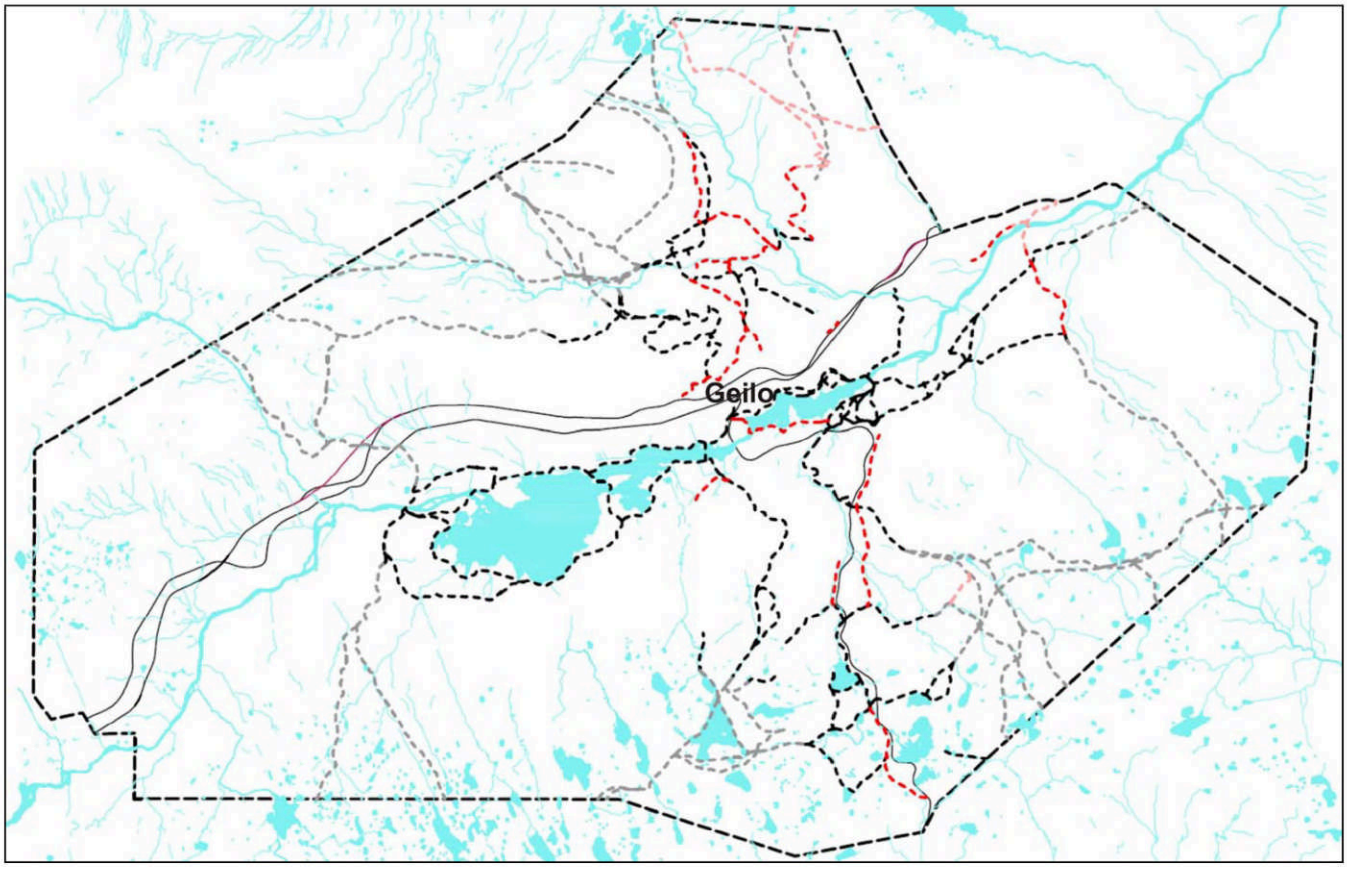
For å sikre etablering av planfri kryssing av riksveg er det for utbyggingsområde som er avsett til reiseliv, alpint og fritidsbebyggelse innarbeidd rekkefølgjeføresegner som skal sikre etablering av planfri kryssing samtidig med at utbyggingsområda blir bygd ut.

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. bucining 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:

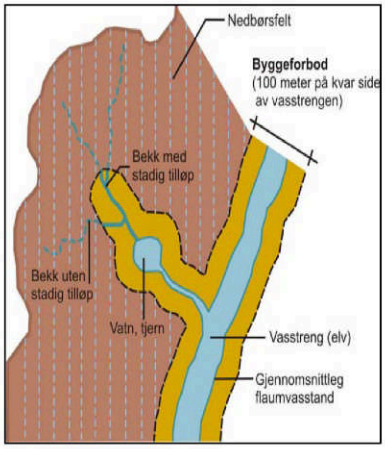
- Sandleikeplass der maksimal gangavstand er 50 meter og minimum areal er 50 m^2.
- Nærleikeplass der maksimal gangavstand er 150 meter og minimum areal er 1500 m^2.
- Strøksleikeplass der maksimal gangavstand er 500 meter og minimum areal er 5000 m^2.

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

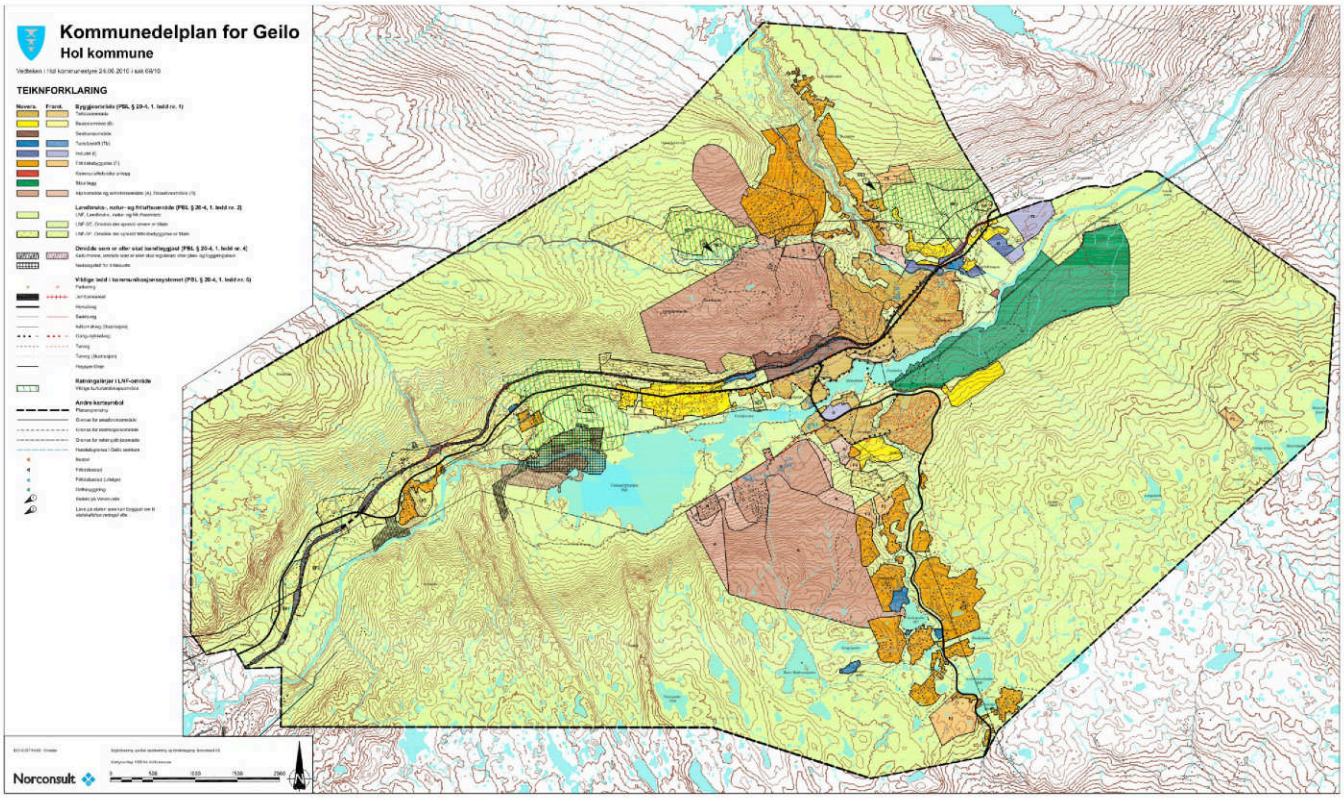
Avsetting av areal til stiar og løyper er ein svært viktig arealbruk som skal sikrast i alle reguleringsplanar som rører ved det overordna og prioriterte nettet på Geilo. Nettet vil vere under kontinuerleg utvikling, og ved utarbeiding og handsaming av reguleringsplan skal sti og løype i kommunedelplanen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

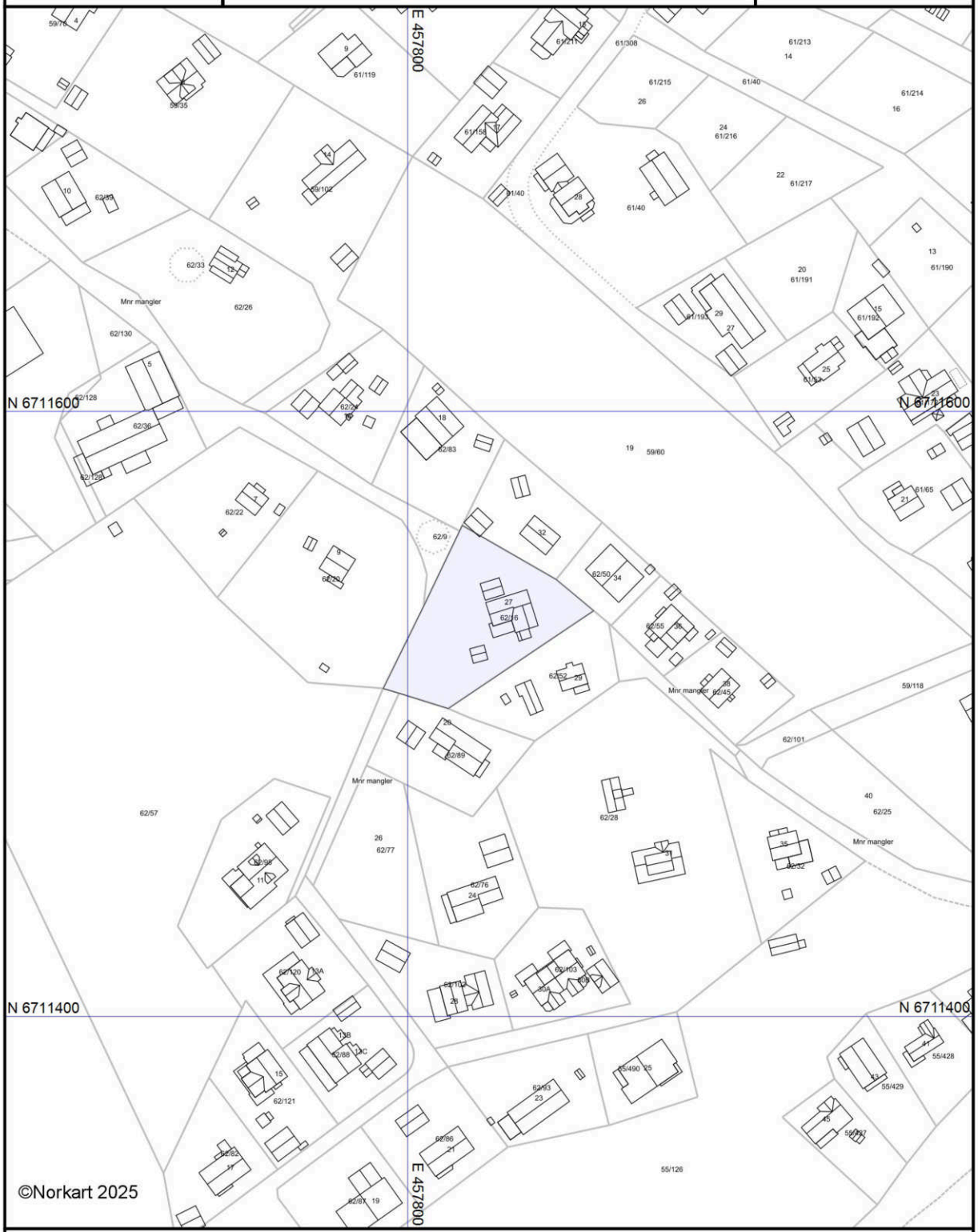
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 62/16
Adresse: Furusetvegen 27
Utskriftsdato: 27.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

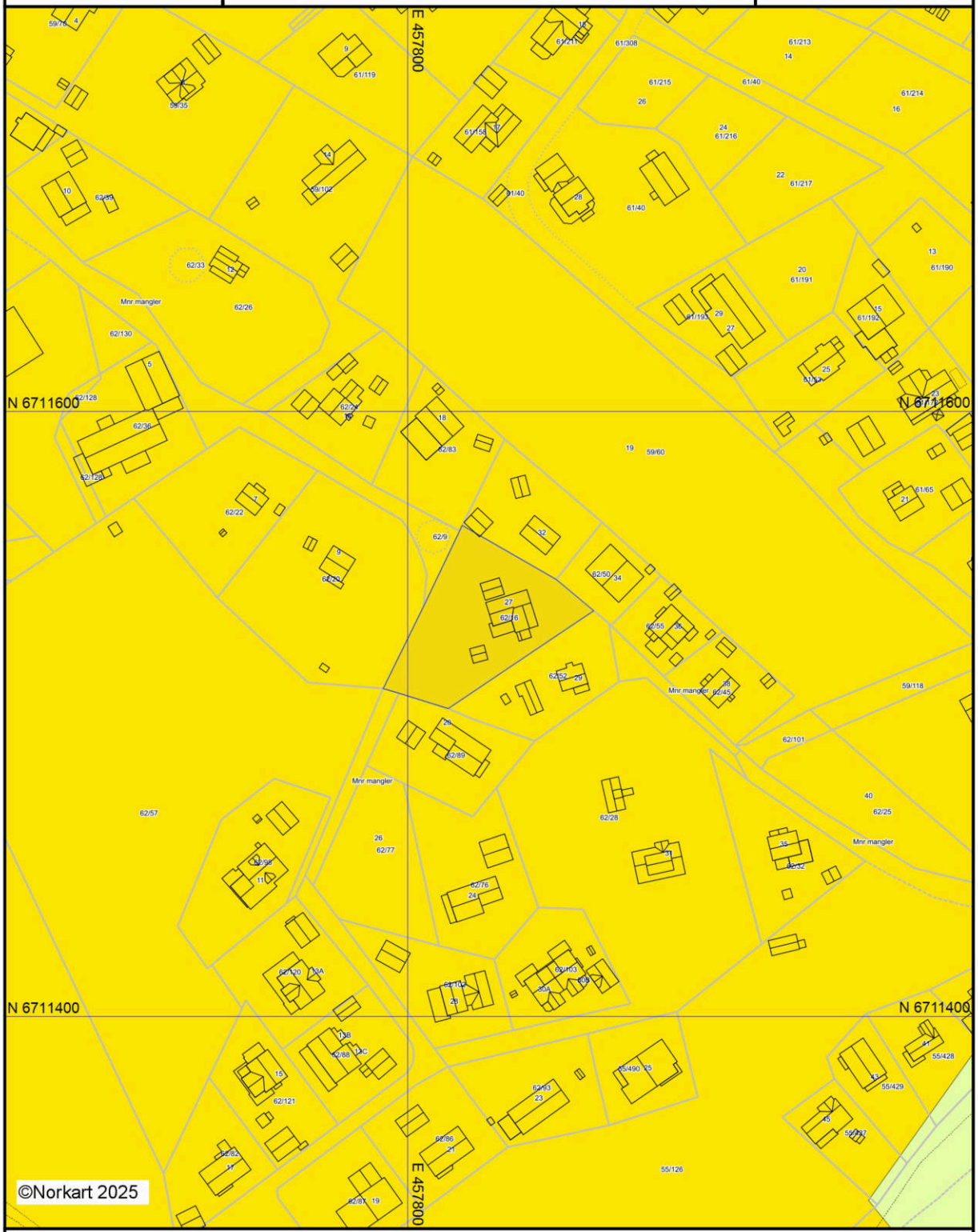
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 62/16
Adresse: Furusetvegen 27
Utskriftsdato: 27.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

Tettbebyggelse - nåværende

Skiløype - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

LNF-område

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor

Jernbaneareal - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende

Turveg/turdrag - nåværende

Jernbane - nåværende

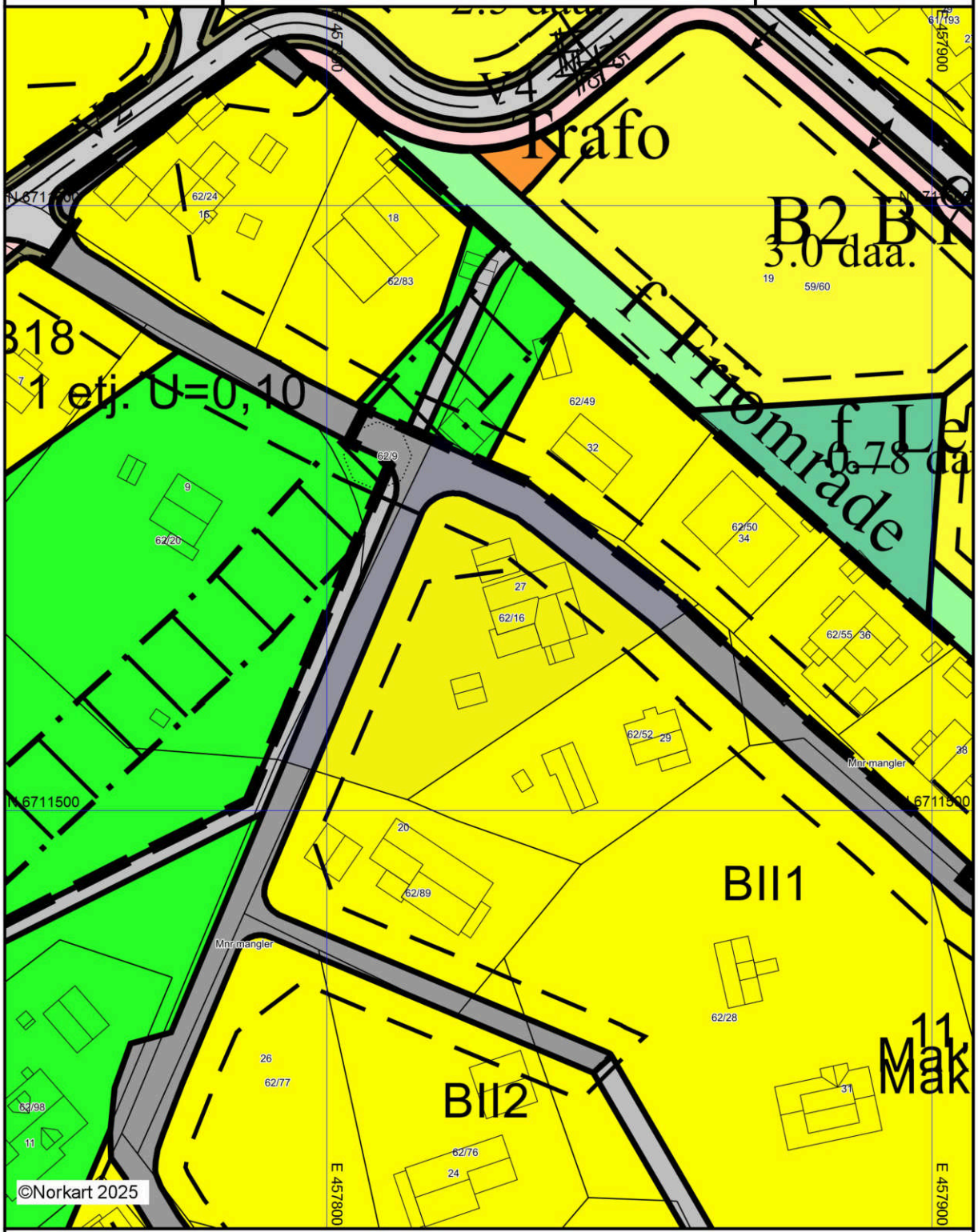
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 62/16
Adresse: Furusetvegen 27
Utskriftsdato: 27.08.2025
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 boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles lekeareal for barn
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o
- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GEILOMOEN, HOL KOMMUNE

FELLESBESTEMMELSER:

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

For det enkelte byggeområde skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet før søknad om byggetillatelse behandles.
Planen skal utformes i samsvar med utnyttingsgrad, etasjetall m.v. som er angitt på stadfestet reguleringskart og i disse bestemmelser.

Planen skal detaljeres etter behov og bl.a. vise all bebyggelse med adkomst. Innen ett og samme byggeområde skal bebyggelsen ha enhetlig form og materialbruk.

Gjenpart av godkjent bebyggelsesplan sendes fylkesmannen til orientering.

Dersom fellesadkomst, annet fellesareal, eller spesialområder av noen art utover det som er vist i reguleringsplanen skal gjøres bindende ved stadfesting, må dette skje ved reguleringsendring, jfr. bygningslovens § 28.

§ 3

Det enkelte bygg skal plasseres og utformes i overensstemmelse med reguleringskartet, bebyggelsesplanen og disse reguleringsbestemmelsene.

§ 4

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker slik at dette etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til bygningsloven.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED BOLIGBEBYGGELSE:

§ 8

Følgende byggeområder skal ha åpen villamessig bebyggelse: B-1, B-3, B-5, B-15, B-16 og B-19. De øvrige byggeområder for boligbebyggelse skal ha åpen eller sammenhengende bebyggelse. I byggeområder for 1-etasjers boliger kan bygningsrådet tillate innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene, der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det.

Bebyggelsesplanene kan utformes med bolighus i nabogrense, med unntak av reguleringsgrense.

Til hver leilighet skal det være biloppstillingsplass for to biler. Hvor det anlegges felles garasje- og parkeringsanlegg, er det tilstrekkelig med 1½ oppstillingsplass pr. leilighet.

Garasje, uthus m.v. kan bare oppføres i en etasje og skal være tilpasset boligbebyggelse m.h.t. materiale, form og farge.

Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet i tilknytning til bolig tillate forretnings- eller verkstedsvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til ulempe for beboerne i strøket.

I søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for plassering av uthus eller garasje, selv om dette ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.
Videre skal oppstillingsplass for biler, plassering av tørkestativ og søppelstativ framgå av søknaden.

BESTEMMELSER VEDRØRENDE OMRÅDER FOR FORRETNINGSVIRKSOMHET OG SERVICI

§ 9

I områdene kan oppføres bygg for forretningsvirksomhet og annen service i inntil 2 etasjer.

Virksomhetene skal på egen tomt ha en biloppstillingsplass pr. 50 m² bebygget gulvflate.

Leilighet kan innredes i den utstrekning bygningsrådet finner det hensiktsmessig og forsvarlig.

BESTEMMELSER VEDRØRENDE OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE:

§ 10

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Areal for parkering fastsettes etter bygningsrådets nærmere vurdering av behovet.

BESTEMMELSER VEDRØRENDE OMRÅDER FOR INDUSTRI:

§ 11

Det tillates bare oppført anlegg som ikke ved lukt, røyk eller støy

kan virke sjenerende for de tilliggende boligområder. Anleggenes art skal godkjennes av bygningsrådet.

Arealene mellom offentlig veg og regulert byggegrense mot denne skal anlegges som grøntbelte.

Ubebygd areal kan ikke nyttes til lagring uten godkjenning av bygningsrådet.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 700 cm.

Hver bedrift skal på egen grunn ha 1 biloppstillingsplass pr. 100 m2 industribyggflate og pr. 200 m2 lagergulvflate. Alternativt kan anlegges fellesparkering med tilsvarende kapasitet.

BESTEMMELSER VEDRØRENDE FRIOMRÅDER:

§ 12

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til disse, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde eller til vesentlig sjenanse for tilliggende byggeområder.

Stadfestet den 11/12 1974
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

Korrigert 8.4.1976

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GEILOMOEN II.
HOL KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres og utformes innenfor de retningslinjer som reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser gir.

§ 2

Boligområder.

a) I områdene B 1, B 2, B 3 og B 4 kan oppføres frittliggende eneboliger inntil 2 etasjer med tilhørende uthus/garasje/carport i 1 etasje.
For bebyggelse i 1 etasje kan bygningsrådet tillate innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn ligger tilrette for det.
Bygningsrådet kan tillate innslag av mindre kommersielle eller sosiale virksomheter som etter rådets skjønn ikke vil virke forstyrrende på bomiljøet.

b) Bebyggelsen kan maksimalt dekke 25 % av tomta. Utnyttingsgraden er for de enkelte byggeområdene påført plankartet.
Hver leilighet skal ha 2 parkeringsplasser inkludert garasje for biler.
Garasje og/eller uthus skal tilsammen ikke overstige 50 m^2.
Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje/uthus plassert i nabogrense og/eller 2 m fra regulert vegkant der terrengforholdene eller andre særlige grunner tilsier det.
Garasje/uthus/biloppsettingsplass skal i utforming og materialbruk tilpasses terreng og den øvrige bebyggelsen.

c) Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m. Høyde fra terreng til møne skal ikke overstige 7,5 m.

d) Bebyggelsen skal utformes med sadeltak med takvinkel 22^o-45^o

e) I søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for plassering av uthus eller garasje selv om dette ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Videre skal det gjøres rede for oppstillingsplass for biler, plassering av tørkestativ, søppelstativ og gjerde/forstøtningsmur.

f) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen innen samme byggeområde får en enhetlig og harmonisk form og utførelse. Bygningsrådet skal godkjenne bebyggelsens plassering, utvendig materialbruk, behandling, farge og gjerder og murers utførelse og høyde.

g) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Trær og busker må ikke være til sjenanse for den offentlige ferdsel. Den ubebygde del av tomta skal holdes i en stand

som ikke virker skjemmende for omgivelsene. Gårdsplasser og inn- og utkjøringer skal utformes slik at parkering, lossing og lasting foregår på egen tomt.

§ 3

Friområder.

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdet når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 4

Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet den 27/2 1978
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 28.08.2025

Notat

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Furusetvegen 27, 3580 GEILO								

Merknader: Eiendommen er ikke seksjonert.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 01.09.2025

Notat

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Furusetvegen 27, 3580 GEILO								

Merknader: Foreligger ikke byggesak på huset i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

HOL KOMMUNE
Postadresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol
Telefon: 32 09 21 00
E-post: postmottak@hol.kommune.no

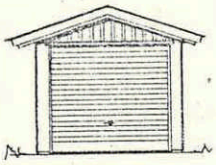
Dato: 28.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

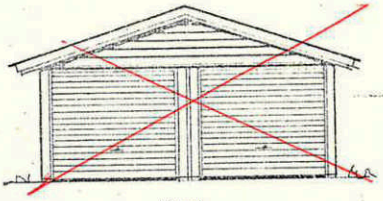
Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**62**	Bnr:	**16**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Furusetvegen 27, 3580 GEILO**						

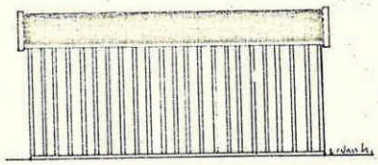
Eiendommen har ferdigattest.	☒
Eiendommen har midlertidig brukstillatelse.	☐
Vi har ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☐
Boplikt: Ja	☒
Merknader: Ferdigattest gjelder rehabilitering av pipe. Foreligger ikke ferdigattest på bolig, garasje og stabbur.	☐



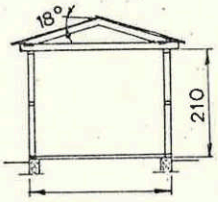
Front
Enkel - garasje



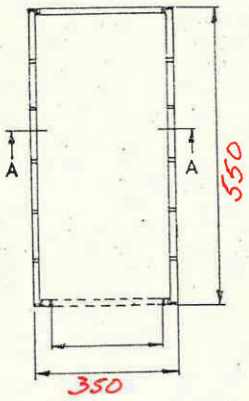
Front
Dobbel - garasje



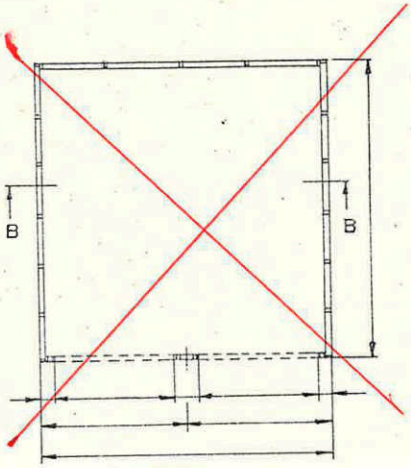
Sidevegg



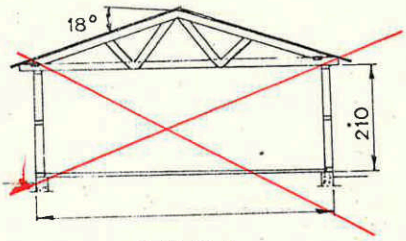
Snitt: A-A



Plan
Enkel - garasje



Plan
Dobbel - garasje



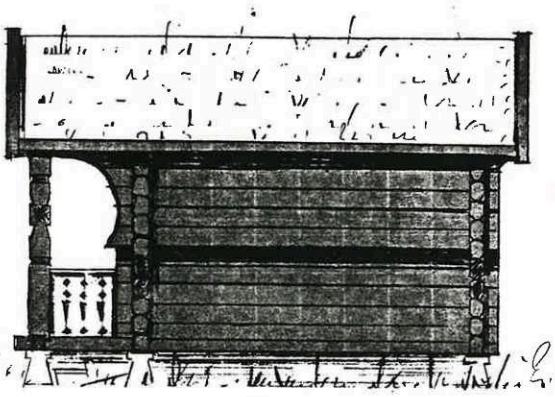
Snitt: B-B

Godkjent. Hol Bygningsråd
14/7 1977. Sak nr. 265 77

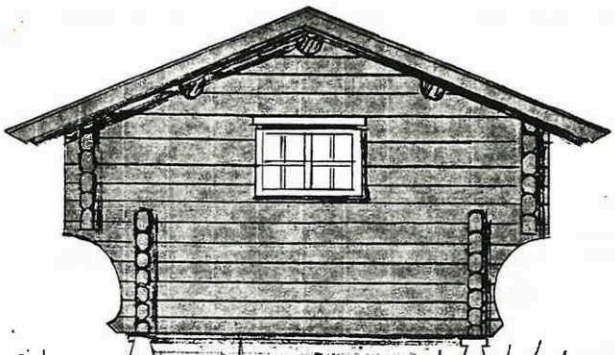
Antall seksjoner	Bredde	Dybde

Alle mål er i cm, og gjelder utvendig bindingsverk

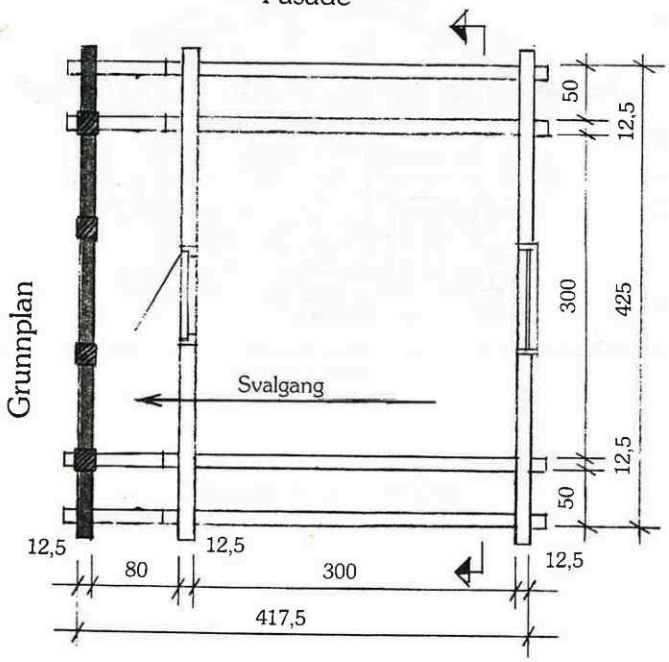
TREGARASJE type A Plan - Fasader - Snitt	Målestokk 1 : 100	Tegn. Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
Rosing's Gjenskfabrikk og Mek. Verksted A/S Lørenveien 51, Oslo 5 - Telefon 214350	450 - 5.	
	Erstattet av:	

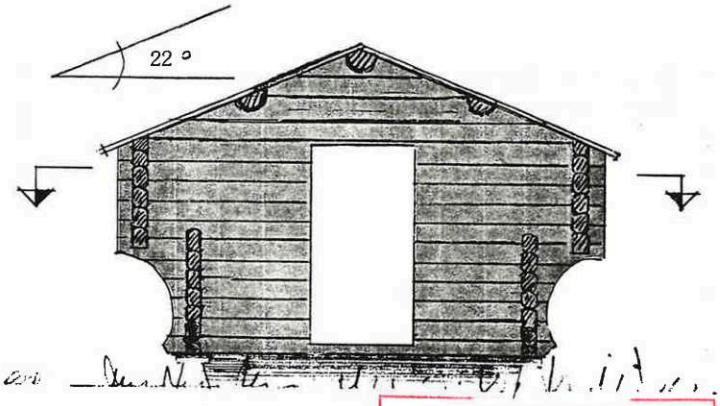


Fasade



Gavl





Snitt

BYGNINGSSJEFEN i HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 19 / 05 1987

Handlaftet stabbur kan leveres komplett, d.v.s. med dør og vindu, golv og taktekking (ikke torv).

Kan også leveres uten ovennevnte tilbehør.

Tømmerstokkene blir merket slik at montering er mulig for selvbygger.

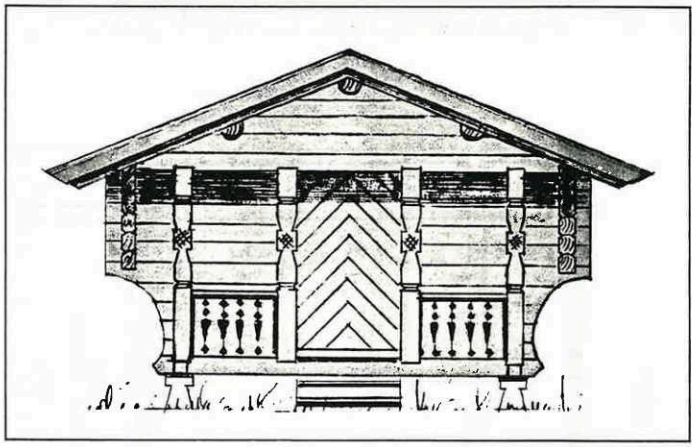
Er det ønskelig, kan vi også påta oss monteringen på Deres tomt, etter avtalt pris.

Henvendelse:

SIGMUND HAUGEN
3576 Hol, Hallingdal
eller telefon 067/88 190

Hallingprent A.s - Ål

HANDLAFTET STABBUR



17,7 kvm m/svalgang

SIGMUND HAUGEN
3576 Hol, Hallingdal

U T S K R I F T A V M Ø T E B O K

FOR HOL BYGNINGSRÅD

I MØTE DEN 14. JULI 1977.

AV 5 MEDLEMMER VAR 3 TILSTEDE (MEDREGNET MØTENDE VARAMENN)

\+ 1 RÅDGIVER

Sak nr. 265/77.

Gnr. 62, bnr. 16.
Byggherre: Carl Marstrander-Larsen, Geilo.
Byggemelding: Garasje på Geilomoen, Geilo.
Areal nybygg 19,25
Avstand til c/l veg 7 m.
I henhold til reguleringsplan for Geilomoen er reguleringsgrensa 9,0 m.

Sak nr. 265/77. Enstemmig vedtak:

Godkjennes.
Garasjen må plasseres i samråd med bygningssjefen.
Det forutsettes at garasjen kan plasseres innenfor reguleringsgrensa.

En gjør oppmerksom på bygningslovens § 96 hvor det heter: "Er arbeidet ikke satt igang seinest 1 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år".

Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen den 14.7.78 faller tillatelsen bort.

Rett utskrift bevitnes:
Gerd Inger Mørk.
Gerd Inger Mørk

EBRIOLA AS

Torpovegen 489
3579 TORPO

Vår ref	Deres ref	Dato	Delegert til	Delegert saksnr.
2021/4416-2		21.07.2021	Utvalg for plan og utvikling delegert	1263/21

62/16/0/0Rehabilitering av pipe, Furusetvegen 27, Geilo - Igangsettingstillatelse

Søknad om tillatelse mottatt: 21.07.21	Andre opplysninger:

VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4 blir igangsettingssøknaden godkjent med følgende vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
2. Tillatelsen faller bort dersom arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i lenger tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.
3. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.
4. Tiltakshaver skal søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, dette må foreligge før tiltaket tas i bruk, jf. Pbl. §21-10.

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkellova § 25 1. ledd.

Med hilsen
Trond B. Augunset
Leder plan og utvikling

Godkjent og ekspedert uten underskrift.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. 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.

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
HOL	BYGNINGSSJEFEN	HOL KOMMUNEHUS	19.05.87.

Sak nr.

Sak nr.: 73/87 Saksbehandler: RW

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV STABBUR PÅ BOLIGEIENDOMMEN GNR.62. BNR.16 PÅ GEILO.

Byggherre : Carl Marstrander-Larsen, Furusetvn. 27, 3580 Geilo.

Beskrivelse: Stabbur med areal 17,7m^2.
Stabburet er planlagt utstyrt med torvtak.

Vedtak:

Det omsøkte stabbur godkjennes.
Endelig plassering av bygningen på tomten må foretas av bygningssjefen.

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

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

Sign.

HOL KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Utskrift sendt til

BYGGHERRE (VEDLEGG)

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

EBRIOLA AS
Torpovegen 489
3579 TORPO
Norway

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	2021/4416-4	01.02.2022

62/16/0/0 Rehabilitering av pipe, Furusetvegen 27, Geilo - Ferdigattest

Saksnr:	Behandlet i:
104/22	Utvalg for plan og utvikling
104/22	delegert

Byggested:	Furusetvegen 27, 3580 GEILO	Gnr/Bnr:	62/16
Tiltakshaver:		Adresse:	,
Søker:	EBRIOLA AS	Adresse:	Torpovegen 489, 3579 TORPO
Tiltakets art:		Bruksareal:	

Søknad om ferdigattest mottatt: 31.01.22	**Tillatelse datert: 21.07.21**

Ferdigattest er gitt med grunnlag i søknad datert: 31.01.22
- jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkellova § 25 1. ledd.

Med hilsen

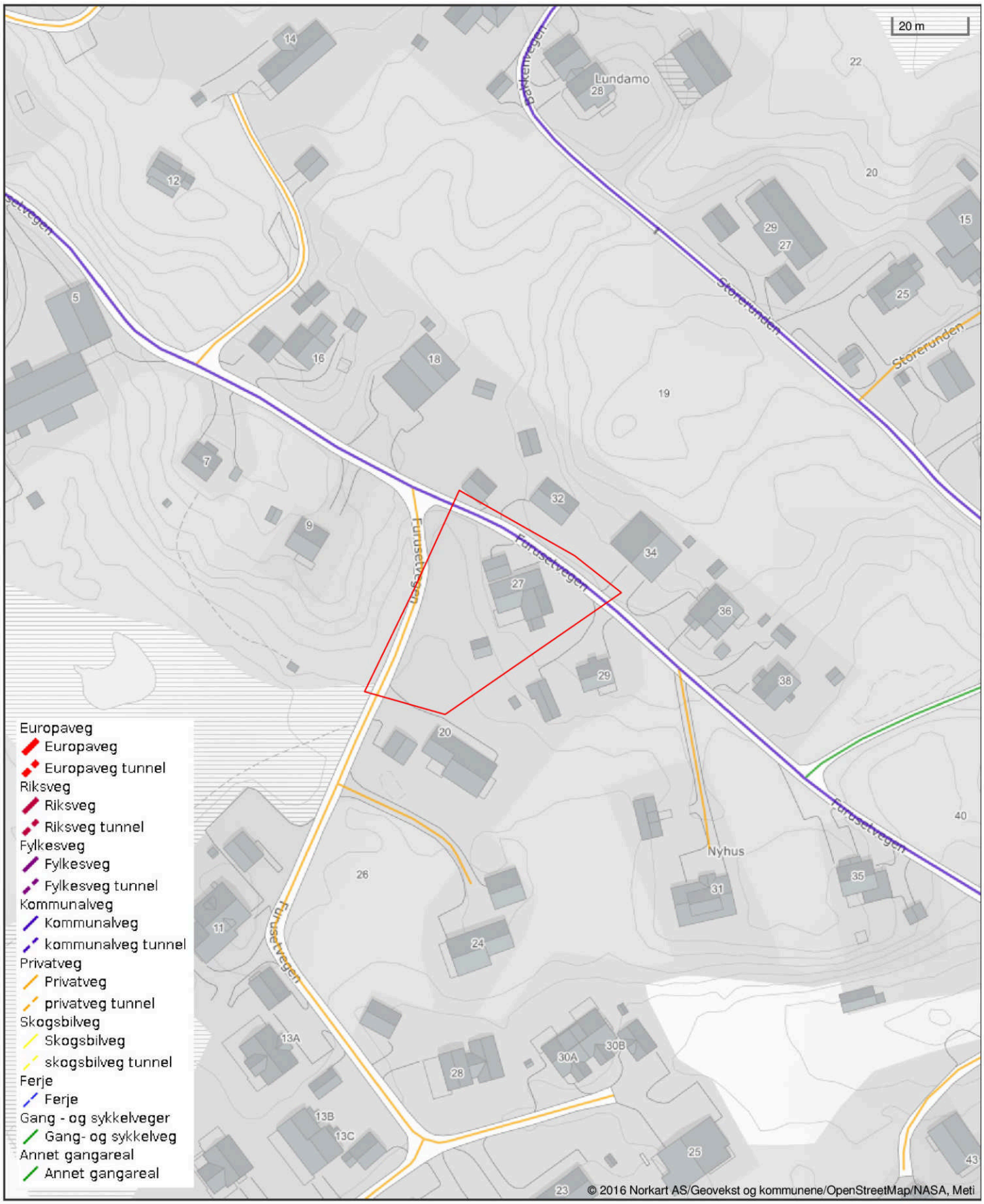
Trond B. Augunset
Leder Plan og utvikling

Elektronisk godkjent uten signatur

Klagemulighet
Dette vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket blir mottatt. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak klagen gjelder, endringer de ønsker, og hvilke grunner klagen støtter seg på. Klagen må være underskrevet. De blir også bedt om å opplyse når vedtaket ble mottatt dersom de klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute. Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

Utskriftsdato: 27.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 62/16//



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: 27.08.2025

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.**	62	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Furusetvegen 27, 3580 GEILO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.08.2025

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Furusetvegen 27, 3580 GEILO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	7 447,56 kr
Eiendomsskatt	1 458,00 kr
Feiing	174,50 kr
Renovasjon	6 035,00 kr
Vann	6 163,80 kr
Sum	**21 278,86 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt - bolig	0%	758100 pro	2.00	1/1	0 %	1 516,00 kr
Renovasjon dunk	25%	1 stk	6136.25	1/1	0 %	6 136,25 kr
Co2 avgift bolig	25%	1 stk	251.25	1/1	0 %	251,25 kr
Feiing 6. hvert år bolig	0%	1 stk	167.00	1/1	0 %	167,00 kr
Tilsyn fyringanlegg B 6. år	0%	1 stk	130.00	1/1	0 %	130,00 kr
Vann Geilo m3	15%	144 m3	29.26	1/1	0 %	4 212,86 kr
Vann fast bolig stipulert	15%	1 stk	2451.80	1/1	0 %	2 451,80 kr
Kloakk Geilo m3	15%	144 m3	36.81	1/1	0 %	5 300,86 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Kloakk fast bolig stipulert	15%	1 stk	2602.45	1/1	0 %	2 602,45 kr
					Sum	**22 768,47 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

ENGEN ELISE TVEDT
Furusetvegen 27
3580 GEILO

24.08.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Furusetvegen 27-H0101

Gårds- og bruksnr:3044-62/16

Hol brann- og redning har gjennomført brannforebyggende tilsyn med fyringsanlegg i din bolig / fritidsbolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

- Anmerkningene bør følges opp.
- Andre forhold er avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

0 Anmerkninger som bør følges opp:

0 Andre forhold som bør følges opp:

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

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Martine Hadland på telefon 95980471 eller på e-post til martine.hadland@hol.kommune.no.

Med hilsen

Hol brann- og redning

Ålmanvegen 8

ENGEN ELISE TVEDT
Furusetvegen 27
3580 GEILO

24.08.2023

Rapport etter Feiing

Furusetvegen 27-H0101
Gårds- og bruksnr: 3044-62/16

Hol brann- og redning gjennomførte feiing av fyringsanlegg 24.08.2023 i din bolig / fritidsbolig

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Hvor ofte blir det feiet?

Skorsteiner skal feies etter behov og vi vurderer behovet på grunnlag av mengde sot, fyringsvaner, type brensel og andre forhold.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Andre forhold som bør følges opp: (0)

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

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Martine Hadland på telefon 95980471 eller på e-post til martine.hadland@hol.kommune.no.

Med hilsen
Hol brann- og redning

Martine Hadland

Telefon: 91870110

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Definisjoner

Fyringsanlegg:	Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.
Avvik:	Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Anmerkning:	Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.
Kommentarer:	Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

HAMMERSLAND NICHOLAS H C
Furusetvegen 27
3580 GEILO

24.08.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Furusetvegen 27-H0101

Gårds- og bruksnr:3044-62/16

Hol brann- og redning har gjennomført brannforebyggende tilsyn med fyringsanlegg i din bolig / fritidsbolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

- Anmerkningene bør følges opp.
- Andre forhold er avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

0 Anmerkninger som bør følges opp:

0 Andre forhold som bør følges opp:

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

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Martine Hadland på telefon 95980471 eller på e-post til martine.hadland@hol.kommune.no.

Med hilsen

Hol brann- og redning

Ålmanvegen 8

HAMMERSLAND NICHOLAS H C
Furusetvegen 27
3580 GEILO

24.08.2023

Rapport etter Feiing

Furusetvegen 27-H0101
Gårds- og bruksnr: 3044-62/16

Hol brann- og redning gjennomførte feiing av fyringsanlegg 24.08.2023 i din bolig / fritidsbolig

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Hvor ofte blir det feiet?

Skorsteiner skal feies etter behov og vi vurderer behovet på grunnlag av mengde sot, fyringsvaner, type brensel og andre forhold.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Andre forhold som bør følges opp: (0)

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

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Martine Hadland på telefon 95980471 eller på e-post til martine.hadland@hol.kommune.no.

Med hilsen
Hol brann- og redning

Martine Hadland

Telefon: 91870110

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Definisjoner

Fyringsanlegg:	Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.
Avvik:	Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Anmerkning:	Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.
Kommentarer:	Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

ANNEN NYTTIG INFORMASJON

Viktig salgsinformasjon!

Furusetvegen 27, 3580 Geilo

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Alle skadedokumenter/tekniske vurderinger er fremlagt her, dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil 60% av verdi.

Dokumentliste:

1. egenerklæring 24.06.2022 (forrige salg)
2. Tilstandsrapport, Geir Sletto, 22.06.2022 (forrige salg)
3. div byggesaksdokumenter
4. reklamasjonsrapport Grepa takst/ Jallen, 20.07.2023
5. e-post fra Jallen vedr. takvann/ drenering 28.08.2023
6. Fuktmåling kjeller, 28.08.2023
7. Radonmåling kjeller
8. dialog med Hol kommune vedr. ulovlighetssak 2024
9. arbeid/ oppgradering utført 2023-2024
    - bakken bygg
    - OK Ventilasjon AS
    - HTR Elektro

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EM 1 Fjellmegleren avd. Geilo

Oppdragsnr.
1530220131

Selger 1 navn	Selger 2 navn
[redacted]	[redacted]

Gateadresse
Furusetvegen 27

Poststed	Postnr
GEILO	3580

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Eika forsikring

Polise/avtalenr.: 6710597

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1530220131

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Snekkerarbeid utført av pensjonert faglært tømrer. Rør og avløp av Jondal Rørleggerservice. Flis på bad i 1.etg utført av selger.
Arbeid utført av	Jondal Rørleggerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Begge bad har fått ny smøremembran. Membran på begge bad utført av selger med fotodokumentasjon.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle vannrør er fornyet rør-i-rør, deler av avløp fornyet.
Arbeid utført av	Jondal Rørleggerservice

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved kjøp i 2021 oppdaget vi fukt på bakside av dampsperre som var lagt direkte på isolasjon i kjeller ved innsetting av nytt vindu. De to aktuelle veggene ble strippet, tørket og kledd med gips. Takrenne gikk da rett ned ved hushjørnet. Denne og en annen tilstøtende takrenne ble røret 2m under bakken vekk fra hus og lagt i grop med pukk for bedre avrenning. Ikke opplevd fukt etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pipe på hovedløp hadde sprekker ved overtagelse, her er det satt inn rehab stålrør i ettertid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjeve gulv i deler av huset

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Større deler av anlegg og sikringsskap er skiftet.
Arbeid utført av	HTR Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1530220131

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eier som er sivilarkitekt har byttet vinduer, utført reisverk, isolert og satt på kledning på utbygg mot terrasse i tråd med tek 17.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasserekkverk er fjernet. Eier som er sivilarkitekt har byttet vinduer, utført reisverk, isolert og satt på kledning på utbygg mot terrasse i tråd med tek 17.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1530220131

Tilleggskommentar

Det er observert et stålrør på tomt som mistenkes tilhører en nedgravet tank. Vi har funnet dokumentasjon på at det en gang ble fjernet en oljetank, men om det er denne er usikkert.

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 (akjseboliger), 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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom 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).

- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- [ ] Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1530220131

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
[redacted]	6932bafddec01dea7d79670 2d8249605ef96f662	24.06.2022 07:01:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
[redacted]	bf49a90497f8b844046e08 6627ae75b768e5ac67	24.06.2022 07:10:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1530220131

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Tilstandsrapport

Furusetvegen 27 , 3580 GEILO

HOL kommune

Gnr. 62, Bnr. 16

Areal (BRA): Enebolig 174 m², Garasje 23 m², Stabbur 9 m²



Befaringsdato: 17.06.2022 **Rapportdato:** 22.06.2022 **Oppdragsnr:** 12211-1203 **Referansenummer:** JK7907

Autorisert foretak: Sletto Takst AS

Gyldig rapport
23.06.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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

Sletto TAKST

Geir Sletto

Geir Sletto
Uavhengig Takstmann
22.06.2022 | GOL

Sletto Takst AS
Sentrumsvegen 130
412 38 315

Rapportansvarlig
Geir Sletto
Uavhengig Takstmann
geir@slettotakst.no
412 38 315

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2
TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr. 10 000

Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000

Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført ca. år 1920, ombygd og tilbygd ca. år 1983, utført en del oppgraderinger i perioden 2004-2020 av forrige eier.

Nåværende eiere har utført betydelige oppgraderinger på boligen år 2021/2022 som bl.a.:
Pusset opp alle innvendige overflater.
Renovert bad/wc 1. etasje og bygd nytt bad/wc i kjeller.
Utvidet kjøkken og montert ny kjøkkeninnredning.
Utført noe innvendige ombygninger og isolert tidligere vinterhage slik at det har blitt 2 ekstra soverom i 1. etasje.
Satt inn større vindu i kjeller.
Gravd opp langs 2 yttervegger i kjelleretasje, fylt inntil med drenerende masser, lagt takrennenedløp i rør som er ført vekk fra bolig i dette området.
Utført diverse oppgraderinger på el. anlegg og vann/avløp.

Det er registrert noe avvik på boligen.
Ved nærmere beskrivelser av tilstanden av de forskjellige bygningsdelene se under konstruksjoner i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1920

Gå til side

UTVENDIG

Grunnmur i betong.

Yttervegger er utført i laftet tømmer, bindingsverk og leca, bindingsverk er isolert.
Yttervegger er hovedsakelig kledd utvendig med stående lekte kledning, noe liggende kledning
og noe pussede overflater.
Vinduer hovedsakelig i trematerialer med isolerglass hvorav en del med løse sprosser utvendig,
koblede og doble vinduer med faste sprosser i ytre ramme.
Ytterdør i trematerialer.
Verandadør med glassfelt.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og takstoler.
Taktekking med takstein og stålplater som har taksteinsmønster. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner med nedløp.

Terrasse er betongheller med frilagt singel, rekkverk i betong/leca som er pusset og malt.
Utvendig betongtrapp som er skiferlagt ved inngang.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige gulvoverflater: laminatgulv og fliser.
Innvendige veggoverflater: malt trepanel, malt strietapet, malt puss, noe laftet tømmer med malt overflate.
Innvendige himlinger: malt glassfiberstrie, malte glatte overflater, malt trepanel.

Piper, pusset og malt over tak.
Peisovn i stue og spisestue.
Etasjevedovn på soverom i kjeller.

Innvendig trapp i heltre med malt overflate til 2. etasje og kjeller.
Trapp til kjeller har laminatgulv i trinn.

Innvendige speildører med malt overflate.

Garderobeskap med malt overflate i gang.
Garderobeskap med glatte fronter på ene soverom.
Plassbygde garderobeskap på ene soverom 2. etasje.
Skyvedørsgarderobe i gang i kjeller.

Gå til side

VÅTROM

Bad/wc kjeller har flislagt gulv, fliser på vegger, malt glatt overflate i himling.
Badet er utstyrt med servantinnredning med glatt front, 1 håndvask, 1 veggtoalett, 1 dusj med glassvegg.

Bad/wc 1. etasje har flislagt gulv, fliser på vegger, malt glatt overflate i himling.
Badet er utstyrt med servantinnredning med glatte fronter, 1 håndvask, 1 veggtoalett, 1 dusjnisje, 1 badekar.

Gå til side

KJØKKEN

Innredning med glatte fronter.
Oppvaskbenk med skuffeseksjoner.
Kjøkkenøy med skuffeseksjoner.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp, kjøleskap, fryseskap.
Benkeplater i laminat.
Matskap.
kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketopp.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

El. skap med automatsikringer.
Diverse fast belysning.
Varme i gulv begge bad/wc og soverom i kjeller.
Panelovner.

Varmtvannsbereder 281 L, 2021 modell plassert på bad/wc i kjeller.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
Det er avløpsrør av plast.
Det er avløpspumpe i vegg under servantinnredning på bad/wc i kjeller, denne pumpen er for håndvask, veggtoalett og dusj.

Naturlig lufteventiler i noen vinduer.
Noen naturlige lufteventiler i yttervegg.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	37	37	0
1. etasje	116	107	9
2. etasje	21	21	0
Sum	**174**	**165**	**9**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	23	0	23
Sum	**23**	**0**	**23**

Stabbur

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	9	9	0
Sum	**9**	**9**	**0**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

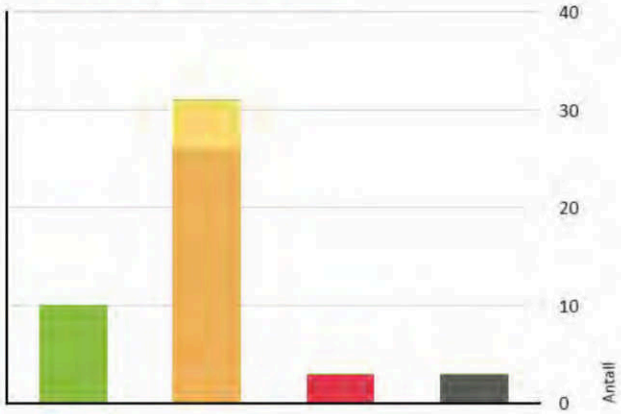
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Stabbur

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

Sammendrag av boligens tilstand

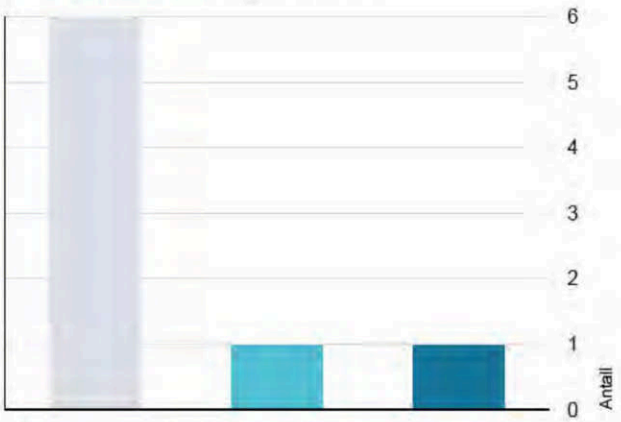
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr. 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg som anneks/garasje/uthus etc. er ikke tilstandsvurdert, det er kun utført en enkel beskrivelse med kommentarer på eventuelle betydelige feil/avvik.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag - 2 Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe skjevheter på gulv 1. og 2. etasje, største målte skjevheter er i soverom inntil spisestue 1. etasje og gang 2. etasje.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/wc inntil soverom Gå til side

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/wc Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det er noe avflasset maling på takrenner og nedløp.
Det er ikke benyttet beslag i overgang tak ved inngang og yttervegg 2. etasje og ikke i overgang tak bod og yttervegg.
Det er ikke registrert noen skader som følge av att det ikke er benyttet beslag i overgang tak/yttervegg.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Noen utvendige fasader har noe værslitasje og noe kledning har noe sprekker.
Det er noe sprekker i puss på boddel.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er kun tilgang til loft over stue og soverom mot vest.
Registrert noe muselort på loft.
Det er noe fuktskjolder på taktro rundt pipe på loft, dette er gammelt.
Hovedtak og tak over bod har begrenset/ingen lufting.
Begrenset/ingen lufting av takkonstruksjonen kan føre til ising på tak vinterstid.
Det er noe værslitasje på noen vindskibord.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er noe værslitasje på noen vinduer utvendig.
TG for øvrig er gitt ut i fra alder på de eldste vinduer.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje på ytterdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er under 90 cm i det område terrassegulv ligger over 50 cm over terreng.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er noe sprekker i fuger mellom skifer.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert knirk i gulv noen steder i boligen.
Det er noe glipper mellom gulvlister og gulv noen steder i bolig.
Det er registrert bom/hullrom under en del fliser i entrè.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er noe sprekker i pipepuss 2. etasje.
Det er noe sprekker i pipepuss over tak på pipe i stue.
Det er ikke tilstrekkelig fremspring på ildfast plate foran peisovn i stue.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Hulltaking tatt i yttervegg mot terreng inne på soverom kjeller.
Måleresultat er 22,7 %, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.
Trevirke av gran bør ikke overstige en fuktighet på 15 %, fuktigheter over 15 % øker faren for mugg/råte.
Det ble ikke registrert noe mugg/råte på svil i området hvor hulltaking ble foretatt.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er påvist andre avvik:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde på trapp til 2. etasje er under 90 cm og åpninger mellom rekkverkspiler er over 10 cm.
Det er ikke håndløper på vegg til trapp 2. etasje.
Det er ikke håndløper på ene side til trapp kjeller.
Trapp til kjeller har noe skjevheter.
Trapp til 2. etasje er bratt.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc inntil soverom Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget til avrenningshull for innebygget toalettsistærne men dette skal utføres.
Etter samtaler med rørlegger er det laget til vanntett plastkasse rundt innebygd toalettsistærne.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc inntil soverom Gå til side

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Eiere har selv smurt membran på badet.
Bilder av utførelsen er tatt av eiere underveis å det er ikke registrert noe uregelmessigheter på fremviste bilder.
Det er ikke benyttet membranrems i overgang gulv/dørstokk på badet men gulvnivået hvor dør er plassert ligger en del høyere enn resterende bad hvor dusj og badekar er plassert.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget til avrenningshull for innebygget toalettsistærne men dette skal utføres.
Etter samtaler med rørlegger er det laget til vanntett plastkasse rundt innebygd toalettsistærne.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc Gå til side

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Dør til bad kniper noe på karming.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er noe skjevheter på noe sokkeler.
Det er ikke luftespalte i sokkel til kjøleskap.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Alder gjelder avløpsrør fra sluk under badekar på bad/wc 1. etasje, dette ble ikke byttet når badet ble renovert.
Eiere opplyser om at det har kommet avrettingsmasse i avløp fra dusj på bad/wc 1. etasje i forbindelse med støping av gulv.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom har ikke naturlig ventilasjon utover åpning av vinduer.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El. skap med automatsikringer.
Diverse fast belysning.
Varme i gulv begge bad/wc og soverom i kjeller.
Panelovner.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er noe avflasset maling på grunnmur over terreng.
Det er noe setninger på fundamentering, dette merkes ved at det er noe skjevheter på gulv i boligen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - kjeller Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe skjevheter/ujevnheter på gulv i gang m/trapp og soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Dør til ene soverom 2. etasje står ikke åpen av seg selv grunnet skjevheter.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc inntil soverom Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ene flis på bad/wc er tildels løs men dette skal ordnes av eier før salg.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc inntil soverom Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Eiere har selv smurt membran på badet.
Bilder av utførelsen er tatt av eiere underveis å det er ikke registrert noe uregelmessigheter på fremviste bilder.
Det er inspeksjonsluker i dusjsone/våtsone.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Ca. byggeår er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking med takstein og stålplater som har taksteinsmønster.
Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner med nedløp.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det er noe avflasset maling på takrenner og nedløp.
Det er ikke benyttet beslag i overgang tak ved inngang og yttervegg 2. etasje og ikke i overgang tak bod og yttervegg.
Det er ikke registrert noen skader som følge av att det ikke er benyttet beslag i overgang tak/yttervegg.

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

Nedløp og beslag - 2

Takrenner med nedløp.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført i laftet tømmer, bindingsverk og leca, bindingsverk er isolert.
Yttervegger er hovedsakelig kledd utvendig med stående lekte kledning, noe liggende kledning
og noe pussede overflater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Noen utvendige fasader har noe værslitasje og noe kledning har noe sprekker.
Det er noe sprekker i puss på boddel.

Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendige fasader med værslitasje bør males.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og takstoler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er kun tilgang til loft over stue og soverom mot vest.
Registrert noe muselort på loft.
Det er noe fuktskjolder på taktro rundt pipe på loft, dette er gammelt.
Hovedtak og tak over bod har begrenset/ingen lufting.
Begrenset/ingen lufting av takkonstruksjonen kan føre til ising på tak vinterstid.
Det er noe værslitasje på noen vindskibord.

Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er ikke økonomisk rasjonelt å utbedre lufting før eventuelt taktekking skal skiftes.
Vindskibord med værslitasje bør males.
Utettheter hvor mus kommer inn må lokaliseres og tettes.

Tilstandsrapport

Vinduer

Vinduer hovedsakelig i trematerialer med isolerglass hvorav en del med løse sprosser utvendig,
koblede og doble vinduer med faste sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe værslitasje på noen vinduer utvendig.
TG for øvrig er gitt ut i fra alder på de eldste vinduer.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer med værslitasje bør males.

Dører

Ytterdør i trematerialer.
Verandadør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje på ytterdør.

Tiltak
• Andre tiltak:

En bør vurdere å skifte ytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er betongheller med frilagt singel, rekkverk i betong/leca som er pusset og malt.

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

Rekkverkshøyde er under 90 cm i det område terrassegulv ligger over 50 cm over terreng.

Tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp som er skiferlagt ved inngang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe sprekker i fuger mellom skifer.

Tiltak
• Andre tiltak:

Trapp bør fuges opp igjen.

INNVENDIG

Overflater

Innvendige gulvoverflater: laminatgulv.
Innvendige veggoverflater: malt trepanel, malt strietapet, malt puss, noe laftet tømmer med malt overflate.
Innvendige himlinger: malt glassfiberstrie, malte glatte overflater, malt trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert knirk i gulv noen steder i boligen.
Det er noe glipper mellom gulvlister og gulv noen steder i bolig.
Det er registrert bom/hullrom under en del fliser i entrè.

Tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert noe skader som følge av bom/hullrom under fliser i entrè men fliser med bom/hullrom har lettere for å sprekke/løsne enn fliser som ikke har bom/hullrom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller 1. etasje er av trebjelkelag og betongplate på mark.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe skjevheter på gulv 1. og 2. etasje, største målte skjevheter er i soverom inntil spisestue 1. etasje og gang 2. etasje.

Tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn - kjeller

Betonggulv i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe skjevheter/ujevnheter på gulv i gang m/trapp og soverom.

Tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Radon

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et området merket som usikkert.

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

Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Piper, pusset og malt over tak.
Peisovn i stue og spisestue.
Etasjevedovn på soverom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

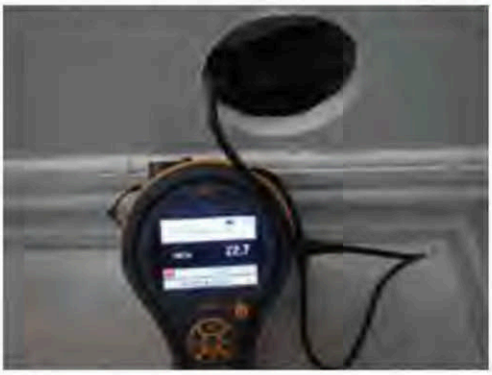
Det er noe sprekker i pipepuss 2. etasje.
Det er noe sprekker i pipepuss over tak på pipe i stue.
Det er ikke tilstrekkelig fremspring på ildfast plate foran peisovn i stue.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pipe med sprekker i puss over tak bør pusses.
Begge piper over tak bør males i nær fremtid.
Fremspring på ildfast plate foran peis må forlenges tilstrekkelig.

Rom Under Terreng

Kjeller har betonggulv, yttervegger er oppført i betong.
Kjeller er innredet med laminatgulv og veggoverflater er malt gips.



Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Hulltaking tatt i yttervegg mot terreng inne på soverom kjeller.
Måleresultat er 22,7 %, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.
Trevirke av gran bør ikke overstige en fuktighet på 15 %, fuktigheter over 15 % øker faren for mugg/råte.
Det ble ikke registrert noe mugg/råte på svil i området hvor hulltaking ble foretatt.

Tiltak
• Andre tiltak:

En må jevnlig kontrollere området hvor det er utført hulltaking, skulle fuktnivået endre seg må det utføres tiltak utvendig.

Krypkjeller

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av bolig og i bod med adkomst utenfra.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tiltak
• Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Innvendig trapp i heltre med malt overflate til 2. etasje og kjeller.
Trapp til kjeller har laminatgulv i trinn.

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde på trapp til 2. etasje er under 90 cm og åpninger mellom rekkverkspiler er over 10 cm.
Det er ikke håndløper på vegg til trapp 2. etasje.
Det er ikke håndløper på ene side til trapp kjeller.
Trapp til kjeller har noe skjevheter.
Trapp til 2. etasje er bratt.

Tiltak
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

Innvendige speildører med malt overflate.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Dør til ene soverom 2. etasje står ikke åpen av seg selv grunnet skjevheter.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap med malt overflate i gang.
Garderobeskap med glatte fronter på ene soverom.
Plassbygde garderobeskap på ene soverom 2. etasje.
Skyvedørsgarderobe i gang i kjeller.

VÅTROM

KJELLER > BAD/WC INNTIL SOVEROM

Generell

Bad/wc kjeller har flislagt gulv, fliser på vegger, malt glatt overflate i himling.
Badet er utstyrt med servantinnredning med glatt front, 1 håndvask, 1 veggtoalett, 1 dusj med glassvegg.

Overflater vegger og himling

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

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ene flis på bad/wc er tildels løs men dette skal ordnes av eier før salg.

Tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Eiere har selv smurt membran på badet.
Bilder av utførelsen er tatt av eiere underveis å det er ikke registrert noe uregelmessigheter på fremviste bilder.
Det er inspeksjonsluker i dusjsone/våtsone.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

En bør unngå å dusje rett på inspeksjonsluker i dusjsone.

Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med glatt front, 1 håndvask, 1 veggtoalett, 1 dusj med glassvegg.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget til avrenningshull for innebygget toalettsistærne men dette skal utføres.
Etter samtaler med rørlegger er det laget til vanntett plastkasse rundt innebygd toalettsistærne.

Tiltak
- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av innebygd toalettsistærne om mulig.

Ventilasjon

Avtrekksvifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger i dusj er yttervegger.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc 1. etasje har flislagt gulv, fliser på vegger, malt glatt overflate i himling.
Badet er utstyrt med servantinnredning med glatte fronter, 1 håndvask, 1 veggtoalett, 1 dusjnisje, 1 badekar.

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt glatt overflate i himling.
Kommentarer:
Eiere har selv lagt fliser.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Kommentarer:
Eiere har selv lagt fliser.

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk i dusj er tilkoblet sluk under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiere har selv smurt membran på badet.
Bilder av utførelsen er tatt av eiere underveis å det er ikke registrert noe uregelmessigheter på fremviste bilder.
Det er ikke benyttet membranrems i overgang gulv/dørstokk på badet men gulvnivået hvor dør er plassert ligger en del høyere enn resterende bad hvor dusj og badekar er plassert.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med glatte fronter, 1 håndvask, 1 veggtoalett, 1 dusjnisje, 1 badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget til avrenningshull for innebygget toalettsistærne men dette skal utføres.
Etter samtaler med rørlegger er det laget til vanntett plastkasse rundt innebygd toalettsistærne.

Tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av innebygd toalettsistærne om mulig.

Ventilasjon

Avtrekksvifte i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Dør til bad kniper noe på karming.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dør bør justeres.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger i dusjsone er yttervegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter.
Oppvaskbenk med skuffeseksjoner.
Kjøkkenøy med skuffeseksjoner.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp, kjøleskap, fryseskap.
Benkeplater i laminat.
Matskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe skjevheter på noe sokkeler.
Det er ikke luftespalte i sokkel til kjøleskap.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Avtrekk

kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Alder gjelder avløpsrør fra sluk under badekar på bad/wc 1. etasje, dette ble ikke byttet når badet ble renovert.
Eiere opplyser om at det har kommet avrettingsmasse i avløp fra dusj på bad/wc 1. etasje i forbindelse med støping av gulv.

Tiltak
• Andre tiltak:
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Lufterør for avløp skal i utgangspunktet føres over tak.
Det skal i utgangspunktet være stakeluke på stående avløpsrør men det kan være lagt opp til at rørlegger har mulighet til å stake via sluk i gulv.
Rørlegger må eventuelt ta en nærmere kontroll på dette og eventuelt vurdere om det er nødvendig å etablere stakeluke.
Det er engasjert septikfirma til å se nærmere på fjerning av avrettingsmasse i avløp på bad/wc 1. etasje.

Ventilasjon

Naturlig lufteventiler i noen vinduer.
Noen naturlige lufteventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom har ikke naturlig ventilasjon utover åpning av vinduer.

Tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 281 L, 2021 modell plassert på bad/wc i kjeller.

Andre installasjoner

Det er avløpspumpe i vegg under servantinnredning på bad/wc i kjeller, denne pumpen er for håndvask, veggtoalett og dusj.

Elektrisk anlegg

El. skap med automatsikringer.
Diverse fast belysning.
Varme i gulv begge bad/wc og soverom i kjeller.
Panelovner.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2022 Eier svarer: 2018/2021/2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det finnes ikke samsvarserklæring på det opprinnelige el. anlegget, samsvarserklæring på el. anlegg kom ikke før år 1999/2000.
Eier har fremvist samsvarserklæring på alt av det oppgraderte el. anlegget.
Eiere har selv koblet noen lamper.
Det anbefales at det utføres utvidet el. kontroll på el. anlegget.

Branntekniske forhold

Røykvarslere i himling, 2 stk. brannslukningsapparat 2017 og 2018 modell.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Det er ikke røykvarsler i himling kjeller.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslere er kun visuelt besiktiget, funksjonstest er ikke utført.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Det er ikke registrert noe grunnmursplast over terreng rundt kjelleretasje.
Eier har gravd opp langs yttervegger og tilført drenerende masser samt koblet rør på nedløp som er ført vekk fra grunnmurer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

En må jevnlig kontrollere området hvor det er utført hulltaking i vegg i kjeller, skulle fuktnivået endre seg må det utføres tiltak vedrørende drenering/fuktsikring.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe avflasset maling på grunnmur over terreng.
Det er noe setninger på fundamentering, dette merkes ved at det er noe skjevheter på gulv i boligen.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

En bør male grunnmur rundt boligen.
Kostnader for å lukke avviket med at det er noe setninger på grunnmur er høy og det anses ikke som økonomisk rasjonelt.

Terrengforhold

Boligen er beliggende i svakt skrånet terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

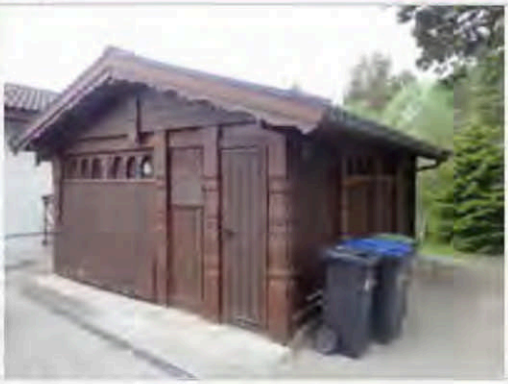
Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL)

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Grunnmur i betong.
Hel betongplate på mark.
Yttervegger er kledd utvendig med stående kledning, diverse markeringbånd med utskjæringer, liggende kledning i gavler.
Saltak i tre som er tekket med stålplater som har taksteinsmønster.
Takrenner med nedløp.
Vinduer i tre med enkle glass.
Ytterdør i trematerialer.
Vippeport i trematerialer.
Innvendig betonggulv.
Malte plater på vegger og himlinger i garasje og bod.
Innlagt el. strøm.

Kommentarer:
Garasje er ikke besiktiget innvendig grunnet mye innbo/løsøre.
Registrert noe råte i nedkant yttervegg mot bolig.
Utvendige fasader bør overflatebehandles.

Stabbur



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det er lagt laminatgulv, montert nytt vindu, lagt inn el. strøm og fibernett i stabburet år 2021.

Stabbur er uisolert.
Fundament er steinstabber + trestabber.
Trebjelkelag, stubbeloft.
Yttervegger er oppført i 5" laft.
Saltak i tre som er tekket med impregnerte takbord.
Ytterdør i trematerialer.
Vindu i pvc med isolerglass.
Utvendig platting i trematerialer.
Innlagt el. strøm.

Malt laft og trepanel, laminatgulv.

Kommentarer:
Stabburet har noen skjevheter grunnet setninger.
Noe skjevheter på gulv inne i stabbur.
Det er glippe mellom vindu og vannbrett under vindu.
Det er ikke vannbrett over vindu.

Sletto Takst AS
Sentrumsvegen 130
3550 GOL

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Kjeller	37	37	0	1 soverom , Bad/wc inntil soverom, Gang m/trappeløp	
1. etasje	116	107	9	Stue , Spisestue m/trappeløp, Kjøkken , 2 soverom , Bad/wc, Ganger, Trappeløp	Garderobe inntil entrè, Bod med adkomst utenfra
2. etasje	21	21	0	2 soverom , Gang m/trappeløp	
Sum	174	165	9		

Kommentar

Romhøyde i kjeller: 197-204 cm.

Gulvareal 1. etasje: 119 m2
Deler av bod med adkomst utenfra har ikke målbart areal p.g.a. lav romhøyde.

Åpen terrasse med adkomst fra gang og ene soverom.

Gulvareal 2. etasje: 31m2
Deler av 2. etasje har ikke målbart areal grunnet lav romhøyde/skråhimlinger.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☑ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☑ Ja	☐ Nei

Det er utført diverse arbeider år 2021/2022, fakturaer for arbeider er ikke fremvist.
Eiere av boligen har utført mye av arbeidene selv.

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

Vindu på ene soverom 2. etasje er for lite til att det er godkjent til rømning.
Vindu på soverom i kjeller er plassert 110 cm over gulv.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 100 cm.
Vindusåpning på soverommet i kjeller er godkjent til rømning men en må passe på att det ikke blir liggende for mye snø foran vindu vinterstid.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	23	0	23		Garasjerom, Bod
Sum	23	0	23		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☑ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☑ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☑ Nei

Stabbur

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	9	9	0	Kontor/gjesterom	
Sum	9	9	0		

Kommentar

1,5 m2 sidevanger på hver side inne i stabbur.

Overbygget inngangsparti.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☑ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☑ Ja	☐ Nei
Arbeider er selv utført av eier.		
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☑ Nei

Sletto Takst AS
Sentrumsvegen 130
3550 GOL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
17.6.2022	Geir Sletto	Takstmann
	[redacted]	Deleier
		Deleier

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3044 HOL	62	16		0	2091.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furusetvegen 27

Hjemmelshaver

[redacted]

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2022		Innhentet	0	Nei
Info fra eier	02.06.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/JK7907

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Fra: [redacted]
Sendt: 23.05.2022 12:48:35
Til: Hol Kommune Postmottak[postmottak@hol.kommune.no]
Tittel: Dele tom pï¿½ Geilo

> Det er ikke ofte du mottar e-post fra [redacted]. Finn ut hvorfor dette er viktig.

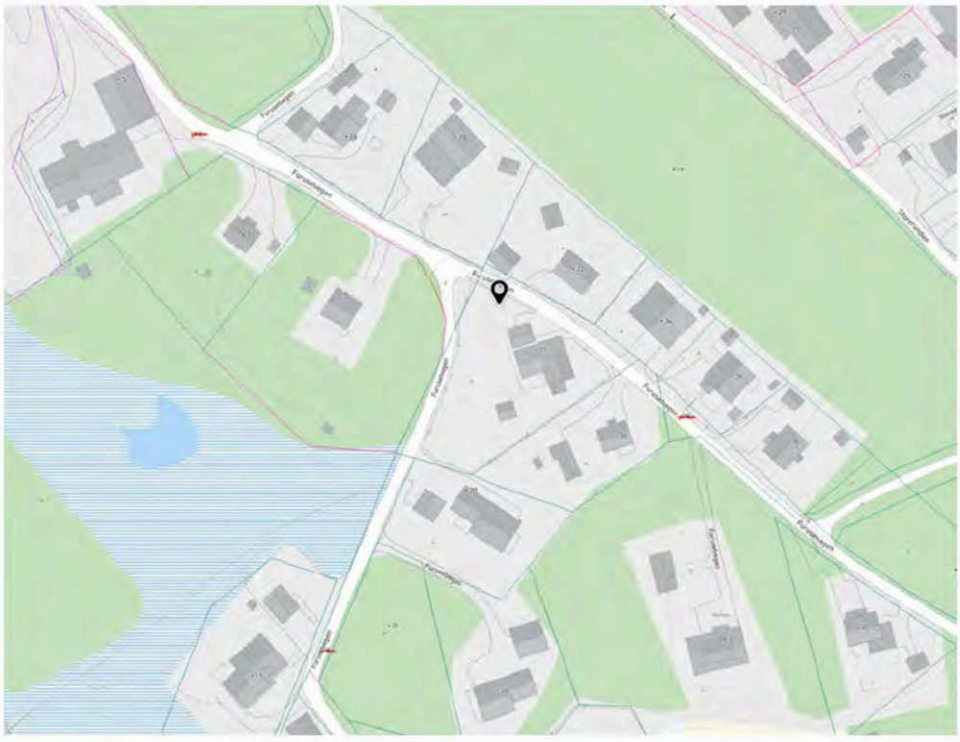
Hei!

Vi er et par som bor pï¿½ Geilo, en bolig vi kjï¿½pte for ett ï¿½r siden.

Etter en samtale med naboene har vi forstï¿½tt det slik at det er vanskelig ï¿½ finne tomter til unge som ï¿½nsker ï¿½ bygge for ï¿½ bo, sï¿½ jeg og min samboer har diskutert litt oss imellom og ï¿½nsker ï¿½ se pï¿½ muligheten for ï¿½ dele tomten vi har og selge.

Jeg har forstï¿½else for at ingen kan svare konkret pï¿½ forespï¿½rselen uten en sï¿½knad, men vi hï¿½per dere kan gi en indikasjon pï¿½ om dette er noe dere er ï¿½pne for. Vi ï¿½nsker ikke bruke mer tid pï¿½ dette om det er helt urealistisk.

Vi¿½r adresse er
Furusetvegen 27, 3580 Geilo.
Gnr. 62 / Bnr. 16



Vi forestiller oss ï¿½ dele tomten som tegnet under, slik at vi sitter igjen med to tomter pï¿½ ca. 1 mï¿½l hver:



Takk for tiden deres!

Med vennlig hilsen

[redacted]

HOL KOMMUNE

EBRIOLA AS
Torpovegen 489
3579 TORPO
Norway

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	2021/4416-4	01.02.2022

62/16/0/0 Rehabilitering av pipe, Furusetvegen 27, Geilo - Ferdigattest

Saksnr:	Behandlet i:
104/22	Utvalg for plan og utvikling
104/22	delegert

Byggested:	Furusetvegen 27, 3580 GEILO	Gnr/Bnr:	62/16
Tiltakshaver:		Adresse:	,
Søker:	EBRIOLA AS	Adresse:	Torpovegen 489, 3579 TORPO
Tiltakets art:		Bruksareal:	

Søknad om ferdigattest mottatt: 31.01.22	Tillatelse datert: 21.07.21

Ferdigattest er gitt med grunnlag i søknad datert: 31.01.22
- jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkellova § 25 1. ledd.

Med hilsen

Trond B. Augunset
Leder Plan og utvikling

Elektronisk godkjent uten signatur

Klagemulighet
Dette vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket blir mottatt. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak klagen gjelder, endringer de ønsker, og hvilke grunner klagen støtter seg på. Klagen må være underskrevet. De blir også bedt om å opplyse når vedtaket ble mottatt dersom de klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute. Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

Til kommunens saksbehandler.
Vedlagt en forenklet søknad på rehabilitering av skorstein. Den har de relevante opplysninger som trengs for å behandle søknaden.

Oftest er rehabilitering av skorstein en følge av krav fra brannsynsbefaring grunnet mangler ved en skorstein. Alternativet kan ofte være fyringsforbud.

Vi som godkjent utførende foretak for slike oppdrag, sender søknad på vegne av tiltakshaver til kommunen i følge PBL. For å spare både oss og kommunen for unødige dokumenter, samt derav mindre kostnader for tiltakshaver, er dette systemet utviklet. Der er ansvarlig søker, utførende og kontrollerencde oppført, adresse byggeplass, og tiltakshavers personalia, samt kortfattet orientering om hva som skal gjøres.

Ved ferdigstillelse varsler vi både kommune og branntilsyn om hva som er gjort.

Med vennlig hilsen
Ola Espegard

Hallingdals faghandel
ovner – peiser – piper
Salg og montering
Torpovegen 489 (50) 3579 Torpo
Mobil:97187181 / 90509726
www.ebriola.no
Org nr 897991802 MVA

3570 Ål

weber

Leca

SKORSTEINSREHABILITERING
AUTORISASJON

Saint-Gobain Byggevarer as gir

OLA ESPEGARD, 3579 TORPO

autorisasjon til å rehabilitere skorsteiner av tegl, betong og elementskorsteiner med produkter av keramikk, stål samt tettemasse levert av Saint-Gobain Byggevarer as.

Dette gjelder alle systemer som SINTEF NBL har gitt produktdokumentasjon, produktvurdering eller tilsvarende for.

Reparasjonene skal utføres i samsvar med Saint-Gobain Byggevarer as sine monteringsanvisninger og -beskrivelser.

Oslo, september 2010

Saint-Gobain Byggevarer as
Gustav Blom

Fra: post@ebriola.no[post@ebriola.no]
Sendt: 31.01.2022 18:01:56
Til: Hol Kommune Postmottak[postmottak@hol.kommune.no]
Tittel: Søknad om tillatelse ¨. Piperehab. Gurrik

Hei!
Jeg lurer på om denne søknaden er kommet fram, da jeg ikke kan finne svar på den fra kommunen.
Arbeidet er ferdig og melding om dette er sendt kommunen.

Med vennlig hilsen

Ola Espegard

Ebriola
Hallingdals faghandel
Ovner – peiser – piper
Salg og montering
Torpovegen 489 (50) 3579 Torpo
Mobil:97187181 / 90509726
www.ebriola.no
Org nr 897991802 MVA

HOL KOMMUNE

EBRIOLA AS

Torpovegen 489
3579 TORPO

Vår ref	Deres ref	Dato	Delegert til	Delegert saksnr.
2021/4416-2		21.07.2021	Utvalg for plan og utvikling delegert	1263/21

62/16/0/0Rehabilitering av pipe, Furusetvegen 27, Geilo - Igangsettingstillatelse

Søknad om tillatelse mottatt: 21.07.21	Andre opplysninger:

VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4 blir igangsettingssøknaden godkjent med følgende vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
2. Tillatelsen faller bort dersom arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i lenger tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.
3. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.
4. Tiltakshaver skal søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, dette må foreligge før tiltaket tas i bruk, jf. Pbl. §21-10.

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkellova § 25 1. ledd.

Med hilsen
Trond B. Augunset
Leder plan og utvikling

Godkjent og ekspedert uten underskrift.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. 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.

MOTTATT

29 APR. 1987

Regn. 24/5-87

BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Til bygningsrådet i: HOL

BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 19 / 05 1987

Arbeidssted: FURUSETVN. 27, 3580 GEILO — Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr: 62/16

Byggherre — Adresse — Tlf.

Anmelder/ansvarshavende: MARSTRANDER-LARSEN, CARL — Adresse: FURUSETVN. 27. — Tlf.

Bygget
Bruttoareal: 17,7 m² — Art: ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Båthus ☐ Bod — Annet: STABBUR

Vedlegg
☐ Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Tegninger av plan, snitt, fasader
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)

Minsteavstander
Til annen bygn. ___ m — Til eiend.grense ___ m — Til veg (midte) ___ m — ☐ Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Atkomst
☐ Komm. veg ☐ Privat veg ☐ Veg skal opparbeides ☐ Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet

Byggegrunn, drenering
Annet
☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire
Ant. dim.
☐ Rør ☐ Kultgroft ☐ Selvdrenering

Byggebeskrivelse

Fundamentering
☐ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarer ☒ Løs på bakken

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte seksjoner, elementer — Fabrikk, type

Materiale — Annet: 1
☒ Tre ☐ Sementblokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Aluminium

Fasadebehandling — Annet
☐ Liggende kledning ☐ Stående kledning ☐ Puss ☐ Synlige fuger ☐ Aluminium

Isolasjon — Annet
☒ Ingen isolasjon ☐ Mineralull ☐ Blokker

Innvendig kledning — Annet
☒ Ingen kledning ☐ Sponplater/gipsplater ☐ Panel

Taktekking — Annet: TORUTAK
☐ 2 lag papp ☐ Taksten ☐ Skifer ☐ Aluminium

Gulv — Annet: TRE
☐ Betong ☐ Asfalt ☐ Grus

Ventilasjon — Evt. spesifikasjoner
☐ I samsvar med byggforskriftene

Dokumentasjon — Evt. henv.
☐ Angitt på tegningene ☐ Beskrevet i eget bilag

Andre opplysninger

Underskrifter

Geilo, den 27/4-1987

Byggherres underskrift

Carl Marstrander-Larsen
Anmelders/ansvarshavendes underskrift

Nr. 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82

GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til bygningsrådet i: ....Hol.....

(Sett kryss)	Arbeidets art	Bygningens art
§ 93		
X Søknad om byggetillatelse		STABBUR
	Fra	Til
§ 93		
☐ Søknad om bruksendring		
§ 7		
☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
	Anleggets art	
§ 84.1		
☐ Melding om anlegg		

Arbeidssted		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
GEILO		62/16
Byggherrens navn	Adresse	Tlf.
MARSTRANDER-LARSEN, CARL	FURUSETUN 27, GEILO	
Anmelders navn	Adresse	Tlf.
Bygningsvesenets kontoradresse		Tlf.

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle merknader må være bygningsrådet i hende senest 14 dager etter at varslet er sendt.

Geilo den 27/4 19 87

Carl Marstrander-Larsen
Byggherrens/Anmelders underskrift

Nr. 2125 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12 - 79.

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rekommandert sending eller personlig underskrift

OPPGAVE OVER NABOER	PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL		POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING	
Nabo- eller gjenboereiendommens adresse og registernr (Gnr/bnr/festenr) ev.parsellnr (fylles ut av byggherre/anmelder)	Mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo eller gjenboer	Navn og postadresse til nabo eller gjenboer. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets reg. nummer
J. Kullmann Halsåsen 1. 1315 Nesbyen	15/3-87			
Granmo Gnr. 62 bnr. 89	28/4-87	Einar Jonny Juvet		
Furuly Gnr. 62 bnr. 16	28/4-87	Lahn Birger Fürüseth		
Solstad Gnr. 62 bnr 52	28/4-87	Lars Fürüseth		

Postverket gir ikke induplo kvittering på postsendinger

Vi har idag mottatt rek. sendinger til adressatene nevnt over.

Sign.: ..... Antall totalt: .....

HOL KOMMUNE

Bygningssjefen 3576 HOL
Tlf. Geilo 89 231

PÅVISING AV NYBYGG
KONTROLL AV BELIGGENHET

Kac/92 Marstrander. Stabbur.

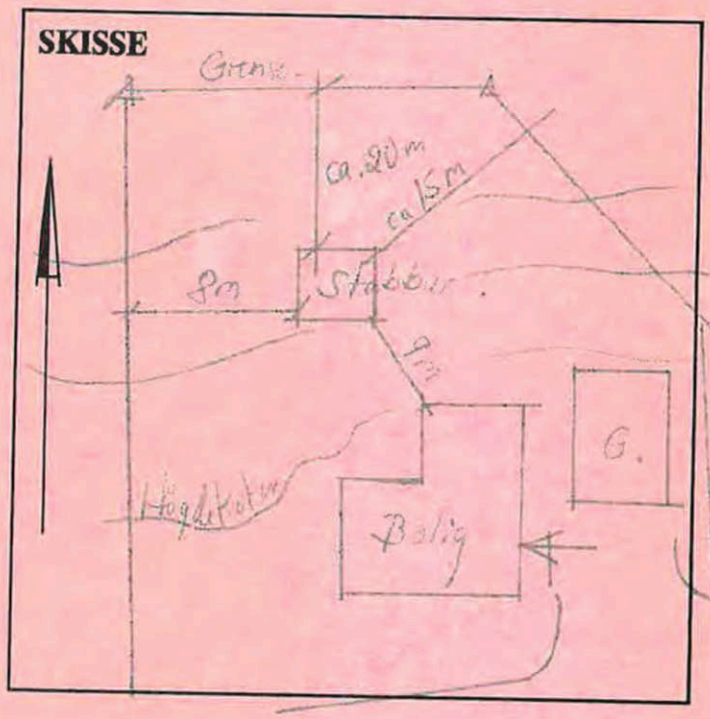
G. nr. B. nr./Festenr. Byggets art

BELIGGENHET PÅVIST
SOM VIST PÅ SKISSEN

Høyde for grunnmurskrone: Så lågt som muleg

Når forskaling for såle/grunnmur er utført, må melding gis til bygningssjefen for kontroll.

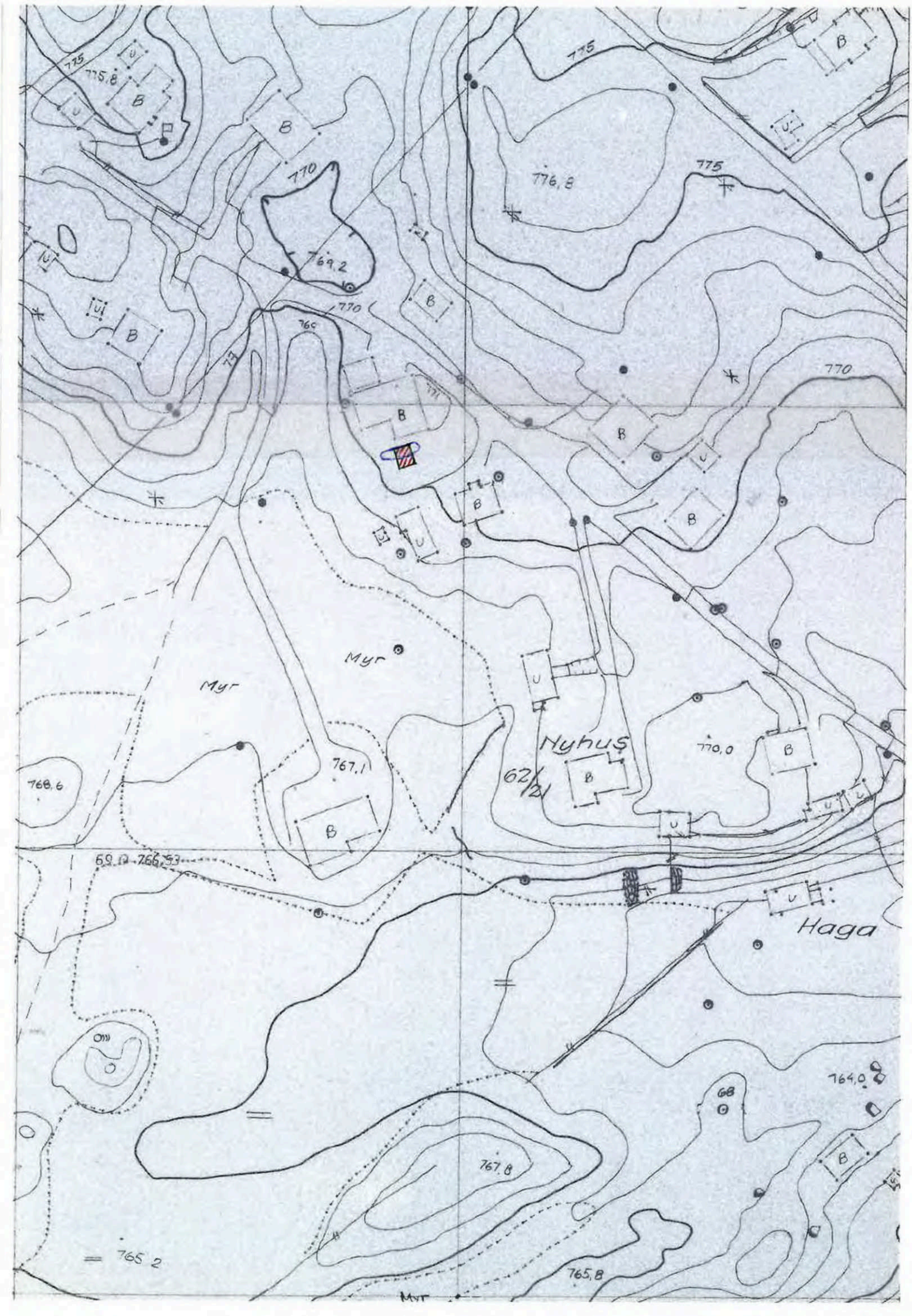
SKISSE

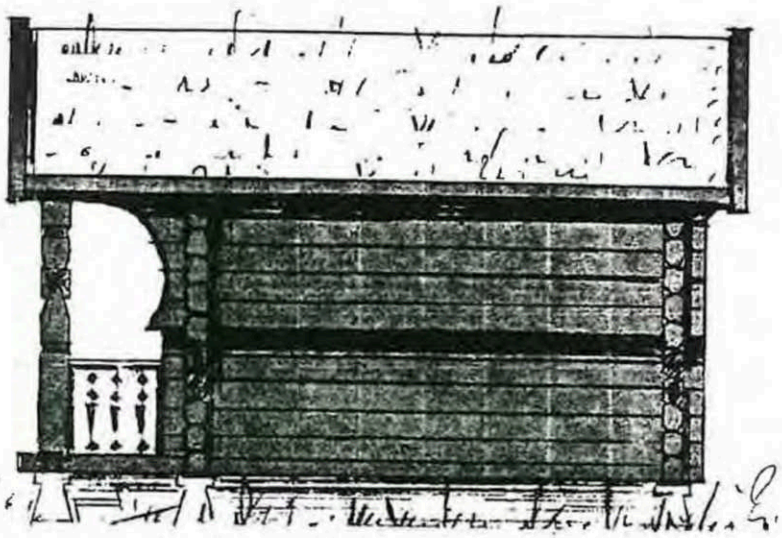


27-5-87.
Dato

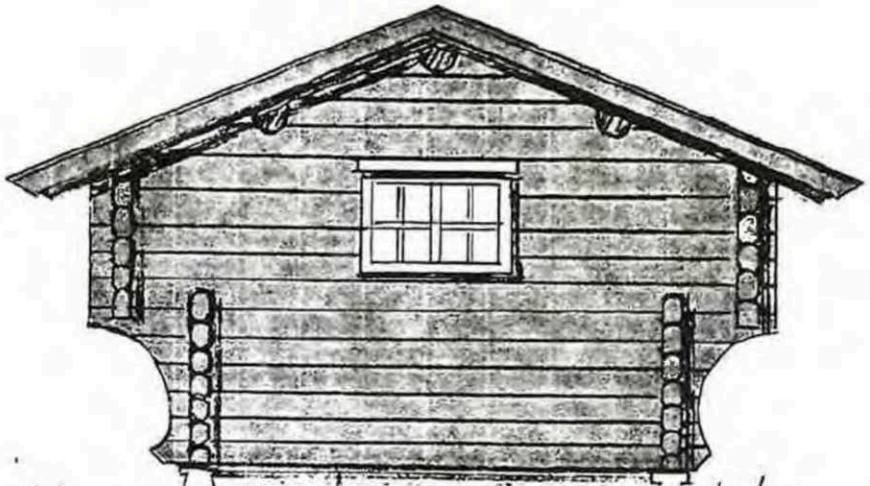
Carl Marstrander
Byggherre/Ansvarshavende

Jon Herlufsplan
Bygningssjef

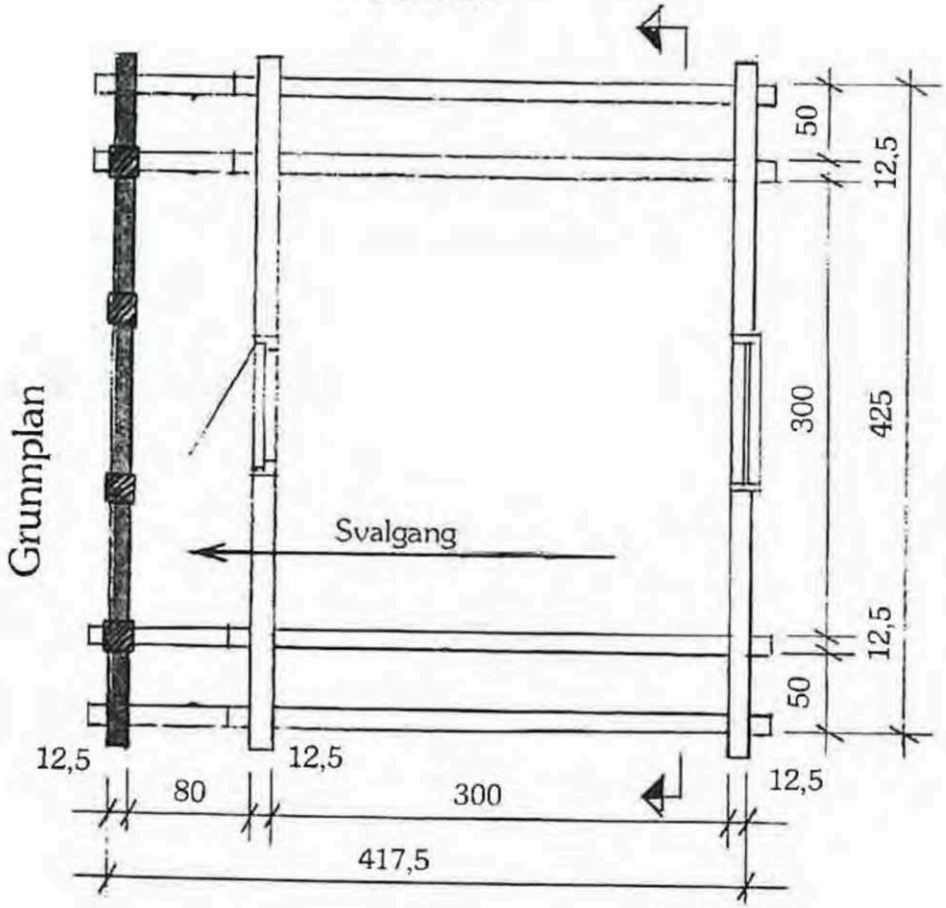

775
775,8
770
776,8
769,2
770
770
Myr
Myr
Nyhus
62/21
770,0
767,1
768,6
69,0 766,53
Haga
764,0
767,8
765,2
765,8
Myr

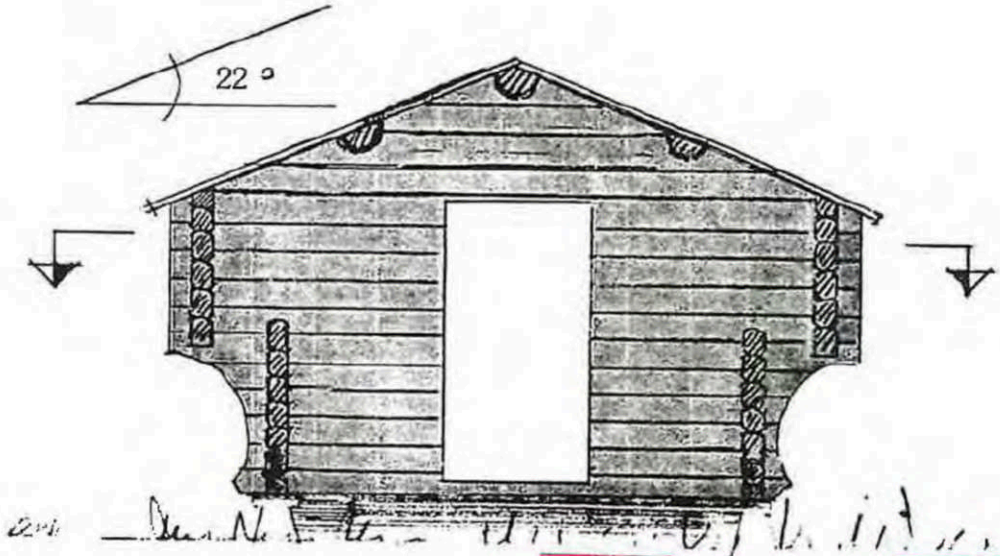


Fasade



Gavl





Snitt

BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 19 / 05 1987

Handlaftet stabbur kan leveres komplett, d.v.s. med dør og vindu, golv og taktekking (ikke torv).

Kan også leveres uten ovennevnte tilbehør.

Tømmerstokkene blir merket slik at montering er mulig for selvbygger.

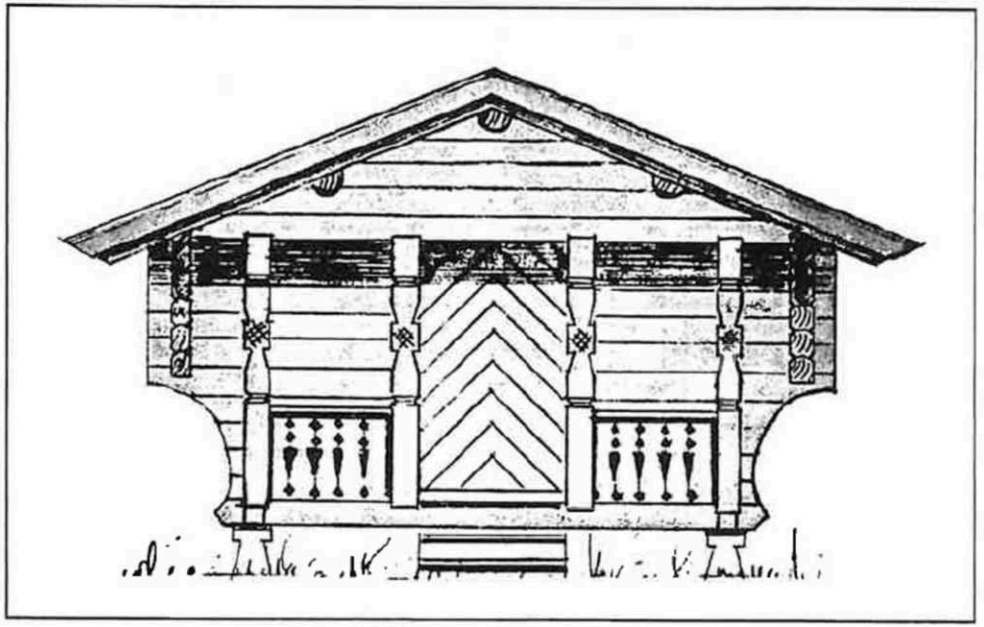
Er det ønskelig, kan vi også påta oss monteringen på Deres tomt, etter avtalt pris.

Henvendelse:

SIGMUND HAUGEN
3576 Hol, Hallingdal
eller telefon 067/88 190

Hallingprent A.s - Ål

HANDLAFTET STABBUR



17,7 kvm m/svalgang

SIGMUND HAUGEN
3576 Hol. Hallingdal

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
HOL	BYGNINGSSJEFEN	HOL KOMMUNEHUS	19.05.87.

Sak nr.

Sak nr.: 73/87 Saksbehandler: RW

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV STABBUR PÅ BOLIGEIENDOMMEN GNR.62, BNR.16 PÅ GEILO.

Byggherre : Carl Marstrander-Larsen, Furusetvn. 27, 3580 Geilo.

Beskrivelse: Stabbur med areal 17,7m^2.
Stabburet er planlagt utstyrt med torvtak.

Vedtak:

Det omsøkte stabbur godkjennes.
Endelig plassering av bygningen på tomten må foretas av bygningssjefen.

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

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

Sign.

HOL KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Utskrift sendt til

BYGGHERRE (VEDLEGG)

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

Kommunalforvaltningen

Kons. omkl.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Hol.

Godkjent. Hol Bygningsråd 14/2 1977. Sak nr. 265/77

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
"Furuseth", Geilo		62	16	

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Carl Marstrander-Larsen	Geilo	

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 F.kap. 14 — **Arbeidets art**

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv)

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv)
Bygningen brukes nå til

F.kap. 14 Bl. § 94.3 F.kap. 51 og 52 — **Vedlegg til søknaden**

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Geilo (Sted) den 2/6 1977

Carl Marstrander-Larsen (Byggherrens underskrift)	Geilo (Adresse)	(Telefon)
Carl Marstrander-Larsen (Anmelders underskrift)	Geilo (Adresse)	(Telefon)

KFS blankett 5-003-09.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2121 Eneret: Sem & Stenersen A/S. Oslo.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 / Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 / F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense 14,5 m Til midte av vei 7 m

Til annen bygning på samme tomt 4 m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 / F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg 19. 70 m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 19,25 m²

Sum bebygget grunnareal ..... m²

Antall etasjer ..... Antall leiligheter .....

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ..... m²

Bl. § 66

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65

Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv) ingen.

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2

Kloakkavløp tilknyttes

☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☐ vannklosett

☐ Annet (beskriv) ingen

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate

☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

F.kap. 56

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☐ fjell ☒ grus ☐ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv) .....

F.kap. 42:5

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 45:2

Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv) .....

Skriv ikke her

F.kap. 42:4
F.kap. 31:24
F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Kjellerytterveggger

☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 54:3
F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene

(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) .....

Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv) .....

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 54:3 Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer

(oppgi fabrikk og type) .....

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type .....

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning

☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 55:41 For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Kommunalforvaltningen

GJENPART AV NABOVARSEL

Til bygningsrådet i HOL.

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsloven av 18.6.65 er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Skriv ikke her

Jfr. Bl. § 93

Søknad om byggetillatelse for

Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring

☐ Riving ☐ Annet (beskriv) .....

Byggets art

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale

☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte

☐ Annet (beskriv) .....

Søknad om bruksendring

☐ fra ..... til .....

Jfr. Bl. § 7

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i

☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan

Jfr. Bl. § 84.1

Melding om anlegg

☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator

☐ Tank eller beholderanlegg ☐ Underjordisk anlegg

☐ Haller og bedrifter i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg

☐ Annet (beskriv) .....

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
v. FURUSETH, GEILO		62	16.	

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
CARL MARSTRANDER-LARSEN	GEILO	

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor

adresse 3576 HOL.

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted GEILO den 2/6 19 77

Carl Marstrander-Larsen, Geilo .....

Byggherrens/Anmelders underskrift — Adresse — Telefon

KFS-blankett 5-017-03.75 (formularbeskyttet)
Nr. 2125. Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

KVITTERING FOR NABOVARSEL

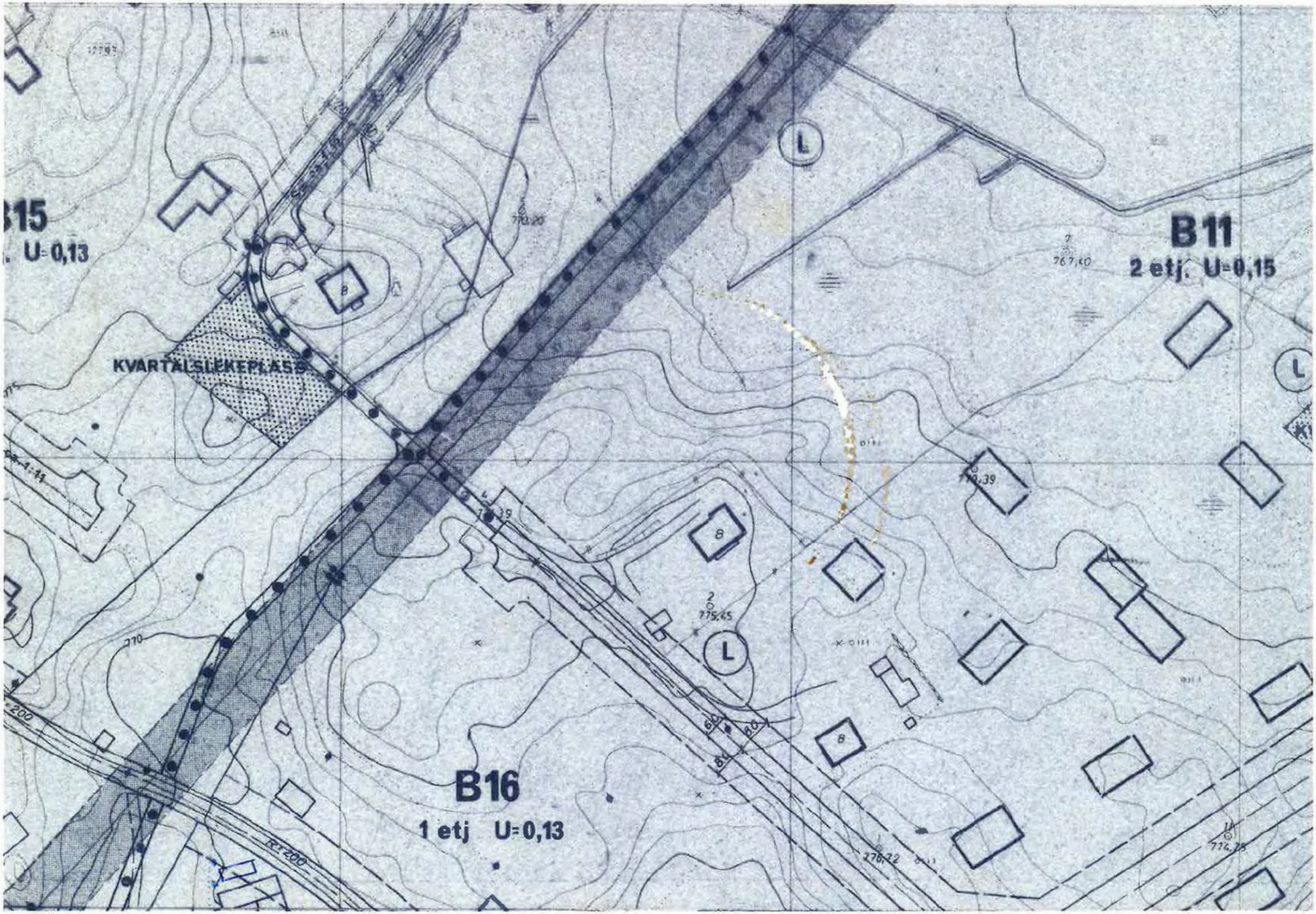
ved rek. sending eller ved personlig underskrift

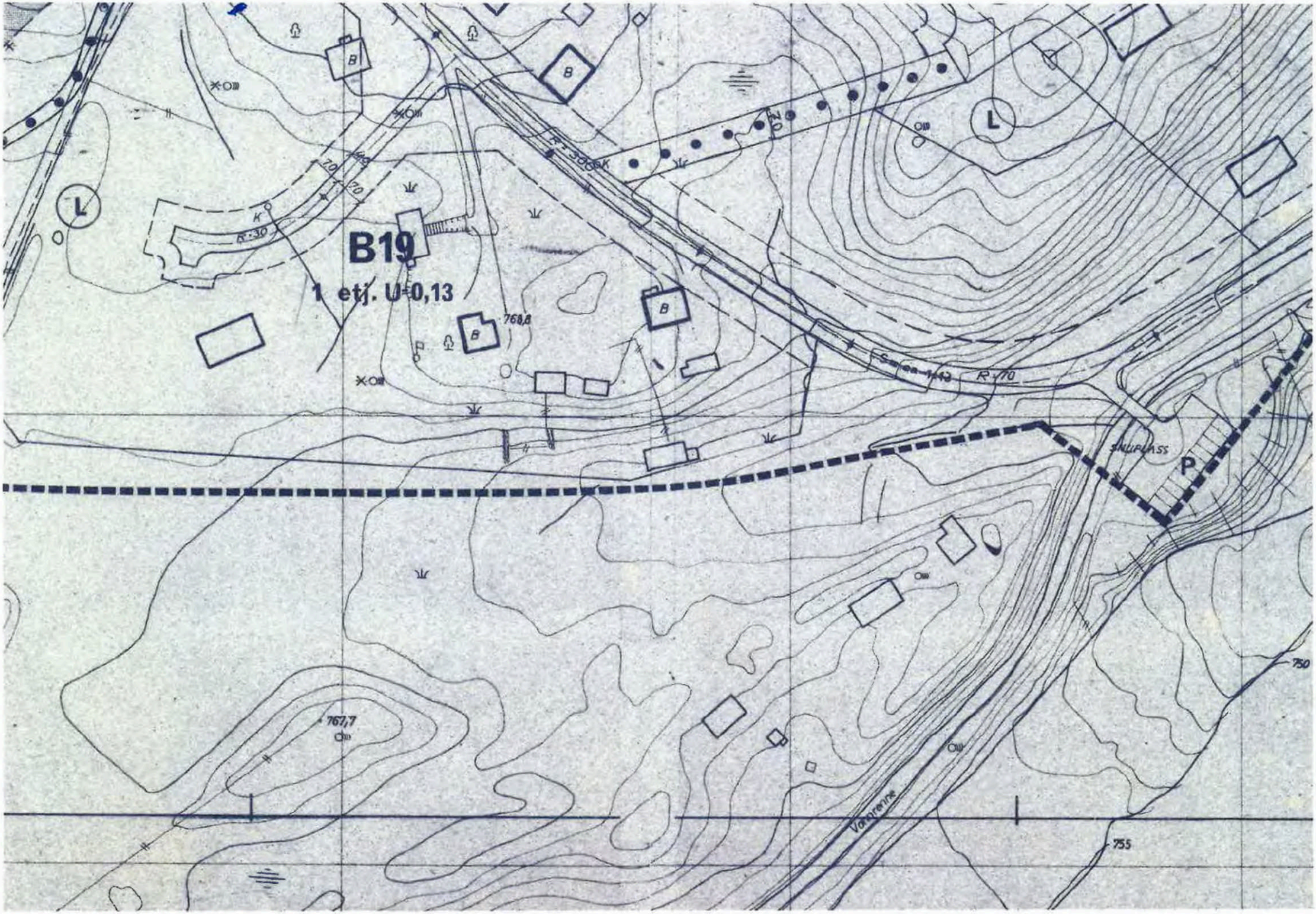
NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
Nabo- eller gjenboereiendommens gatenavn nr./g.nr., b.nr./matr.nr. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets reg.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
Solstad gnr 62 bnr 52	Lars Furuseth.		4/6-77	Lars Furuseth
Myrmo gnr 62 bnr 76	Kjell G. Myhren		9/6-77	Kjell G. Myhren

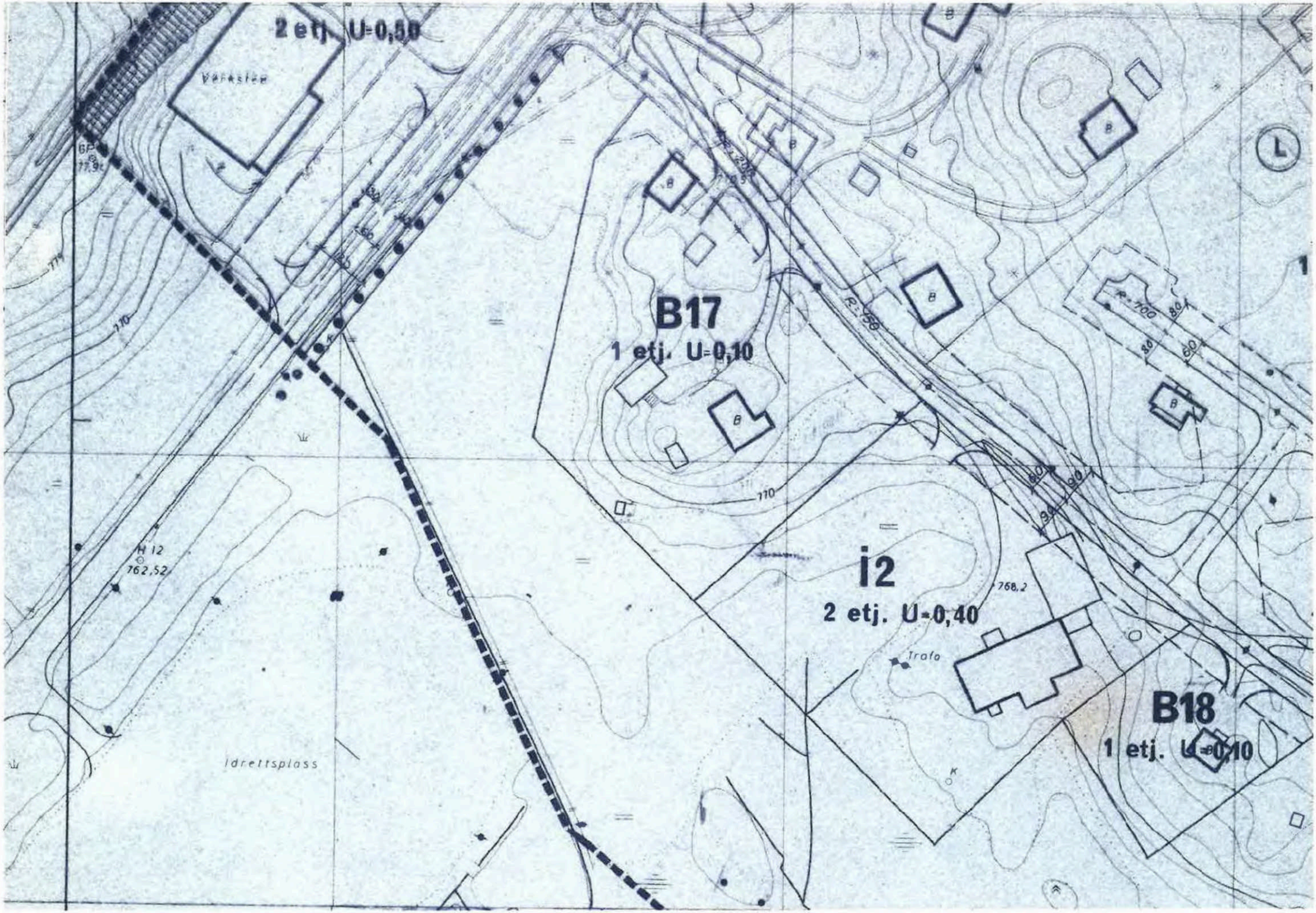
Det attesteres at det d.d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adressater.
Samlet antall sendinger:

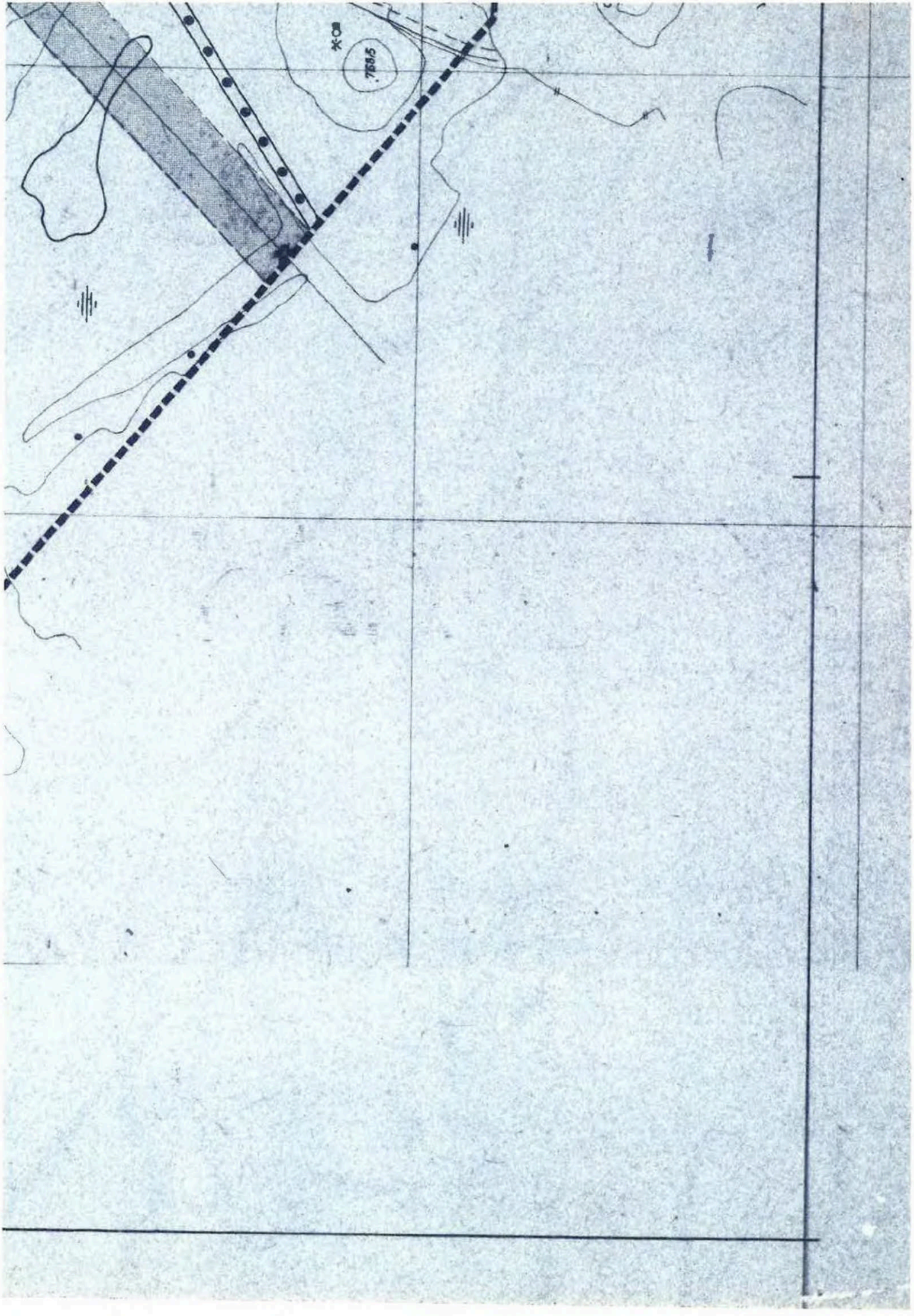
Sign. .....

Det gjøres merksam på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.


B15
U=0,13
KVARTALSLEKEPLASS
B11
2 etj. U=0,15
B16
1 etj U=0,13


B19
1 etj. U=0,13
768,8
767,7
750
755
P


2 etj. U=0,50
B17
1 etj. U=0,10
i2
2 etj. U=0,40
B18
1 etj. U=0,10
Trafo
Idrettsplass
768,2
762,52
110
R=150
R=100
80
60
30


7585

HOL ELEKTRISITETSVERK

KOMMUNALT

3580 Geilo - Postgiro 49230 - Bankgiro 2333.06.7193 - Telefoner 217 - 227

3581 Geilo , den 22 aug. 1973.

TIL ALLE HUSBYGGERE I HOL KOMMUNE.

1) Jordledning.

Etter § 408 i statens "Forskrifter for elektriske anlegg" skal alle utsette anleggsdeler i alle slags bygninger jorast.
Tidlegare var det vanleg å bruka vannledningen som jordledning, men no når det for det meste blir brukt plastrøyr fell dette vekk.

Som oftast blir det grave ut grunn i frostfri djupn og støypt kjellarmur. Den enklaste(og ofte einaste) måte å få brukbar jording på er å leggja ein jordledning under grunnmuren.

For å spara husbyggjaren for unødige utgifter og problem seinare opfordrar Hol Elektrisitetsverk husbyggjaren til å ta kontakt med Hol Elektrisitetsverk eller autorisert installatør for å få lagt ned jordledning.

Jordledningen kan leggjast av andre,men samankopling må gjerast av autorisert installatør. Nedanfor er vist eit eksempel på korleis jordledningen kan leggjast i eit bustadhus. (sjå skisse 1.)

2). Husbygging nær høgspentliner.

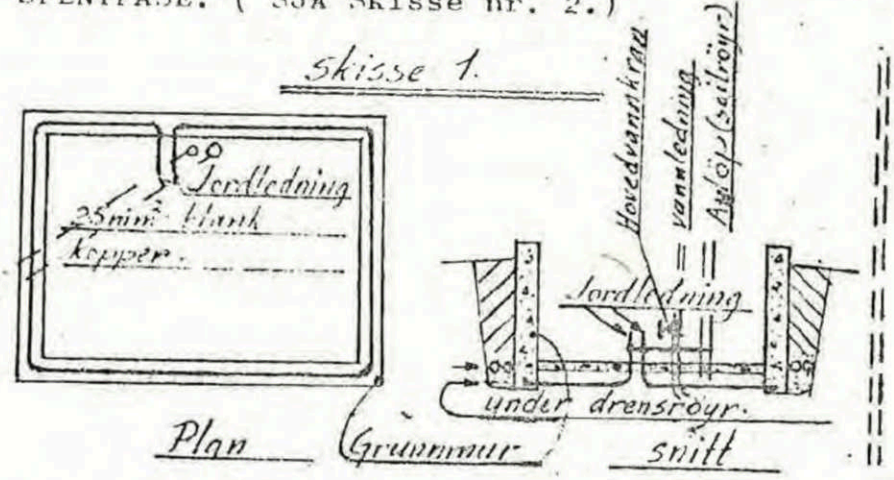
Etter § 726 i "Forskrifter for elektriske anlegg" er minste tilletne horisontale avstand mellom bygning og næraste høgspentledning 6 meter.

Tidlegare var denne avstanden 10 meter. og alle Hol Elektrisitetsverk sine registrerte høgspentliner er registrerte med byggeforbod 10 meter frå næraste fase.

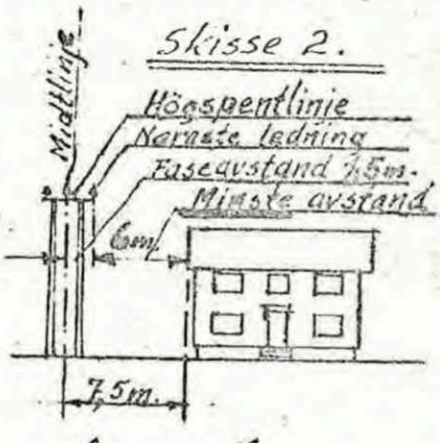
Hol Elektrisitetsverk skal etterkvart byggja om alle gamle høgspentliner til større ledningstverrsnitt og faseavstand.

ALLE HUSBYGGJARAR MÅ DERFOR KONTAKTA HOL ELEKTRISITETSVERK DERSOM DEI HAR PLANAR OM Å BYGGJA HUS NÆRARE ENN 10 METER FRÅ NÆRASTE HØGSPENTFASE. (SJÅ Skisse nr. 2.)

Skisse 1.



Skisse 2.



Ståle Kyrkjeeide
kontrollør

Sakon Saugen

U T S K R I F T A V M Ø T E B O K

FOR HOL BYGNINGSRÅD
I MØTE DEN 14. JULI 1977.
AV 5 MEDLEMMER VAR 3 TILSTEDE (MEDREGNET MØTENDE VARAMENN)
+ 1 RÅDGIVER

Sak nr. 265/77.
Byggherre: Carl Marstrander-Larsen, Geilo.
Byggemelding: Garasje på Geilomoen, Geilo.
Gnr. 62, bnr. 16.
Areal nybygg 19,25
Avstand til c/l veg 7 m.
I henhold til reguleringsplan for Geilomoen er reguleringsgrensa 9,0 m.

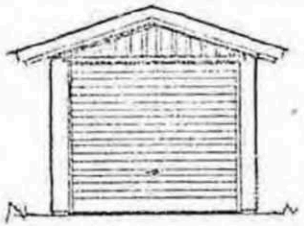
Sak nr. 265/77. Enstemmig vedtak:

Godkjennes.
Garasjen må plasseres i samråd med bygningssjefen.
Det forutsettes at garasjen kan plasseres innenfor reguleringsgrensa.

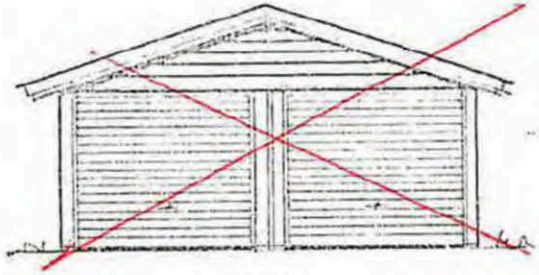
En gjør oppmerksom på bygningslovens § 96 hvor det heter: "Er arbeidet ikke satt igang seinest 1 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år".

Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen den 14.7.78 faller tillatelsen bort.

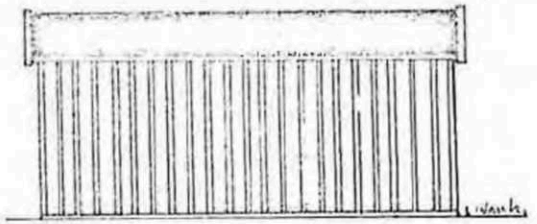
Rett utskrift bevitnes:
Gerd Inger Mørk
Gerd Inger Mørk



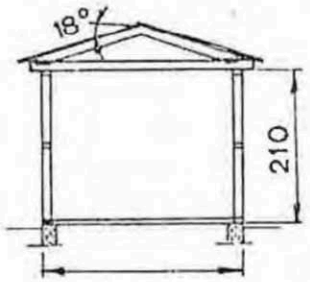
Front
Enkel - garasje



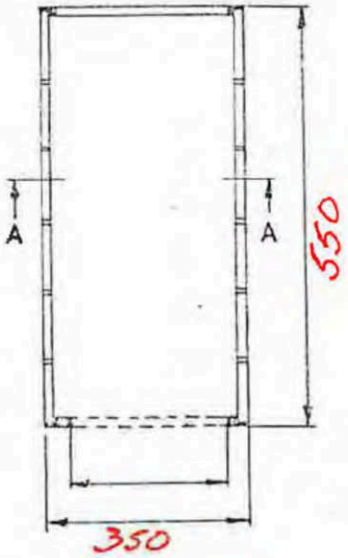
Front
Dobbel - garasje



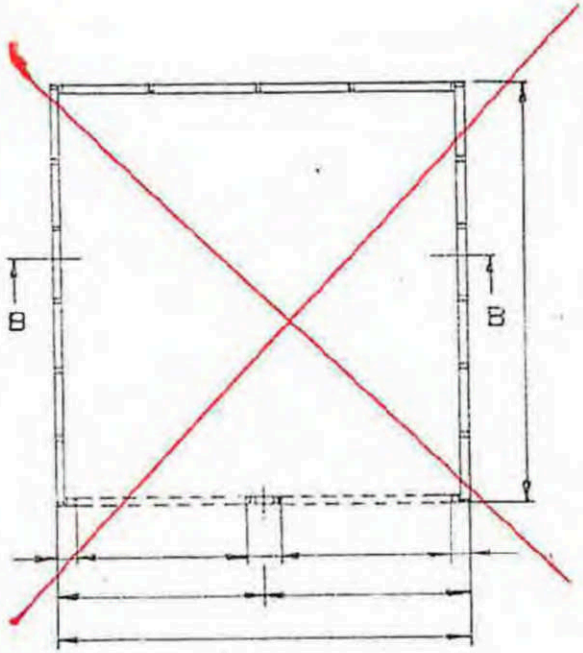
Sidevegg



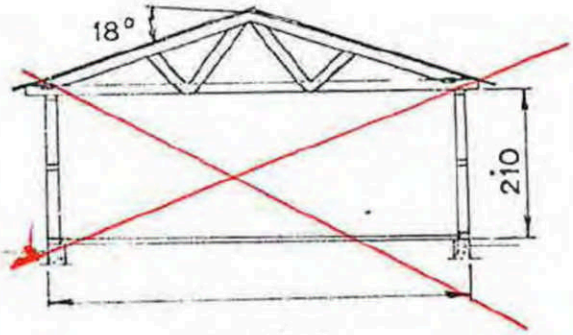
Snitt: A-A



Plan
Enkel - garasje



Plan
Dobbel - garasje



Snitt: B-B

Antall seksjoner	Bredde	Dybde
Alle mål er i cm, og gjelder utvendig bindingsverk		

TREGARASJE type A Plan - Fasader - Snitt	Målestokk 1 : 100	Tegn. Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
Rosing's Gjenlefabrikk og Mek. Verksted A/S Lørenveien 54, Oslo 5 - Telefon 214350	450 - 5.	
	Erstattet av:	

Godkjent. Hol Bygningsråd
14/7 1977. Sak nr. 265 77

Ebriola AS

Torpovegen 489 (50) 3579 Torpo
Telefon 97187181 / 90509726
E-mail: post@ebriola.no
Bankkonto 1503 26 60441
Foretaksnr.: 897 991 802
Utskriftsdato 21.07.2021

Prosjekt nr 20210708 Dato 21.07.2021

Til
Hol kommune

Geilo

SØKNAD OM REHABILITERING AV PIPE

Beskrivelse av eiendom	Gatenavn, nummer	Kommune	G.nr	Br.nr
Byggeplass adresse:	Furusetvegen 27	Hol kommune	62	16
Postnummer	3580 Geilo			
Tiltakshaver	[redacted]			
Tiltakshavers adresse	Furusetvegen 27 3580 Geilo			
Tiltakshavers telefon	[redacted]			
Tiltakshavers E-postadresse	[redacted]			
Prosjektbeskrivelse:	Rehabilitering av peis og pipe med nytt innerrør			
Ansvarsområde; SØK, PRO, UTF, kontroll	Ebriola AS Torpovegen 50 (489) 3579 Torpo			
Foretaket har ikke sentral godkjenning, men er autorisert for rehablitering av piper.	Foretaksnummer 897991802 Tel. 97187181			
	www.ebriola.no post@ebriola.no			

Beskrivelse av arbeidet

Eldre teglpipe rehabiliteres med fleksible rustfrie stålrør Ø 180 kombinert med stive stølrør Ø 180(grunnet sving i pipe) Pipe tilkobles ovn i kjeller, samt ovn i stue hovedetasje. Det legges ny skiferhelle på topp pipe på 4 granittsteiner.

Med vennlig hilsen

Ebriola

Sign

Vedlegg; Kopi av autorisasjonsbevis.

Igangsettingsløyve

Vi har mottatt søknad om rehabilitering av skorsten datert 21.07.2021 og gir herved igangsettingsløyve.

Hol kommune den

Sign.,

Dette er en forenklet søknadsblankett som ivaretar kravet som søknad ved rehabilitering av piper (SAK § 4-1), og som skal forenkle arbeide med søknad for alle parter, og også kostnader for huseler. Kommunen kan signere på skjemaet og returnere det til søker. Ved ferdigstillelse av arbeidet, sender søker melding om dette til kommune og feiervesen. Kommunen utsteder deretter ferdigattest med signatur på samme skjema. All behandling elektonisk

Ebriola AS

Torpovegen 489 (50) 3579 Torpo
Telefon 97187181 / 90509726
E-mail: post@ebriola.no
Bankkonto 1503 26 60441
Foretaksnr.: 897 991 802
Utskriftsdato 21.07.2021

Prosjekt nr 20210708 Dato 21.07.2021

Til
Hol kommune

Geilo

SØKNAD OM REHABILITERING AV PIPE

Beskrivelse av eiendom	Gatenavn, nummer	Kommune	G.nr	Br.nr
Byggeplass adresse:	Furusetvegen 27	Hol kommune	62	16
Postnummer	3580 Geilo			
Tiltakshaver	[redacted]			
Tiltakshavers adresse	Furusetvegen 27 3580 Geilo			
Tiltakshavers telefon	[redacted]			
Tiltakshavers E-postadresse	[redacted]			
Prosjektbeskrivelse:	Rehabilitering av peis og pipe med nytt innerrør			
Ansvarsområde; SØK, PRO, UTF, kontroll	Ebriola AS Torpovegen 50 (489) 3579 Torpo			
Foretaket har ikke sentral godkjenning, men er autorisert for rehablitering av piper.	Foretaksnummer 897991802 Tel. 97187181			
	www.ebriola.no post@ebriola.no			

Beskrivelse av arbeidet

Eldre teglpipe rehabiliteres med fleksible rustfrie stålrør Ø 180 kombinert med stive stølrør Ø 180(grunnet sving i pipe) Pipe tilkobles ovn i kjeller, samt ovn i stue hovedetasje. Det legges ny skiferhelle på topp pipe på 4 granittsteiner.

Med vennlig hilsen

Ebriola

Sign

Vedlegg; Kopi av autorisasjonsbevis.

Igangsettingsløyve

Vi har mottatt søknad om rehabilitering av skorsten datert 21.07.2021 og gir herved igangsettingsløyve.

Hol kommune den

Sign.,

Dette er en forenklet søknadsblankett som ivaretar kravet som søknad ved rehabilitering av piper (SAK § 4-1), og som skal forenkle arbeide med søknad for alle parter, og også kostnader for huseler. Kommunen kan signere på skjemaet og returnere det til søker. Ved ferdigstillelse av arbeidet, sender søker melding om dette til kommune og feiervesen. Kommunen utsteder deretter ferdigattest med signatur på samme skjema. All behandling elektonisk

Norsk takst

Helge Arne Jallen
Telefon: 952 17 568
E-post: post@grepatakst.no

Grepa Takst AS

SKADERAPPORT

Rapportnummer: 517



Rekvirent

Rekvirent: [redacted]
Adresse: Furusetvegen 27, 3580 GEILO

Kunde

Kunde: [redacted]
Adresse: Furusetvegen 27, 3580 GEILO
Mobiltelefon: [redacted]
E-post: [redacted]
Kontaktperson: [redacted]

Konklusjon skadeårsak

Konklusjon: Furusetvegen 27, ble solgt med to nye bad, og fem stk. soverom.

Kjelleren som opprinnelig var en liten jordkjeller, har såpass mange og store avvik at den ikke burde vært forsøkt ombygget til oppholdsrom. Kjelleren ser heller ikke ut til verken å være omsøkt i utgangspunktet, eller søkt om bruksendring, og antas derfor å være ulovlig oppført.
TEK17 legger til grunn minimum takhøyde på 240 cm for som ikke er omsøkt før 1/7 2011.
Senkning av gulvet vil dreie seg om 40 cm. bare for å oppnå riktig høyde. I tillegg kommer fliser, betonggulv, 20 cm. isolasjon og ett drenerende sjikt med fin pukk på minst 10 cm. Avhengig av tykkelsen på eksisterende gulvkonstruksjon kan dette bety nødvendig senkning med så mye som 80 - 100 cm.
Det vil igjen med stor sannsynlighet bety at man kommer under eksisterende fundamenter og det må i så fall etableres ny og dypere fundamentering under eksisterende grunnmur. I tillegg kommer utvendig fuktsikring og isolering.
Alt dette vil også medføre stor fare for nye skader på eksisterende bygningsmasse.
Samlet vurderes det som IKKE mulig å lage en kjeller som tilfredsstiller dagens krav, da kostnadene og risikoen er for stor.
Det legges følgelig til grunn at det må etableres bad og soverom i ett utvidet tilbygg på hovedplanet.

Når det gjelder tidligere vinterhage, som nå er endret til soverom, så ser også denne ut til å være ulovlig oppført.
Det betyr at også denne delen av bygget står foran store påkostninger, for å ev. kunne godkjennes med dagens krav, som det også refereres til i selgers egenerklæring.
Ikke minst må det gjøres omfattende tiltak for å kunne benytte denne delen av boligen på vinterstid.
Her må gulv, vegger og tak tas igjen.
Taket må mest sannsynlig skiftes i sin helhet.

Når det gjelder badene i begge etasjer, så er det også her avdekket flere avvik. Samlet vil det etter min vurdering være mest fornuftig å rive begge badene i sin helhet, og starte på nytt (bad i kjeller er nok heller ikke mulig - se eget punkt).

Det er foreløpig laget en grovkalkyle, basert på erfaringstall.
Om nødvendig kan det lages mer detaljerte kalkyler, eller innhentes tilbud fra utførende.

Sammendrag reparasjonskostnader

Kostnader eks. avgift:	Enebolig	**2 821 000**

Helge Arne Jallen
Telefon: 952 17 568
E-post: post@grepatakst.no

Grepa Takst AS
Hjallevegen 39, 3550 GOL
Telefon: 952 17 568

Skadested

Eiend.betegnelse: Bolig
Adresse: Furusetvegen 27, 3580 GEILO
Kommune: 3044 HOL KOMMUNE

Matrikkel: Kommune: 3044 HOL Gnr: 62 Bnr: 16
Eiet/festet: Eiet
Hjemmelshaver: [redacted]
Adresse: Furusetvegen 27

Oppdrag og forutsetninger

Forutsetninger:

Denne rapporten/reparasjonsbeskrivelsen tar ikke standpunkt til erstatningsspørsmålet.
Opplysningene i denne rapporten bygger på observerte forhold ved befaring, i tillegg til opplysninger i fra dagens eier av boligen.

REFERANSE:
Salgsoppgave 2022, datert 23/6 2022, innholdene prospekt, tilstandsrapport og selgers egenerklæring.
Salgsoppgave 2021, datert 29/3 2021.
Byggeregler og preaksepterte løsninger gjeldene for byggeåret.
TEK17, oppgitt i egenerklæring som referanse for soverom (tidligere vinterhage).
Teknisk godkjenning for lekkasjeboks TG 20585, i tillegg til monteringsanvisning.
SINTEF rapport 30/4 2009. Forstå fuktskaden, yttervegger mot terreng.
Sintef Byggforsk datablad: 514.221 + 474.531 + 727.813 + 727.121 + 523.151 + 321.036 + 553.117 + 727.115 + 727.813
Sjekkliste for utvendige vannrør i IVIT befaringsapp.

Denne reklamasjonsrapporten er utarbeidet på mal for skaderapporter, og inneholder derfor noen overskrifter osv. som er tilpasset dette.

Tilstede ved befaring

Dato: 30.03.2023 Helge Arne Jallen. Takstingeniør. Tlf. 952 17 568
[redacted]
Lars Helge Bakken. Bakken Bygg AS.
Martin Bakken. Bakken Bygg AS.

Dato: 05.06.2023 Helge Arne Jallen. Takstingeniør. Tlf. 952 17 568
[redacted]

Enebolig

Byggeår: 1920 Kilde: Tilstandsrapport fra Sletto Takst AS fra 2022.

Konstruksjoner

Bygning, generelt: Boligen er oppført med tømmervegger, og tilbygg er utført med mur og bindingsverk.
Den har hovedetasje, kjeller og loft.

Beskrivelser

Generelt om skadestedet: Furusetvegen 27 ble lagt ut for salg med prisantydning kr. 4500000,- og solgt for kr. 4250000,- 4. Juli 2022.
Eiendommen ligger cirka 770 moh. Snølastkravet her er 650 kilo/m2.
Eiendommen ble annonsert med to nye bad (side 13 og 16 i prospekt) og fem stk. soverom.
Eiendommen ble solgt for kr. 3000000,- i 2021.

Hendelsesforløp/ orientering: Kjøper ville foreta noe forbedringer i form av ny ytterkledning, tak m.m
I den forbindelse fant innleid tømrer avvik på bygget.
De gikk da nærmere over huset og fant flere avvik.
De varslet deretter undertegnede for å komme på en befaring.
Min befaring avdekket flere byggefeil, avvik og mulige avvik.
Se rapporten for nærmere beskrivelser.

Skadeomfang

Beskrivelse	Enhet	Antall

BAD:
Avvik med feil utførelse av membran ved innbyggingskasser for toaletter på bad i begge etasjene.
Badet i 1. etasje ble pusset opp, mens badet i kjelleren ble bygget nytt - begge i 2021/-22.
I følge rørlegger skal det være benyttet Grohe innbyggingsisterne med lekkasjesikringsboks som er bestilt uavhengig.
Det er mest sannsynlig montert en lekkasjeboks fra Bryne Plast (teknisk godkjenning TG 20585).

Avvik:
Membran er ikke ført inn i plastkassen, slik at lekkasjevann kan ledes ut på baderomsgulvet.
I tilstandsrapport er det opplyst at membranen er utført av selger, men at "det ikke er registrert uregelmessigheter på fremviste bilder".
Bilder som kjøper har mottatt (antatt samme bilder), viser imidlertid at underpanel og membranplater er ført hel forbi innbyggingskassen, og ikke avsluttet inn mot kassen som den skal i hht. monteringsanvisningen.

Videre er det i tilstandsrapport påpekt at det mangler dreneringshull for lekkasjevann, men at dette skal utføres.
Det er ettermontert drenshull som ser ut til å være cirka 10-11 mm. i diameter.
I monteringsanvisning og teknisk godkjenning er det oppgitt minimum 25 mm. diameter for drenshull.
Ettermontering av dreneringshull vil heller ikke bli tilstrekkelig tett, og er i strid med monteringsanvisning.

Det er ikke tette rørgjennomføringer i badet i 1. etasje.

Det er avvik og/eller mulig avvik på rør-i-rør systemet på badet i 1. etasje.

Det er for liten oppkant på membranen mot inspeksjonsluken, i tillegg til at selve luken er plassert i våtsonen på badet i kjelleren.

Synlighet:
Hvis man kontrollerer mot monteringsbeskrivelse og/eller teknisk godkjenning hvordan innbyggingskassen skal monteres, så er byggefeilen lett synlig på bildene som er forelagt fra selger.

Konsekvens:
Ved en ev. lekkasje fra sisternen vil vannet lekke ut i konstruksjonene og skade disse.
Lekkasjevann på gulv eller fra servant, kan lekke inn i veggen på badet i kjelleren.
Lekkasjevann fra servant kan renne inn i veggen på badet i 1. etasje.

Avvik med soverom (tidligere vinterhage).
Registrert manglende dampsperre i himling over soverom og trapperom ned til kjeller.
Registrert for lite isolasjon i himling, vurdert opp i mot TEK17.
Registrert utilstrekkelig isolering og vindtetting mot grunnen, vurdert mot TEK17.
Registrert manglende tilkomst til krypkjeller under nytt soverom.

I følge prospekt er det i perioden 2021/-22 utført innvendige ombygninger og isolert, slik at tidligere vinterhage nå er endret til ett soverom og gang.
I følge selgers egenerklæring er arbeid utført i tråd med TEK17.

Synlighet:
Avviket er synlig via loftsluke.
Vinterhagen var uisolert i hht forrige tilstandsrapport fra Sletto Takst, datert 24/3 2021.
Manglende adkomst til krypkjeller er bemerket i tilstandsrapport, datert 22/6 2022

Konsekvens:
Mindre isolasjon fører til økt energibruk.
Kombinert med manglende dampsperre i himling fører det til fare for rim/kondens/fukt og påfølgende skader i takkonstruksjonen.
Slik rommet står i dag, egner ikke rommet seg til helårsbruk.
For å oppnå isolering i hht. TEK17 må bjelkelaget tas igjen i sin helhet, og det samme gjelder takkonstruksjonen for å oppnå tilstrekkelig isolering og lufting.
For å ikke tape bruksareal må ytterveggene isoleres utover.

Hovedvannledning.
I tilstandsrapport blir det opplyst at hovedvannledningen for vann er utført med plast.
Det er gitt TG2 og opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendig vannledning.
I sjekkliste for punktet "Utvendige vann- og avløpsledninger" står følgende tekst:
"Levetid | Galvaniserte rør - dominerende rørmateriale fram til ca. 1950. Minimum TG 2 - i de fleste tilfeller TG 3"
Rekvirent har innhentet opplysninger som indikerer at hovedvannrøret er fra cirka 1955.

Synlighet:
Vannrøret er relativt lett synlig via en inspeksjonsluke inne på badet i kjelleren.

Konsekvens:
Vannrøret har passert forventet brukstid. Det må derfor påregnes at denne må byttes i nær fremtid.
Røret er imidlertid plassert bak flislagt vegg i badet i kjeller, slik at utskifting av hovedvannledning vil medføre store kostnader på badet her.
Nytt bad har altså en kort levetid som følge av gammelt hovedvannrør i konstruksjonen bak flislagt badevegg.

Kjøkken - avvik:
Registrert at kjøkkeninnredning ikke er festet til bakvegg, slik at denne beveger seg relativt mye.

Synlighet:
Avviket er ikke synlig, men kan merkes hvis man drar eller dytter i dørene etc.

Konsekvens:
Bevegelser sliter på sammenføyninger etc. og kan føre til redusert levetid.
Innredningen må derfor festes tilstrekkelig til bakvegg etc.

Fukt i yttervegger i kjeller:

Ved befaring ble det målt i hull som antatt er etablert i forbindelse med siste tilstandsrapport fra Sletto Takst AS
I hans tilstandsrapport datert 17/6 2022 blir det opplyst at det er målt 22,7 %.
Ved måling 5. juni 2023 ble det målt 22 % i bunnsvill, målt med målepigger.
Altså tilnærmet samme resultat nå.
Innlektet og isolert vegg som her, uten utvendig isolering, er en kjent risikokonstruksjon.

Sletto Takst AS har opplyst at det er fare for mugg/råte ved fuktighet over 15 %.
Som tiltak er det beskrevet: "En må jevnlig kontrollere området hvor det er utført hulltaking, skulle fuktnivået endre seg må det utføres tiltak utvendig."
Videre er det beskrevet at det "ikke er registrert grunnmursplast over terreng rundt kjelleretasjen".
"Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er
vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Videre at "eier har gravd opp langs yttervegger og tilført drenerende masser".

Synlighet:
Fukten er ikke synlig, men må måles med Protimeter e.l. instrument.

Konsekvens:
Følgende er opplyst i Sintef Byggforsk datablad 421.132: "Ved RF over 80 % og temperatur over 0 °C over tid kan det oppstå vekst av mugg- og råtesopp. Gran og furu vil ved 80 % RF ha et absolutt fuktinnhold på ca. 18 %."

Det vil si at ved måling på 22% eller mer, som her, så er det behov for tiltak med det samme.

At det er tilført drenerende masser rundt kjelleren, vil mest sannsynlig øke fuktpåkjenningen, ved at nedbør og smeltevann lettere renner ned inntil kjellermuren.
For å kunne bruke kjelleren til oppholdsrom, må det gjøres tiltak med dreneringssystem og isolere utvendig på grunnmuren, for å redusere fukt og temperaturforskjell som fører til kondens osv.
Det er imidlertid høyst usikkert om grunnmuren er solid nok, til å graves frem.
Sintef byggforsk datablad 727.115 viser at det er forbundet med stor risiko ved å undergrave eksisterende fundamenter.
Boligen er mest sannsynlig ikke utført med tilstrekkelig dreneringssystem for å hindre skadelig fukt i kjelleren.
Ett drenssystem kan inndeles i en oppsamlende del av drenerende masser og kapillærbrytende sjikt inntil vegger og under gulv, og en avledende del i form av drensledning som fører det oppsamlede vannet vekk i fra bygningen.
For at ett drenssystem skal fungere må disse hoveddelene fungere godt i sammen.
Sintef Byggdetaljer nr. 514.221 beskriver hvordan ett fungerende drenssystem skal utføres.
Krav om dreneringsledning minst 200 mm. under gulvnivå har vært gjeldene siden byggeforskriftene av 1969.
Det er også grunn til å tro at det ikke er tilstrekkelig kapillærbrytende sjikt under kjellergulvet, slik at tiltak med drenering osv. utenfor kjellerveggene, ikke nødvendigvis løser hele problemet med fukt, da fukt kan trekke kapillært opp via gulv og fundamenter.

Takkonstruksjon over tilbygg:
Over tilbygget er det montert saltak, utført med W-takstoler.
Taket har en vinkel på 18 grader, og spennlengde på 660 cm.
Takstolene er utført med 36x98 mm. sperrer, undergurt og ytre trykkstav. Midtre trykkstav er utført med 36x73 mm.
Takstolene er ikke stemplet med produsent osv.
Vurdert ut i fra dimensjoner og antatt byggeår, er det grunn til å tro at taket er dimensjonert for 150 kilo snølast.
Snølastkravet på 770 moh. i Hol kommune er per i dag 650 kilo.
Forutsatt at tilbygget og senere utvidelsen av dette er ulovlig, og må omsøkes som nytt, vil ikke takkonstruksjonen oppfylle relevante krav i TEK17.

Synlighet:

Takvinkelen er i strid med reguleringsbestemmelser i reguleringsplanen for området, som følger med i prospektet.
Underdimensjonerte takstoler etter dagens krav er lett synlig via loftsluke, men krever at du er bevisst om at tilbygget kanskje ikke er omsøkt.
Det foreligger ingen søknad, tegning e.l. i kommunens papirer over tilbygget.

Konsekvens:
For å tilfredsstille ev. dagens krav til snølast, og reguleringsbestemmelser om takvinkel, må takkonstruksjonen bygges om.
Det må også sees i sammenheng med utilstrekkelig isolering etter TEK17.
Dette vil føre med seg betydelig arbeid, spesielt i området hvor tilbygget møter hovedtaket osv.
Det kan trolig gis dispensasjon for takvinkel, men om dette gis for snølastkrav (helse og sikkerhet) er mer usikkert.

Lovlighet:

Bygget har hovedetasje, kjeller og loft.
Totalt tre etasjer.
Reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan "Geilomoen 2" datert 27/2 1978 sier at det kan være to etasjer og at takvinkel skal være mellom 22-45 grader.
Takvinkelen på tilbygget er 18 grader.
Tilbygget er antatt utvidet, og etablert ny takkonstruksjon (overbygget terrasse) i 1983.
Terrassen ble antatt senere omgjort til veranda, som igjen ble innglasset slik den fremsto i 2021 (vinterhage/hagestue).

Tilbygg mot vest:
Manglende søknad/byggemelding og bruksendring for tilbygg:
I hht. byggemappe, ser det ikke ut til at tilbygg hvor det nå er etablert soverom er omsøkt.
Det er heller ikke omsøkt utvidet (antatt utført i 1983), eller søkt om bruksendring (fra innglasset veranda til soverom 2021).

Kjeller:
Kjelleren ser ikke ut til å være omsøkt. Verken etablering av kjeller i utgangspunktet, eller bruksendring i 2021 hvor rommene ble gjort om til hhv. soverom og bad/vaskerom.
Takhøyde ned til minimum 200 cm. aksepteres ved bruksendring i boenheter omsøkt før 1. Juli 2011, men her ser jo ikke kjeller ut til å være omsøkt i utgangspunktet.
Takhøyder i kjelleren er målt fra 197-200 cm. i badet og +/- 204 cm. i soverom og trappegang.
Forutsatt at kjelleren må søkes som ny, er det krav om 240 cm. takhøyde i oppholdsrom.

Garasje:
Garasjen er omsøkt og godkjent med 19,25 m2 utvendig målt (bruttoareal).
Garasjen er faktisk bygget med innvendige målt 23 m2 (bruksareal).
Det vi si at garasjen er cirka 15 % større enn omsøkt og godkjent.
Det er kommentert i rapporten til Sletto Takst AS, at det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bygget.

Synlighet:
Takhøyde i kjeller er kommentert under arealer i siste tilstandsrapport fra Sletto Takst AS.
Det er ellers opplyst at det ikke foreligger tegninger for bolighuset.

Konsekvens:
Det forutsettes at takhøyde, varmeisolering, fukt- og radonsperre er relevante krav som utløses ved å søke om kjeller nå.
Kjelleren tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til oppholdsrom.
Kostnadene med grave ned til tilstrekkelig dybde for å kunne etablere godkjent kjellerrom med isolasjon og radon- og kapillærbrytende sjikt, vil bli såpass store, at det mest sannsynlig blir rimeligere og sikrere å utvide huset oppe på bakkeplan.
For eksempel med å utvide tilbygget ytterligere, og heller etablere bad og soverom her.
Som nevnt under punktet "Drenering", er det heller ikke sikkert at kjellermuren er stabil nok til at man kan grave opp tilstrekkelig.
Graver man dypere enn fundamentdybden vil det også bli problemer med setninger etc.

Regulering:
I selgers egenerklæring nå, er det krysset "Nei" for at selger er kjent med reguleringsplaner som kan ha betydning for eiendommen.
I egenerklæring fra forrige selger i 2021, er det imidlertid krysset "Ja", og det vises til planer for omlegging av Furusetvegen.
Dette vil ev. kunne få betydning for denne eiendommen.

Rømningsvindu i soverom i kjeller:

Vinduet er plassert 110 cm. over gulvet (gulv/underkant åpning).

Avviket er opplyst i tilstandsrapporten fra Sletto Takst i 2022, med kommentar om at høyden bør være maksimalt 100 cm.
Videre er det kommentert at en må passe på at det ikke blir liggende snø foran vinduet vinterstid.

Sintef Byggforsk datablad 321.036 sier at avstanden MÅ ikke være mer enn 100 cm. men at det kan tillates høyere dersom det f.eks blir fastmontert ett møbel e.l. for å lette rømning.
Videre sier Sintef Byggforsk 523.151 følgende om "Rømningsvei om vinteren" fra lysgraver foran kjellervinduer.
"Lysgrava skal kunne brukes om vinteren og må sikres mot tildekking av snø. Snømåking regnes ikke som tilstrekkelig. Ett aktuelt tiltak kan være å montere takutstikk over lysgrava."
Rømningsvinduet her, ligger ikke direkte nede i en lysgrav, men nede i en forsenkning i terrenget. Det vil derfor være sannsynlig at samme regel må legges til grunn her.

Konsekvens:
Det må gjøres tiltak for å lette rømning og sikre fri rømning på vinterstid.
Dette kan være fastmontert møbel e.l. og at det monteres ett takoverbygg e.l. over vinduet.

Radon:
Det er registrert for høye nivåer av radon i kjelleren.
Måling er utført med Airthings Wave Plus i perioden 7/6 til 12/7 2023.
Målingen viser ett snitt på 727 Bq/m3
Radon må i hht. TEK17 ikke overstige 200 Bq/m3 og tiltaksgrensen er på 100 Bq/m3.
Ref.: TEK17 §13-5

Dokumenter/kilder

Salgsprospekt	
Tilstandsrapport fra Sletto Takst AS	2021 og 2022
Egenerklæring fra selger	
Eier	

GOL, 20.07.2023

Helge Arne Jallen

Helge Arne Jallen
Telefon: 952 17 568

Helge Arne Jallen
Telefon: 952 17 568
E-post: post@grepatakst.no

Grepa Takst AS
Hjallevegen 39, 3550 GOL
Telefon: 952 17 568

Helge Arne Jallen
Telefon: 952 17 568
E-post: post@grepatakst.no

Grepa Takst AS
Hjallevegen 39, 3550 GOL
Telefon: 952 17 568

Furusetvegen 27, 3580 Geilo

Diverse avvik

1 Enebolig

Post/beskrivelse		Enhet	Mengde	Pris	Sum
1.1 DIVERSE					
Bygning, generelt					
1.1.1	Riv og nytt bad i hovedetasje.	stk	1,00		
	Alle kostnader med riving, demontering, deponi, rigg/drift, gjenoppbygging for alle fag.	stk	1,00	250 000,00	**250 000**
1.1.2	Alle kostnader med å utvide eksisterende tilbygg, slik at det blir nytt bad og soverom her.	stk	1,00		
	Foreløpig antatte kostnader med tegning, graving, bygging (høy. m2-pris grunnet våtrom og lite areal). Areal hentet fra prospekt.	m²	37,00	40 000,00	**1 480 000**
1.1.3	Alle kostnader med å omsøke tilbygg, og få dette godkjent i hht. reguleringsbestemmelser og TEK17	stk	1,00		
	Foreløpig antatte kostnader med riv og ny takkonstruksjon, riv og nytt bjelkelag, mer isolasjon i vegger, riv og ny ytterkledning (ev. tap av bruksareal).	stk	1,00	1 000 000,00	**1 000 000**
1.1.4	Skifte hovedvannledning	stk	1,00		
	Antatte kostnader med graving og montering av ny hovedvannledning.	stk	1,00	50 000,00	**50 000**
1.1.5	Arbeid med å feste kjøkkeninnredning.	stk	1,00		
	15 timer arbeid a' kr. 600,- + Div. festemateriell	stk	1,00	11 000,00	**11 000**
1.1.6	Lovlighet garasje	stk	1,00		
	Antatte kostnader med søkeprosess for å få godkjent faktisk bygget garasje - bistand og gebyr for dispensasjonsbehandling	stk	1,00	30 000,00	**30 000**
Sum diverse					**2 821 000**
SUM ENEBOLIG					**2 821 000**

Oppsummering pr kapittel

Kapittel	Spesifikasjon arbeid	Arbeid	Material	Sum
Diverse			**2 821 000,00**	**2 821 000**
TOTAL EKS. MVA			**2 821 000,00**	**2 821 000**

Helge Arne Jallen
Telefon: 952 17 568
E-post: post@grepatakst.no

Grepa Takst AS
Hjallevegen 39, 3550 GOL
Telefon: 952 17 568

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Bildet viser tidligere uisolert terrassegulv som senere er foret opp og isolert med 10 cm rockwool.



Bildet viser at det er montert ett bjelkelag over eksisterende bjelkelag (verandagulv), og at gammelt damptett gulvbelegg er beholdt i bunnen (kald side).
Det er maksimalt plass til 13 cm. isolasjon.
Generelt krav for bjelkelag mot krypkjeller i hht. TEK17 er 40 cm, og minstekravet er 20 cm. isolasjon.
Det er også en byggefeil med damptett gulvbelegg mot kald side.
Dette medfører fare for kondens og påfølgende fuktskader.



Bildet viser at det er åpent og uisolert opp mellom bjelkelaget og mur. Her var det svært trekkfullt, noe som har bidratt til at isoleringen har hatt redusert effekt.



Bildet viser at himling over soverom (tidligere vinterhage) er isolert med kun 10 cm. isolasjon.
Det er heller ikke montert dampsperre over soverom og trappenedgang til kjeller.

Helge Arne Jallen
Telefon: 952 17 568
E-post: post@grepatakst.no

Grepa Takst AS
Hjallevegen 39, 3550 GOL
Telefon: 952 17 568



Delevegg mellom tidligere vinterhage og stue. Dette var tidligere en bærende yttervegg.
Veggen er ikke lenger bærende grunnet bruk av takstoler, slik at bæring er på ytterveggene.



Tidligere terrasse, senere overbygd, deretter innglasset og nå bruksendret til soverom.
Arealet er cirka 25 m2 inklusiv trappenedgang til kjeller.
Ikke noe av dette arealet tilfredsstiller krav i TEK17 med tanke på energi osv.
Det mangler også nødvendig dampsperre i himlingen, for at rommene kan brukes vinterstid.



Bildet viser at himling over soverom er utført uten dampsperre.



Bad 1. etasje:
Bildet viser rørgjennomføringer i våt sone på badet i hovedetasjen.
Det er ikke fagmessig utført mansjett/tetting rundt rørene.
Eventuelt lekkasjevann kan trenge inni veggen via rørene her.
Bildet er i fra våtsonen under servanten.
Ref.: Sintef Byggforsk 727.813 og 553.117

Helge Arne Jallen
Telefon: 952 17 568
E-post: post@grepatakst.no

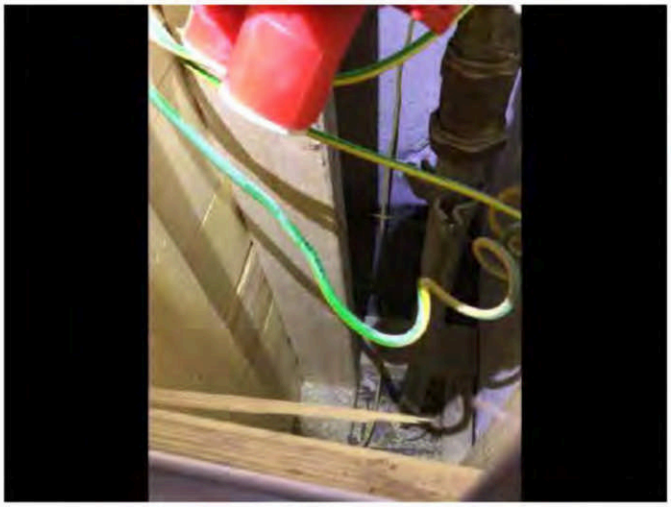
Grepa Takst AS
Hjallevegen 39, 3550 GOL
Telefon: 952 17 568



Bad 1. etasje:
Bilde tatt via inspeksjonsluke og viser bakside ved sisterne.



Badet i 1. etasje:
Bildet viser åpning mot toalettkasse for å lede ut ev. lekkasjevann.
Det er grunn til å tro at denne er ettermontert.
Ettermontering er i strid med monteringsanvisning.



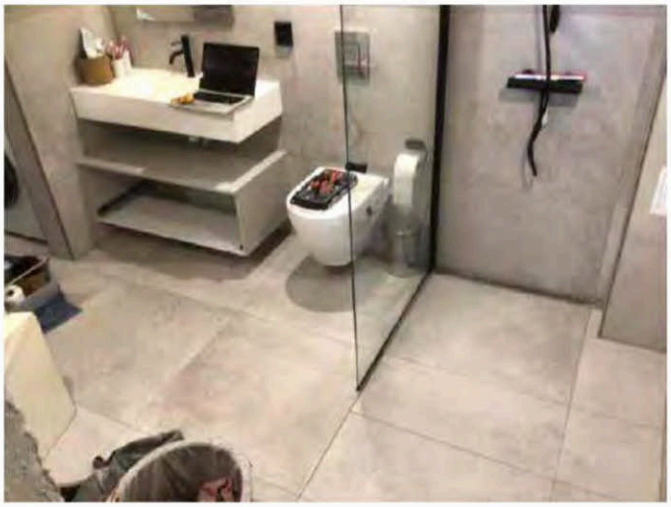
Bad kjeller:
Bilde tatt via inspeksjonsluke ved dusj.
Bildet viser mellomrom mellom kjellermur og ny baderomsvegg.
Her ser man hovedvannledning av galvaniserte rør som er ført opp via gulvet.
I følge Bjørn og Magne Ove Furuseth er vannrøret mest sannsynlig fra cirka 1955, og har følgelig passert forventet brukstid.
Innenfor samme mellomrom er det også plassert en gråvannspumpe i området bak servanten.



Bad 1. etg.

Helge Arne Jallen
Telefon: 952 17 568
E-post: post@grepatakst.no

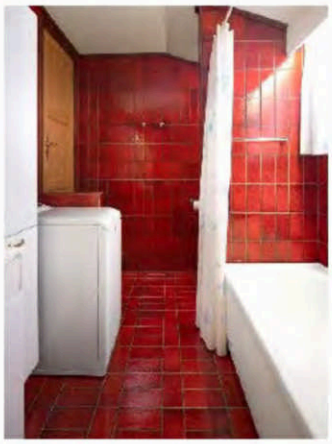
Grepa Takst AS
Hjallevegen 39, 3550 GOL
Telefon: 952 17 568

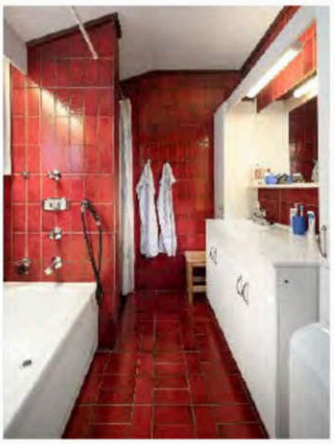


Bad kjeller.

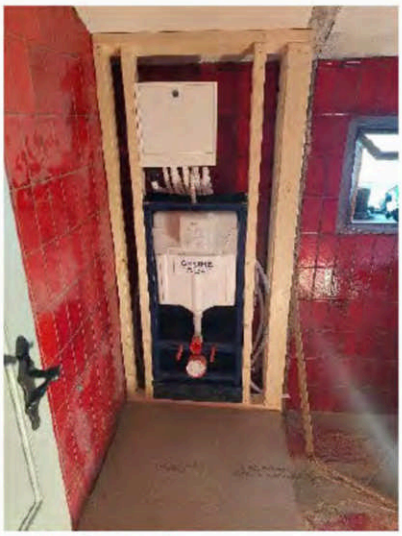


Bad kjeller.

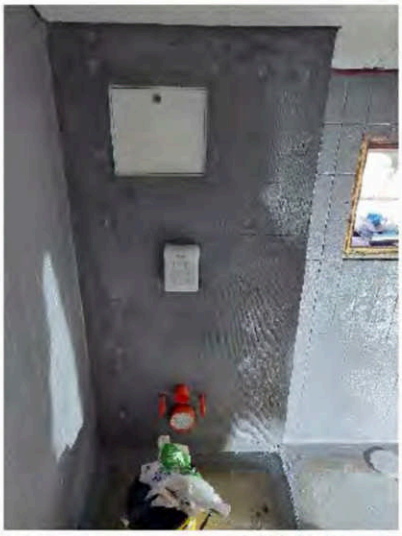




Badet i 1. etasje, slik det fremsto i salgsprospekt i 2021.



Toalett i 1. etasje.



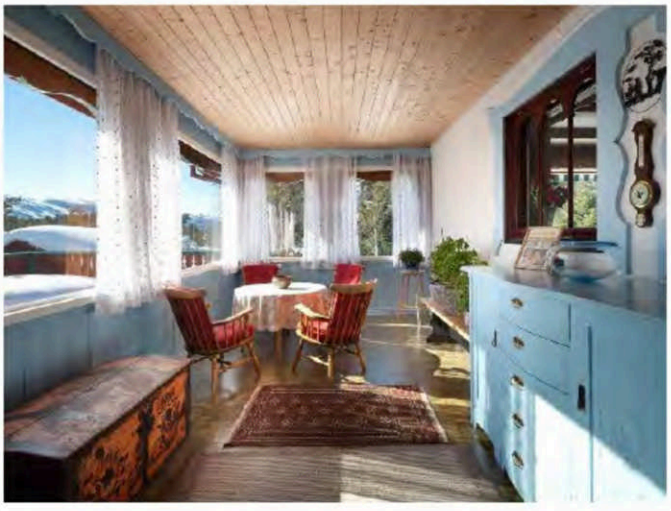
Samme sted som over. Bildet viser at membranplate er ført hel forbi, og at membranen ikke er ført inn i innbyggingskassen for sisternen.
Utførelsen her er i strid med monteringsanvisning og teknisk godkjenning.
Eventuelt lekkasjevann vil her renne inn i veggen.



Bildet viser innebygd sisterne med innbyggingskasse i kjeller.



Samme som over, men viser at innbyggingskassen er skjult med rupanel.
Utførelsen her er i strid med monteringsanvisning og teknisk godkjenning.



Bilder antatt fra tidligere prospekt, som viser vinterhagen slik den fremsto ved salg i 2021.
Legg merke til gulvbelegget som ligger direkte på uisolert tidligere verandagulv.
Gulvbelegget er damptett, og skal ikke ligge på kald side som det nå gjør (se bilder lenger opp).

Helge Arne Jallen
Telefon: 952 17 568
E-post: post@grepatakst.no

Grepa Takst AS
Hjallevegen 39, 3550 GOL
Telefon: 952 17 568



Bildet viser veggen mellom tidligere vinterhage og stue (2021). Ut i fra gamle flyfoto er dette mest sannsynlig en tidligere yttervegg, som ble en delevegg etter at det ble montert takstoler over terrasse.



18 grader takvinkel over tilbygget.



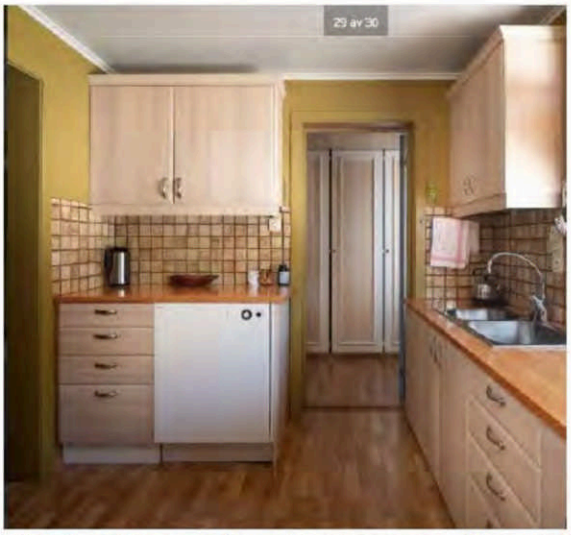
Bildet viser at det ikke er montert dampsperre over trapperommet ned til kjeller.



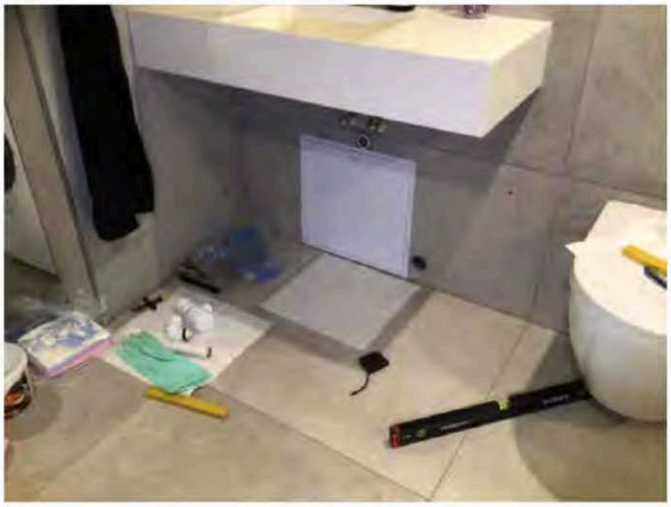
Tømmerkonstruksjon ute i ytterhjørne på lite soverom i 1. etasje.



Fjernet deler av tømmervegg på kjøkkenet.
Det ser ikke ut til å være montert noen form for avstivning, utenom ett bord som skjuler den tidligere veggen.
Tømmerveggen er mest sannsynlig noe svekket her nå, og dette må i hvert fall hensyntas ved ev. endringer i fremtiden.



Bilde fra 2021, som viser at tømmerveggen til venstre for dør mot gang var intakt.



Bildet viser våtsonen ved servanten på badet i kjelleren.
Våtsonen er ikke intakt, da det er montert inspeksjonsluke her, i tillegg til manglende mansjett rundt rør osv.
Inspeksjonsluken er kun tilgjengelig ved å demontere underskapet under servanten.



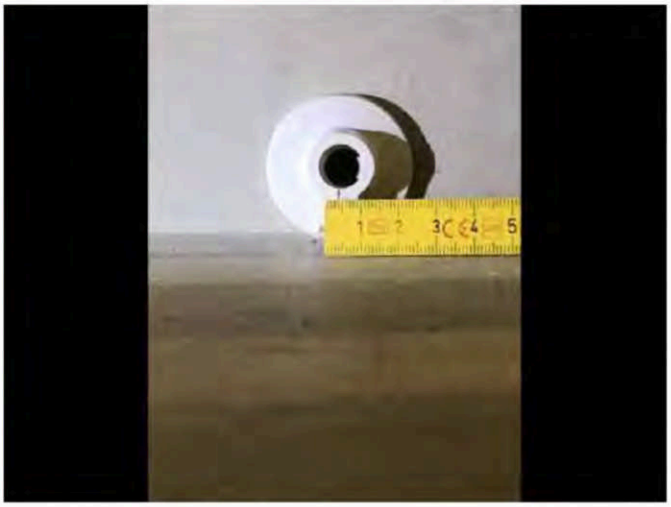
Bad i kjeller:
Bildet viser at silikonfuge i overgang gulv/vegg er utilstrekkelig fylt opp.
Dette er ikke fagmessig utført.

Helge Arne Jallen
Telefon: 952 17 568
E-post: post@grepatakst.no

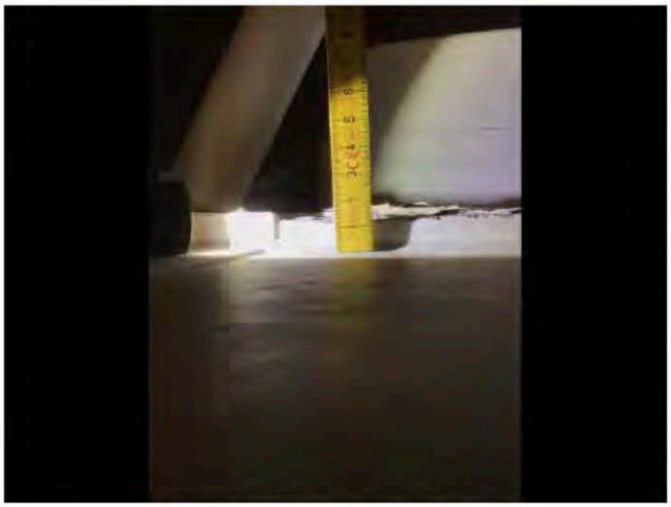
Grepa Takst AS
Hjallevegen 39, 3550 GOL
Telefon: 952 17 568



Bad i kjeller:
Bildet viser at silikonfuge i overgang gulv/vegg er utilstrekkelig fylt opp.
Dette er ikke fagmessig utført.



Bildet viser ettermontert dreneringsrør fra lekkasjeboks bak sisternene for toalettene i begge badene.
Her er det 10-12 mm. åpning, som er i strid med teknisk godkjenning hvor det er oppgitt minimum 25 mm. dreneringsrør.
Ettermontering som her er også i strid med monteringsanvisningen.



Bildet viser underkanten av inspeksjonsluken under servanten på badet i kjelleren.
Bildet viser at det er en oppkant på cirka 13 mm.
TEK17 §13-15 2C sier at det skal være 25 mm. oppkant rundt hele badet dersom man ikke har fall 1:100 på hele gulvet.
Fallet på badegulvet holder ikke 1:100 utenfor dusjsonen.
Oppkanten er følgelig for liten.



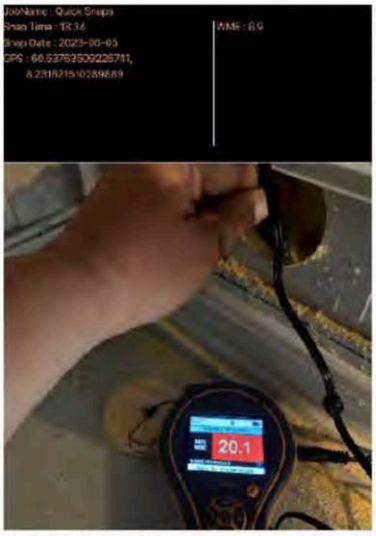
Bilder viser gjennomføring for avløpsrør i våtsone under servanten på badet i kjelleren.
Her mangler det mansjett rundt røret, men i tillegg er det plassert en stor inspeksjoneluke her.
Våtsonen er altså ikke ivaretatt her, og ev. lekkasjevann vil renne inn i veggen bak servanten.

Helge Arne Jallen
Telefon: 952 17 568
E-post: post@grepatakst.no

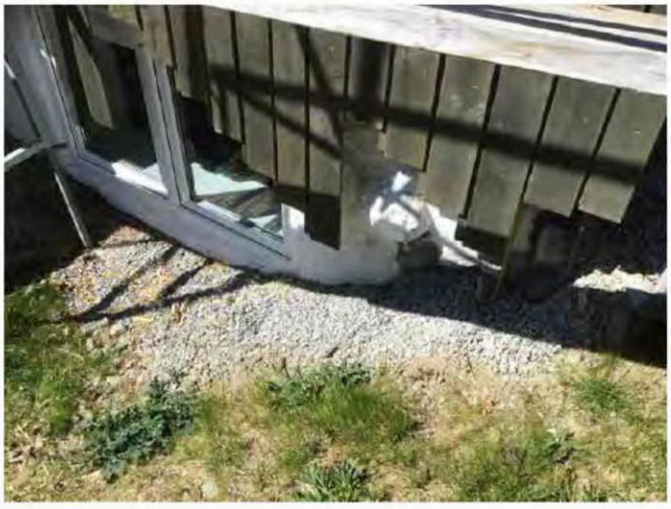
Grepa Takst AS
Hjallevegen 39, 3550 GOL
Telefon: 952 17 568



Bildet viser at det mest sannsynlig er benyttet forhudningspapp mellom betong og bunnsvill i badet i kjelleren.
Denne er ikke kapillærbrytende og det vil på sikt føre til fuktskade i bunnsviller her.



Ved befaring ble det tatt hull i veggen i trapperommet i kjelleren.
Her ble det målt tilnærmet samme resultat som inne på soverommet.
Altså fare for skader også her.





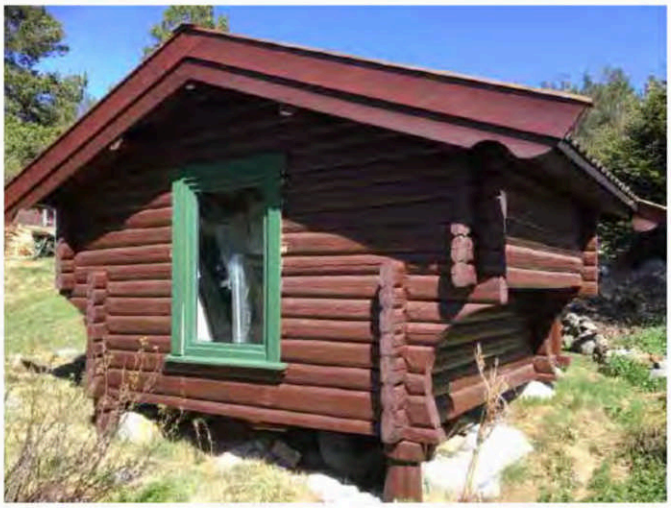
Bildet viser kjellermur under terrenget.
Det ser ut til at det kan være benyttet ensidig forskaling og støpt med betong mot en gammel steinmur.
På innsiden ser det ut som en betongmur, men på utsiden under terrenget, er det steiner, med noe betong mellom.
Det ble registrert løse steiner.
En sparesteinsmur skulle vært slett også på utsiden (steiner er innstøpt).
Det er usikkert om denne muren kan graves frem uten å rase ut.

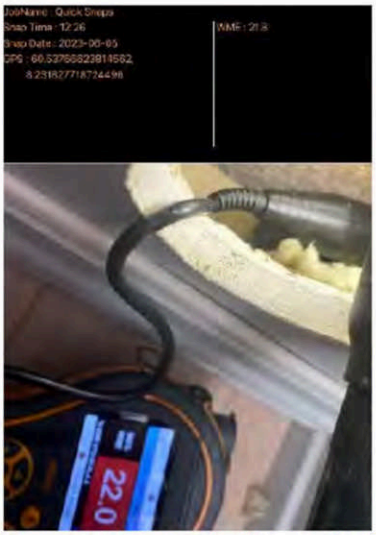
Helge Arne Jallen
Telefon: 952 17 568
E-post: post@grepatakst.no

Grepa Takst AS
Hjallevegen 39, 3550 GOL
Telefon: 952 17 568

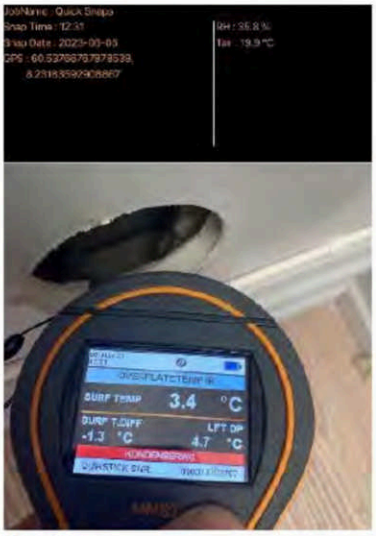




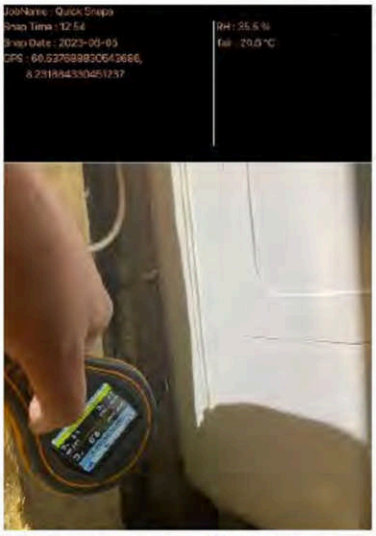




Bildet viser 22 % fukt i bunnsvill på innlektet vegg på soverom i kjeller.
Dette er samme hull som ble tatt av Sletto Takst AS i forbindelse med hans tilstandsrapport.
Ved hans befaring 17/6 2022 ble det her målt 22,7 %.
Altså samme resultat nå.
Ett slikt måleresultat tilsier at det er behov for tiltak for å unngå mugg, sopp og råteskader.



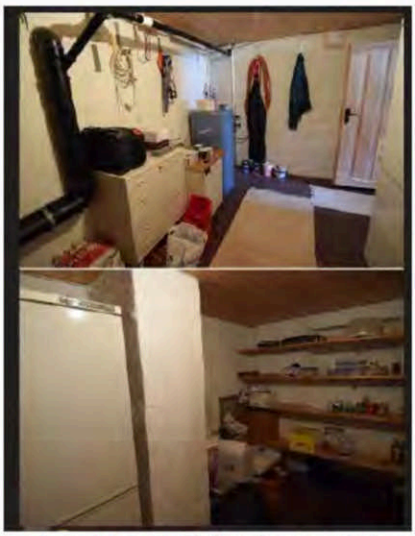
Kondens.
Måleinstrumentet viser at det kondenserer på murveggen bak innlektet vegg på soverommet på befaringsdagen.



Bildet viser at det på befaringsdagen var risiko for kondensering (gult utslag) i veggen bak badet i kjelleren. Måling ble utført via inspeksjonsluken for gråvannspumpen.



Badet i 1. etasje - feil utførelse rør-i-rør:
Forutsatt at rør-i-rør ikke er klamret mer enn det man ser på bildet her (under oppforet gulv), er ikke vannrørene utskiftbare i hht. krav her.
I tillegg mangler det endeavslutning for vann til utekran, som er plassert inne i veggen bak sisterne (synlig via liten inspeksjonsluke).
Ref.: Sintef Byggforsk 727.813 og 553.117



Bruksendring - bad i kjeller var tidligere en bod. Bilde mottatt fra rekvirent.

Helge Arne Jallen
Telefon: 952 17 568
E-post: post@grepatakst.no

Grepa Takst AS
Hjallevegen 39, 3550 GOL
Telefon: 952 17 568



Radonmåling fra 12/7 2023. Viser at det er for høyt radon-nivå. Målinger er normalt høyest i vinterhalvåret, slik at det er grunn til å tro at det blir høyere vinterstid.



Flyfoto fra 1976, som viser at tilbygget ikke var utvidet (hvor det i dag er soverom).

Fra: **Helge Arne Jallen** post@grepatakst.no [redacted]
Emne: Furusetvegen 27 - om takvann/drenering og grunnmur
Dato: 28. august 2023 kl. 10:16
Til: sindre@advokatstave.no

HJ

Hei.

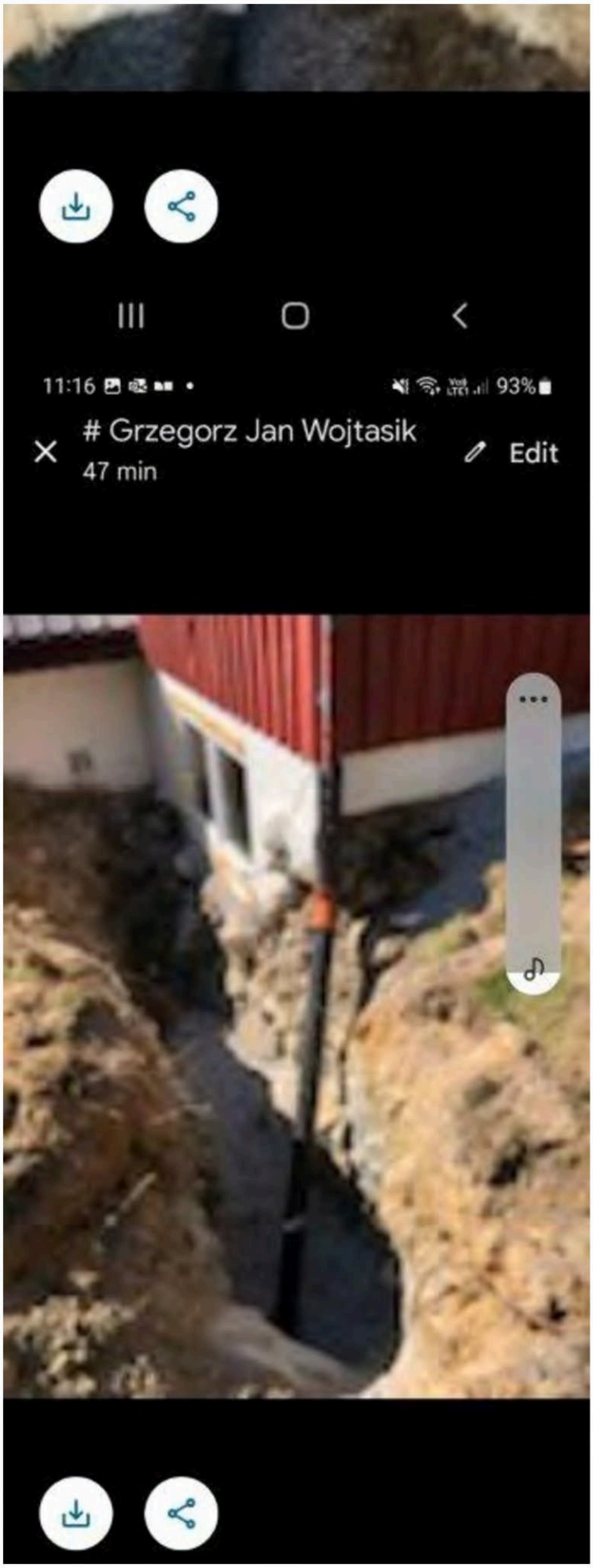
Viser til tlf. nettopp.

Vedlagte bilder viser at grunnmur under vinduet består av grov stein, og det kan se ut som om betongen avslutter oppå.
Dette indikerer at jeg har rett i mine antakelser om at kjelleren er en gammel grovkjeller/jordkjeller som i nyere tid er oppgradert med betongmur på innsiden (synlig via hull for fuktmåling i sov.).
Muren er i så fall ikke egnet for nødvendig oppgraving/undergraving med tanke på tilstrekkelig drenering.

Videre viser bildene at takvann er ført vekk fra grunnmuren, men at samme grøft er fylt med pukk og går tilbake inntil grunnmuren/kjelleren.
Takvann vil dermed med stor sannsynlighet følge grøften tilbake mot kjelleren.
Faktisk kan denne grøften ha gjort "vondt verre".
For å ev. kontrollere dette, må man måle RF i betongmuren i kjelleren under tørkeperioder og noen dager etter mye nedbør.

Helge Arne




11:16
93%
Grzegorz Jan Wojtasik
47 min
Edit


11:16
93%
Grzegorz Jan Wojtasik
47 min
Edit
11:16
93%
Grzegorz Jan Wojtasik
47 min
Edit

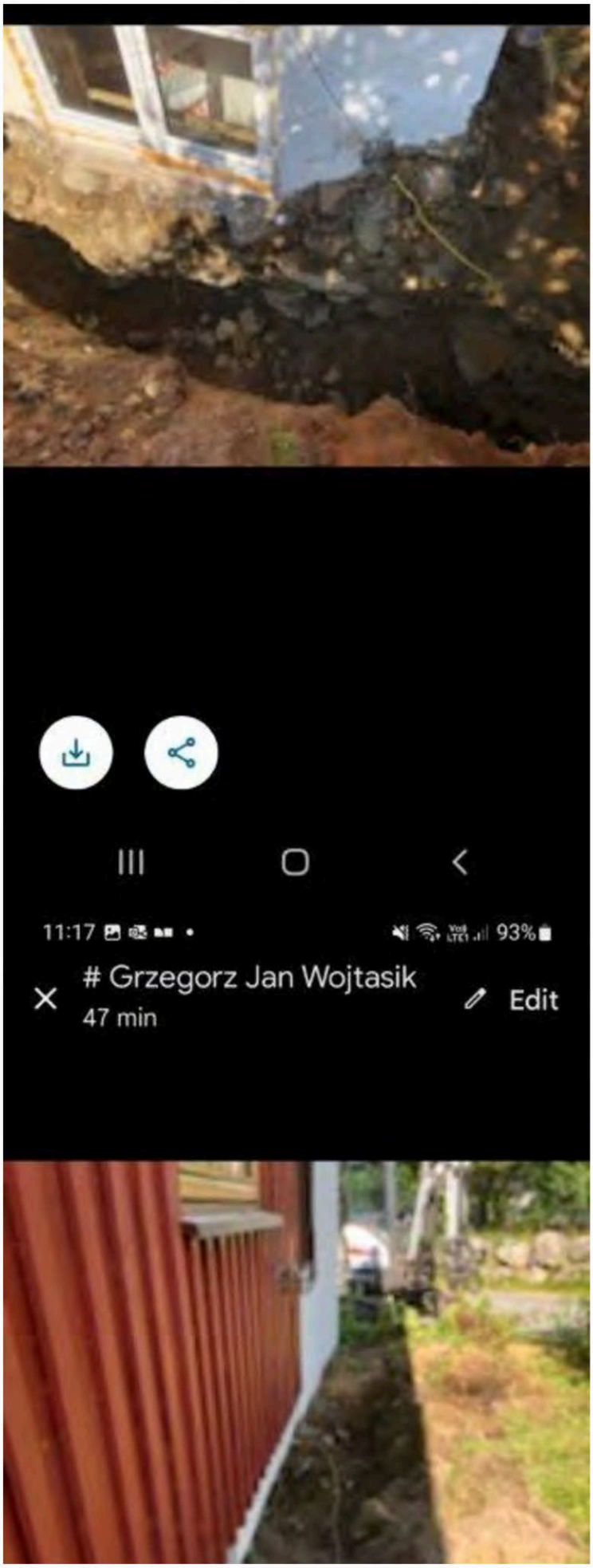


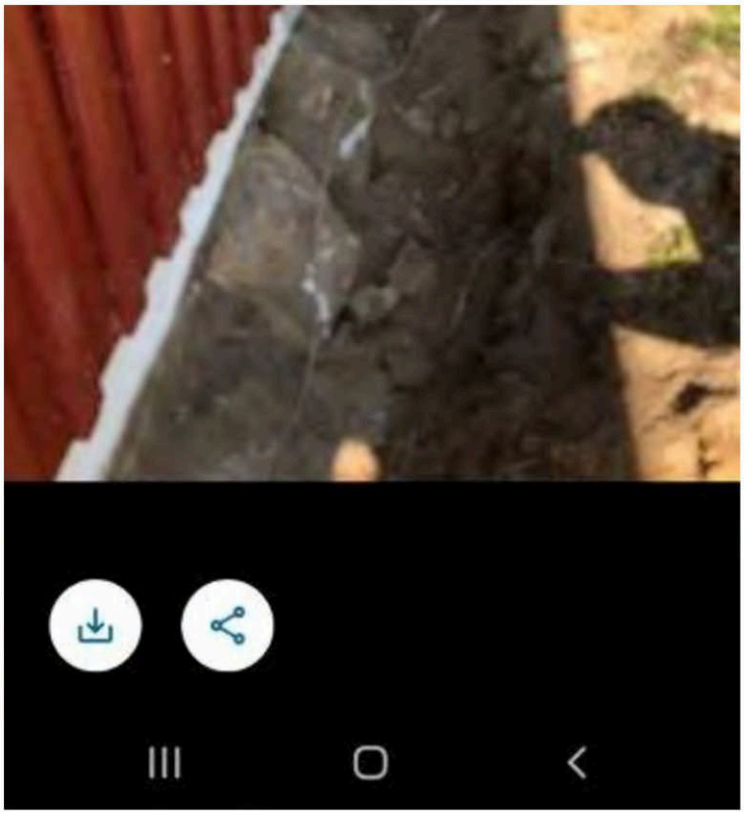
11:16 93%

Grzegorz Jan Wojtasik

47 min

Edit


11:17
93%
Grzegorz Jan Wojtasik
47 min
Edit




MC%
WME
35.7
VAT
MMS2
Protimeter

21:45
35
Wave Radon
3h
24h
7d
30d
1y
Radon
600
400
200
150
100
6/5
3/7
30/8
Apr 6 – Oct 6
Average 390.5 Bq/m³
Range 93.0 Bq/m³ - 707.0 Bq/m³
Advanced settings

Hol Kommune
v/ Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling
Mail: kamilla.holberg.mjosund@hol.kommune.no

07.11.23

Deres ref. [ref]
Vår ref.

Ansvarlig advokat:
Sindre Stave

Varsel om ulovlige tiltak i Furusetvegen 27, Geilo

Det vises til forhåndskonferanse 2 november 2023 med referanse 62/16

Etter kjøp av Furusetvegen 27 01.09.2022 har nåværende hjemmelshaver av Furusetvegen 27, 3580 Geilo, Gnr 62 Bnr 16 funnet en rekke forhold ved eiendommen som gir grunnlag for å hevde at deler av eiendommen ulovlig oppført/ulovlig bruk.

Flere av forholdene er byggtekniskeforhold som påvirker boligens evne til å ivareta helse, miljø og sikkerhet for beboere og omgivelser. Plantegning av boligen er vedlagt.

Da Hol kommune er bygningsmyndighet, legges det til grunn at kommunen utfører sin plikt etter plan og bygningsloven å følger opp dette varslet jf PBL § 32-1

Eiendommens historikk

I. Tidslinje

1. **1950-tallet:** Huset ble bygget i 1922 i henhold til dokumentasjon Bjørn og Magne Ove Furuseth (barnebarn til tidligere eiere av huset). Bildet 1. Figure viser bildet av huset på 1950-tallet. Det besto da av en liten kledd tømmerkasse og et tilbygg i reisverk av tre, slik som bildet (1. Figure) viser. Huset består da av det som på plantegning fra 2022, er beskrevet som 1.etasje kjøkken, spisestue, 2.etasje sov 1 og sov 2. Hovedinngangen var i Gang utenfor kjøkkenet. I kjeller bad/vask var det jordkjeller og Sov 5 var en grovkjeller med lager for "jernting".

2. **1960-1963:** Tilbygget som er avbildet på 1950-tallet (1. Figure) har blitt utvidet med en verksted/bod med det som ser ut som gulv direkte på grunn (2. Figure). I plantegningen er 1.etasje er Bad, Bod, Entre og Stue, en del av det tiltenkte verkstedet.

3. **1963:** Flyfoto fra 1963 (3. Figure) viser at tilbygget som sees på bildet fra 1950-tallet er utvidet vestover. Dette er et bygg av bindingsverk av tre, som aldri ble ferdig og tatt i bruk. (Furuseth, 2023).

4. **1976:** Flyfoto fra 1976 (4. Figure) viser ingen endring i bygningen fra flyfoto fra 1963. Under huset, var det på dette tidspunktet en jordkjeller, med jordgulv og jordvegger, for matoppbevaring. Det var tilgang til denne via en lem i gulvet i 1.etasje av huset. Flyfotoet fra 1976 viser en skrålem på sørsiden av bygget, som var tilgangen

til en annen del under huset, som ble brukt som lager til en del jernting (Furuseth, 2023).

5. **12.05.1977:** Skjøte for eiendommen blir overført til Carl Marstrander-Larsen.
6. **14.07.1977:** Byggesøknad for oppsetting av garasje med grunnareal på 19,25m^2. I byggesøknaden fremkommer det at bebygget grunnareal for eksisterende eldre bygg er 70m^2 (2931_001.pdf, 1977).
7. **ca år 1983:** I Salgsoppgave 2003 fra blir det opplyst at boligen er ombygget, og at tilbygget og garasje er bygget, alt utført i ca år 1983. Selger i 2003 er den som fikk disse tiltakene på boligen utført. Tiltakene var søknadspliktige. Husets 1.etasje er da som vist på plantegningen, utennom at Gang og Sov 4 er vinterhage/overbygd terrasse. 2.etasje har identisk planløsning som før. Huset har fått en kjeller med adgang fra huset, både Bad/vask og Sov 5 er boder.

De følgende punktene er utført som en del av tilbygget, ombyggingen og garasjen. Det er ikke funnet dokumentasjon på lovligheten:

1. **Tilbygget:**
   - Salgsoppgave fra 2003. (s.6) og Salgsoppgave fra 2022. (s.4) viser at tilbygget består av mur/leca. Det består altså ikke av bindingsverk av tre slik som dokumentert at det gjorde i 1976 og tidligere (1. Figure, 2. Figure, 3. Figure, 4. Figure og Furuseth, 2023).
   - Taket på tilbygget har blitt løftet. Dette ser man ved å sammenligne bilde s.4 Salgsoppgave_2022.pdf (7. Figure) og bildet fra 1950-tallet (1. Figure). Sammenligningen viser at vinduet fra 1950-tallet er betydelig større enn det som er i dag, det betyr at taket til tilbygget tilstøter det opprinnelige bygget høyere på veggen. Løfting av taket, og bildet tyder på at tilbygget har blitt større i bredde og dermed også er kommet nærmere den kommunaleveien.
   - Takvinkel: Reguleringsplanen "Geilomoen 2" (27.02.1978) sier at takvinkel må være 22-45 grader, takvinkel på tilbygget er 18 grader (Jallen, 2023).
   - Den vestre delen av tilbygget er ført opp med saltak, med takstoler. Denne delen med saltak innholdt en vinterhage, trapperom med adgang til kjeller og en stue (salgsoppgave_2021.pdf s.9 og 8). Sammenligner man flyfoto fra 1976 (4. Figure) og 2006 (5. Figure), ser man at det i 1976 bare var pulttak på hele tilbygget, mens i 2006 er det blitt saltak. Bæringen av saltaket med takstoler er på yttervegger nordvendende murvegg og yttervegg til vinterhage. Taket har en vinkel på 18 grader, og spennlengde på 660 cm. Takstolene er utført med 36x98 mm. sperrer, undergurt og ytre trykkstav. Midtre trykkstav er utført med 36x73 mm. Takstolene er ikke stemplet med produsent osv. Vurdert ut i fra dimensjoner og antatt byggeår, er det grunn til å tro at taket er dimensjonert for

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

150 kilo snølast. Snølastkravet på 770 moh. i Hol kommune er per i dag 650 kilo (Jallen, 2023).

- I tilbygget fra 1983 er det oppført et bad, en stue med fyringsmulighet, inngangsparti, tilgang til kjeller via innvendig trapp i huset, en innglassert vinterhage. Vinterhagen skal i utgangspunktet ha blitt oppført som en takoverbygd terrasse, men grunnet dårlig solforhold ble den omgjort til en innglasset vinterhage.

2. Ombygging:

- Det er dokumentert at adgang til jordkjeller var via lem i 1.etasje i huset og annen del under huset fikk man adgang til via skrålem fra utsiden (Furuseth, 2023). Tekstmelding utveklset med Jahn Birger Furuseth (barnebarn av eier) bekrefter at kjeller ble gravd ut på 1980-tallet (8. Figure). Det ble da etablert rom i kjeller.
- Ved ombygging ble det etablert et innvendig trapperom med adkomst ned til kjeller, slik at kjeller ble en del av boligen. Fyringsovn og et vindu i grunnmuren (inngrepen i bærende konstruksjon) var etablert innen 2003, og da Carl Marstrander-Larsen opplyste i egenerklæring ved salg i 2003, at ombygninger i ca 1983, er det sannsynlig at disse tiltakene ble utført i ca 1983.
- Vindustørrelse kjeller kan sees på 9. Figure.
- Fyringsmulighet i kjeller - ildfastplate til ildsted kan sees helt i venstre bildekant (9. Figure).

3. Garasje:

- Garasje som er den samme som ble bygget i 1983, har et innvendig mål på 23m^2(Jallen, 2023). Det er ingen dokumentasjon på at garasjen er omsøkt i henhold til tiltaket som er utført.

8. 2003-2021: Kåre Haugen, eier på dette tidspunktet har opplyst om at de ikke har gjort noen ombygninger av boligen.

9. **2021-2022:** I salgsoppgave 2021. s.26 blir det opplyst følgende: *Pusset opp alle innvendige overflater. Renovert bad/wc 1. etasje og bygd nytt bad/wc i kjeller. Utvidet kjøkken og montert ny kjøkkeninnredning. Utført noe innvendige ombygninger og isolert tidligere vinterhage slik at det har blitt 2 ekstra soverom i 1. etasje. Satt inn større vindu i kjeller. Gravd opp langs 2 yttervegger i kjelleretasje, fylt inntil med drenerende masser, lagt takrennenedløp i rør som er ført vekk fra bolig i dette området. Huset er på dette tidspunktet i henhold til plantegningen vedlagt.* ***Ingen av tiltakene er dokumentert lovlig.***

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

- Vinterhage blir til soverom og gang: Vinterhagen vist på bildet (10. Figure) blir omgjort til soverom (12. Figure) og gang (11. Figure). Her er det blant annet mangelfullt isolert, manglende diffusjonsperre og vindtetting (Jallen, 2023).

- Tidligere Jordkjeller blir til bad: Salgsoppgave 2022 dokumenterer at det ble etablert bad før salg i 2022 (14. Figure). Ved salg i 2021 var dette et bodrom (15. Figure) og før ombygging i ca 1983, en jordkjeller. Jallen (2023) beskriver at dette badet ikke oppfyller krav i TEK-17, blant annet romhøyden er under 200cm og krav til vanntettsjikt.

- Renovert bad 1.etasje ikke i tråd med TEK-17: Badet som ble renovert i 1.etasje oppfyller ikke relevant krav i TEK-17, blant annet krav til vanntettsjikt (Jallen, 2023).

- Tidligere lager til "jernting" blir til soverom i kjeller: Den delen under huset som ble brukt til lagring av jernting (Furuseth, 2023), ble i perioden 2021-2022 omgjort til soverom uten godkjent rømningsvei. Inngrepen i grunnmur ble gjort for å sette inn større vindu, men dette vinduet er for høyt over gulv og vinduet ligger i en grop hvor det samler seg snø når det blåser fra vest. Salgsopgave_2022 viser det større vinduet (13. Figure) sammenlignet med salgsoppgave_2022 (9. Figure).

-Trappenedgang til kjeller inne i huset var der ikke opprinnelig. Det var lem ned fra kjøkken til jordkjeller, nå bad og det var luke til den øvrige delen fra utvendig. Trappen ned er mest sannsynlig etablert på 80 tallet, og det kan se ut som dette trappeløpet er påbygget da. Den utvendige muren er tynnere og antatt satt opp av leca, i motsetning til øvrige murer som er stablesteinsmurer med innvendig støp som har en helt annen bredde.

- Graving og fukt problemer i kjeller: Eier i perioden 2021-2022 fikk utført graving langs kjeller for å utbedre drenering. Bilder av grunnmur under gravearbeid (16. Figure og 17. Figure), viser at huset er fundamentert på en steinmur. Denne muren har eier i perioden 2021-2022 stadfestet i 2023 at ikke kan dreneres. Takstmann Jallen har også stadfestet at grunnmuren ikke kan dreneres grunnet murens manglende stabilitet. Det er gjort indikasjoner og funn av fukt i salgoppgave 2021 (s.13 tilstandsrapport), salgsoppgave 2022 (egenerklærling s.2 og tilstandsrapport s.13) og reklamasjonsrapport (Jallen, 2023). Nylig ble det målt 35,7% fuktighet i treverk i kjellervegg (18. Figure). Ved etablering av soverom i kjeller i 2021-2022, er det ikke utført noe fuktsikring. Jallen henviser til Sintef byggforsk datablad 727.115 for risko ved undergraving av eksisterende grunnmur, og krav om dreneringsledning minst 200 mm. under gulvnivå har vært gjeldene siden byggeforskriftene av 1969, i reklamasjonsrapporten. Om man skulle få til fuktsikring/drenering, er det fare for kapillært oppsug fra gulv, slik at drenering ikke nødvendigvis vil løse fuktproblemet (Jallen, 2023).

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

Veiledning til byggtekniskforskrift (TEK17) *§ 13-9 Generelle krav om fukt* skulle vært fulgt for oppnå krav til helse, miljø og sikkert. *V*eiledningen til bestemmelsen sier følgende:

> *«Fukt er trolig den enkeltfaktor som bidrar mest til dårlig innemiljø, og dermed helseplager som allergi og overfølsomhet.*
> *Høy relativ fuktighet kan forårsake soppvekst, bakterieangrep, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer. I tillegg kan det føre til skader og kortere levetid på produkter, komponenter og byggverk. Avgassingen fra et materiale til inneluften vil øke med økende fuktinnhold i materialet.»*

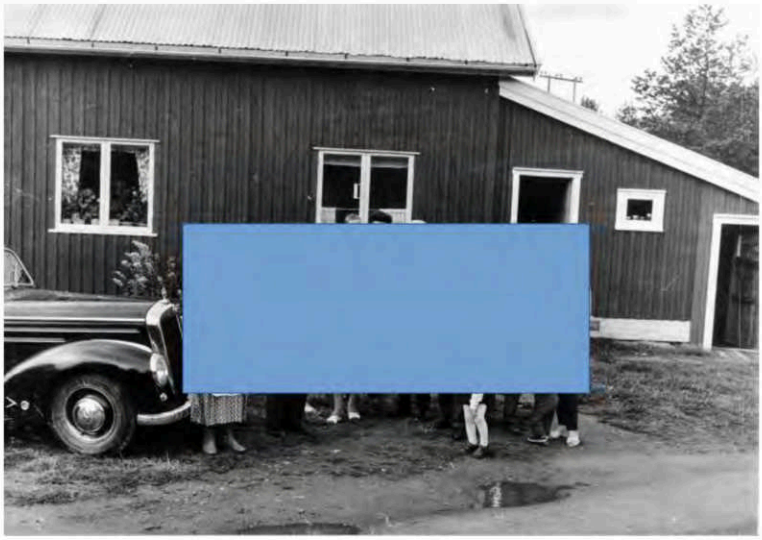
10. - Radon over tillat verdier: I kjeller hvor det ble etablert bad og soverom i 2021-2022 er det i gjennomsnitt målt 684Bq/m^2 i perioden 07.06.2023-12.07.2023. Normalt er radonkonsentrasjonen høyere på vinterstid (19. Figure).

II. BILDEDOKUMENTASJON



Figur 1.: *Bildet er tatt på 1950-tallet og viser et tilbygg av reiseverk fra nordsiden av huset. Legg merke til størrelsen på vinduet i gavlen over pultaket og hvor taket møter veggen under vinduet. Bemerk også størrelsen på tilbygget.*

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no



Figur 2.: *Bildet fra 1960-1963. Sammenligner man bildet fra 1950-tallet og dette bildet, ser man at tilbygget har blitt forlenget i bredden. Taket er forlenget og det er en ekstra dør. Ser man inn denne døren ser man at ytterveggen er av bindingsverk og at gulvet er rett på bakken. Takbredde ser lik ut som på flyfoto fra 1963 og dette bildet.*



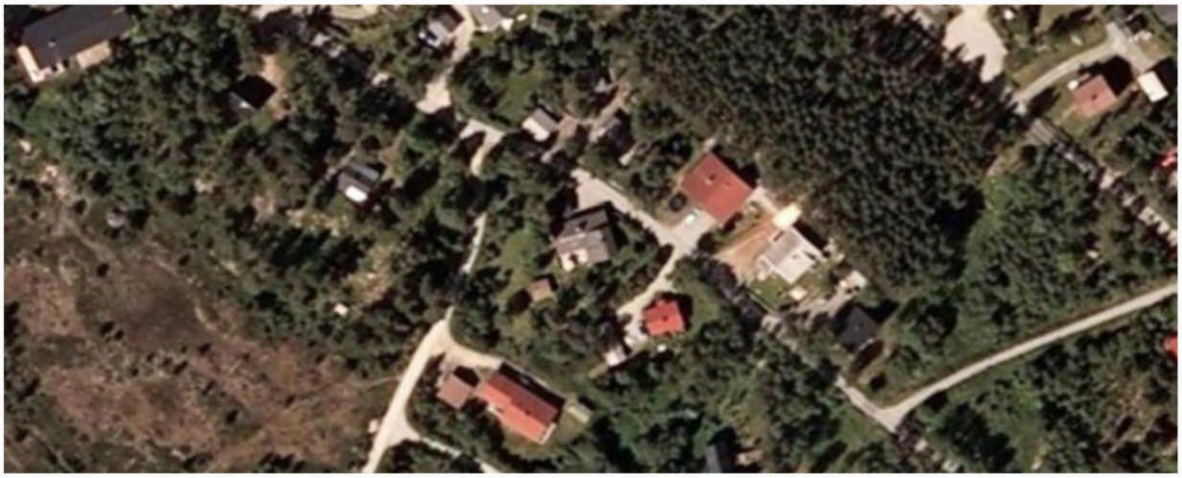
Figur 3: Finn.no Flyfoto fra 1963. Bildet viser at tilbygget fra 1950-tallet er utvidet vestover.

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no



1976

Figur 4: Flyfoto fra 1976. Bildet viser at tilbygget er uendret. Legg videre merke til skrålem på sørsiden av bygget, mot Furusetvegen 29.



2006

Figur 5: *Historisk flyfoto fra Finn.no over Furusetvegen 27 fra år 2006. Bildet viser lik takstørrelse som i dag.*

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

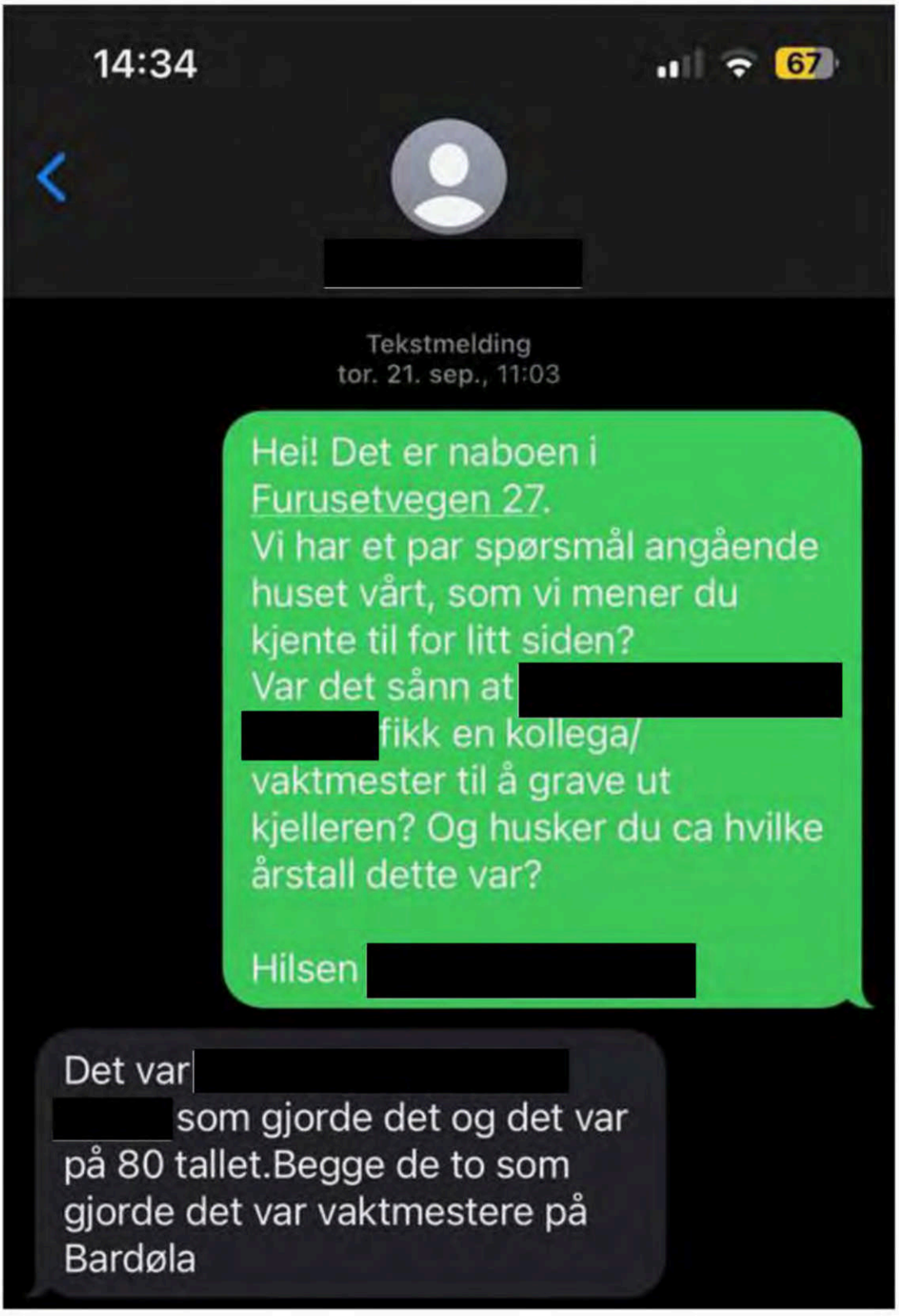


6. Figure: Flyfoto fra Finn.no over Furusetvegen 27 fra år 2020. Ingen synlige endringer fra flyfoto fra 2006.



7. Figure: Bildet side 4 fra Salgsoppgave 2022. Bildet viser at tilbygget er av mur, at taket tilstøtter eldre bygg høyere oppe på veggen og at vindu på eldre bygg har blitt mindre enn på 1950-tallet.

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no



8. Figure: Tekstmelding fra [redacted] stadfester at utgraving av kjeller ble på utført på 80-tallet.

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

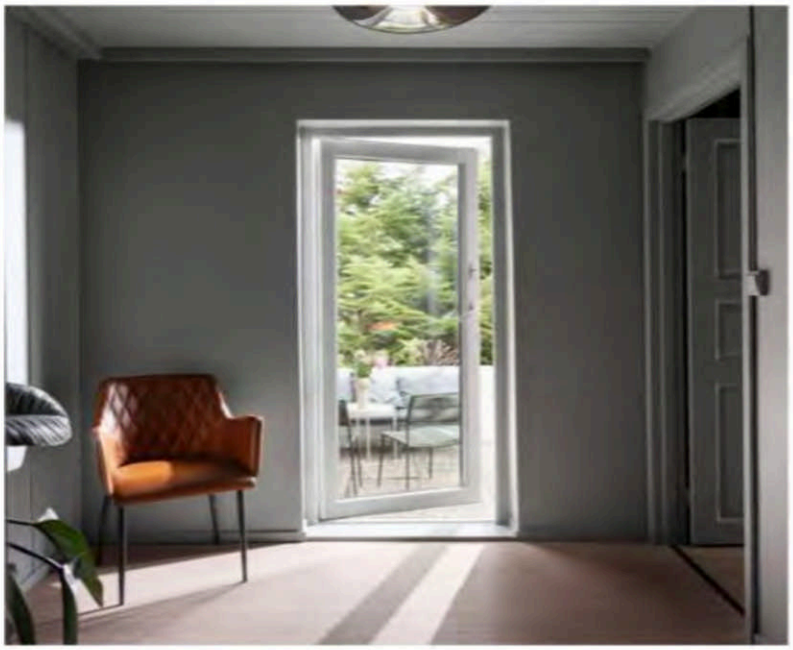


9. Figure: Bildet side 11 i Salgsoppgave_2021, viser vindu i kjeller etablert på 1980-tallet.

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

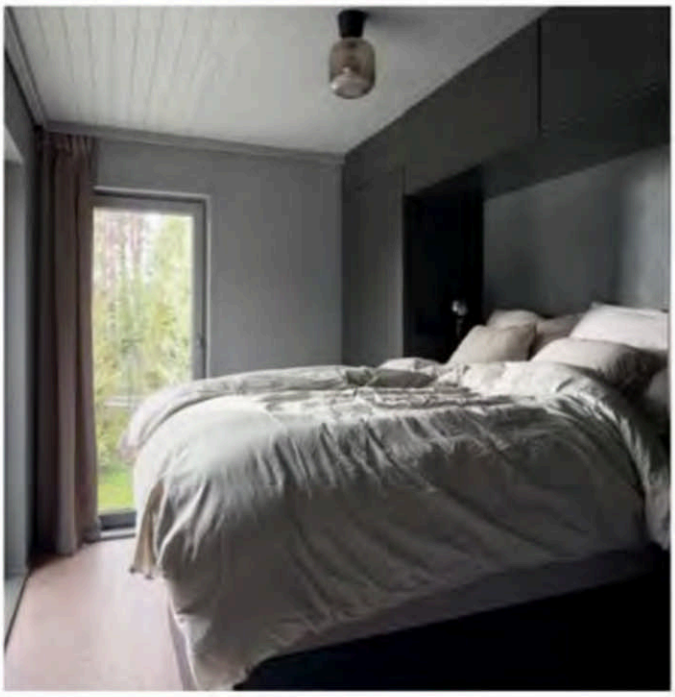


10. Figure: Bildet viser uisolert vinterhage fra salgsoppgave_2021.pdf side 9



11. Figure: Bildet fra salgsoppgave 2022. s.12 viser tillagd gang i deler av tidligere uisolert vinterhage (10. Figure).

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no





12. Figure: Bildene fra salgsoppgave 2022 s. 14 viser tillagde soverom i del av tidligere vinterhage (12. Figure).

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

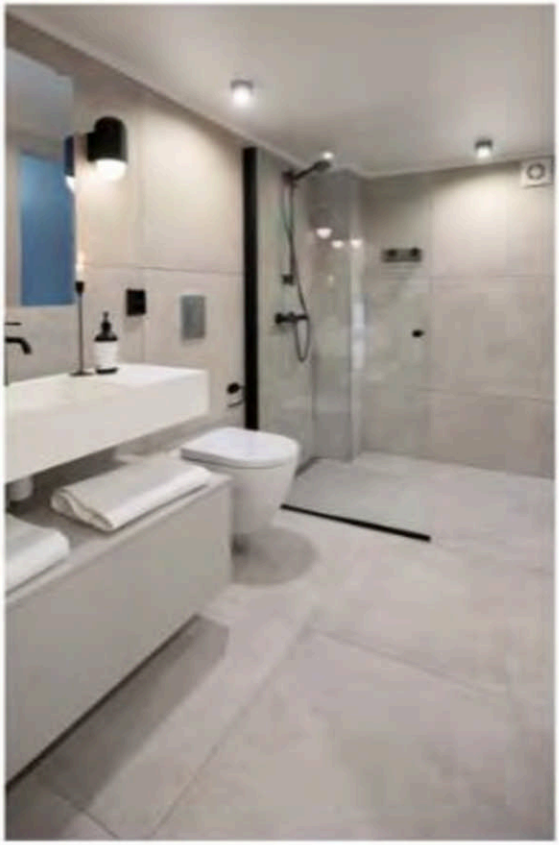




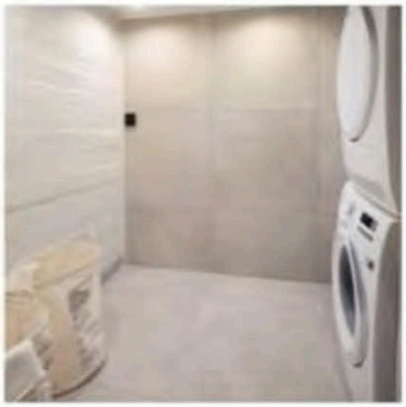
13. Figure: Bildene fra salgsoppgave_2022 s.15 viser økt vindusstørrelse i grunnmur i kjeller, samt soverom tillagd i 2022.

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no





Nytt bad i u. etg i tilknytning til soverom

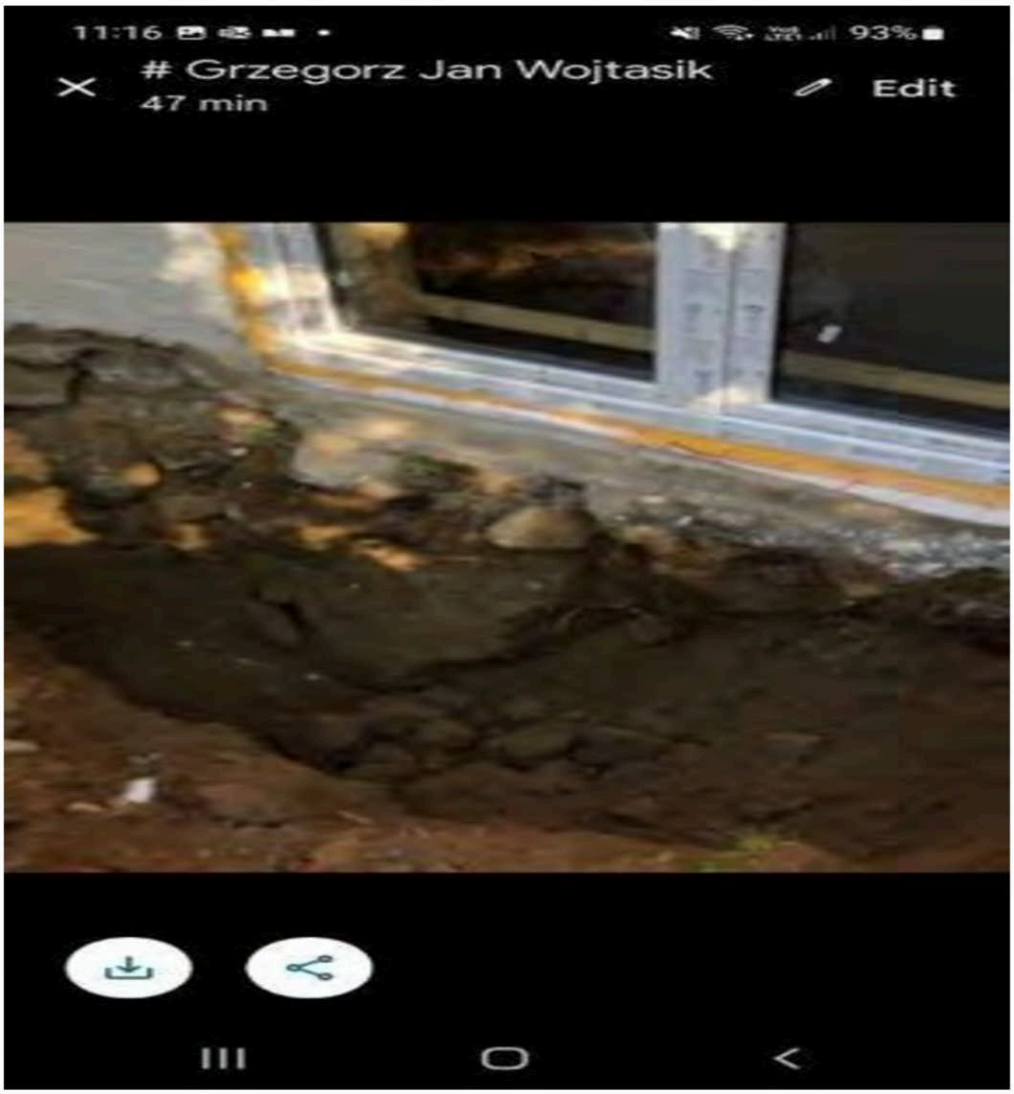


Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no



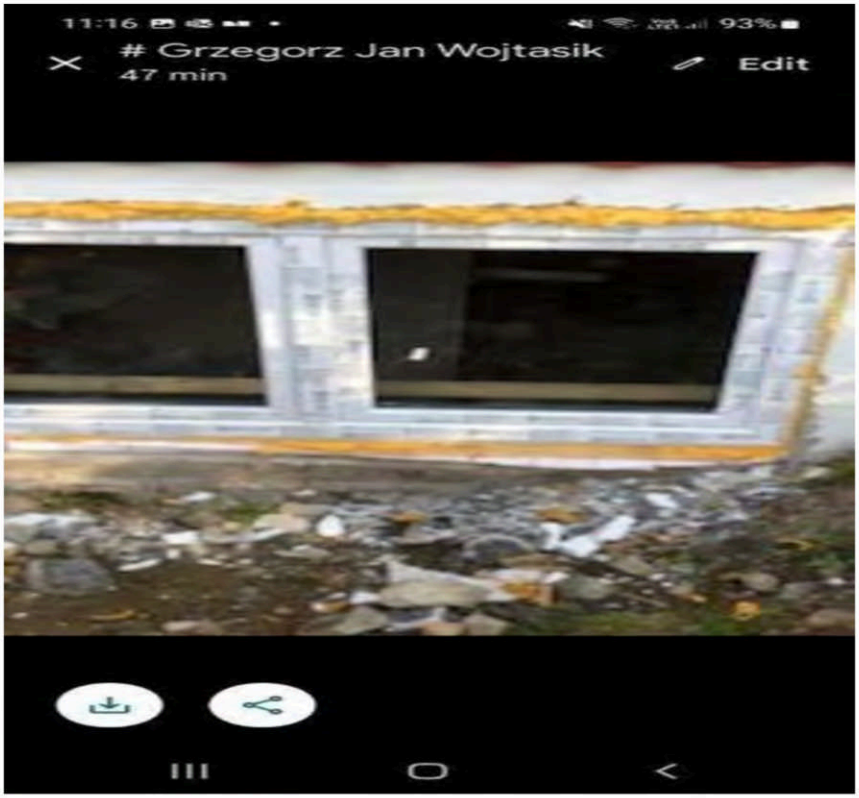
Figur 14: *Bildet fra salgsoppgave 2022.pdf viser tillagd bad i tidligere jordkjeller. Bildet under er samme jordkjeller fra 2003*

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no



Figur 16: *Bildet viser at grunnmur under vinduet består av grov stein, og det kan se ut som om betongen avslutter oppå. Dette indikerer at kjelleren er en gammel grovkjeller/jordkjeller som i nyere tid er oppgradert med betongmur på innsiden (synlig via hull for fuktmåling i sov.). Muren er i så fall ikke egnet for nødvendig oppgraving/undergraving med tanke på tilstrekkelig drenering.*

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

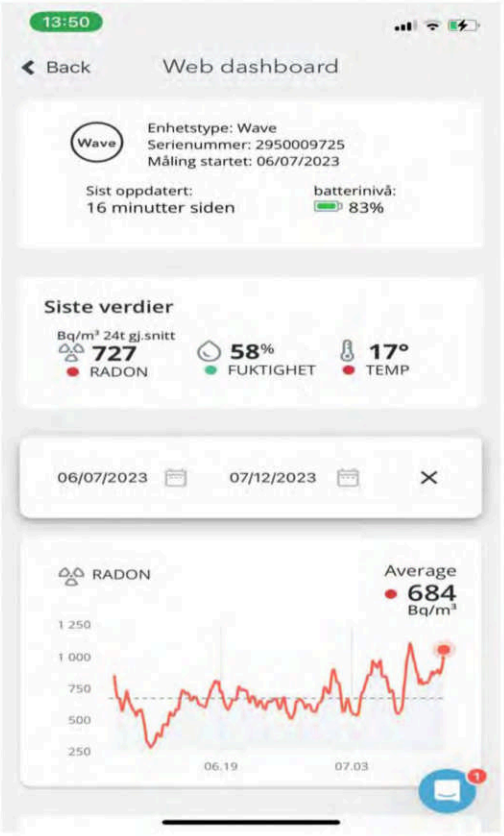


Figur17: Bildet viser vindu i kjeller med økt størrelse fra utsiden. Samt grunnmur av stein



Figur 18: *Fuktmålig i bunnsville i kjellervegg på 35,7%, høsten 2023.*

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no



Figur 19: *Radonmåling i kjeller viser radonkonsentrasjon fra 07.06.2023-16.08.2023 med 684Bq/m² i gjennomsnitt.*

Kilder:

1. Huset til bestemor og bestefar.pdf, Bjørn og Magne Ove Furuseth, 2023
2. Salgsoppgave_2003.pdf
3. Salgsoppgave_2021,pdf
4. Salgsopgave_2022.pdf
5. 2931_001.pdf (Byggesøknad om garasje), 14.07.1977
6. Reklamasjonsrapport, Furusetvegen 27, 3580 Geilo.pdf, Helge Arne Jallen, 2023
7. 62 16 0 0 Rehabilitering av pipe, Furusetvegen 27, Geilo – Ferdigattest.PDF, Hol Kommune, 01.02.2022
8. Furusetvegen 27_plantegninger.pdf

Oslo, 07.11.23

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

Sindre Stave
Advokat
E sindre@advokatstave.no | M +47 488 66 768

HOL KOMMUNE

ADVOKATFIRMAET STAVE AS
Nedre Damvei 15B
1900 FETSUND
Norway

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	2023/4590-4	16.02.2024

62/16/0/0 Varsel om mulige ulovligheter, Furusetvegen 27, Geilo, Tilbakemelding

Tilbakemelding på varsel i Furusetvegen 27 – gbnr. 62/16

Sakens bakgrunn

Nåværende hjemmelshavere av gbnr. 62/16, adr. Furusetvegen 27, har via sin representant, adv. Stave, sendt inn et varsel datert nov. 2023 ang. flere forhold på egen eiendom. I nevnte melding/varsel anføres at deler av bygningsmassen er ulovlig oppført/ulovlig tatt i bruk.

Det vises også til plan- og bygningslovens (pbl.) kapittel 32 om ulovlighetsoppfølging.

Slik kommunen forstår innsendt redegjørelse, er det særlig tre tiltak som anføres som ulovlig utført.

Tiltakene er i redegjørelse beskrevet som tilbygg, ombygging og garasje.

Dokumenter i bygningsarkivet

Av søknader i kommunes bygningsarkiv finnes byggesøknad og byggetillatelse av juli 1977 for oppføring av garasje.

Byggetillatelse datert mai 1987 for oppføring av stabbur.

Av nyere tid har kommunen utstedt ferdigattest for piperehabilitering i februar 2022.

Utover det kan hverken kommunen eller hjemmelshaver fremlegge dokumenter som viser evt. byggesøknader og tillatelser på aktuelle eiendom.

Innsendt varsel på vegne av nåværende eier

Det er utarbeidet en tidslinje/redegjørelse basert på informasjon gitt av tidligere eiere/etterkommere, flere salgsoppgaver, historiske flyfoto og tilstandsrapporter, slik kommunen forstår innsendte dokumenter.

Bygningsmyndigheten vil presisere at den vurdering vi foretar utelukkende bygger på informasjon i innsendt varsel med dokumentasjon, mottatt av kommunen 09.11.2023. Det er ikke gjennomført stedlig tilsyn.

Rettslig utgangspunkt

For å kunne ta stilling til hvorvidt tidligere utførte byggearbeider var betinget av byggetillatelser, blir et sentralt spørsmål om det var søknadsplikt for nevnte tiltak på *oppføringstidspunktet.*

Arbeider angivelig utført ca. 1983

Fremlagt tidslinje synes å vise at huset er bygget i 1922 før man fikk en landsdekkende bygningslov. Denne kom først i 1965.

Slik kommunen forstår informasjonen, synes tilbygget å være oppført på 1950-tallet og at samme tilbygg er utvidet vestover, samt i bredden en gang mellom 1960 og 1963. Det er vist til at flyfoto av eiendommen fra 1976 viser at tilbygget er uendret sml. med 1963 - foto.

Deretter skal det ha blitt utført endringer, i form av ombygging og tilbygging av boligen utført ca. i 1983. Det er også på dette tidspunktet omsøkt garasje skal ha blitt oppført.

På det tidspunkt (1983) var det bygningsloven av 18.juni 1965 som gjaldt. Bygningsloven av 1965 ble endret en rekke ganger, det samme gjelder for tilhørende forskrifter.

Det fremgår ikke klart hva som menes med tilbygg og ombygging utført i 1983, men foto synes å vise at tilbygget blir endret på en slik måte at det ikke strekker seg like langt vestover som det gjorde på 1960-tallet. Om det er foretatt delvis riving av nevnte tilbygg og nyoppføring eller bare riving av deler og ombygging av «gammel» del, er ikke godt å si. Kommunen viser det at det er manglende offentligrettslig dokumentasjon på tiltakene.

Opprinnelig størrelse/utstrekning av jordkjeller og innvendig takhøyde er ikke mulig å fastslå sikkert, men slik vi forstår opplysningene anføres at deler av dagens kjeller ble utgravd på 1980-tallet, og at dette angivelig ble gjort i forbindelse med ombygging/tilbygging i 1983.

Det var uansett flere byggetiltak som var underlagt søknadsplikt etter bygningsloven av 1965, herunder tilbygging, påbygging og underbygging, fasadeendring, vesentlig endring og reparasjon, graving, og det som vi i dag kaller bruksendringer, jf. da-gjeldende lovs §§ 93 og 87.

Bygningsmyndigheten vurderer at flere av bygningstiltakene utført på eiendommen var underlagt søknadsplikt og det synes å være utført arbeider som skulle vært omsøkt og godkjent etter dagjeldende bygningslov.

Også gjeldende reguleringsplan vedtatt i 1976 synes å forutsette at det er bygningsrådet som skal gi tillatelse etter forutgående søknader når det gjelder byggetiltak innenfor reguleringsområdet.

Når det gjelder bruken, se lenger ned.

Komplett byggesaksarkiv?

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at det kommunale byggesaksarkivet kan være mangelfullt. Det hender dessverre at enkelte saksmapper forsvinner fra eiendommens arkivmappe. Det er vanlig å holde døren åpen for at det kan finnes dokumentasjon som dokumenterer lovligheten av bygningstiltak, selv om kommunen ikke lenger besitter denne dokumentasjonen. I denne saken er det

foreløpig ikke fremlagt slik dokumentasjon. Noe som peker i retning av at tiltakene er oppført uten nødvendig søknad og godkjenning hos kommunen.

Garasje

Når det gjelder garasjen er denne omsøkt og det er gitt tillatelse, dog synes garasjen å være oppført i strid med nevnte tillatelse. Garasjen synes blant annet å være plassert nærmere offentlig vei enn forutsatt og i strid med regulert byggegrense.

Garasjens plassering avviker noe ut fra forutsetningene i tillatelsen, samtidig anses det som en relativt moderat overskridelse mht. avstand til offentlig vei. Kommunen vurderer at dette er forhold av «*mindre betydning*», og vil ikke forfølge forholdet videre, jf. pbl. § 32-1 andre ledd.

Denne beslutningen er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, jf. fvl. §§ 28 flg. jf. pbl. § 1-9.

Tiltak utført mellom 2021-2022

For tiltak utført i denne perioden er det gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter som regulerer søknadsplikt m.v.

I varsel er det vist til at det ble etablert et bad før salg i 2022, og at dette rommet ved salg i 2021 var et bodrom.

Etter dagens regelverk er etablering av bad/våtrom i eksisterende byggverk innenfor samme branncelle eller bruksenhet *unntatt søknadsplik*t. Unntaket omfatter også bygging av nytt våtrom i eksisterende bygning. Selv om dette er et tiltak som hverken krever søknad eller byggetillatelse gjelder kravene i TEK17 fullt ut. Det er i slike tilfeller tiltakshaver som har ansvaret for at tiltaket utføres i samsvar med pbl. bestemmelser, forskrifter og gjeldende arealplaner.

Det som derimot *ikke* er unntatt søknadspliktig, er dersom tilleggsdel tas i bruk til hoveddel. Dette er en søknadspliktig bruksendring, og det er særlig i de tilfeller hvor tilleggsdel tas i bruk som hoveddel at dette kan utløse nye bygningstekniske krav.
I dette tilfelle vil det å gjøre om bod til våtrom/bad være en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Videre et det i varsel sitert gjengivelse fra salgsoppgave om diverse arbeider som er utført uten at disse arbeidene er konkretisert.

Noen av disse arbeidene kan være unntatt søknadsplikt, eksempelvis er lokal drenering et tiltak som i dag ikke er underlagt søknadsplikt. Det er heller ikke søknadsplikt for oppføring, fjerning eller flytting av lettvegger.

Også vanlig vedlikeholdsarbeid og kosmetisk oppussing faller i utgangspunktet utenfor virkeområdet til byggesaksdelen av pbl.

Når utførte arbeider er beskrevet som *noe innvendig ombygginger* er det ikke mulig for bygningsmyndigheten å vurdere om dette er omfattet av søknadsplikt eller ikke.

For det som omhandler søknadspliktig bruksendring, er det i dag sånn at det er tiltakshaver som til slutt er ansvarlig for at relevante tekniske krav for arbeidet som er utført, er oppfylt.

Oppsummering

Kommunens vurdering i dette tilfellet har **kun** betydning for den offentligrettslige siden av saken, ikke den privatrettslige. Noe av det som reises i varselet går utover den kommunale bygningsmyndighetens ansvarsområde.

Basert på gjennomgangen, synes det å være utført byggearbeider som skulle vært omsøkt og godkjent før de ble utført. Det vises til forbehold om at det kan finnes tillatelser som kommunen ikke er i besittelse av.

Å ta i bruk tilleggsdel (bod/lagerrom) til hoveddel (bad, soverom o.l.) vil være en søknadspliktig bruksendring. Når det gjelder kjeller, vil bruk av areal som synes å mangle nødvendig tillatelse, være ulovlig å ta i bruk.

Når det gjelder tilbygg, synes i alle fall deler av tilbygg å inneholde tilleggsdel som ikke er omsøkt bruskendret. Det foreligger ulovlig bruk dersom ulovlig etablert tiltak er tatt i bruk.

Merknad

Kommunen gjør oppmerksom på at det er den som til enhver tid er eier av eiendommen, som eventuelle pålegg om retting m.m eller søknadsprosesser kan rettes mot. Det vises til pbl. kap. 32.

En eventuell søknad om ettergodkjenning av ulovlig oppførte/utførte bygningstiltak innebærer blant annet at tiltakene må tilfredsstille dagens lovverk med gjeldende forskrifter.

Denne tilbakemelding er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Ved henvendelser i saken, benytt kommunens saksnummer: **2023/4590.**

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Elektronisk godkjent uten signatur

Hol Kommune
v/ Kamilla Holberg Mjøsund
Sendes kun pr epost: postmottak@hol.kommune.no

19.02.24

Deres ref. 2023/4590

Ansvarlig advokat:
Sindre Stave

Varsel i Furusetvegen 27 Gnr 62 Bnr 16

Hei, og takk for deres tilbakemelding.

Tilbakemeldingen er etter vår oppfatning uklar, og vi ber om å få klargjort følgende spørsmål:

1. **Er tilbygget fra 1983 ulovlig, ja eller nei**?

   A. Merk at dette tilbygget opprinnelig ble satt opp i bindingsverk av tre og med pulttak (Figur 5), ble revet en gang etter år 1976, og bygget opp igjen i ca. år 1983 i mur og leca og med saltak (Figur 6).
   B. Dette tilbygget er ca 1,5m fra kommunal vei.
   C. Dette tilbygget inneholder husets eneste bad, da badet i kjeller har for lav takhøyde til at det kan bli godkjent (under 200cm). Bad i kjeller ble gjort om fra bodrom til bad i 2022 av forrige eier. Dersom dette tilbygget regnes som ulovlig, betyr det at det ikke er bad i huset.

2. **Er kjeller som ble utgravet og tatt i bruk som to bodrom i 1983 ulovlig, ja eller nei**?

   A. Da kjeller ble utgravet og tatt i bruk som boder, ble det også laget adkomst til kjeller via innvendig trapp fra tilbygg satt opp i 1983.
   B. Forrige eier gjorde i 2022 disse to bodrommene om til et bad og et soverom.

Vi ber om et **tydelig, konkret og binært** svar fra kommunen, om dere mener det foreligger ulovligheter eller ikke i huset. Viser til sak i Sivilombudet "Kommunens veiledningsplikt i spørsmål om bolig er lovlig etablert", der Sivilombudsmannen konkluderer:

> *"Kommunens behov for å ta forbehold om at nye opplysninger kan dukke opp på et senere tidspunkt bør ikke stå i veien for å kommunisere tydelig til klager hva kommunens standpunkt er, basert på den dokumentasjonen som er kjent per i dag."*

https://www.sivilombudet.no/uttalelser/kommunens-veiledningsplikt-i-sporsmal-om-bolig-er-lovlig-etablert/

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

Vi stiller også spørsmål til noen av deres punkter i tilbakemeldingen i saken: 62/16/0/0 Varsel om mulige ulovligheter, Furusetvegen 27, Geilo.

> *Utover det kan hverken kommunen eller hjemmelshaver fremlegge dokumenter som viser evt. byggesøknader og tillatelser på aktuelle eiendom.*

- Betyr dette at dere ikke har funnet dokumentasjon, derav det er ulovlig per dags dato?

> *Videre et det i varsel sitert gjengivelse fra salgsoppgave om diverse arbeider som er utført uten at disse arbeidene er konkretisert.*

- Dette er punkter som er konkretisert i detalj i varselet tilsendt kommunen 09.11.2023.

> *Når utførte arbeider er beskrevet som noe innvendig ombygginger er det ikke mulig for bygningsmyndigheten å vurdere om dette er omfattet av søknadsplikt eller ikke.*

- Disse ombygningene er nøye konkretisert med tekst og bilder i varselet tilsendt kommunen 09.11.2023.

Når det gjelder tilbygg, synes i alle fall deler av tilbygg å inneholde tilleggsdel som ikke er omsøkt bruskendret. Det foreligger ulovlig bruk dersom ulovlig etablert tiltak er tatt i bruk.

- Er det vinterhagen dere refererer til her? Tidligere var det etablert en vinterhage i tilleggsdelen, denne ble av forrige eier gjort om til soverom og gang.

På side 2 i deres svar står følgende:

> *Det fremgår ikke klart hva som menes med tilbygg og ombygging utført i 1983, men foto synes å vise at tilbygget blir endret på en slik måte at det ikke strekker seg like langt vestover som det gjorde på 1960-tallet. Om det er foretatt delvis riving av nevnte tilbygg og nyoppføring eller bare riving av deler og ombygging av «gammel» del, er ikke godt å si. Kommunen viser det at det er manglende offentligrettslig dokumentasjon på tiltakene.*

- For det første er det viktig for oss å presisere at her har dere kommet med feil informasjon.
- Tilbygget strekker seg like langt vestover både på 1960-tallet (Figur 3) og etter endringer gjort i år 1983 (Figur 6).
- Øvrig har vi konkretisert tydelig hva som inngår i punktene tilbygg og ombygging i varselet tilsendt kommunen 09.11.2023. Her kommer informasjonen igjen:
- Personen som solgte huset i 2003 var den som utførte tilbygg og ombygging, og tiltakene var søknadspliktige. Tilbygg og ombygging ble utført omkring år 1983.

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 11, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

Tilbygget:

- Salgsoppgave fra 2003. (s.6) og Salgsoppgave fra 2022. (s.4) viser at tilbygget består av mur/leca. Det består altså ikke av bindingsverk av tre slik bildedokumentasjonen (Figur 1 og Figur 2) viser. Med andre ord, frem til ca år 1976 bestod tilbygget av bindingsverk av tre.

- Taket på tilbygget har blitt løftet. Dette ser man ved å sammenligne Figur 4 og Figur 1. Sammenligningen viser at vinduet fra 1950-tallet er betydelig større enn det som er i dag, det betyr at taket til tilbygget tilstøter det opprinnelige bygget høyere på veggen. Løfting av taket, og bildet tyder på at tilbygget har blitt større i bredde og dermed også er kommet nærmere den kommunale veien.

- Takvinkel: Reguleringsplanen "Geilomoen 2" (27.02.1978) sier at takvinkel må være 22-45 grader, takvinkel på tilbygget er 18 grader (Jallen, 2023).

- Den vestre delen av tilbygget er i dag ført opp med saltak med takstoler. Ved salg av eiendommen I 2021 inneholdt denne delen av huset en vinterhage, et trapperom med adgang til kjeller og en stue (salgsoppgave_2021.pdf s.9 og 8). Sammenligner man flyfoto fra 1976 (Figur 5) og 2006 (Figur 6), ser man at det i 1976 bare var pulttak på hele tilbygget, mens i 2006 er det blitt saltak. Bæringen av saltaket med takstoler er på yttervegger nord vendende murvegg og yttervegg til vinterhage. Taket har en vinkel på 18 grader, og spennlengde på 660 cm. Takstolene er utført med 36x98 mm. sperrer, undergurt og ytre trykkstav. Midtre trykkstav er utført med 36x73 mm. Takstolene er ikke stemplet med produsent osv. Vurdert ut ifra dimensjoner og antatt byggeår, er det grunn til å tro at taket er dimensjonert for 150 kilo snølast. Snølastkravet på 770 moh. i Hol kommune er per i dag 650 kilo (Jallen, 2023).

- I tilbygget fra 1983 er det oppført et bad, en stue med fyringsmulighet, inngangsparti, tilgang til kjeller via innvendig trapp i huset, en innglassert vinterhage. Vinterhagen skal i utgangspunktet ha blitt oppført som en takoverbygd terrasse, men grunnet dårlig solforhold ble den omgjort til en innglasset vinterhage.

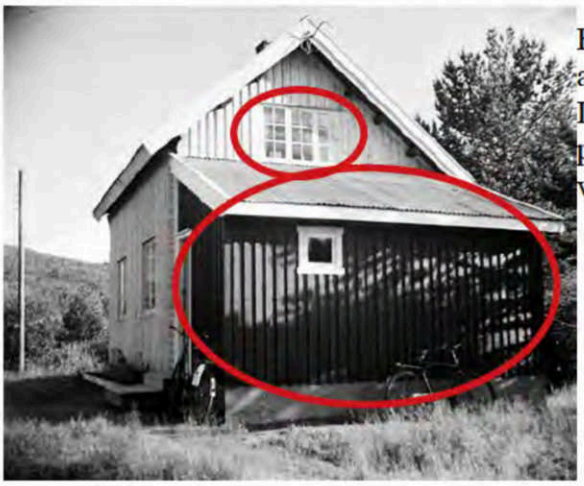
Oslo, 19.02.24

S.stave

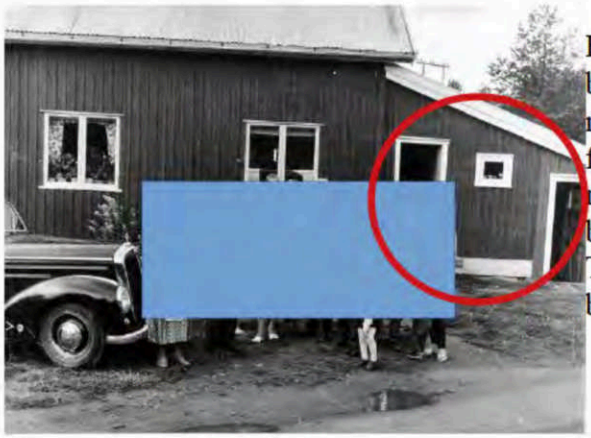
Sindre Stave
Advokat
E sindre@advokatstave.no | M +47 488 66 768

Vedlegg. Bildedokumentasjon

BILDEDOKUMENTASJON TIL TILBYGG:



Figur 1.: Bildet er tatt på 1950-tallet og viser et tilbygg av reiseverk fra nordsiden av huset.
Legg merke til størrelsen på vinduet i gavlen over pultaket og hvor taket møter veggen under vinduet. Bemerk også størrelsen på tilbygget.



Figur 2.: Bildet fra 1960-1963. Sammenligner man bildet fra 1950-tallet og dette bildet, ser man at tilbygget har blitt forlenget i bredden. Taket er forlenget og det er en ekstra dør. Ser man inn denne døren ser man at ytterveggen er av bindingsverk og at gulvet er rett på bakken. Takbredde ser lik ut som på flyfoto fra 1963 og dette bildet.



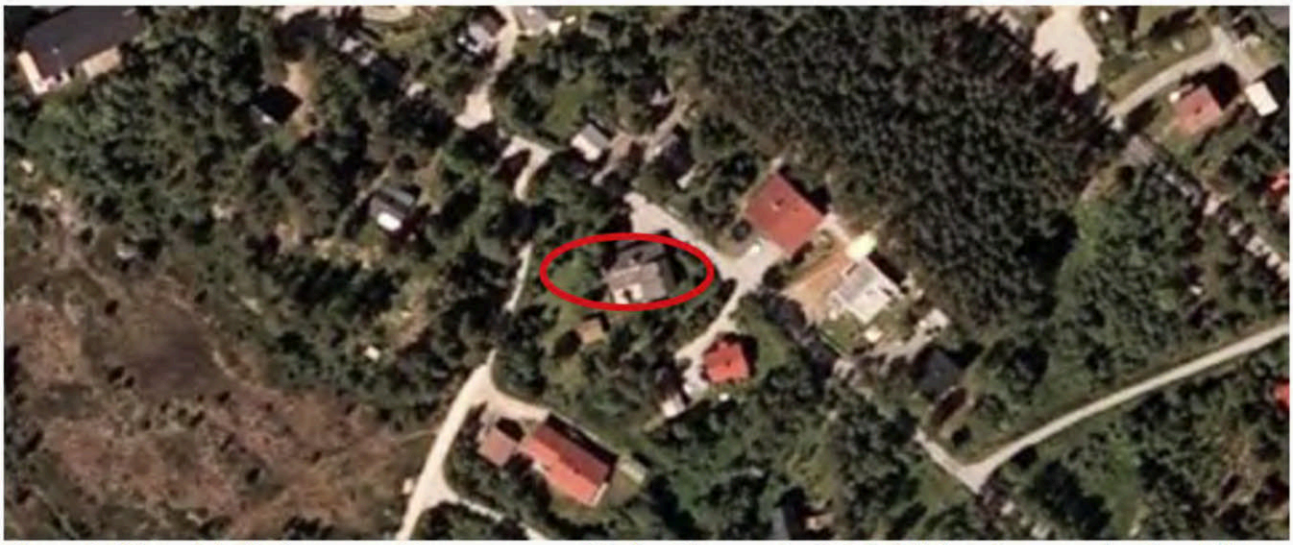
Figur 3: Finn.no Flyfoto fra 1963. Bildet viser at tilbygget fra 1950-tallet er utvidet vestover.



Figur 4: Bildet er fra side 4 fra Salgsoppgave 2022. Bildet viser at tilbygget er av mur, at taket tilstøtter eldre bygg høyere oppe på veggen og at vindu på eldre bygg har blitt mindre enn på 1950-tallet.



Figur 5: Flyfoto fra 1976. Bildet viser at tilbygget er uendret I forhold til flyfoto fra 1963.
Pulttak over hele tilbygget.
Legg videre merke til skrålem på sørsiden av bygget, mot Furusetvegen 29.

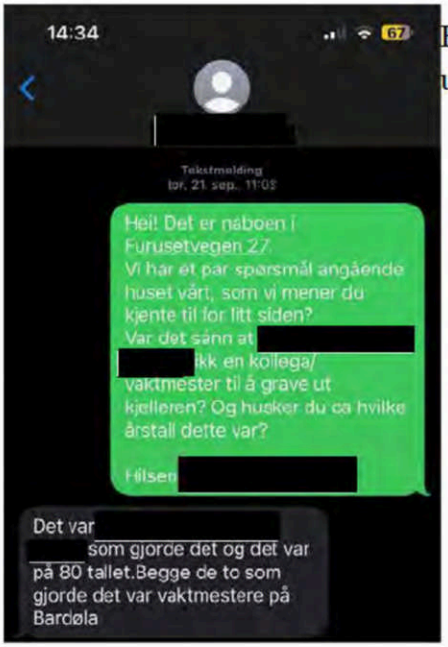


Figur 6: Historisk flyfoto over Furusetvegen 27, fra Finn.no år 2006. Bildet viser at taket har blitt bredere enn foto fra 1976 (Figur 5), men lik takstørrelse som i dag, samt saltak som i dag.

2. Ombygging:

- Det er dokumentert at adgang til jordkjeller var via lem i husets 1. etasje. Annen del under huset fikk man adgang til via skrålem fra utsiden (Furuseth, 2023). Tekstmelding utveklset med Jahn Birger Furuseth (barnebarn av eier) bekrefter at kjeller ble gravd ut på 1980-tallet (Figur 7). Det ble da etablert rom i kjeller.
- Ved ombygging ble det etablert et innvendig trapperom med adkomst ned til kjeller, slik at kjeller ble en del av boligen. Carl Marstrander-Larsen opplyste i sin egenerklæring ved salg i 2003, at ombygninger ble utført i ca år 1983. Det er dermed sannsynlig å anta at endringer som etablering av fyringsovn og innsetting av vindu i grunnmuren (inngrep i bærende konstruksjon) ble gjort innen år 2003.

BILDEDOKUMENTASJON TIL OMBYGGING:



Figur 7: Tekstmelding fra [redacted] stadfester at utgraving av kjeller ble utført på 80-tallet.

Videre viser vi til vedlegg sendt i varselet tilsendt kommunen 09.11.2023.

HOL KOMMUNE

ADVOKATFIRMAET STAVE AS
Nedre Damvei 15B
1900 FETSUND
Norway

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	2023/4590-7	18.03.2024

62/16/0/0 Varsel om mulige ulovligheter, Furusetvegen 27, Geilo - svar på spørsmål

Hol kommune viser til din henvendelse av 19.2.24.

Du ber om en tydelig tilbakemelding hvorvidt kommunen mener det foreligger ulovligheter i huset/på eiendommen.

Forutsatt de opplysningene som er sendt inn i saken, så mener kommunen at det foreligger ulovligheter på eiendommen i dag. Dette er i samsvar med den tilbakemelding kommunen ga i februar 2024.

Når det gjelder tilbygg ber du kommunen merke seg at tilbygget ble revet en gang etter 1976 for så å bli bygget opp igjen ca. i 1983. At tilbygget skal ha blitt revet fremkommer ikke klart av innsendte opplysninger av nov. 2023. Informasjon om tilbygget kommer da i sammenheng med ombygging.

Vi oppfatter opplysninger om riving som en klargjøring, og dersom tilbygget i sin helhet ble revet en gang etter 1976, og at nytt tilbygg ble oppført ca. 1983, og da oppført med hoveddeler, slik vi forstår gitt informasjon, mener kommunen at det var søknadspliktig etter dagjeldende bygningslov. Var deler av tilbygg oppført med tilleggsdeler (tilleggsdel er lagerrom, boder, garasje, tekniske rom) som senere er tatt i bruk til hoveddeler (alle rom som ikke er lager/bodrom), er dette også søknadspliktig bruksendring. Det betyr at det foreligger ulovlig bruk.

Når det gjelder kjeller, forstår vi av innsendte opplysninger at det var kjeller under opprinnelige del av huset, både mot nord og sør. Ifølge fremlagt tidslinje ble opprinnelig del av huset bygget i 1922, sannsynligvis med kjeller. På 1950-tallet opplyser du at huset består av en liten tømmerkasse, et lite tilbygg og kjeller. Det er ikke presisert eller vist på plantegninger hvilken del av kjeller man mener er gravd ut på 1980-tallet. Når det gjelder søknadsplikt, er det kun tiltak utført etter at 1965 som er av interesse.

Det kommunen kan vurdere når det gjelder kjelleretasje, er at vi mener det foreligger *ulovlig bruk* av kjeller da de arbeider som er beskrevet utført både under tidligere regelverk og etter dagens regelverk, utgjør søknadspliktig bruksendring.

Spm. til enkelte punkter i tilbakemeldingen:

Setningen du siterer står under overskriften *dokumenter i bygningsarkivet.*

Dette betyr kun at kommunen ikke har funnet byggesøknader og byggetillatelser i sitt bygningsarkiv utover byggetillatelse for garasje, stabbur og ferdigattest for piperehabilitering.

Det er viktig å merke seg i denne konkrete saken at deler av huset er oppført lenge før man fikk en landsdekkende bygningslov. Så nei, slik spørsmålet er formulert, kan ikke kommunen automatisk konkludere med at bygningsmassen på eiendommen er ulovlig.

Videre spør du om det er vinterhagen det refereres til.

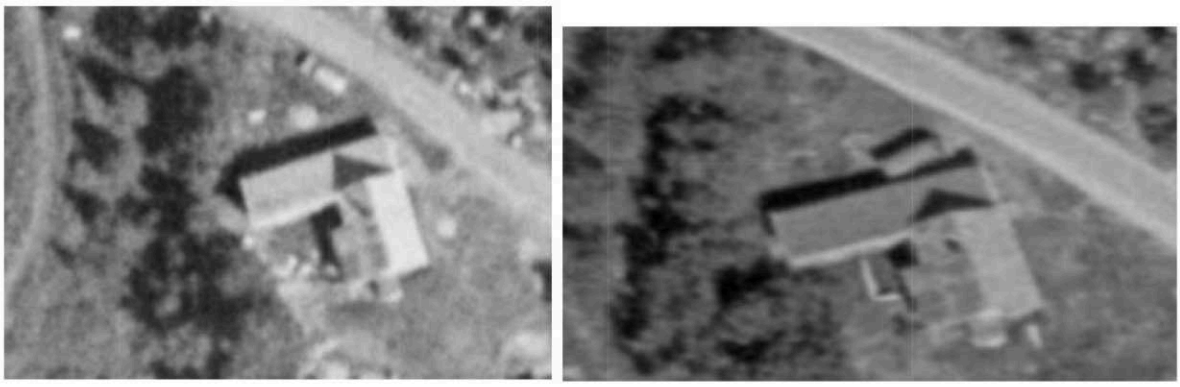
Kommunen forstår innsendte plantegninger slik at de viser dagen situasjon. Det er ikke markert på plantegningene hvilke deler som ligger i tilbygget og hvilke deler som tilhører det opprinnelige huset. Kommunen har ikke vært fysisk til stede på eiendommen og det er derfor utfordrende å orientere seg når plantegningene ikke viser dette.

Ingen av rommene/delene er markert som tidligere vinterhage eller hvor skillet mellom opprinnelig hus og nytt tilbygg går.

Det kommunen kan konkludere med er at dersom det er tilleggsdel som er tatt i bruk til hoveddel så er dette en søknadspliktig bruksendring. Hvor stor betydning dette egentlig har dersom tilbygget uansett burde vært omsøkt ved oppføring er et annet spørsmål.

Videre viser du til side 2 i kommunens svar.

Når det gjelder nevnte avsnitt er dette en kommentar til de flyfotoene som er innsendt med varsel av nov. 2023 og det bildene synes å vise, se utklipp under:



Til venstre: Flyfoto fra 1963 hentet fra deres varsel av nov. 2023. Til høyre: Flyfoto fra 1976 hentet fra deres varsel av nov. 2023.

Vi merker oss at dere mener det er feil informasjon. Oppløsningen på noen av bildene er dårlig.

Dette er uansett ikke avgjørende dersom tilbygget ble revet i sin helhet en gang etter 1976.

Dette til orientering.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Elektronisk godkjent uten signatur

Hol Kommune
v/ Kamilla Holberg Mjøsund
Sendes kun pr epost: postmottak@hol.kommune.no

20.03.24

Deres ref. 2023/4590

Ansvarlig advokat:
Sindre Stave

Furusetvegen 27 Gnr 62 Bnr 16

A. Innledning.

Takk for svar på brev fra 19.02.2024 med svar på spørsmål.

Brevet fra Hol Kommune 18.03.2024 tolkes av mottaker slik at kommunen ønsker ytterlige dokumentasjon for å kunne svare tydelig og konkret på hvilke deler av bygningsmassen i Furusetvegen 27 som er lovlig eller ulovlig.

Dette brevet har til hensikt å formidle klargjørende opplysninger om bygningsmassen i Furusetvegen 27. Dette for å gi kommunen et forbedret grunnlag til å utføre sin veiledningsplikt, da det kan virke som en del tidligere informasjon oppfattes som uklar/utilstrekkelig.

Dette brevet vil særskilt fokusere på punkter som kan klargjøre lovligheten av det som er beskrevet som tilbygget og kjeller i tidligere korrespondanser.

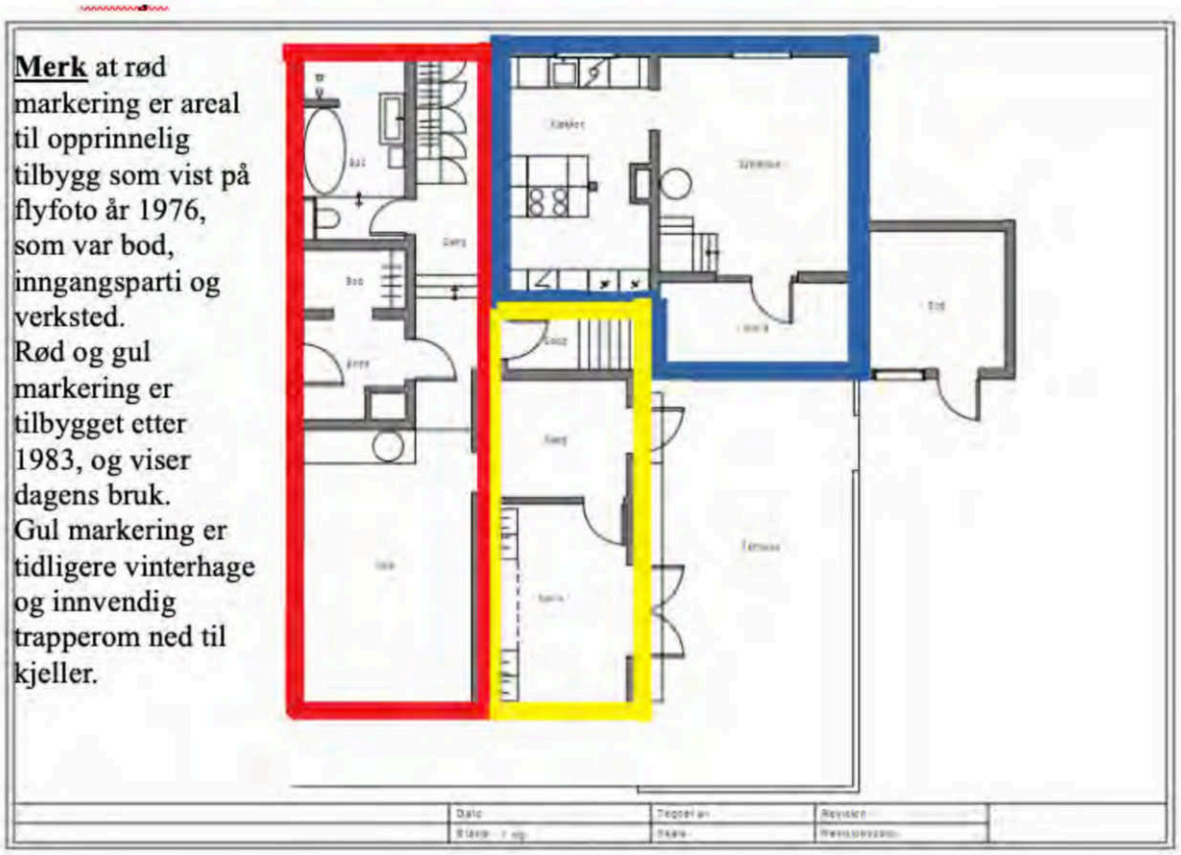
1. **Med dette brevet ber vi om et tydelig svar fra Hol kommune, om tilbygget fra 1983 er et ulovlig oppført byggetiltak eller om det er en ulovlig bruksendring (Rød + Gul markering på plantegninger nedenfor)?**
2. **Vi ber også om tydelig svar på følgende om kjeller:**
   a) Er utgravingen av jordkjeller et ulovlig byggetiltak eller ulovlig bruksendring? I dag er dette et bad med takhøyde under 2.00m (Grønn markering på plantegning nedenfor).
   b) Er endringen fra "rom til jernting" med inngang fra skrålem utenfra, til soverom med inngang fra innvendig trapperom (bygd i 1983), å regne som et ulovlig byggetiltak eller ulovlig bruksendring (Rosa + oransje markering på plantegning nedenfor)?

Om kommunen ikke kan fastslå at tilbygget fra 1983 er ulovlig, da bygget er revet og bygget opp igjen uten dokumentasjon på lovlighet, MÅ kommunen vise til lovhjemmel for at tilbygget kan regnes som lovlig.

B. Oversikt - Plantegning

- Rød markering: Bygningsmassen som tilsvarer tilbygget som vist på flyfoto fra 1976. Merk at det på dette tidspunktet var en bod og verksted, ikke en del av husets hoveddel som plantegningen viser.
- Gul markering: Vinterhage og nedgang til kjeller, bygget i 1983.
- Blå markering: Bygningsmasse fra 1922 er den opprinnelige "tømmerkassen".
- Grønn markering: Bygningsdelen definert som "Jordkjeller", i dag bad.
- Rosa markering: Bygningsdelen definert som "Rom til jernting", i dag soverom.
- Orange markering: Tidligere inngang til "Rom til jernting" via skrålem.

1. Etasje



Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 5 b, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

2. Etasje



Kjeller



Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 5 b, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

C. Tilbygg

Den delen av bygget som hadde pulttak i 1976 (Figur 4, brev 06.11.2023) (+ plantegning rød markering), definerer vi som tilbygget. Som vist på bildet (Figur 2, brev 06.11.2023) hadde dette tilbygget yttervegger av bindingsverk av tre og jordgulv. Bindingsverket kan sees på bilde om man ser inn den åpne døren i høyre sidekant, samt at gulvet er på bakkenivå.

Bygningsmassen som i dag står på samme plass som tilbygget i Figur 4 (brev 06.11.2023), har støpt betongplate på mark, og bærende yttervegger av leca (kilde side 48, ved punkt Etasjeskille/Gulv mot grunn)(+ plantegning rød og gul markering). I tillegg er taket endret (løftet høyere opp på tilstøtende vegg på bygg fra 1922) Dette kan sees ved å sammenligne Figur 1 og Figur 7 (brev 09.11.2023).

Videre er den vestre delen av taket gjort om til salttak, etter 1976. Dette innebærer at bærende konstruksjon, takkonstruksjon, og fundament, er byttet/endret siden 1976.

Det er også lagt inn vann (baderom) og pipeløp i dette tilbygget.

I dag er dette tilbygget en del av husets hoveddel, da den inneholder hovedinngang, gang, bad, stue og soverom.

Videre angående klargjøring om riving av tilbygget – Det er en rekke aspekter som i sum gjør at man kan si at tilbygget er revet etter 1976:

- Sammenligner man flyfoto fra 1963 (Figur 3, brev 06.11.2023) og 1976 (Figur 4, brev 06.11.2023), ser man at tilbyggets takstørrelse er identisk på begge flyfotoene, samt at tilbygget kun består av pulttak.
- Fra bildet (side 1, Kilde 2, brev 06.11.2023) kan man se at huset har fått salttak og en skorstein på den ene siden av salttaket, hvor det i år 1976 kun var pulttak. Dette salttaket er satt opp med takstoler. Bærende vegger som takstolene ligger på, er en hvitmalt lecamur (retning nord) og bindingsverk av tre (retning syd). Takstolene sin konstruksjon er av den art at de må være satt opp samtidig. Det beviser det flyfotoene viser, at pulttaket er revet og det er bygget opp et salttak.
- Dette støttes oppunder av Kilde 1 (brev 06.11.2023), som sier dette angående tilbygget: *"Tilbygget ble satt opp med pulttak og hadde den utformingen som er i dag bortsett fra at det i dag er saltak på vestre delen som stikker ut fra langveggen, husker at det var støpt en ringmur der så kanskje bestefar hadde tenkt å ha det slik som det ser ut i dag. Bygget var satt opp av bindingsverk og det ble aldri tatt i bruk som verksted, kun inngangsparti og noe lager. Senere er bygget **revet** og satt opp igjen av **annet byggemateriale.**"*
- Kilde 2 (brev 06.11.2023) side 13. Dette er salgsoppgave fra 2003, hvor verdi og lånetakst beskriver at boligen er tilbygd i ca år 1983.

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 5 b, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

D. Konklusjon:

All informasjon gitt tidligere og i dette dokumentet om tilbygget, kan vanskelig forstås på annen måte enn at tilbygget er revet og et nytt er satt igjen i ca år 1983. Hvordan kan man lage et fundament med støpt betongplate på mark, endre bærende konstruksjon fra bindingsverk av tre til mur av leca, endre takkonstruksjon, uten å ha revet tilbygget ? Dette er uansett en hovedombygging etter plan og bygningsloven.

E. Befaring.

Kommunes inviteres omgående på befaring, slik at vi kan få avklart lovlighetene/ulovlighetene i Furusetvegen 27 – slik at både vi og kommunen kan bruke minst mulig ressurser på å få en tydelig avklaring.

Deres snarlige tilbakemelding imøteses

Oslo, 20.03.24

S.stave

Sindre Stave
Advokat
E sindre@advokatstave.no | M +47 488 66 768

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 5 b, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

HOL KOMMUNE

ADVOKATFIRMAET STAVE AS
Nedre Damvei 15B
1900 FETSUND
Norway

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	2023/4590-9	02.05.2024

62/16/0/0 Tilbakemelding på opplysninger og anmodning om befaring, Furusetvegen 27, Geilo - Tilbakemelding

Viser til deres henvendelse datert 20.03.2024, vedrørende Furusetvegen 27, Geilo. Vi har vurdert innholdet i brevet opp mot tidligere innsendt dokumentasjon i saken. Bygningsmyndigheten i Hol kommune har allerede brukt mye tid og ressurser på å følge opp henvendelsene i denne saken. Vi viser til våre tidligere tilbakemeldinger, og forutsetter at dere er kjent med sakens dokument.

Vurdering

Vi kan ikke se at innsendt dokumentasjon bringer noe nytt til saken.
Bygningsmyndigheten finner det ikke nødvendig å komme på befaring/stedlig tilsyn.

Begrunnelse

Basert på vår vurdering av saken, kan vi dessverre ikke imøtekomme forespørselen om en befaring/stedlig tilsyn. Dette er begrunnet i følgende forhold:

Tilbygg

I brevet fra advokat Stave av 20.03.2024, konkluderes det med at bygningsdelen som er omtalt som *tilbygget* gjennomgikk riving, og at et nytt tilbygg ble oppført rundt 1983. Det er benyttet flyfoto, fotografier med mer for å forklare endringene.

Bygningsmyndighetens vurdering av tilbygget:

Vår vurdering av *tilbygget* er i all hovedsak gitt i brev av 18.03.2024, og gjengis ikke her. Hvor vidt tilbygget er revet og gjenoppført, eller om et eldre tilbygg har gjennomgått en hovedombygging, beror på en tolkning av flyfoto, gamle fotografier, informasjon fra salgsoppgave med mer. Det finnes ikke dokumentasjon på noe av dette i vårt byggesaksarkiv, og vi som offentligrettslig bygningsmyndighet må være forsiktige med å legge til grunn dokumentasjon fra private fra langt tilbake i tid i en pågående sak. Det vi kan si, er at ut i fra dokumentasjonen som er fremlagt i saken, så *tyder det på* at tilbygget har gjennomgått vesentlige endringer og at arealene i dag har en bruk som mangler nødvendig godkjenning. Det er vår vurdering at en befaring eller et stedlig tilsyn ikke vil hjelpe til med å oppklare spørsmål knyttet til tilbyggets historikk.

Kjeller

I brevet fra advokat Stave av 20.03.2024, bes om svar på om utgravingen av jordkjeller er et ulovlig byggetiltak eller ulovlig bruksendring. Videre om endring fra «rom til jernting» med inngang fra skrålem utenfra, til soverom med inngang fra innvendig trapperom er et ulovlig byggetiltak eller ulovlig bruksendring.

Bygningsmyndighetens vurdering av kjelleren:

Her viser vi til svaret vi ga i vårt brev av 18.03.2024. Bygningsmyndigheten opprettholder sitt syn på saken, da vi ikke kan se at det legges frem noen nye opplysninger som rokker ved vår opprinnelige vurdering av kjelleren.

Fra side 4 i vårt brev av 16.02.2024:

> *«Når det gjelder kjeller, vil bruk av areal som synes å mangle nødvendig tillatelse, være ulovlig å ta i bruk.»*

Ut i fra tilgjengelig dokumentasjon, kommer ikke kommunen til bunns i om jordkjelleren i sin tid var lovlig utgravd eller ei, men en endring fra jordkjeller til rom for varig opphold omfattes av søknadsplikten i plan- og bygningsloven. Bruk av arealer som mangler nødvendig godkjenning fra kommunen er ikke lovlige å ta i bruk. Bruksendring er et tiltak etter byggesaksdelen av loven, jf. den gjeldende plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d. Videre *kan* ulovlig bruk av tiltak bli gjenstand for sanksjoner slik som pålegg om opphør av bruk, tvangsmulkt og/eller overtredelsesgebyr, jf. pbl. §§ 32-3, 32-5 og 32-8 første ledd bokstav b. Listen er ikke uttømmende.

Vår vurdering er at en befaring ikke vil bidra til å oppklare spørsmålene knyttet til kjelleren. Bygningsmyndigheten avstår fra tilbudet om å komme på stedlig befaring/tilsyn.

Avsluttende kommentarer

Det er i henhold til god forvaltningsskikk anledning til å søke om ettergodkjenning av tiltak som er utført uten nødvendig tillatelse etter plan- og bygningsloven. Opplysningen om dette innebærer ikke på noe vis en forhåndsgodkjenning, men er ment som veiledning. Ingen har krav på at kommunen fører tilsyn eller følger opp overtredelser av plan- og bygningsloven med sanksjoner etter kapittel 32 i loven. Kommunen har en tilsynsplikt og en plikt til å forfølge ulovligheter, men kapasiteten er begrenset på grunn av manglende tid og ressurser. Vi ber derfor om forståelse for at videre spørsmål om lovligheten knyttet til tilbygget og kjelleren i Furusetvegen 27 ikke vil bli svart opp videre, med mindre det legges frem dokumentasjon som kan bringe nytt lys over saken. Kommunen har utøvd sin veiledningsplikt etter forvaltningsloven (fvl.) § 11. Å fortsette å svare opp disse henvendelsene går ut over kommunens veiledningskapasitet, jf. fvl. § 11 første ledd siste punktum. Denne vurderingen er ikke et enkeltvedtak etter fvl. § 2 første ledd bokstav b, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Kristian Bendiksen Stangvik
Innleid konsulent

Elektronisk godkjent uten signatur

Kopi til:

[redacted]

Furusetvegen 27

Hol Kommune

18.06.24

Deres ref. [ref]
Vår ref.

Ansvarlig advokat:
Sindre Stave

Momenter som underbygger at tilbygget er et «tiltak» som er ulovlig oppført i 1983

Moment nr 1.

Uttalelse fra barnebarn.

Tilbygget ble satt opp med pulttak og hadde den utformingen som er i dag bortsett fra at det i dag er saltak på vestre delen som stikker ut fra langveggen, husker at det var støpt en ringmur der så kanskje bestefar hadde tenkt å ha det slik som det ser ut i dag. Bygget var satt opp av bindingsverk og det ble aldri tatt i bruk som verksted, kun inngangsparti og noe lager. Senere er bygget revet og satt opp igjen av annet byggemateriale.

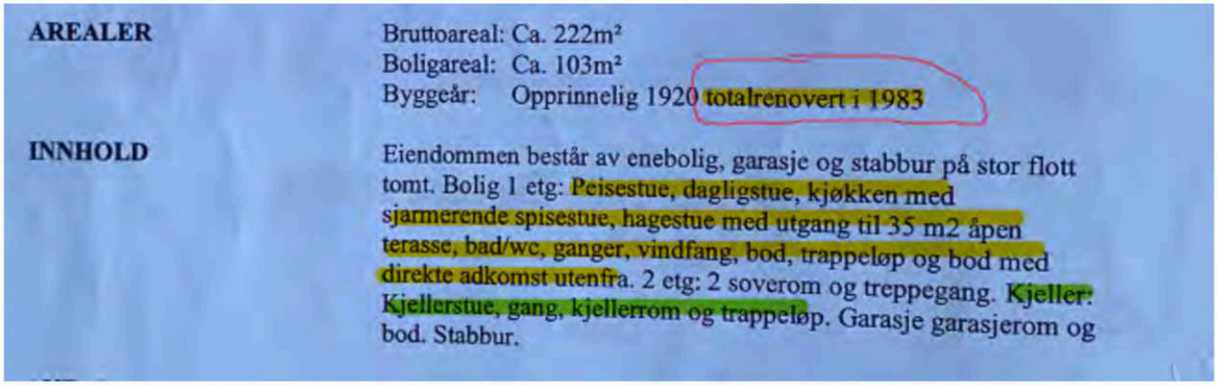
Dette underbygger det som dokumenteres under.

Moment nr 2.

Byggesaksmappen inneholder søknad om garasje i 1977 og Stabbur i 1987. Det eneste dokumentene som glimrer ved sitt fravær og som utgjør tiltak etter 1965 er tilbygget.

Moment nr 3.

I prospektet fra 2003 skriver Carl Mardstrande Larsen, eier fra 1977 til 2003 følgende:



AREALER

Bruttoareal: Ca. 222m²
Boligareal: Ca. 103m²
Byggeår: Opprinnelig 1920 totalrenovert i 1983

INNHOLD

Eiendommen består av enebolig, garasje og stabbur på stor flott tomt. Bolig 1 etg: Peisestue, dagligstue, kjøkken med sjarmerende spisestue, hagestue med utgang til 35 m2 åpen terasse, bad/wc, ganger, vindfang, bod, trappeløp og bod med direkte adkomst utenfra. 2 etg: 2 soverom og treppegang. Kjeller: Kjellerstue, gang, kjellerrom og trappeløp. Garasje garasjerom og bod. Stabbur.

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 5 b, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

Dette tilsvarer inndelingen fra idag, med unntak av kjeller der man har laget et bad i 2021

Moment 4.
Ikke registrert noen ferdigattest i matrikkel fra før eller etter 1983 til tross for tiltak som er søknadspliktige.

Moment nr 5.

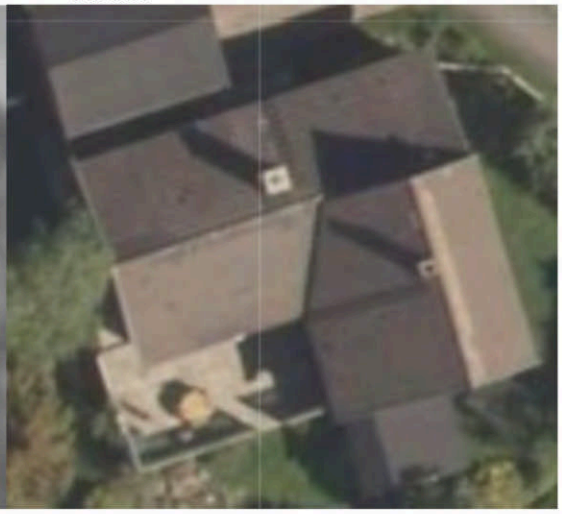
Bilde fra 1976

Pulttak



Bilde fra 2014

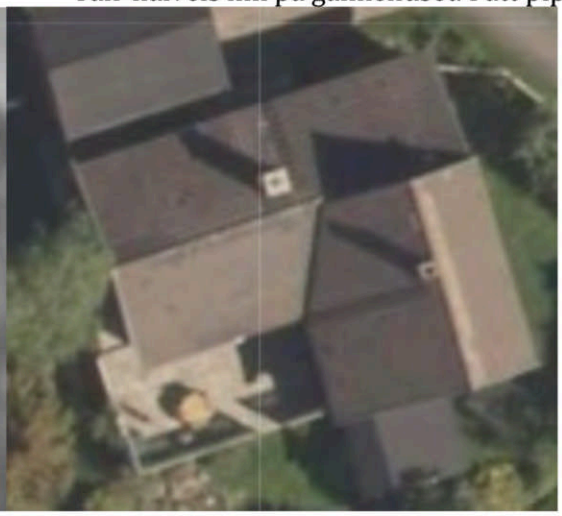
saltak



Tak i «flukt med kortvegg på gamlehuset



Tak halveis inn på gamlehuset. Fått pipe



Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 5 b, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

Prefabrikkerte takstoler som hviler på yttervegger.



Takvinkel er 18 grader, i strid med kommuneplanen fra 1977

I forbindelse med at [redacted] byttet yttertak vinteren 2023 ble det tatt bilder av de utførte arbeidene.

Ved nærmere ettersyn ser man nå at takstolene er merket med «Marstrander-Larsen». Bildet er tatt 06.03.2023. Dette er før man ble klar over at det ikke fantes noen ferdigattest eller søknad på tilbygget. Man var da altså ikke klar over at man hadde

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 5 b, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

Dette viser at en sto del taket ble endret fra pulttak til saltak med takstoler i perioden 1977 – 2003. Selve bygningskroppen ble da også dobbelt så bred. Ifølge salgsoppgaven skjedde denne totalrehabiliteringen i 1983.

Bytte av takstoler er som kjent søknadspliktige arbeider etter plan og bygningsloven.



IMG_2473.heic
HEIF-bilde – 2,1 MB

Informasjon	Vis mindre
Opprettet	i dag, 21:45
Endret	i dag, 21:45
Sist åpnet	i dag, 22:04
Innhold opprettet	mandag 6. mars 2023 kl. 13:51
Mål	4032 × 3024
Oppløsning	72 × 72
Fargerom	RGB
Fargeprofil	Display P3
Enhetsmerke	Apple

Roter mot venstre | Opprett PDF | Mer...

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 5 b, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no





Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 5 b, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

Det er bygget trappenedgang





Opprinnelig hus fra 1922

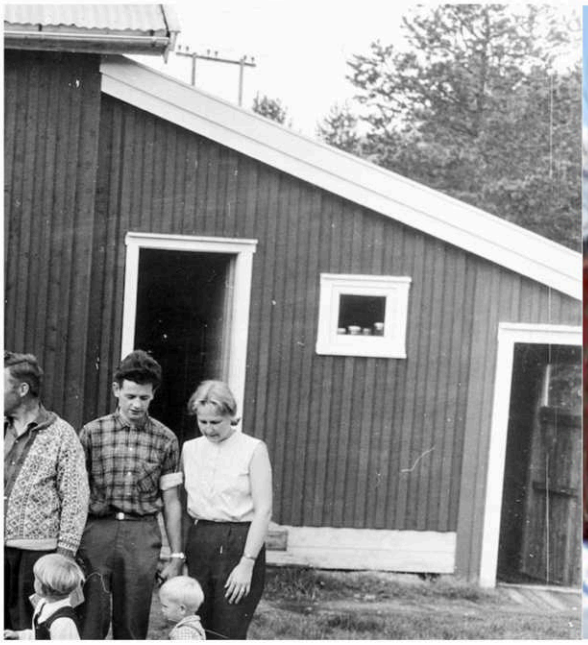
Trappenedgang fra tilbygg
Lecamur, bygget i 1983

Opprinnelig sparesteinmur, 0,5 meter bred
Pusset kun på innside.

Opprinnelig mur er ca 0,5 meter tykk i rødt, men tilbygg er i grønt og er av leca (som tilbygget forøvrig)

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 5 b, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

1963 Tilbygg, bindingsverk



2021 tilbygg i pusset Lecamur på støpt plate



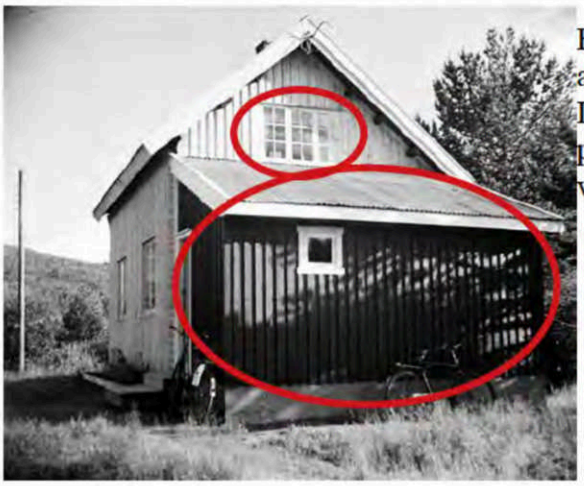
Oslo, 18.06.24

S.stave

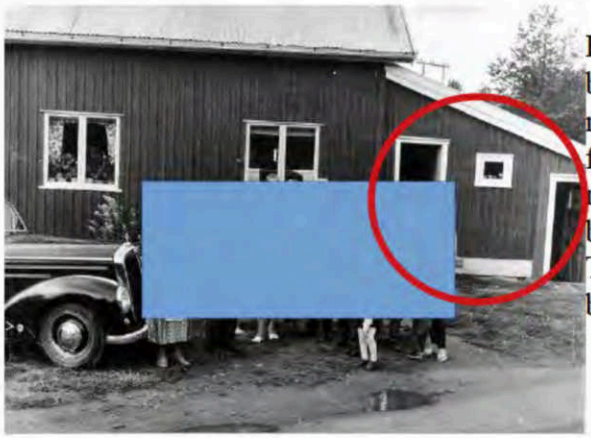
Sindre Stave
Advokat
E sindre@advokatstave.no | M +47 488 66 768

Advokatfirmaet Stave AS. Org nr. 931 106 678. Postadresse: Pb 1010, 2000 Lillestrøm.
Besøksadresse: Storgata 5 b, 2000 Lillestrøm. Telefon: 488 66 768. Epost: sindre@advokatstave.no

BILDEDOKUMENTASJON TIL TILBYGG:



Figur 1.: Bildet er tatt på 1950-tallet og viser et tilbygg av reiseverk fra nordsiden av huset.
Legg merke til størrelsen på vinduet i gavlen over pultaket og hvor taket møter veggen under vinduet. Bemerk også størrelsen på tilbygget.



Figur 2.: Bildet fra 1960-1963. Sammenligner man bildet fra 1950-tallet og dette bildet, ser man at tilbygget har blitt forlenget i bredden. Taket er forlenget og det er en ekstra dør. Ser man inn denne døren ser man at ytterveggen er av bindingsverk og at gulvet er rett på bakken. Takbredde ser lik ut som på flyfoto fra 1963 og dette bildet.



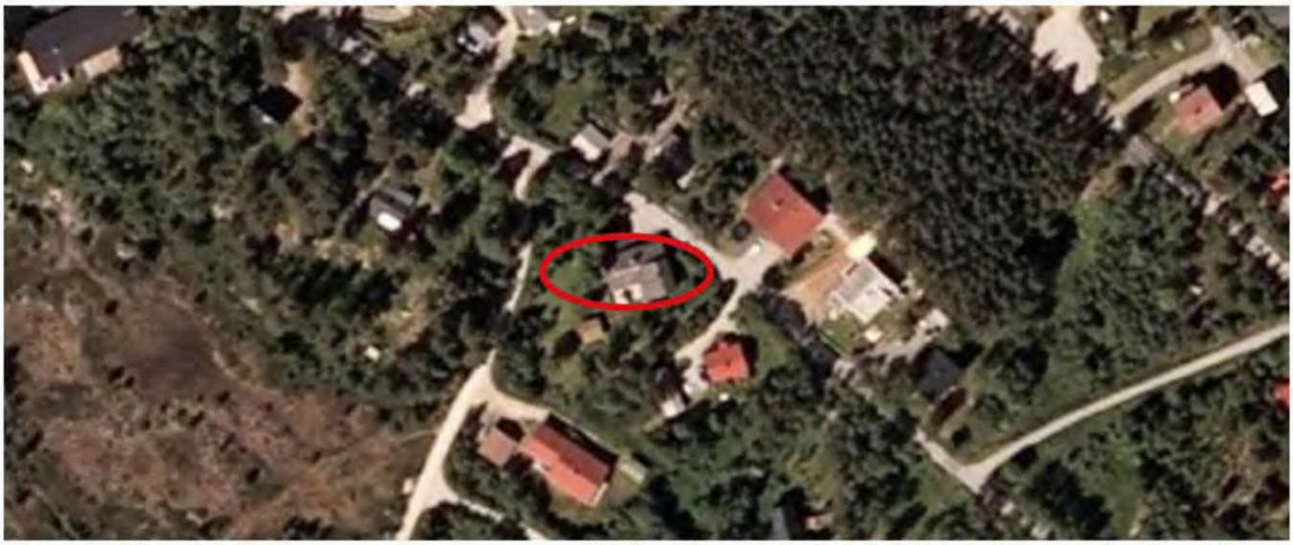
Figur 3: Finn.no Flyfoto fra 1963. Bildet viser at tilbygget fra 1950-tallet er utvidet vestover.



Figur 4: Bildet er fra side 4 fra Salgsoppgave 2022. Bildet viser at tilbygget er av mur, at taket tilstøtter eldre bygg høyere oppe på veggen og at vindu på eldre bygg har blitt mindre enn på 1950-tallet.



Figur 5: Flyfoto fra 1976. Bildet viser at tilbygget er uendret I forhold til flyfoto fra 1963.
Pulttak over hele tilbygget.
Legg videre merke til skrålem på sørsiden av bygget, mot Furusetvegen 29.

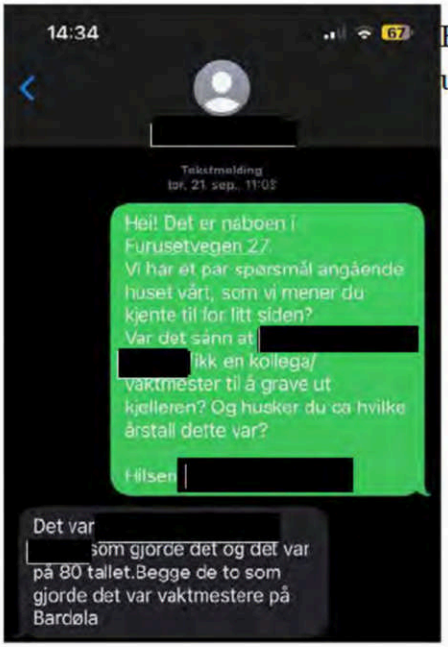


Figur 6: Historisk flyfoto over Furusetvegen 27, fra Finn.no år 2006. Bildet viser at taket har blitt bredere enn foto fra 1976 (Figur 5), men lik takstørrelse som i dag, samt saltak som i dag.

2. Ombygging:

- Det er dokumentert at adgang til jordkjeller var via lem i husets 1. etasje. Annen del under huset fikk man adgang til via skrålem fra utsiden (Furuseth, 2023). Tekstmelding utveklset med Jahn Birger Furuseth (barnebarn av eier) bekrefter at kjeller ble gravd ut på 1980-tallet (Figur 7). Det ble da etablert rom i kjeller.
- Ved ombygging ble det etablert et innvendig trapperom med adkomst ned til kjeller, slik at kjeller ble en del av boligen. Carl Marstrander-Larsen opplyste i sin egenerklæring ved salg i 2003, at ombygninger ble utført i ca år 1983. Det er dermed sannsynlig å anta at endringer som etablering av fyringsovn og innsetting av vindu i grunnmuren (inngrep i bærende konstruksjon) ble gjort innen år 2003.

BILDEDOKUMENTASJON TIL OMBYGGING:



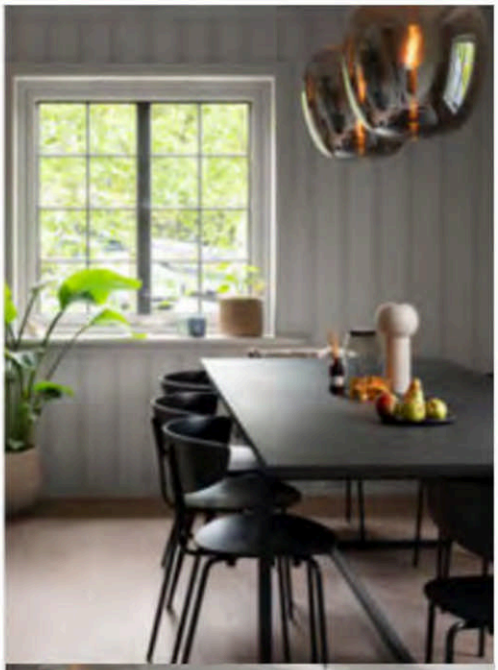
Figur 7: Tekstmelding fra [redacted] stadfester at utgraving av kjeller ble utført på 80-tallet.

Videre viser vi til vedlegg sendt i varselet tilsendt kommunen 09.11.2023.

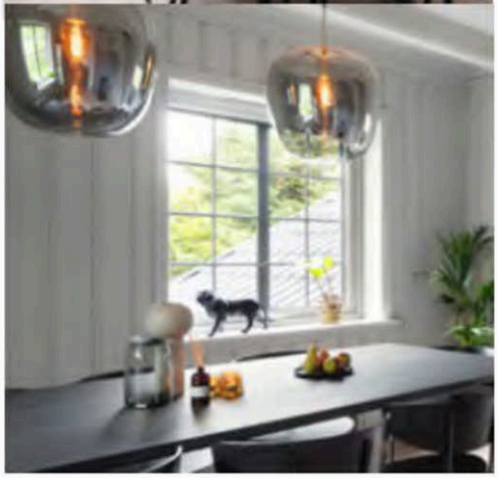
Bildedokumentasjon - Byttet vinduer, etterisolert vegger og tak, -samt ny vindtetting, i tillegg til nye takplater, pipebeslag, og kledning.
Før-bilder til venstre, Etter-bilder til høyre



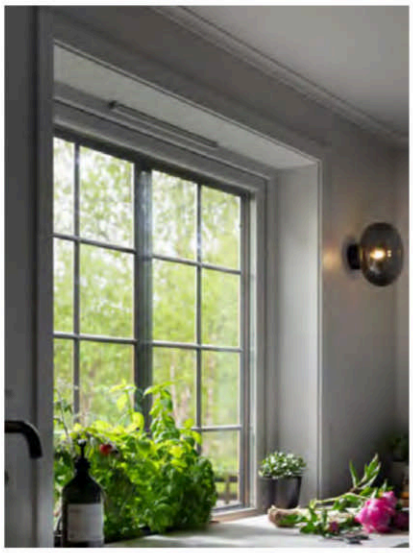












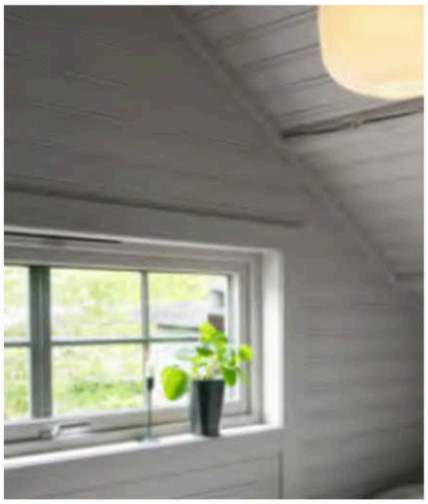












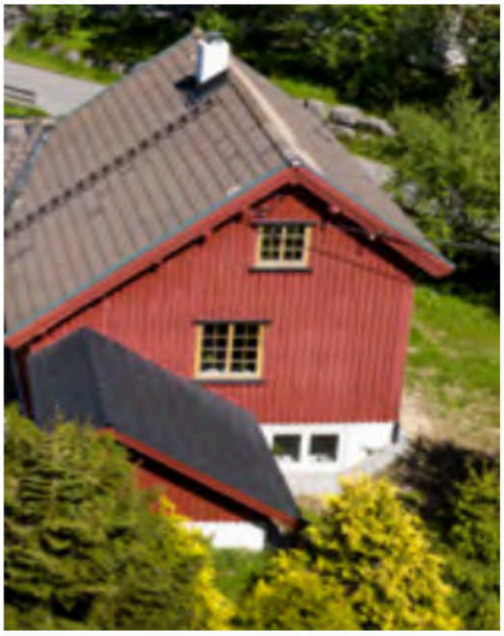


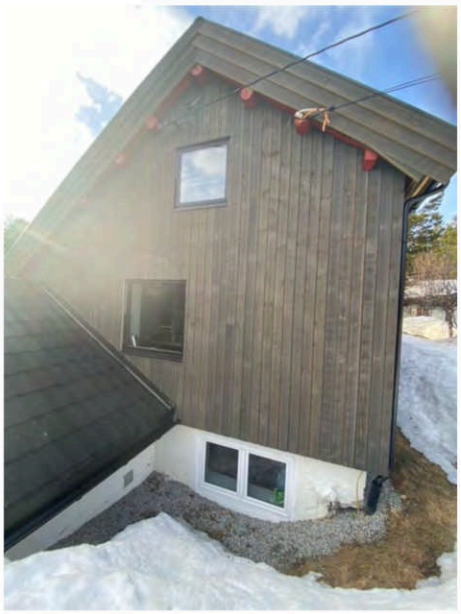
















Bakken Bygg AS

Tilbud

10.01.2023

Viser til hyggelig kontakt, og sender som avtalt prisoverslag. Dette er et overslag og vil kunne måtte justeres. Men vi holder åpen dialog under prosjektet.

Med i prisoverslaget

Prisoverslaget er basert på tilsendt mail 02.10.22

Underleverandører

Vi har knyttet til oss seriøse underleverandører innen bl.a. graving, muring, elektro og vvs.
Vi beregner 15% fortjeneste på underleverandører, og fakturerer for medgått tid til koordinering.

Materialfortjeneste

Det beregnes en materialfortjeneste på 15% på våre netto materialpriser. Dokumentasjon på våre nettopriser vedlegges faktura.

Fakturering

Vi fakturerer ut fra medgåtte materialer og timeforbruk til nærmere avtalte intervaller.

NAVN	PRIS
Bindingsverk av tre, etterisol. ny panel	156 244,80
Murte vegger, etterisolering + ny kledn utv+innv.	88 510,16
Rigg og drift av byggeplass	28 402,12
Rigg ombygg tak	29 596,97
Riving bindingsverk av tre, trepanel	27 598,80
Riving taksperrer, taktro og tekking	27 314,40
Riving taktekking	32 776,90
Sperretak av heltre 48x148+98, isolert, 2 lag papp, gips	122 403,70
Taksperrer, tre, ny taktro+ takplater	353 419,00
Vindu, trevegg fastkarm 13x16	99 951,06
Gilje	159 226,70
Vinduer	
Sum (eks. mva.):	1 125 444,61
Mva.:	281 361,15
Sum (inkl. mva.):	**1 406 805,76**

Ikke med i prisoverslaget

Rørleggerarbeider
Elektrikerarbeider
Innredning

Mulig tid for oppstart

Ønsker dere å benytte dere av oss, send gjerne en tilbakemelding eller ring så raskt som mulig slik at vi får satt jobben inn på framdriftsplanen.

Vi håper dere finner tilbudet interessant og ser fram til en positiv tilbakemelding.

Med vennlig hilsen
Martin Bakken
Bakken Bygg AS
Org.nr.: 996861074
Veslerunden 15, 3580 GEILO
90818726
post@lhbakken.no

BAKKEN BYGG AS

Adresse
Lienvegen 109
3580 GEILO

Org.nr 996861074
Telefon 90818726 **Mobil**
Email post@lhbakken.no

Bakken Bygg AS

Utført arbeid Furusetvegen 27, 3580 Geilo

Geilo 27.10.23

- Alle yttervegger i opprinnelig tre er etterisolert med 10cm rockwool, enkelte vegger på gammel tømmerdel er isolert 20cm da disse var tomme for isolasjon i utgangspunktet

- Alle vinduer i 1 og 2 etg er byttet til nye Gilje vinduer, samlet U verdi 0,90W/m2k

- Yttertak er isolert 15cm ekstra, med unntak av over stue/soverom i vest, da dette foreløpig er uferdig grunnet forsikringssak mot selger.

- Alle murvegger er isolert med 10cm rockwool hardrock fasadeplater

- Alle yttervegger er vindtettet og kledd opp med Moelven Værbitt kledning, type Herja.

- Nytt dekke på alle yttertak, KAMI Terrapleigel. Nytt beslag på pipe og luftehatt.

Bakken Bygg AS
Vesterunden 15
3580 GEILO
Mob. 93061420

Martin Bakken
Daglig leder

Bakken Bygg AS
Veslerunden 15, , 3580 GEILO
Telefon/fax 930 61 420 /
Org.nr. 996861074 MVA Foretaksregisteret
WEB www.lhbakken.no
E-mail post@lhbakken.no

[redacted]
Furusetvegen 27
3580 GEILO
Norge

Levert:

Faktura 3364

Fakturadato	22.02.2023	Sidenr.	1 av 1
Forfall	04.03.2023	Kundenr	10727
Ordredato	22.02.2023	Ordrenr	13853
Lev.dato	22.02.2023		
Selger	Bjørg Olaug Dybsjord		
Vår ref.			
Annen ref.			
Deres ref.			

Varenr	Varenavn	Enhet	Mva	Pris	Antall	Rabatt	Beløp
9	Á KONTO FOR BESTILLING AV VARER OG ARBEID	KR	1	500 000,00	1,00		500 000,00

Mvagrl 1: 500 000,00 25,00% mva 125000,00

Netto	**500 000,00**
Sum mva.	**125 000,00**
Sum NOK	**625 000,00**

23201987121 625 000,00

04/03/2023

Kundenr 10727
Fakturanr 3364

[redacted]
Furusetvegen 27

3580 GEILO

Bakken Bygg AS
Veslerunden 15

3580 GEILO

625000 00 23201987121

Bakken Bygg AS

Veslerunden 15, , 3580 GEILO
Telefon/fax 930 61 420 /
Org.nr. 996861074 MVA Foretaksregisteret
WEB www.lhbakken.no
E-mail post@lhbakken.no

[redacted]
Furusetvegen 27
3580 GEILO
Norge

Faktura 3391

Fakturadato	06.06.2023	Sidenr.	1 av 1
Forfall	16.06.2023	Kundenr	10727
Ordredato	06.06.2023	Ordrenr	13882
Lev.dato	06.06.2023		
Selger	Bjørg Olaug Dybsjord		
Vår ref.			
Annen ref.			
Deres ref.			

Levert:

Varenr	Varenavn	Enhet	Mva	Pris	Antall	Rabatt	Beløp
9	Å KONTO NR 2 FOR VARER OG ARBEID	KR	1	400 000,00	1,00		400 000,00

Mvagrl. 1:	400 000,00	25,00% mva	100000,00	**Netto**	**400 000,00**
				Sum mva.	**100 000,00**
				Sum NOK	**500 000,00**

23201987121 500 000,00

16/06/2023

Kundenr 10727
Fakturanr 3391

[redacted]
Furusetvegen 27

3580 GEILO

Bakken Bygg AS
Veslerunden 15

3580 GEILO

500000 00 23201987121

Bakken Bygg AS
Veslerunden 15, , 3580 GEILO
Telefon/fax 930 61 420 /
Org.nr. 996861074 MVA Foretaksregisteret
WEB www.lhbakken.no
E-mail post@lhbakken.no

[redacted]
Furusetvegen 27
3580 GEILO
Norge

Faktura 3390

Fakturadato	06.06.2023	Sidenr.	1 av 1
Forfall	16.06.2023	Kundenr	10727
Ordredato	06.06.2023	Ordrenr	13881
Lev.dato	06.06.2023		
Selger	Bjørg Olaug Dybsjord		
Vår ref.			
Annen ref.			
Deres ref.			

Levert:

Varenr	Varenavn	Enhet	Mva	Pris	Antall	Rabatt	Beløp
	AVTALT TILLEGGSARBEID						
1	Arbeid	TIMER	1	550,00	11,75		6 462,50
1	Arbeid	TIMER	1	675,00	63,00		42 525,00
2	Varer ifra lager	kr	1	3 910,00	1,00		3 910,00
4	Underentreprenører - Murer Erling Jonseth	kr	1	22 275,00	1,00		22 275,00
7	+ 15% påslag underentreprenører	kr	1	3 341,25	1,00		3 341,25

Mvagrl. 1:	78 513,75 25,00% mva 19628,44	**Netto**	**78 513,75**
		Sum mva.	**19 628,44**
	Avrundet -0,19	**Sum NOK**	**98 142,00**

23201987121 98 142,00

16/06/2023

Kundenr 10727
Fakturanr 3390

[redacted]
Furusetvegen 27

3580 GEILO

Bakken Bygg AS
Veslerunden 15

3580 GEILO

98142 00 23201987121

Bakken Bygg AS
Veslerunden 15, , 3580 GEILO
Telefon/fax 930 61 420 /
Org.nr. 996861074 MVA Foretaksregisteret
WEB www.lhbakken.no
E-mail post@lhbakken.no

[redacted]
Furusetvegen 27
3580 GEILO
Norge

Levert:

Faktura 3520

Fakturadato	15.12.2023	Sidenr.	1 av 1
Forfall	25.12.2023	Kundenr	10727
Ordredato	15.12.2023	Ordrenr	14034
Lev.dato	15.12.2023		
Selger	Bjørg Olaug Dybsjord		
Vår ref.			
Annen ref.			
Deres ref.			

Varenr	Varenavn	Enhet	Mva	Pris	Antall	Rabatt	Beløp
9	Sluttfaktura i henhold til avtale	kr	1	192 514,61	1,00		192 514,61

Mvagrl. 1:	192 514,61	25,00% mva	48128,65	**Netto**	**192 514,61**
				Sum mva.	**48 128,65**
			Avrundet	**-0,26** **Sum NOK**	**240 643,00**

23201987121 240 643,00

25/12/2023

Kundenr 10727
Fakturanr 3520

[redacted]
Furusetvegen 27

3580 GEILO

Bakken Bygg AS
Veslerunden 15

3580 GEILO

240643 00 23201987121

Bakken Bygg AS
Veslerunden 15, , 3580 GEILO
Telefon/fax 930 61 420 /
Org.nr. 996861074 MVA Foretaksregisteret
WEB www.lhbakken.no
E-mail post@lhbakken.no

[redacted]
Furusetvegen 27
3580 GEILO
Norge

Levert:

Kreditnota 339

Fakturadato	15.12.2023	Sidenr.	1 av 1
Forfall	25.12.2023	Kundenr	10727
Ordredato	15.12.2023	Ordrenr	14033
Lev.dato	15.12.2023		
Selger	Bjørg Olaug Dybsjord		
Vår ref.			
Annen ref.			
Deres ref.			

Varenr	Varenavn	Enhet	Mva	Pris	Antall	Rabatt	Beløp
9	Feil på sluttfaktura - 3440	STK	1	225 444,61	-1,00		-225 444,61

Mvagrl. 1:	-225 444,61 25,00% mva	-56361,15	**Netto**	**-225 444,61**
			Sum mva.	**-56 361,15**
		Avrundet	**-0,24**	**Sum NOK**	**-281 806,00**

[redacted]
Furusetvegen 27
3580 Geilo
Mob: [redacted]
Mail: [redacted]

OK-Ventilasjon AS

Torpo 22.02.23

Deres ref.: [redacted] *Vår ref.:* **Mattias Pettersson** *Torpo, den:* 22.02.2023

VEDR.: Prisestimat - Balansert Ventilasjonsanlegg med kanalnett og ventiler på Furusetvegen 27 på Geilo / [redacted]

Vi viser til samtale ved befaring, og har gleden av å komme med pristilbud for levering av komplett ventilasjonsanlegg i bolig på Furusetvegen 27 tilhørende [redacted]

Vi har tenkt at et vegghengt aggregat av typen Casa R7 Smart som yter 216–677 m3/h vil egne seg godt til å ventilere denne bolig. Dette anlegg har roterende varmegjenvinner og et elektrisk ettervarmebatteri på 2,0kW og styringsdisplay samt 10 meter kabel som leveres felles med aggregat. (Det store elbatteriet er valgt/priset siden det er for kaldere innlandsklima.) Det er planlagt balansert ventilasjon på 2 stk soveværelser for økt velvære/livskvalitet. Luftmengde er tiltenkt bli 550 m3/h i balanse hvilket vil sørge for god ventilering av boligen. Valgt størrelse på aggregatet vil ivareta økonomisk drift med høy varmegjenvinningsgrad, >81%.

Anlegg blir plassert i isolert bod i temperatur >10 plussgrader mot vest. Kombiboks i svart farge for å ta inn friskluft og sende ut luft vil bli plassert ute på denne bod sin gavelvegg. Har tegnet og priset lydfeller som demper lyd mellom de forskjellige rom, samt 4 stk lydfeller Ø 200 til å dempe lyd fra aggregat alene, både inn til boligens kanalnett samt ut i friluft. Kanaler blir på kaldt loft og inntak/avkast i bod isolert med 50 mm. glava lamellmatte mot varmetap samt kondensdannelse.

PRISTILBUD	
Aggregat CASA R7 Smart iht. beskr. over med 2 kW elbatteri	58.400.-
Rabatt på aggregat 15%	- 8760.-
Sum aggregat	49.640.-
Frakt på aggregat med tilbehør fra produsent tilkommer	2.000.-
Kanaler, bend, oppheng, lydfeller, spjeld, isolasjon, tape	63.813.-
Samlet rabatt på kanaler og deler 15%	-9.572.-
Sum kanaler med deler	54.241.-
Montasje inkl. kjøring og tegning/planlegging	58.899.-
Klargjøring, programmering, opplæring og innregulering	14.980.-
Sum eks. mva.	179.760.- eks. mva.
Sum inkl. mva.	224.700.- inkl. mva.

OK-Ventilasjon AS
Torpo Næringssenter
3579 Torpo

Godkj. nr 1998002419

Tlf : 32086590
Fax : 32086599
E-post : post@ok-ventilasjon.no
Bankgiro : 2324.05.17000
Foretaksnr. : 968407147 MVA

Tilbudspris forutsetter enkel tilkomst og normal fremdrift på ukedager 7 - 16:00.

Opsjon:
Dersom det under kald årstid, med minusgrader ute, ønskes å stoppe aggregat i kortere perioder trengs 2 stk tette spjeld med spjeldmotorer mellom aggregatet og uteluft. Det for å hindre at kald luft kommer inn og skaper kondens i kanalnett og aggregatet. (Er ikke standardutstyr på boliganlegg som normalt er i bruk alle dager i uka.)
Pris etter trukket rabatt 4000.- + mva.
Monterings/fraktkostnad tilkommer ikke ved bestilling og montering felles med aggregat og kanalanlegg.

Elektroarbeider eller byggnadsmessige arbeider er ikke inkludert i vår tilbudspris. Hulltaking er da ikke med i vår tilbudspris. Merking av alle hull med aktuell diameter er inkludert i prisen.
Rørleggerarbeid skal ikke være påkrevd da aggregat med roterende varmegjenvinner ikke trenger drenering.

Levering iht. avtale.

Tilbudspris på aggregat med deler er gyldig fra dags dato 22. 02. 2023 til og med 30. 03. 2022.

Betalingsbetingelser: Netto pr. 15 dager etter fakturadato. Etter forfall beregnes til enhver tid lovfestede renter pr. påbegynt måned.

Vi håper tilbud er av interesse og stiller oss disponibel for spørsmål hvis noe er uklart.

Med vennlig hilsen for
OK-Ventilasjon AS

Mattias Pettersson
mattias@ok-ventilasjon.no
Tlf : 32 08 65 90 / 916 41 281

OK-Ventilasjon AS
Torpovegen 588
3579 TORPO
Foretaksregisteret: NO 968 407 147 MVA
Telefon: 32086590
E-post: post@ok-ventilasjon.no
ok-ventilasjon.no

[redacted]
Furusetvegen 27
3580 Geilo

FAKTURA

Fakturanr.:	230115
Fakturadato:	2023-04-13
Kundenr.:	11978

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2023-04-27
Kontonummer:	2324.05.17000
IBAN-nummer:	NO5223240517000
SWIFT-kode:	HAALNO21

Ordredato:	2023-04-13	Vår kontakt:	Mattias Pettersson
Deres kontakt:	[redacted]	Prosjekt:	23010 [redacted] - Bolig Furusetv. 27
Leveransedato:	2023-04-13	Leveransested:	Furusetvegen 27 3580 Geilo, Norge

Vedr. ventilasjonsanlegg

Første delfaktura:

gjelder bestilt aggregat med tilleggsutstyr og frakt fra produsenten Swegon

Produktnr.	*Beskrivelse*	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Rabatt*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
	Aggregat CASA R7 Smart	1	58 400,00	15,0%	49 640,00	12 410,00	62 050,00
	Frakt Aggregat	1	2 000,00		2 000,00	500,00	2 500,00
	SMA-modul til CASA R7. Tilleggsbestilling - Styring for extern pålogging (kablet versjon som produsent anbefaler)	1	2 730,00	15,0%	2 320,50	580,13	2 900,63
Sum					53 960,50	13 490,13	67 450,63
Øreavrunding							0,37
Betales til bankkonto 2324.05.17000							**NOK 67 451,00**

OK-Ventilasjon AS

SENTRALT GODKJENT

OK-Ventilasjon AS
Torpovegen 588
3579 TORPO
Foretaksregisteret: NO 968 407 147 MVA
Telefon: 32086590
E-post: post@ok-ventilasjon.no
ok-ventilasjon.no

[redacted]
Furusetvegen 27
3580 Geilo

FAKTURA

Fakturanr.:	230266
Fakturadato:	2023-09-14
Kundenr.:	11978

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2023-09-28
Kontonummer:	2324.05.17000
IBAN-nummer:	NO5223240517000
SWIFT-kode:	HAALNO21

Ordredato:	2023-09-14	Vår kontakt:	Mattias Pettersson
Deres kontakt:	[redacted]	Prosjekt:	23010 [redacted] - Bolig Furusetv. 27
Leveransedato:	2023-09-14	Leveransested:	Furusetvegen 27 3580 Geilo, Norge

Delfaktura nr. 2
(Post for klargjøring, programmering, oppstart og innregulering er ikke inkl. i denne faktura/fakturert til nå. Denne posten er på kr. 14.980,- + mva).

Varmegjenvinningsgrad er over 80 %.

Produktnr.	*Beskrivelse*	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
	Faktura iht. akseptert tilbud, samt avtalt /bestilt tillegg. Samlet sum eks. mva	1	120 689,05	120 689,05	30 172,26	150 861,31
Øreavrunding						-0,31
Betales til bankkonto 2324.05.17000						**NOK 150 861,00**

Returadresse: HTR-Elektro AS
Bygdevegen 31, 3588 DAGALI

HTR ELEKTRO Medlem av elkonor

Telefon.....: 477 14 941
E-post.....: post@htr-elektro.no
Foretaksregisteret.....: NO979813058MVA

Faktura
34570

[redacted]
Furusetvegen 27
3580 GEILO

Ansvarlig montør.....: Frank Dahle
Kundenummer .....: 13846
Vår ref. .....: Pål Oddvar Håvardsrud
Deres ref. .....:
Referansenr. .....:

Leveringsadresse: [redacted], Furusetvegen 27, 3580 GEILO
Prosjekt: 22472 [redacted]

Inst i forbindelse med fjerning av vegg
Skifte to lamper i gang.
Montere lampe i kjeller.
Monter ekstra stikk kjøkken.
Bytte lampe 2etg.

Timer	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	□	Beløp
	Arbeid, montør	5,00	680,00		3 400,00

Varer	Antall	Enhetspris	Rabatt	Beløp
PR 2X1,5/1,5 TREKK&KAPP DRAKA , LIMT TYPE 100M	15,50	47,58		737,49
PR 2X2,5/2,5 TREKK&KAPP DRAKA , LIMT TYPE 50M	1,00	69,40		69,40
IP20 KOBLINGSBOKS HVIT	1,00	89,40		89,40
BRYTER PV 1-POL HVIT PÅVEGG	2,00	162,95		325,90
STIKK PV DOBBEL M/J HVIT PÅVEG, G	3,00	177,04		531,12
DISC 290 SORT 2700K	1,00	2 114,52	15%	1 797,34
TUBE MICRO TRIO SORT DTW	2,00	2 336,68	15%	3 972,36

Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
Miljøgebyr	1,00	188,08	188,08

Mva-grunnlag	11 111,09
Merverdiavgift	2 777,77
Avrund	0,14
Totalt	13 889,00

Oppfølging av alle våre fakturaer er overlatt til Finexa. Ved for sen betaling påløper lovregulert purregebyr samt forsinkelsesrente.

Dokumentasjon ligger på https://www.boligmappa.no/

Etter forfall beregnes renter med den til enhver tid gjeldende satser

Betalingsinformasjon

Fakturadato	**28.11.2022**	Fakturanummer	**34570**	Beløp	**13 889,00**
Forfallsdato	**08.12.2022**	KID	**345702**	Bankkonto	**23330603798**

Returadresse: HTR-Elektro AS
Bygdevegen 31, 3588 DAGALI

HTR ELEKTRO Medlem av elkonor

Telefon.....: 477 14 941
E-post.....: post@htr-elektro.no
Foretaksregisteret.....: NO979813058MVA

Faktura
34924

[redacted]
Furusetvegen 27
3580 GEILO

Ansvarlig montør.....: Frank Dahle
Kundenummer .....: 13846
Vår ref. .....: Pål Oddvar Håvardsrud
Deres ref. .....:
Referansenr. .....:

Leveringsadresse: [redacted], Furusetvegen 27, 3580 GEILO
Prosjekt: 23106 [redacted]

Omlegging av kabler
2 pkt for nye utelamper

Timer	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	□	Beløp
	Arbeid, montør	15,50	680,00		10 540,00

Varer	Antall	Enhetspris	Rabatt	Beløp
MANSJETT TIL FUKTSPERRE 15-22M, M 905948 KAISER FOR RØR	2,00	326,86	10%	588,35
PLASTRØR 16MM KORRUGERT PVC B, UNT 50M K-RØR	106,00	10,44	10%	995,98
PLASTRØR 20MM KORRUGERT PVC B, UNT 50M K-RØR	15,00	19,09	10%	257,72
PLASTRØR 20MM KORRUGERT PVC B, UNT 50M K-RØR	15,00	19,12	10%	258,12
PLASTRØR 32MM KORRUGERT PVC B, UNT 25M K-RØR	25,00	59,73	10%	1 343,93
SKJØTEMUFFE 16MM PLAST NORW.	4,00	18,55	10%	66,78
Veggboks lav ring 6-løp stende, r Flexi+ 35 stk	1,00	118,32	10%	106,49
JORDFEILAUT. ADA266N 2P 16A-C , 2 MODULER 30MA	1,00	971,39	10%	874,25
MULTIBOX TEK LxBxH 368-552x260, x48mm DOWNLIGHTBOKS	10,00	170,95	10%	1 538,55
Rørmansjett universal 260 DAFA	1,00	386,92	10%	348,23

Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
Miljøgebyr	1,00	159,46	159,46

Mva-grunnlag	17 077,86
Merverdiavgift	4 269,48
Avrund	-0,34
Totalt	21 347,00

Oppfølging av alle våre fakturaer er overlatt til Finexa. Ved for sen betaling påløper lovregulert purregebyr samt forsinkelsesrente.

Dokumentasjon ligger på https://www.boligmappa.no/

Etter forfall beregnes renter med den til enhver tid gjeldende satser

Betalingsinformasjon

Fakturadato	**21.04.2023**	Fakturanummer	**34924**	Beløp	**21 347,00**
Forfallsdato	**01.05.2023**	KID	**349241**	Bankkonto	**23330603798**

Returadresse: HTR-Elektro AS
Bygdevegen 31, 3588 DAGALI

HTR ELEKTRO Medlem av elkonor

Telefon.....: 477 14 941
E-post.....: post@htr-elektro.no
Foretaksregisteret.....: NO979813058MVA

Faktura
34998

[redacted]
Furusetvegen 27
3580 GEILO

Ansvarlig montør.....: Frank Dahle
Kundenummer.....: 13846
Vår ref.....: Pål Oddvar Håvardsrud
Deres ref.....:
Referansenr.....:

Leveringsadresse: [redacted], Furusetvegen 27, 3580 GEILO
Prosjekt: 23106 [redacted]

Omlegging av kabler
2 pkt for nye utelamper

Timer	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	□	Beløp
	Arbeid, montør	5,00	680,00		3 400,00

Varer	Antall	Enhetspris	Rabatt	Beløp
PR 2X2,5/2,5 TREKK&KAPP DRAKA LIMT TYPE 50M	20,00	61,59	30%	862,26
RV-K 1kV 4G6 GC MR Flex	46,00	111,08	30%	3 576,78
IP20 KOBLINGSBOKS HVIT	1,00	99,16	30%	69,41
PLASTRØR 20MM KORRUGERT PVC B UNT 50M K-RØR	2,00	19,09	30%	26,73
SKJØTEMUFFE 20MM PLAST AJ 20	2,00	9,83	30%	13,76
MEMBRANNIPPEL GET 5-7 M16 GRÅ	2,00	16,19	30%	22,67
MEMBRANNIPPEL GET 14-20 M32 GR Å	1,00	32,69	30%	22,88
Sikkerhetsbryter BWS316TPN 16A 7,5kW 3P 2CMA142417R1000	1,00	907,41	30%	635,19
KAPPE ENKEL L889 33MM PH. ELKO RS	1,00	169,72	30%	118,80
STIKK PV DOBBEL M/J HVIT PÅVEG G	3,00	132,44	30%	278,12
FASESKINNE KDN380A 3P 80A 12 M OD	1,00	401,41	30%	280,99
FASESKINNE KDN380B 3P 80A 57 M OD	0,18	1 329,14	30%	167,47
JORDFEILAUT. ADA266N 2P 16A-C 2 MODULER 30MA	1,00	971,39	30%	679,97
JORDFEILAUT. ADA265N 2P 15A C 2 MODULER 30MA	1,00	971,39	30%	679,97

Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
Miljøgebyr	1,00	185,88	185,88

Mva-grunnlag	11 020,88
Merverdiavgift	2 755,23
Avrund	-0,11
Totalt	13 776,00

Oppfølging av alle våre fakturaer er overlatt til Finexa. Ved for sen betaling påløper lovregulert purregebyr samt forsinkelsesrente.

Dokumentasjon ligger på https://www.boligmappa.no/

Etter forfall beregnes renter med den til enhver tid gjeldende satser

Betalingsinformasjon

Fakturadato	02.06.2023	Fakturanummer	34998	Beløp	13 776,00
Forfallsdato	12.06.2023	KID	349985	Bankkonto	23330603798

MEGLERS VERDIVURDERING

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:
Furusetvegen 27, 3580 Geilo
Gnr. 62, Bnr. 16, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315251164

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Kristoffer Tomin Waage

Telefon / Mobil: 97 97 51 51 / 909 77 517

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
