PRIVATMEGLEREN

LOMTJØDNVEGEN 21

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring fra selger

Informasjon fra Hol kommune

Meglers verdivurdering

TILSTANDSRAPPORT

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Lomtjødnvegen 21, 3580 GEILO
HOL kommune
gnr. 64, bnr. 570

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 05.11.2025 **Rapportdato:** 24.11.2025 **Oppdragsnr.:** 12139-22668 **Referansenummer:** ZO1513

Autorisert foretak: Takst & Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Erik Øynebråten **Vår ref:** Jan Erik Øynebråten

Takst & Eiendomsrådgivning
Jan Erik Øynebråten
Eiendomsmegler MNEF / Ingeniør / Takstmann MNTF

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.

Takst & Eiendomsrådgivning AS

Takst & Eiendomsrådgivning AS ble etablert i 2008 av Jan Erik Øynebråten, som har bakgrunn som bygningsingeniør, eiendomsmegler og takstmann/bygningssakkyndig, og har arbeidet i eiendomsmarkedet i Hallingdal siden 1994.
Takstmannen/bygningssakkyndige er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredstillende utdanningssystemer, dataverktøy og forsikringsordninger for sine medlemmer.

Rapportansvarlig

Jan Erik Øynebråten
Uavhengig Takstingeniør
janerik@takstkonsulenten.no
941 45 000

Takst & Eiendomsrådgivning
Jan Erik Øynebråten

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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 2006. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Anneks og uthus oppført i 2012. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygningene er oppført etter reglene i tekniske forskrift 2010.

Anneks - Byggeår: 2012

UTVENDIG

Gå til side

Tak er tekket med torv.
Takrenner i tre.
Yttervegger er oppført i stav/laft lignende konstruksjon med kraftige bunn- og toppstokker samt raust i gavlvegger i " laftet tømmer.
Yttervegger forøvrig i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.
Vinduer i malt tre med 3 lags isolerglass.
Kompakt ytterdør i malt tre med glassfelt.
Takoverbygd inngangsparti ca 3 m2, er oppført i tre.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv er belagt med fliser, gulvbord i tre og eikeparkett.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Fargenyanser på overflater etter tepper, møbler o.l samt enkelte spiker-/skruehull må påregnes.
Plate på mark i armert betong.
Etasjeskiller mot hems av trebjelkelag.
Innvendige speildører i tre.
Fast dobbeltseng med oppbevaringsskuffer på ett soverom.
Fast køyeseng på ett soverom.

VÅTROM

Gå til side

Bad har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.
Servantskap samt speil med lys.
Servant, wc samt dusjhjørne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap på bad.
Avløpsledninger i plast/pvc.
Naturlig ventilasjon ved lufteventiler i yttervegger.
5 liter varmtvannsbereder plassert på bad.
Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer samt overspenningsvern.
1 stk røykvarsler.
1 stk brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Utførelse av drenering er ukjent.
Ringmur i armert betong.
Utvendige vann- og avløpsledninger i plast/pvc,

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

Gå til side

Tak er tekket med torv.
Takrenner i tre med nedløp av kjetting.
Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med villmarkspanel.
Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.
Vinduer i malt tre med 2 +1 lags isolerglass.
Kompakte ytterdører i malt tre.
Balkongdør i malt tre med 2 lags isolerglass.
Takoverbygd inngangsparti ca 7 m2, er oppført i tre og er belagt med skiferheller på terreng.
Terrasse totalt ca 78 m2, er oppført i tre på terreng.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv er belagt med skifer/skiferfliser, fliser, gulvbord i tre samt eikeparkett.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Plate på mark i armert betong.
Trebjelkelag i etasjeskiller mot hems.
Elementpipe, brannmur og peiskappe er pusset og malt.
Åpen gruepeis er forblendet med skifer tørrmur.
Rekvirent opplyser at det oppstod brann i vegg bak peis pga mangelfull isolering, samt at dette er utbedret av fagfolk.
Enkel trappestige i tre til hems.
Innvendige speildører i malt tre.
En formpresset speildør.
Badstuedør i sotet og herdet glass.
Faste hyller og klesheng i garderobe i entre.
Innbygd skapinnredning på soverommene.
Fast familiekøyeseng på to soverom.

VÅTROM

Gå til side

Bad 1 har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser og kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Servantsskap samt speil med lyslist.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjkabinett.

Bad 2 har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.
Servantsskap med skuffeseksjon, overskap samt speil med lyslist.
Servant, wc med innbygd sisterne, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken har gulv belagt med parkett.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Kjøkkeninnredning med skrog i laminat/finerte plater med under- og overskap, høyskap samt vitrineskap med malte profilerte dører/fronter.
Benkeplate i tre. Oppvaskkum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer; komfyrtopp med avtrekksventilator, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjølehjørne.
Kjøkken-/avtrekksventilator med kullfilter.

SPESIALROM

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Badstue har gulv belagt med fliser.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med med trepanel.
Faste sittebenker.
Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap i teknisk rom samt på ett bad.
Avløpsledninger i plast/pvc.
Naturlig ventilasjon ved lufteventiler i vinduer.
Skyllekum i rustfritt stål i teknisk rom.
2 stk 120 liter varmtvannsbereder plassert i teknisk rom.
Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter, overbelastningsvern samt digital strømmåler.
Sikom og Nobø varmestyringssystem.
2 stk røykvarslere.
1 stk brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Utførelse av drenering er ukjent.
Isolerte ringmurselementer med armert betong.
Tomten er skrånende østvendt og er delvis opparbeidet/tilsådd og delvis naturtomt.
Gårdsplass/gangareale er belagt med skiferheller på terreng.
Det er oppført skigard på deler av tomt. Del av skigard er ført utenfor tomtegrense.
Utvendige vann- og avløpsledninger i plast/pvc,.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Ferdigattest datert 07.03.2008.

Anneks

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

Ferdigattest datert 13.05.2013.

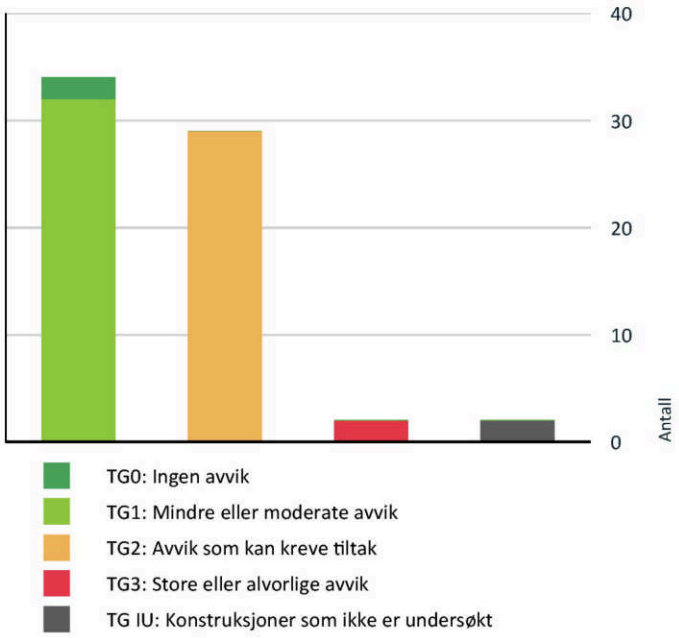
Uthus

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

Ferdigattest datert 13.05.2013.
Iflg kommunekart.no er bygningen oppført nærmere tomtegrense enn 4 meter.

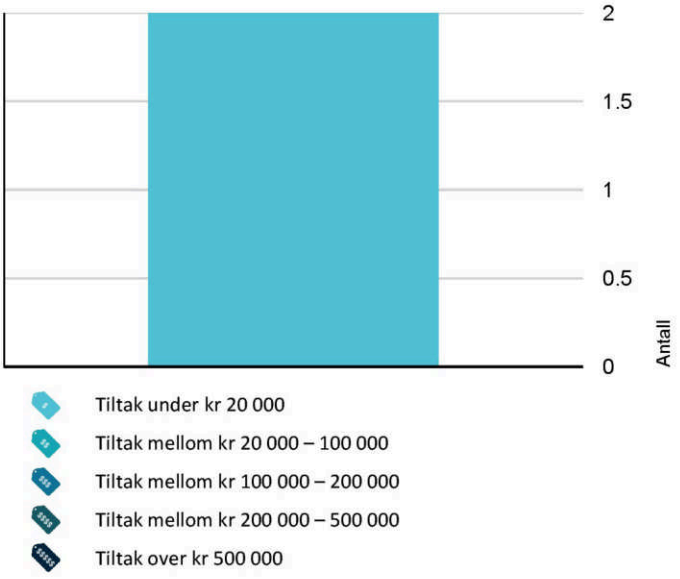
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takst & Eiendomsrådgivning AS har fått i oppdrag/mandat å utarbeide tilstandsrapport for fritidsbolig og anneks på eiendommen Lpmtjødnvegen 21, gnr. 64 bnr. 570 i Hol kommune, mht. salg av eiendommen.
Det er forutsatt i denne takst at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfyllt. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven eller annet lovverk og reguleringsbestemmelser. Rommene er oppmålt og beskrevet slik de fremstod på befaringstidspunktet. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NT. Rommenes bruk og benevnelse kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940 Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Grunnboksutskrift er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger som kan ha betydning for dette takstdokument.
Iflg. instruks fra Norsk Takst skal det ansettes kostnadsestimat ved TG2, dette er imidlertid utelatt da det ikke er krav ihht. forskrift.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje, uthus o.l er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Teknisk anlegg — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Åpen kjøkkenløsning > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Åpen kjøkkenløsning > Avtrekk — Gå til side

Anneks

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Iflg eier.

Standard
God standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med torv.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrerte noe slitasje samt mosedannelse på isbord/vindskibord og torvstokk.
Registrerte at isbord stedvis har vridd seg litt og løsnet i innfesting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rengjøring/overflatebehandling anbefales for å utsette fuktskader.
Løsnet isbord anbefales festet.







TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i tre med nedløp av kjetting.
Det er ikke montert feietrinn.
Dette er ikke absolutt krav men feier kan nekte å feie dersom taktekke er vått/glatt.

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

Registrerte stedvis lekkasje/fuktskade i takrenneskjøter.
Registrerte at der stedvis sprutet vann på vegg ved nedløp.

Konsekvens/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.

Det anbefales utført tiltak mht lekkasjer/fuktskader samt nedløp slik at veggkonstruksjonen ikke blir utsatt for vannsprut og risiko for fuktskader.



Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med villmarkspanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrerte stedvis noe overflateslitasje og malingsflass.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling anbefales for å unngå fuktskader.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer i malt tre med 2 +1 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrerte stedvis slitasje og malingsflass samt oppsprekking i kitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold/overflatebehandling anbefales for å unngå fuktskader.
Det anbefales montert vannbrettbeslag for å unngå fuktinntrenging ved vinduer.





Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Kompakte ytterdører i malt tre.
Balkongdør i malt tre med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrerte noe overflateslitasje/overflatesår og mindre oppsprekking i malingssjikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling anbefales for å unngå fuktskader på dører.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd inngangsparti ca 7 m2, er oppført i tre og er belagt med skiferheller på terreng.
Terrasse totalt ca 78 m2, er oppført i tre på terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrerte stedvis overflateslitasje/mindre oppsprekking i enkelte terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling anbefales samt utskifting sprukne terrassebord.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med skifer/skiferfliser, fliser, gulvbord i tre samt eikeparkett.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrerte sprekk i en flis, bom/hullyd i flere fliser samt krakkelering/oppsprekking i enkelte flisfuger i entre.
Fargenyanser på overflater etter tepper, møbler o.l samt enkelte spiker -/skruehull må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprukket flis samt flisfuger anbefales skiftet.
Det er uvisst hvorvidt tiltak mht bom/hullyd er nødvendig, men for å få TG0/TG1 må bom/hullyd utbedres.
Norsk Byggkeramikkforening beskriver nærmere hvorvidt bom/hullyd er en tilstand eller mangel.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plate på mark i armert betong.
Trebjelkelag i etasjeskiller mot hems.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

I stue/spisestue er det hhv eikeparkett og skiferheller og det er nivåforskjell på 20 mm.
Gulv i stue belagt med eikeparkett ble det målt ca 18 mm høydeforskjell i gulv.
I rom for øvrig innenfor 0 og 15 mm høydeforskjell.

Konsekvens/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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om Radonsperre på oppføringstidspunktet.
Iflg Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med usikker aktsomhetsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe, brannmur og peiskappe er pusset og malt.

Åpen gruepeis er forblendet med skifer tørrmur.
Rekvirent opplyser at det oppstod brann i vegg bak peis pga mangelfull isolering, samt at dette er utbedret av fagfolk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrerte mindre sprekk i puss-sjiktet på pipe.
Registrerte mindre fuktrender på pipe og peiskappe.
Pipe har ikke sotluke, dvs når det feies vil sot gå rett ned i peis med fare for sot i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trolig er sprekk kun i puss-sjiktet, men det anbefales å holde dette under oppsikt mht eventuelt utvikling i sprekk.
Det er uvisst hvorvidt det er mindre lekkasje ved pipe, eller om fuktrender skyldes kondensering, anbefales undersøkt nærmere.





TG 2 Innvendige trapper

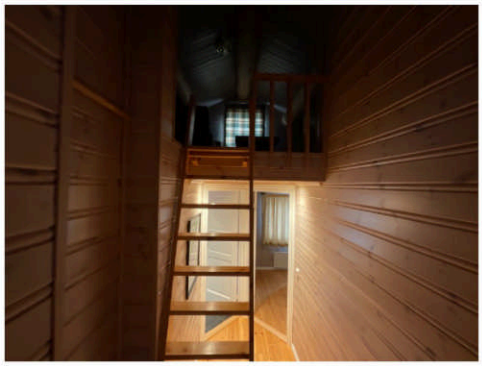
Enkel trappestige i tre til hems.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappestige samt rekkverk på hems tilfredstiller ikke krav til trapp og rekkverk da rekkverk er for lavt og trappestige ikke er tilstrekkelig barnesikret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales utført tiltak mht barnesikring for å unngå skader.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige speildører i malt tre.
En formpresset speildør.
Badstuedør i sotet og herdet glass.

TG 1 Andre innvendige forhold

Faste hyller og klesheng i garderobe i entre.
Innbygd skapinnredning på soverommene.
Fast familiekøyeseng på to soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Tilstandsrapport

Bad 1 har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser og kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Servantsskap samt speil med lyslist.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjkabinett.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser og kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

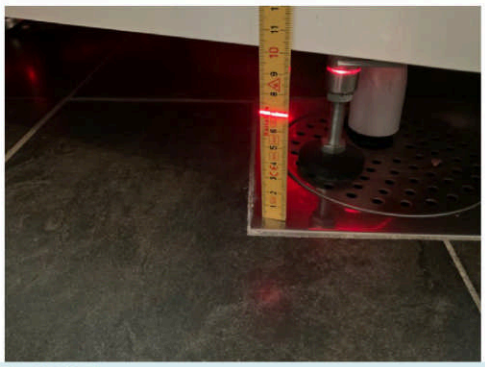
Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv i rommet er flatt og uten fall mot sluk.
Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 0 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt/membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.





1. ETASJE > BAD 1

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv i dusj
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Dusjkabinettets ben er satt på sluk og det var derfor ikke mulig å inspisere sluk.
Dersom det er smøremembran er mer enn halvparten av forventet brukstid passert.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Kostnadsestimat gjelder kun kostnader knyttet til undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantsskap samt speil med lyslist.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist andre avvik:

Registrerte stedvis litt misfarging på overflater på servantsskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Overflatebehandling/flikking anbefales.



1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte montert.

1. ETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusj er plassert mot yttervegger og hulltaking er derfor ikke mulig.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad 2 har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.
Servantsskap med skuffeseksjon, overskap samt speil med lyslist.
Servant, wc med innbygd sisterne, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv i rommet er flatt og uten fall mot sluk.
Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 0 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt/membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.





1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv i dusj
Ukjent tettesjikt/membran

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det kunne ikke konstateres at det er benyttet rørmansjetter på rørgjennomføring i gulv.
Sluk er beliggende innunder dusjkabinett og det var derfor ikke mulig å inspisere sluk.
Dersom det er smøremembran er mer enn halvparten av forventet brukstid passert.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Kostnadsestimat gjelder kun kostnader knyttet til undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantsskap med skuffeseksjon, overskap samt speil med lyslist. Servant, wc med innbygd sisterne, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist andre avvik:

Registrerte stedvis litt misfarging på overflater på servantsskap.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Overflatebehandling/flikking anbefales.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtrekksvifte montert.





1. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusj er plassert mot yttervegger og hulltaking er derfor ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken har gulv belagt med parkett.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Kjøkkeninnredning med skrog i laminat/finerte plater med under- og overskap, høyskap samt vitrineskap med malte profilerte dører/fronter.
Benkeplate i tre. Oppvaskkum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer; komfyrtopp med avtrekksventilator, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjølehjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrerte stedvis mindre slitasje/enkelte overflatesår samt en dør som henger litt og ikke lot seg lukke helt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling/flikking samt justering av dør anbefales.





1. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Kjøkken-/avtrekksventilator 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.

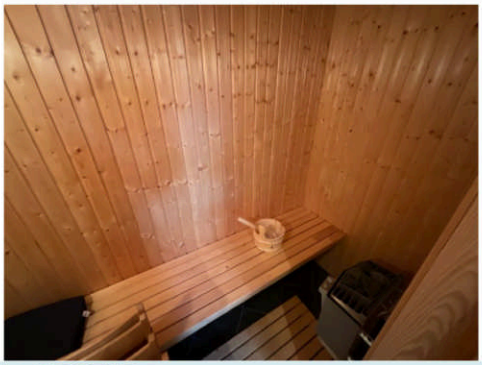
SPESIALROM

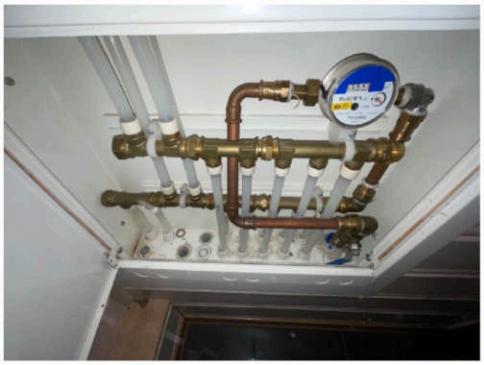
1. ETASJE > BADSTUE

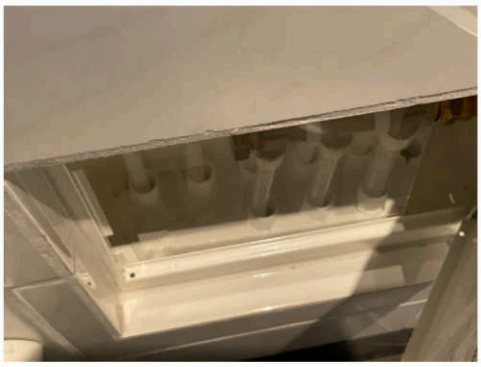
TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue har gulv belagt med fliser.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med med trepanel.
Faste sittebenker.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap i teknisk rom samt på ett bad.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrerte drenering i bunn av fordelingsskap, i teknisk rom men det kunne ikke registreres at det er etablert avløp til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres avløp fra fordelingsskap til rom med sluk for å unngå vannskader.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast/pvc.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved lufteventiler i vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Skyllekum i rustfritt stål i teknisk rom.

TG 2 Varmtvannstank

2 stk 120 liter varmtvannsbereder plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er på 2Kw og skal ha fast tilkopling til el-anlegget (ikke via stikk-kontakt).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 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.

Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter, overbelastningsvern samt digital strømmåler.
Sikom og Nobø varmestyringssystem.

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.
   2006

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra nyinstallasjon. Samsvarserklæring fra Elektroservice Hallingdal Installasjon AS datert 05.05.2017 vedr flytte stikk på bad, felle inn spotter i baderomsinnredning, div installasjon vedr brannskade, byttet sikringsskap, byttet inntakskabel, byttet tilførsler forbi peis, kopling av alle 1. punktene på hver tilførsel, lagt opp nye tilførsler til beredere, nytt røranlegg på alle kurser forbi peis, igangsetting/testing.

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?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Men ikke pga el-anlegget.

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?
   Nei

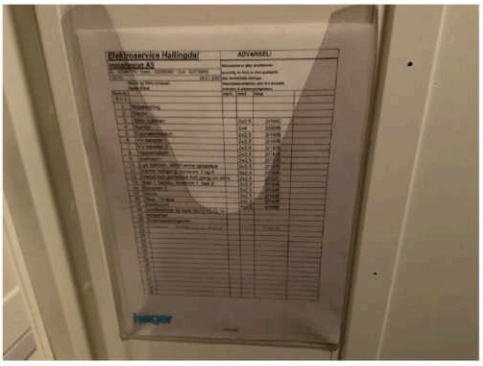
Inntak og sikringsskap

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 Jmf NS3600 skal det ved manglende samsvarserklæring ansettes TG2 med anbefaling om utvidet el-kontroll.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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.

2 stk røykvarslere.
1 stk brannslukningsapparat.

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 ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Utførelse av drenering er ukjent.
Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Isolerte ringmurselementer med armert betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrerte enkelte mindre sprekker i utvendig fibersementplate.
Ringmur på mindre del av hytta har ikke utvendig fibersementplate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Små sprekker har trolig kun estetisk betydning, med det anbefales allikevel å holde dette under oppsikt mht eventuell utvikling i sprekker.
Det anbefales montert utvendig fibersementplate der dette mangler.





TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende østvendt og er delvis opparbeidet/tilsådd og delvis naturtomt.
Gårdsplass/gangareale er belagt med skiferheller på terreng.
Det er oppført skigard på deler av tomt. Del av skigard er ført utenfor tomtegrense.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Iflg Hol kommune «er det ikke tillatt å gjerde inn hyttetomtene og oppsetting av skigard er ikke godkjent».

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skigard må demonetres, eventuelt må det søkes dispensasjon hos Hol kommune.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast/pvc,
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i grunnen. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann.
Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktning.

Tilstandsrapport

ANNEKS



Byggeår
2012

Kommentar
Iflg. eier.

Standard
God standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med torv.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrerte noe slitasje samt mosedannelse på isbord/vindskibord og torvstokk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rengjøring/overflatebehandling anbefales for å utsette fuktskader.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner i tre.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i stav/laft lignende konstruksjon med kraftige bunn- og toppstokker samt raust i gavlvegger i " laftet tømmer. Yttervegger forøvrig i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrerte overflateslitasje og malingsflass samt stedvis oppsprekking i panelbord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling/utskifting anbefales for å unngå fuktskader.







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer i malt tre med 3 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrerte slitasje og malingsflass, hovedsakelig på omramninger/vannbord men også på enkelte vinduer.
Registrerte sprekk i en rute.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold/overflatebehandling anbefales for å unngå fuktskader.
Det anbefales montert vannbrettbeslag for å unngå fuktinntrenging ved vinduer.
Skadet glass anbefales skiftet.









TG 1 Dører

Kompakt ytterdør i malt tre med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd inngangsparti ca 3 m2, er oppført i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er belagt med fliser, gulvbord i tre og eikeparkett.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Fargenyanser på overflater etter tepper, møbler o.l samt enkelte spiker -/skruehull må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plate på mark i armert betong.
Etasjeskiller mot hems av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om Radonsperre på oppføringstidspunktet.
Iflg Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med usikker aktsomhetsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige speildører i tre.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Fast dobbeltseng med oppbevaringsskuffer på ett soverom.
Fast køyeseng på ett soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.
Servantskap samt speil med lys.
Servant, wc samt dusjhjørne.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.

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
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 22 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt/membran ved terskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse/avslutning av membran ved dørterskel og det er derfor ikke mulig å konstatere om krav er innfridd.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk i gulv
Smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap samt speil med lys.
Servant, wc samt dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte montert.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap på bad.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast/pvc.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved lufteventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

5 liter varmtvannsbereder plassert på bad.

TG 1 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.

Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer samt overspenningsvern.

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

Tilstandsrapport

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.
   2012
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?
   Ja

   Samsvarserklæring fra Hol Elektro datert 25.08.2012 vedr installasjon nytt anneks.
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?
   Ukjent
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?
   Nei

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?
    Nei





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

1 stk røykvarsler.
1 stk brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Utførelse av drenering er ukjent.
Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i armert betong.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast/pvc,
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i grunnen. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann.
Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktning.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar
Iflg eier.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Normal godt vedlikehold.

Beskrivelse
Uthus er oppført på ringmur/plate på mark i armert betong.
Yttervegger er oppført i stav/laft lignende konstruksjon, kledd utvendig med trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre, tekket med torv. Takrenner i tre.
Kompakt ytterdør i tre. Vinduer i tre med 3 lags isolerglass.
Innvendig er gulv belagt med skiferfliser. Vegger og himling er kledd med trepanel.
Elektrisitet er innlagt. Fast armaturbelysning.

Kommentar:
Registrerte generelt noe utvendig overflateslitasje med behov for overflatebehandling for å unngå fuktskader.

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



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

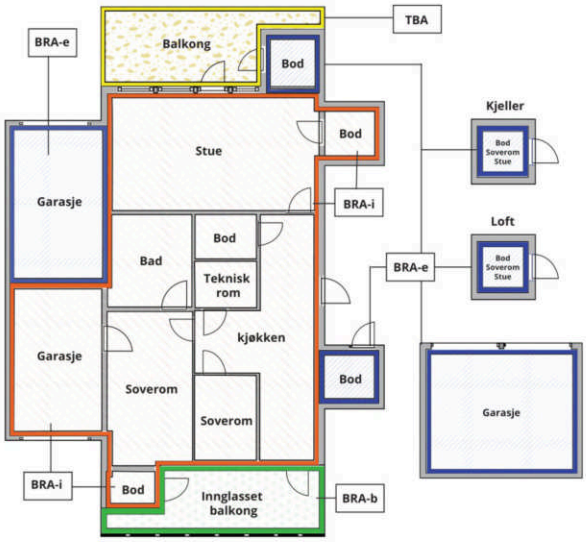
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	130			130	85
Hems					
SUM	**130**				**85**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/tv-stue, gang, trappegang, 4 soverom, bad 1, bad 2, badstue, garderobe, åpen kjøkkenløsning, stue/spisestue, teknisk rom		
Hems	Hemsrom		

Kommentar

Areal på hems er ikke måleverdig jmf gjeldende måleregler. Maks takhøyde er 1,85 meter. Hemsens totale gulvareal er ca 22 m2.
Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest datert 07.03.2008.

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: Åpningsvindu på hems tilfredstiller ikke krav til rømningsveg, bredde + høyde = 37 cm + 76 cm = 113 cm, krav er sum minimum 150 cm og minste bredde 50 cm.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		28		28	5
Hems					
SUM		**28**			**5**
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Entré, 2 soverom, stue, bad	
Hems		Lagerhems	

Kommentar

Areal på hems er ikke måleverdig jmf gjeldende måleregler. Maks takhøyde er 0,95 meter. Hemsens totale gulvareal er ca 16 m2.
Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest datert 13.05.2013.

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:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest datert 13.05.2013.
Iflg kommunekart.no er bygningen oppført nærmere tomtegrense enn 4 meter.

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:

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)
Fritidsbolig	125	5
Anneks	28	0
Uthus	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Jan Erik Øynebråten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	64	570		0	1721.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lomtjødnvegen 21

Hjemmelshaver
Arnesen Stein Harald

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat veg.

Tilknytning vann

Tilkoplet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilkoplet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.10.2025		Gjennomgått		Ja
Rekvirent		Div epost	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	21.11.2012	Fra Geilo Takst AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	
2	24.11.2025	

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.

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/ZO1513

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

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [x] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
64	570	X	X	X	X

Adresse: Lomtjødnvegen 21

Byggeår: 2006

Postnr.: 3580 Geilo

Når kjøpte du boligen: 2006

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. Ja [ ] Nei [X]

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Tryg Forsikring

Type villa/husforsikring: Standard [ ] Utvidet [X] Polise-/avtale: 6331431

Er det dødsbo? Ja [ ] Nei [X]

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1 (Fullmaktshavere)

Etternavn: Arnesen

Fornavn: Linn / Cathrine

Ny adresse: Øvre Blekeveien 15A

E-post: linnarnesen@hotmail.com / cathrine.arnesen@tryg.no

Tel. priv.:

Postnr.: 5003 Sted: Bergen

Mobil: 90796741 / 93496546

SELGER 2

Etternavn: Arnesen

Fornavn: Stein Harald & Bente

Ny adresse: Sandbrogaten 3

E-post: bente.arnesen@hotmail.com

Tel. priv.: stein.arnesen@encore.as

Postnr.: 5003 Sted: Bergen

Mobil: 91664592 / 41335359

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

X Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

X Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: Det oppstod brann tilknyttet peis-vegg pga mangelfull isolasjon. Dette ble utbedret av fagfolk.

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Elektroservice Hallingdal Installasjon AS
05.05.2017

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? 05.05.2017

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

X Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

X Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei X Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

X Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Det finnes en verdi- og lånetakst fra GEILO TAKST, fra november 2012.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Samme som over.

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Bergen, 31/10/25

Sign. selger 1

Sign. selger 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Herleiksplass & Partnere

Oppdragsnr.
315251208

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linn Arnesen	Cathrine Arnesen

Gateadresse
Lomtjødnvegen 21

Poststed	Postnr
GEILO	3580

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Stein Harald Arnesen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 6331431

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: 315251208

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

Svar | Nei

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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 | Brann bak vegg i skorstein pga mangelfull isolasjon. Utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen 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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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 | Nei

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

Document reference: 315251208

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: 315251208

Tilleggskommentar

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: 315251208

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Arnesen	6433b05cb23ab4e9590a a8fce6bf934b47d650ad	11.12.2025 21:31:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Arnesen	06f0d006fbfdd146eff07f 084e9bffc8a776f56a	03.12.2025 14:46:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 315251208

→ 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:	64
Bruksnummer:	570

Utskriftsdato/klokkeslett:	15.12.2025 kl. 08:27
Produsert av:	Atle Kleivdal
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:	TOMT NR. 9, KIKUT FJELLGREND
Etableringsdato:	02.06.2000
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 64 / 570	1 721,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170952	ARNESEN STEIN HARALD	H0802	Sandbrogaten 3 5003 BERGEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		170952	ARNESEN STEIN HARALD	H0802	Sandbrogaten 3 5003 BERGEN	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6708483	458058		1 721,2 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: 3330 - 64/570 Omnummerert fra: 3044 - 64/570			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3044 - 64/570 0620 - 64/570		
Grensejustering	29.01.2007			kl	
Grensejustering	169/05	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 64/569	-246,6	
		Mottaker	0620 - 64/570	246,6	
Grensejustering	07.12.2000			KL	
Grensejustering	J 35/00	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 64/8	-75,5	
		Mottaker	0620 - 64/570	75,5	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.06.2000				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 64/8	-1 400	
		Mottaker	0620 - 64/570	1 400	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.02.2013			0620lik	11.02.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 64/7	0	
		Berørt	0620 - 64/8	0	
		Berørt	0620 - 64/570	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.11.2011			0620kla	11.11.2011
Annen forretningstype	J 169/05				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0620 - 64/7	0
Berørt	0620 - 64/8	0
Berørt	0620 - 64/569	0
Berørt	0620 - 64/570	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Lomtjødnvegen	1149	21 EUREF89 UTM Sone 32	6708492	458046	Grunnkrets 0209 Geilolia Stemmekrets: 7 Geilo Kirkesokn: 04080403 Geilo Postnr.område: 3580 GEILO Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 24 905 942
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6708486 Øst: 458053
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	20.09.2005
Bruksareal annet:	130	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	09.11.2005
Bruksareal totalt:	130			Tatt i bruk:	07.03.2008
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	130	130	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1149 Lomtjødnvegen 21	H0101	Fritidsbolig	131	0	Kjøkken	2	2	64/570

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		STEIN HARALD ARNESEN		fanakrå 52 5244 FANA

Bygningsnr: 300 521 954
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6708475 Øst: 458052
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	36	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	32	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	05.07.2011	
Bruksareal totalt:	32	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	13.05.2013	
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

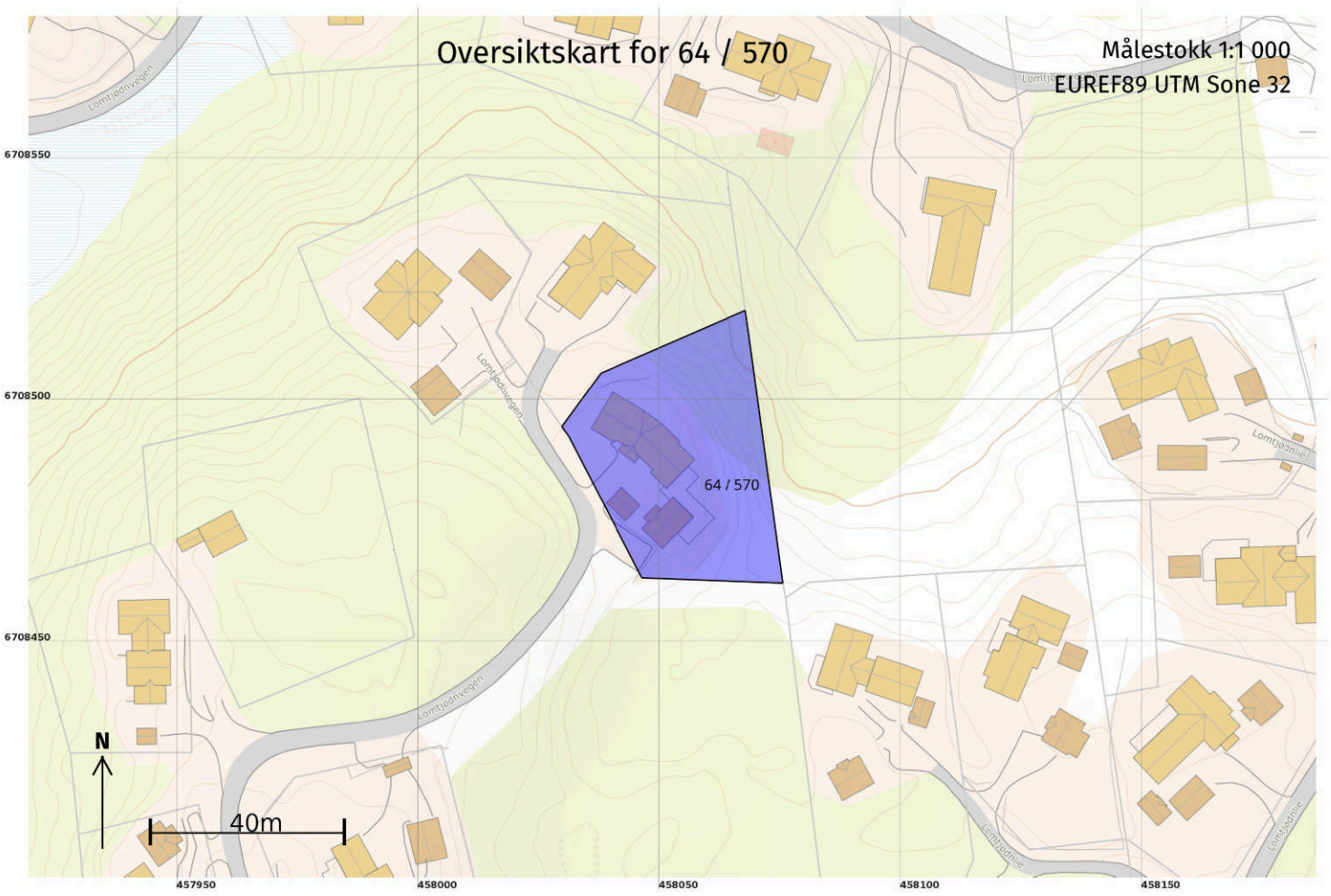
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	32	32	0	0	0

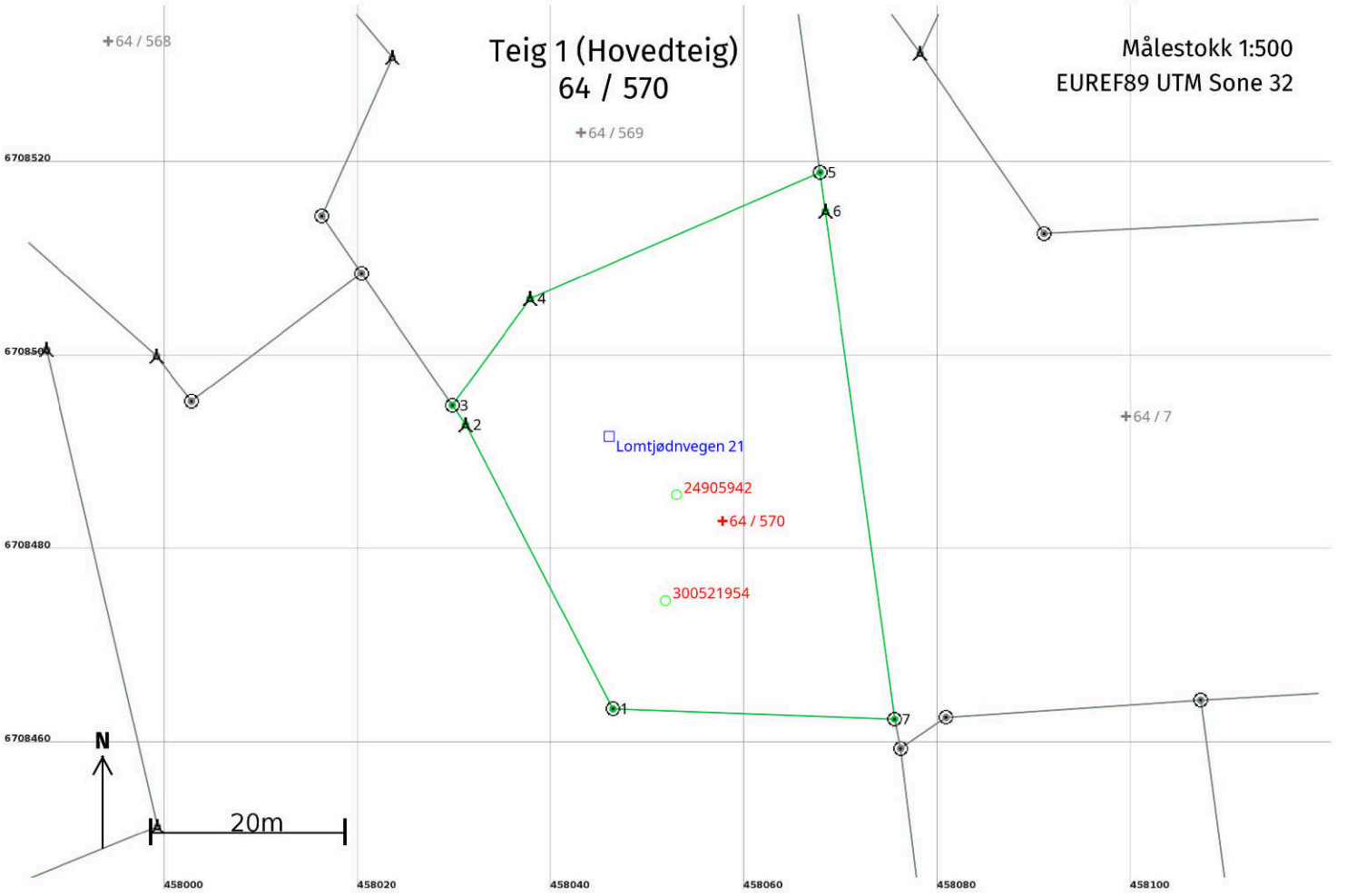
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	64/570

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	170952	ARNESEN STEIN HARALD	H0802	Sandbrogaten 3 5003 BERGEN


Oversiktskart for 64 / 570
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6708550
6708500
6708450
64 / 570
Lomtjødnvegen
N
40m
457950
458000
458050
458100
458150


Teig 1 (Hovedteig)
64 / 570
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+64 / 568
+64 / 569
+64 / 7
6708520
6708490
6708480
6708460
458000
458020
458040
458060
458080
458100
1
2
3
4
5
6
7
Lomtjødnvegen 21
24905942
+64 / 570
300521954
N
20m

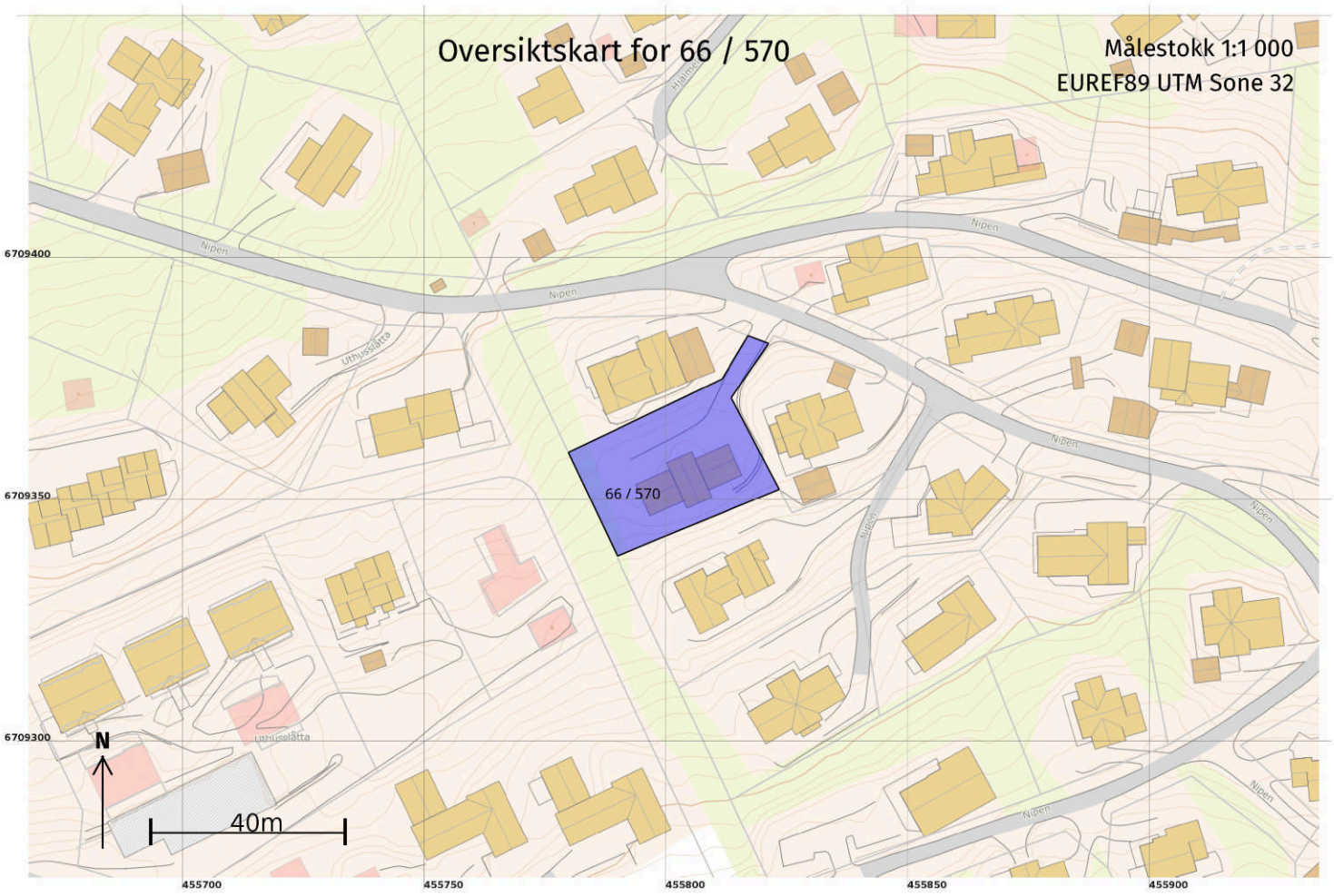
Areal og koordinater

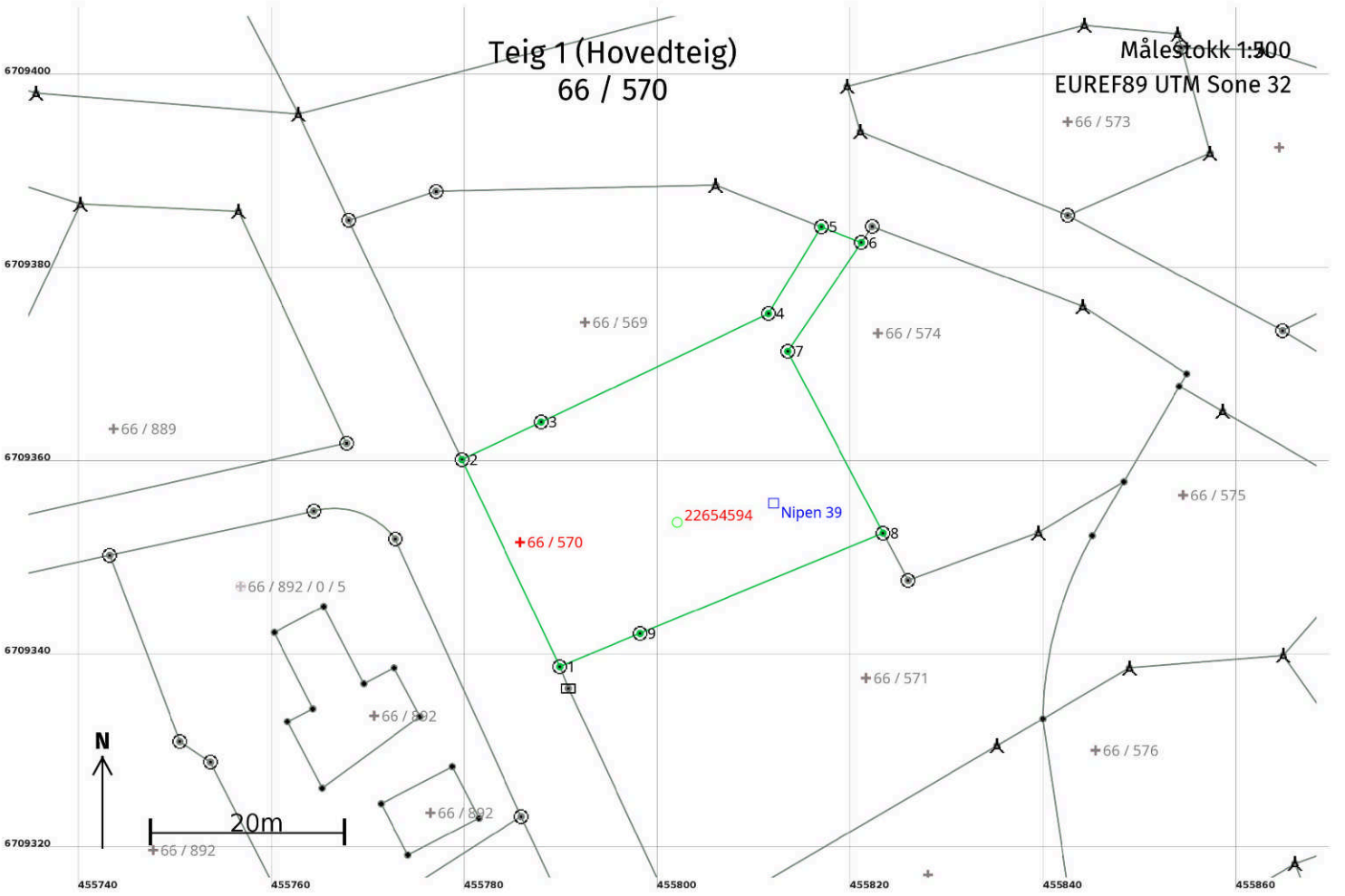
Areal: 1 721,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6708483 **Øst:** 458058

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6708463,90	458046,41	Jord 33,05	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6708493,23	458031,18	Jordfast stein 2,41	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6708495,21	458029,81	Jord 13,67	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6708506,25	458037,87	Jordfast stein 32,67	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	6708519,25	458067,84	Jord 4,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
6	6708515,29	458068,38	Jordfast stein 52,96	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
7	6708462,82	458075,56	Jord 29,17	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	


Oversiktskart for 66 / 570
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
66 / 570
Nipen
Uthusslåtta
Uthusslåtta
6709400
6709350
6709300
455700
455750
455800
455850
455900
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
66 / 570
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
66 / 573
66 / 569
66 / 574
66 / 889
66 / 570
22654594
Nipen 39
66 / 575
66 / 892 / 0 / 5
66 / 571
66 / 892
66 / 576
66 / 892
66 / 892
N
20m
6709400
6709380
6709360
6709340
6709320
455740
455760
455780
455800
455820
455840
455860

Areal og koordinater

Areal: 927,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6709352 **Øst:** 455786

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6709339,10	455789,86	Jord 23,71	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6709360,53	455779,71	Jord 9,08	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6709364,40	455787,92	Jord 26,08	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6709375,62	455811,46	Jord 10,51	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	6709384,60	455816,92	Jord 4,48	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
6	6709382,98	455821,10	Jord 13,61	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
7	6709371,72	455813,46	Jord 21,25	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
8	6709352,91	455823,34	Jord 27,22	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
9	6709342,53	455798,18	Jord 9,00	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

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

Utskriftsdato: 22.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	570	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lomtjødnvegen 21, 3580 GEILO								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4001-2010
Navn	Kommunedelplan for Geilo
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/978/5009851_Planomtale_Planf%c3%b8resegner_Plankart_vedteken2010-06-24%20i%20sak%2069-10.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 721 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** FB-N

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3330-2024
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062004044
Navn	KIKUT FJELLGREND I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.02.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/710/080228bestemmelser_vedtatt.pdf - https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/722/vedtak_om_parkeringsareal.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 m^2 **Formål** Friluftsområde
	Delareal 78 m^2 **Formål** Privat veie
	Delareal 1 632 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

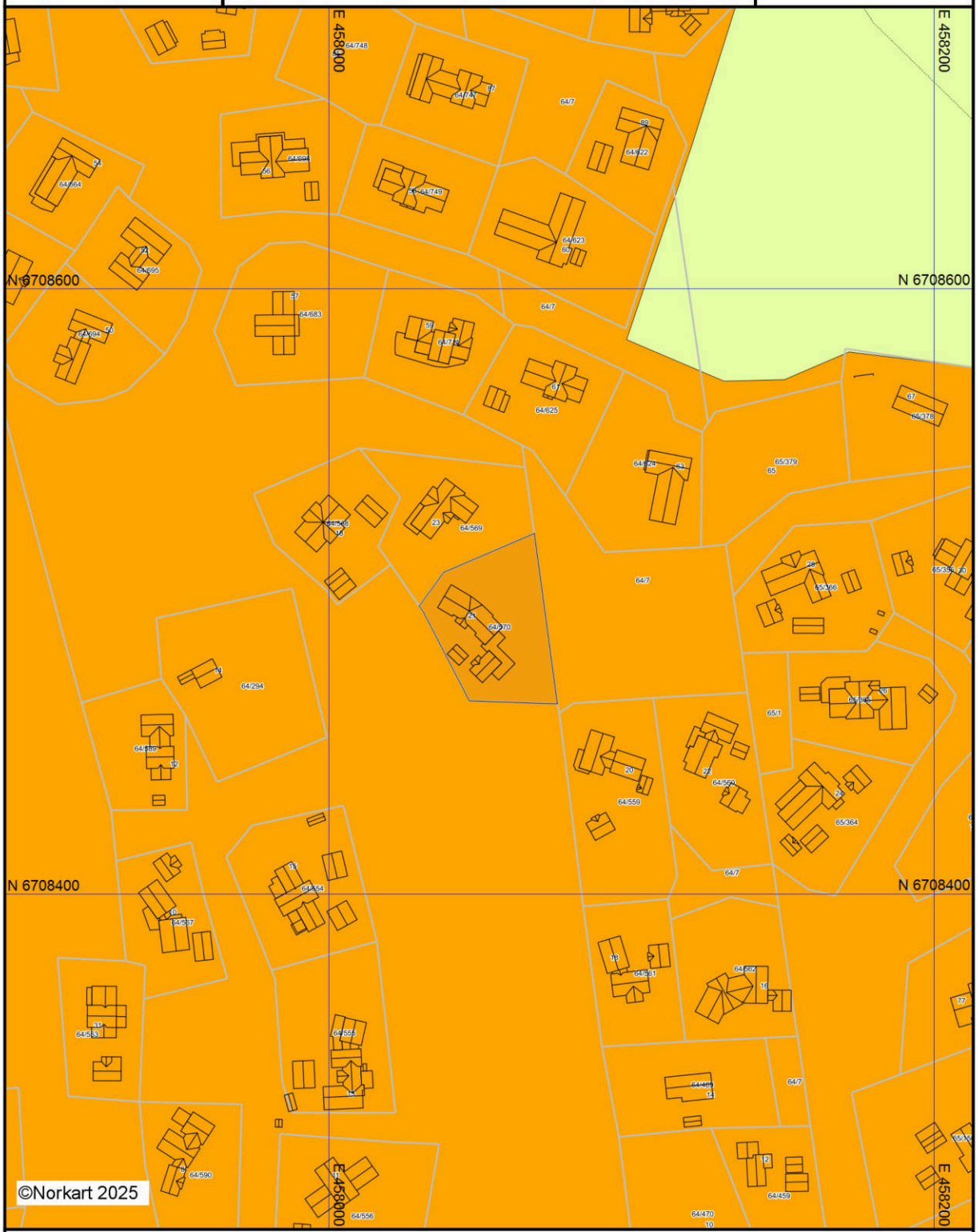
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 64/570
Adresse: Lomtjødnvegen 21
Utskriftsdato: 22.10.2025
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

Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

LNF-område

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Turveg/turdrag - nåværende

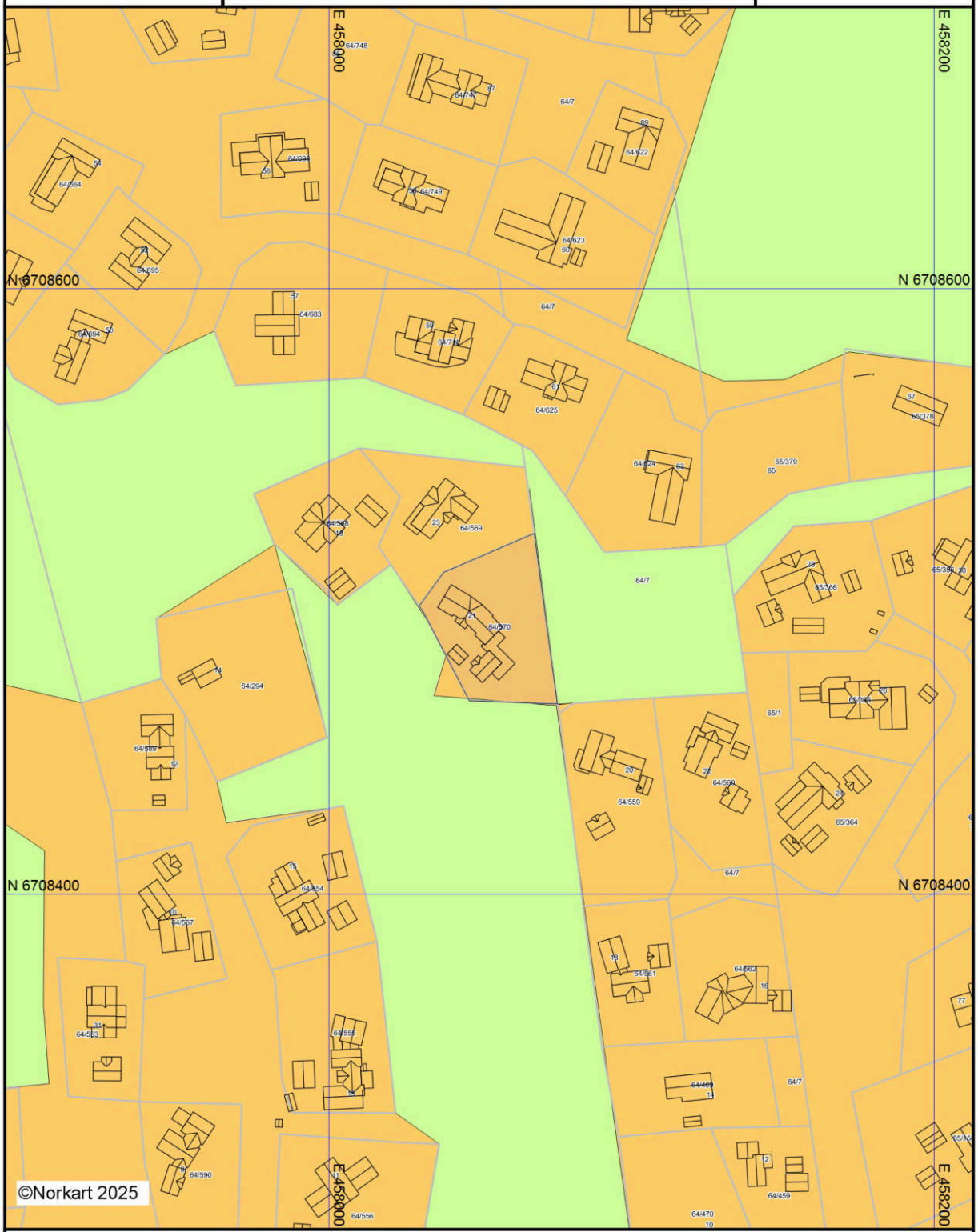
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 64/570
Adresse: Lomtjødnvegen 21
Utskriftsdato: 22.10.2025
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-Begyggelse og anlegg (PBL2

Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Flomfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

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.

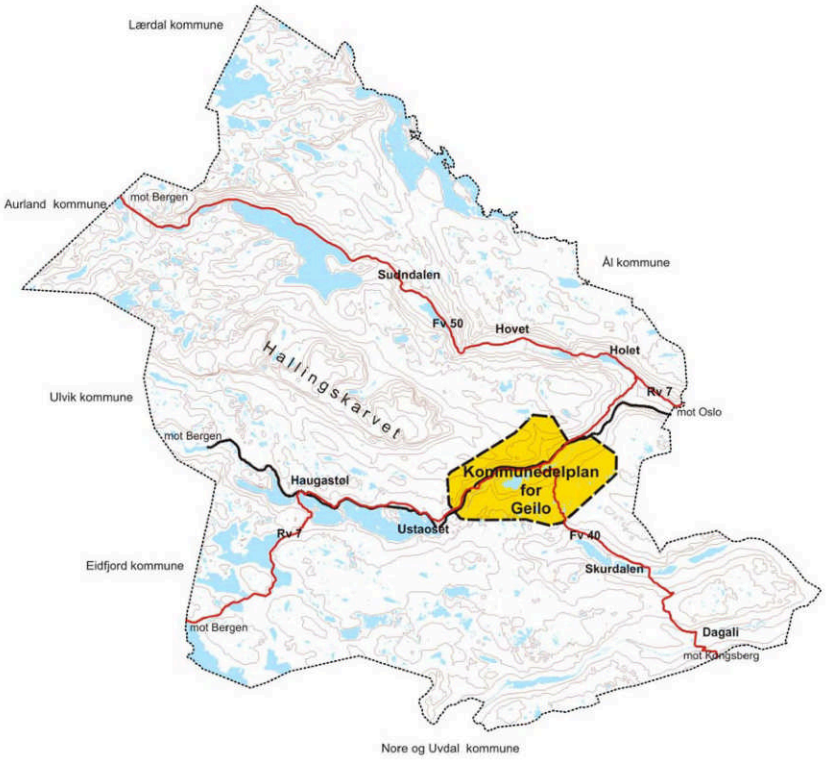
2 LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

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

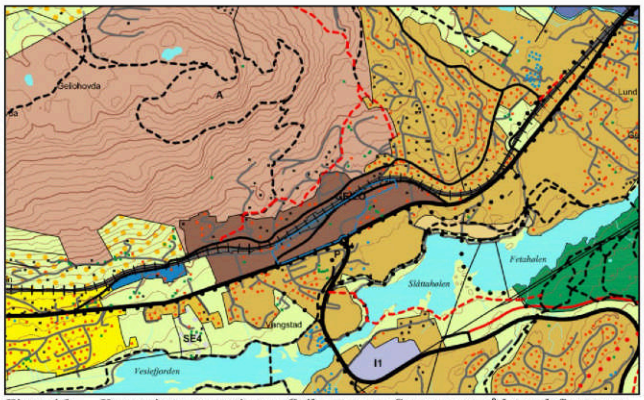
Det er i planperioden ikkje opna for utviding av sentrumsområdet, men arealbruken er justert i samsvar med endringar i vedtekne planar.

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:

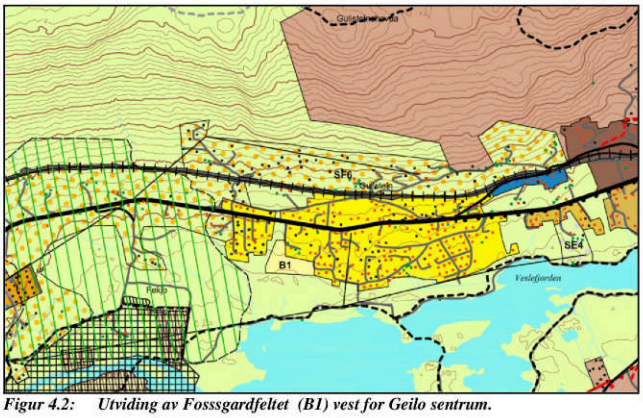
- Støytilhøva innomhus og utomhus vere dokumentert gjennom støyfagleg vurdering, for å sikre at krava til innandørs støynivå i teknisk forskrift ikkje blir overstege.
- Det skal leggast vekt på at alle bustader og fritidsbustader i den grad det er mogeleg får ei stille side og tilgang til egna uteareal.

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.

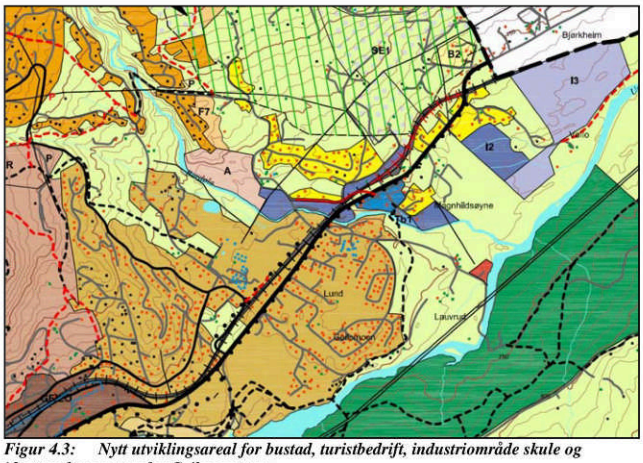
4.4 Geilo aust – hovudutvikling av industriområde

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.

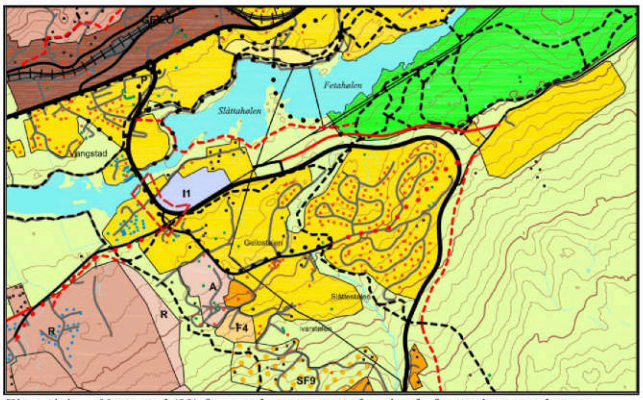
Utvidinga av arealet ved Øen Turistsenter (Tb1) er ei justering av arealbruken i samsvar med den etablerte bruken.

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

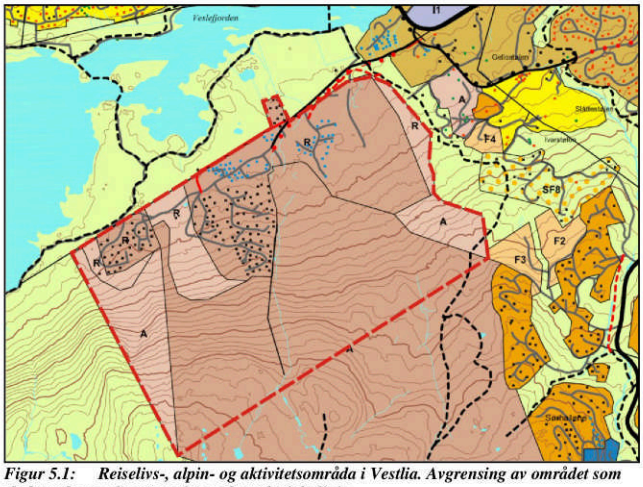
[1] Omfattar både eksisterande og framtidige einingar.
[2] Alpinområda er ikkje teke med i totalarealet.

- 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.

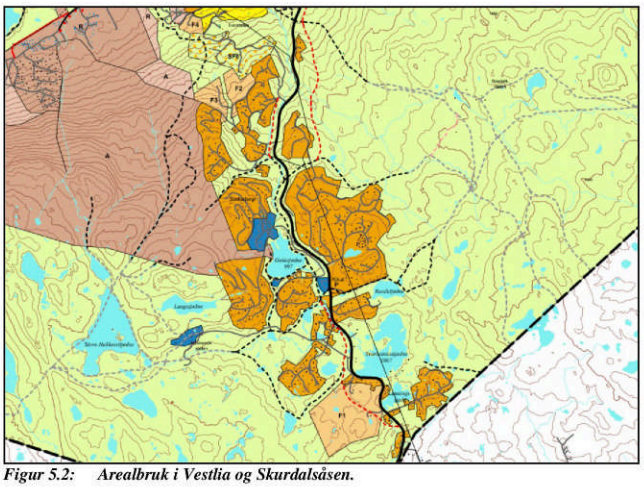
For å redusere verknadane og avklare den overordna strategiske arealbruken i området, må det utarbeidast ein samla reguleringsplan der òg omsynet til ovannemnde interesser, bruk av areal til utlike formål, grad av utnytting samt trafikk blir avklart. Avgrensing av areala som skal inngå i reguleringsplana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

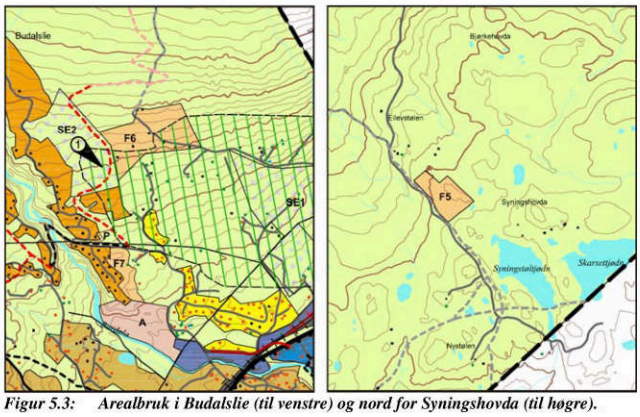
I naturbasen til DN er det registrert areal med naturkvalitetar utanfor byggeområdet. Innanfor området er det ikkje registrert lokalitetar.

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.

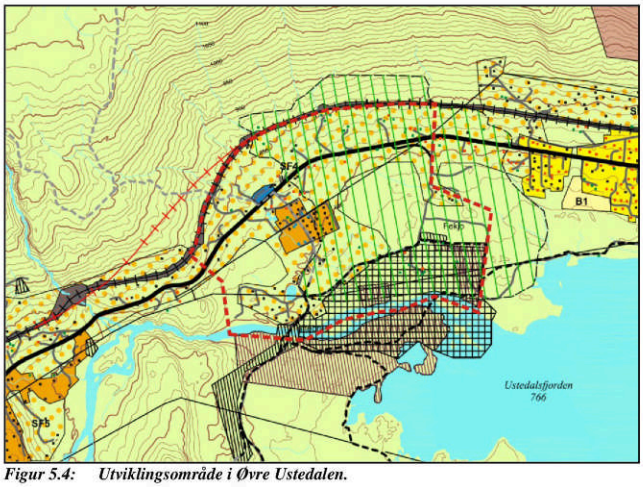
Området er eit karakteristisk kulturlandskapsområde som har fleire naturkvalitetar og brukarkvalitetar, med ei viktig gjennomgåande skiløype som blir nytta som tursti om sommaren. Det finst òg eit rikt utval av automatisk freda kulturminne i området som bl.a. omfattar kolgroper, jernvinner og fangstgroper.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

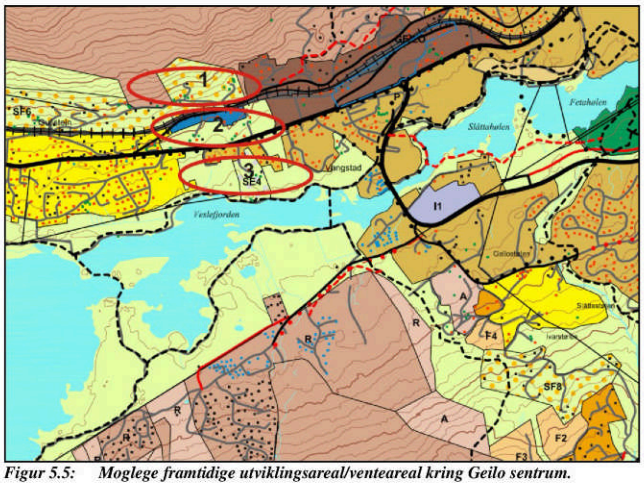
Gjennom arbeidet med revisjon av kommunedelplanen har det vore jobba med å finne fram til lokalisering av aktivitetsanlegg med kabelbane i vassdrag. Anlegget skal vere eit supplement til det øvrige tilbodet. Lokalisering av denne typen aktivitetsanlegg bør det jobbast vidare med fram mot revisjon av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

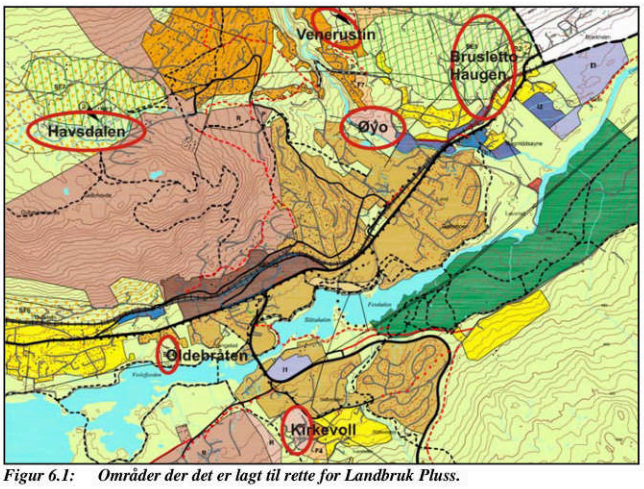
For å møte utfordringane knytt til omstillinga i landbruket er det lagt ut 4 LNF-område for spreidd erverv og to byggeområde.

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.

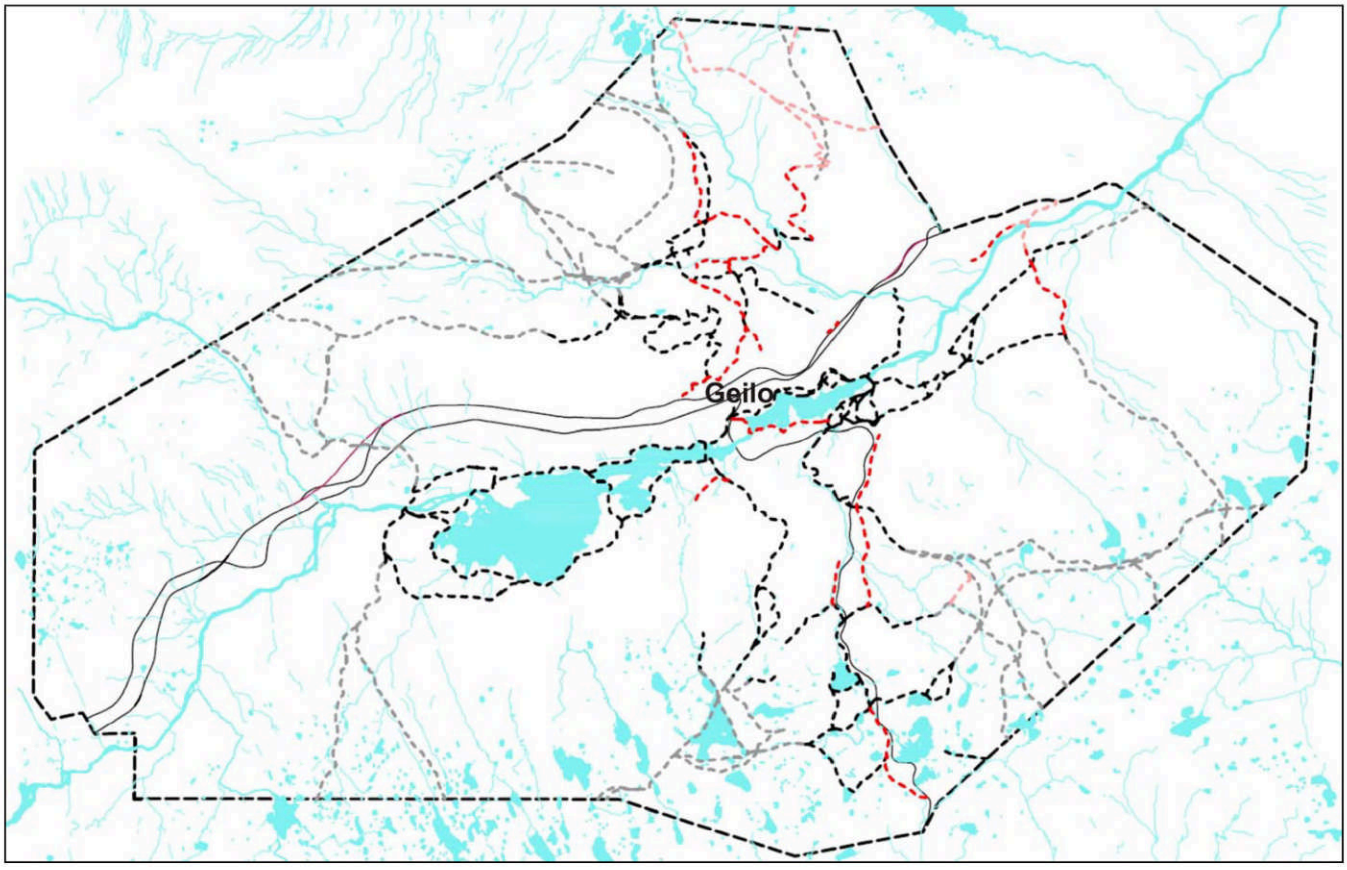
For å sikre etablering av planfri kryssing av riksveg er det for utbyggingsområde som er avsett til reiseliv, alpint og fritidsbebyggelse innarbeidd rekkefølgjeføresegner som skal sikre etablering av planfri kryssing samtidig med at utbyggingsområda blir bygd ut.

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:

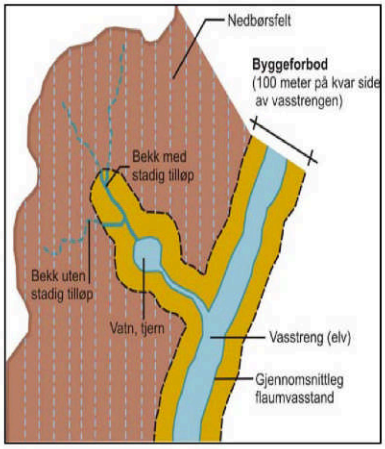
- Sandleikeplass der maksimal gangavstand er 50 meter og minimum areal er 50 m^2.
- Nærleikeplass der maksimal gangavstand er 150 meter og minimum areal er 1500 m^2.
- Strøksleikeplass der maksimal gangavstand er 500 meter og minimum areal er 5000 m^2.

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

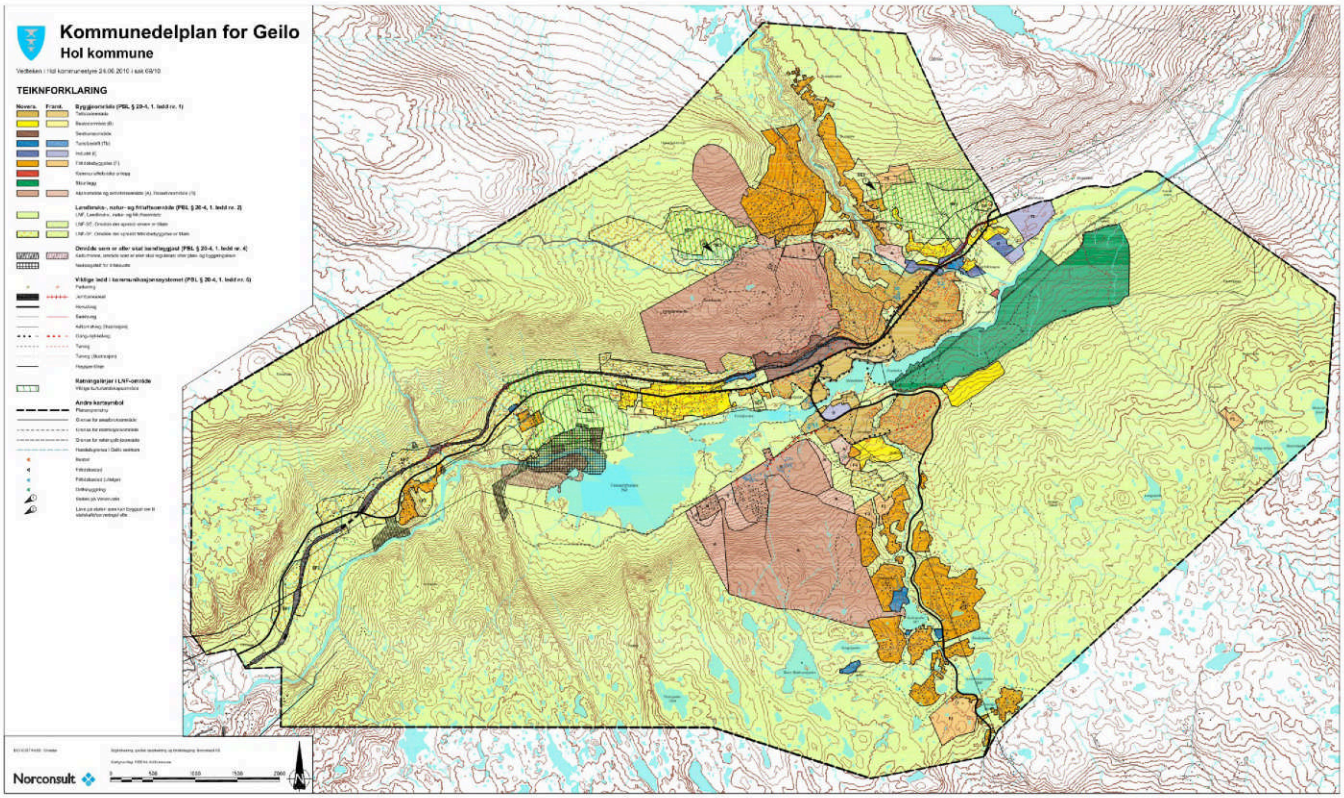
Avsetting av areal til stiar og løyper er ein svært viktig arealbruk som skal sikrast i alle reguleringsplanar som rører ved det overordna og prioriterte nettet på Geilo. Nettet vil vere under kontinuerleg utvikling, og ved utarbeiding og handsaming av reguleringsplan skal sti og løype i kommunedelplanen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

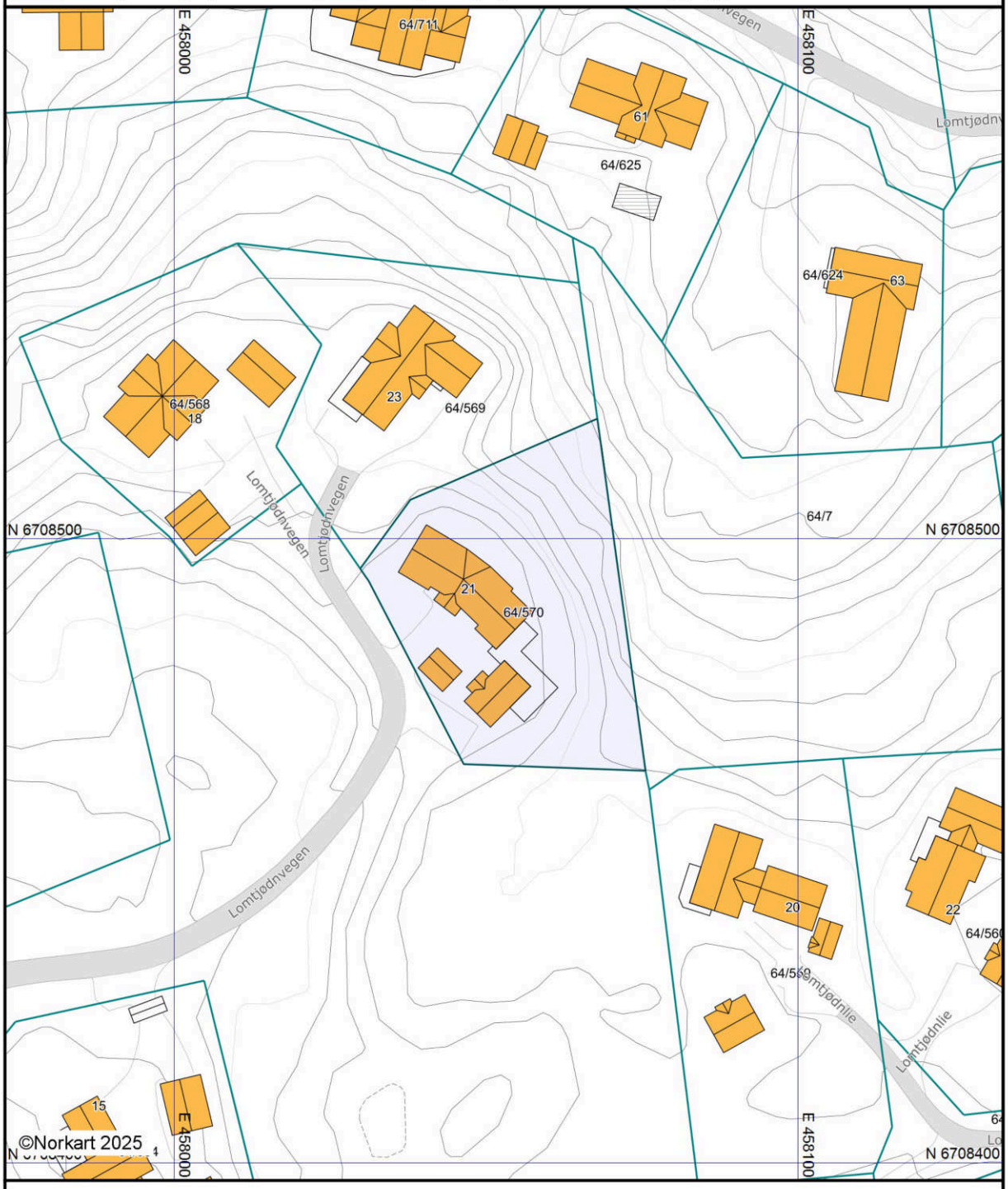
Hol kommune

Grunnkart

Eiendom: 64/570
Adresse: Lomtjødnvegen 21
Dato: 22.10.2025
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.

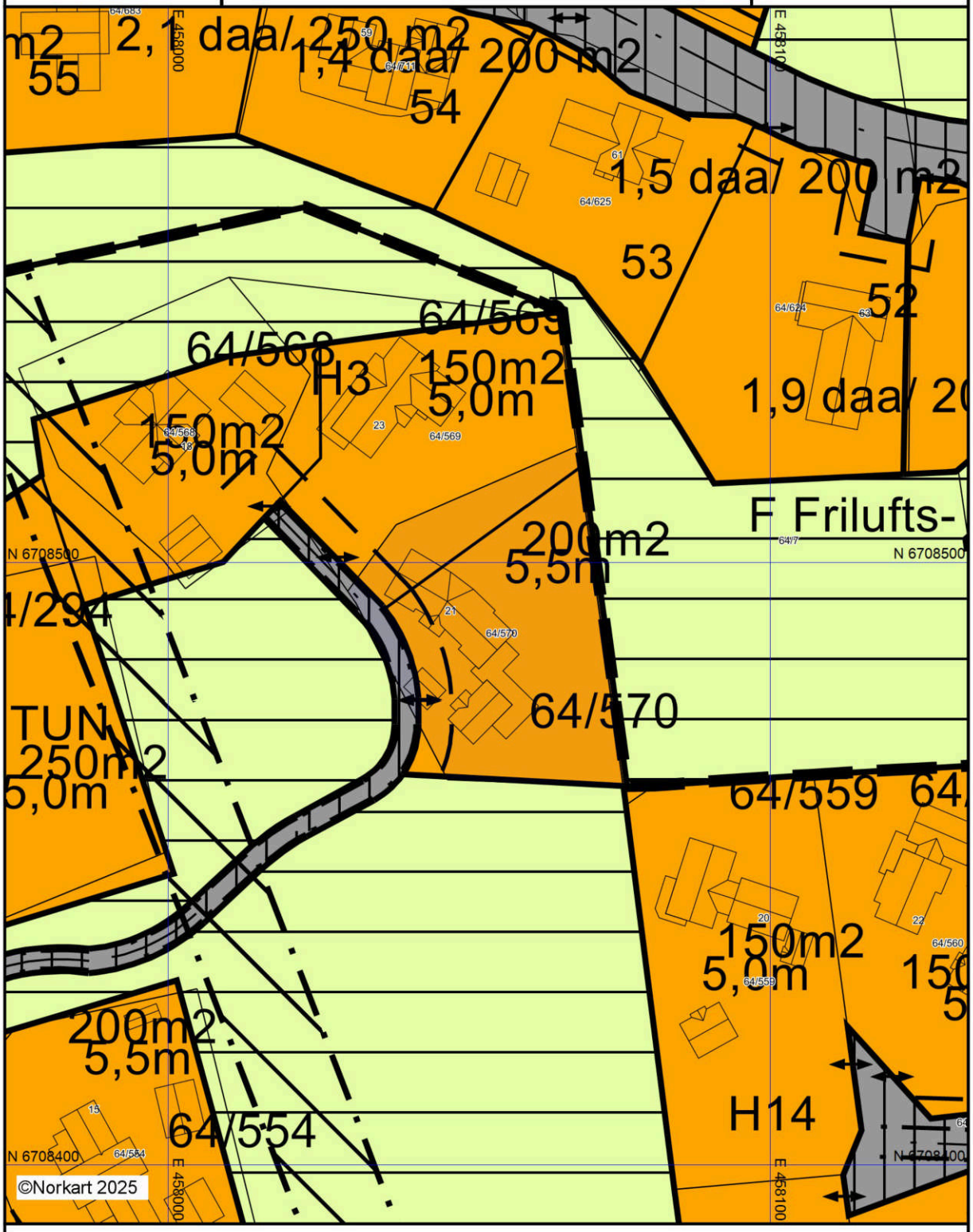
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/570
Adresse: Lomtjødnvegen 21
Utskriftsdato: 22.10.2025
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 fritidsbebyggelse
- Turveg
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

GENERELT.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

§1.
GENERELT.

1. Byggeområde.

Område for hytter (H1-H18).

2. Spesialområder.

Område for friluft.
Område for friluft, vassdrag.
Område for privat veg.
Område for privat parkering.
Område for høgspentlinje.
Område for frisiktsone.
Område for transformator.

§2.
BYGGEOMRÅDE H1-H18.

2.1 **GENERELT**

I område H1 – H17 er det tillatt å oppføre frittstående fritidsboliger. Hver tomt kan bebygges med en fritidsbolig. I tillegg kan det tillates uthus og anneks. Anneks skal være som et supplement til fritidsboligen, og skal være slik innredet at den ikke kan defineres som en selvstendig hytteenhet (uten kjøkkendel). Anneksbygning skal ikke overstige BRA=30 m2.

I område H18 tillates det oppført frittstående og sammenhengende fritidsboliger. Før område kan bygges ut skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for område.

Hems og loft kan innredes i alle bygninger.

2.2 UTNYTTINGSGRAD.

H1= 2 hytter
H2= 1 hytte + tun
H3= 3 hytter
H4= 1 hytte + utvidelse av en eksisterende tomt til tun
H5= 2 hytter
H6= 2 hytter
H7= 4 hytter
H8= 1 hytte + tun
H9= 1 hytter
H10= 2 hytter
H11= 1 hytte
H12= 2 hytte herav 1 eksisterende
H13= 1 hytte eksisterende
H14= 12 hytter herav 4 eksisterende
H15= 2 hytter
H16= 8 hytter herav 5 eksisterende
H17= 6 hytter
H18= Utleiehytter

Enkelthytter.
Maks tillatt T-BRA er angitt på hver tomt på plankartet.
Hems/loft kan innredes i alle bygninger.

Tun-tomter.
På tomt nr. 6, 17 og gnr. 64/ bnr. 294 kan det oppføres bygninger plassert i tun.
Maks tillatt T-BRA er angitt på hver tun-tomt på plankartet.
Hems/loft kan innredes i alle bygninger.

2.3 BEBYGGELSENS PLASSERING.

Bebyggelsens plassering er avmerket i terrenget med påle.
Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres slik at pålen blir liggende innenfor hyttas yttervegger.
På tomter markert med «Tun» skal bygningene plasseres slik at punktet blir liggende innenfor tunområdet.
Plassering av hyttene og møneretningene som er markert på plankartet er veiledende.

I område H17 tillates det i grensen mellom tomt 37 og 38 bygd en nedgravd felles dobbelgarasje på 15 m2 T-BRA, fordelt med 7,5 m2 på hver tomt. Dette arealet kommer i tillegg til areal oppgitt i plankart.

2.4 BEBYGGELSENS UTFORMING.

Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med den lokale byggeskikken og tradisjoner i området. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning.
Fasader skal ha en enhetlig karakter mht fargebruk, form, skala og materialer. Bygningens ytterflater og tak skal gis en jordnær, mørk farge. Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse.
Uthus/anneks skal gis en form og farge som harmonerer med hytta.
Maksimal mønehøyde på bygninger er angitt på hver enkelt tomt.
Bebyggelsen skal ha saltak, med takvinkel på mellom 22-30 grader.
Takutstikk skal være minimum 50 cm.
Utvendig altan (ikke overbygget) skal ikke være over 30 kvm.
Overbygget altan vil bli medregnet i bruksarealet.

2.5 UBEBYGD AREAL.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig.
Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsåes.
Ved hele utbyggingen skal det tas særlig hensyn til bevaring av skogvegetasjonen som fungerer som le-vegetasjon mellom hyttene, og mellom hyttene og veiene. Store steiner og andre spesielle detaljer i terrenget skal så langt som mulig bevares.
Det er ikke tillatt å gjerde inn hyttetomtene i området.

2.6 STRØM/VANN/AVLØP.

Kabler for elektrisitet, tele, tv og lignende skal legges i bakken.
Hovedløsning for vann- og avløp er fellessystem ført til off. avløpsanlegg.
Kommunestyrets vedtak er gjort på betingelse av at det blir gjennomført Kulturminneregistreringer innenfor hele planområde. Jfr. Buskerud fylkeskommune, kulturadm. Merknad datert 6.10.98.

§3.
SPESIALOMRÅDER.

3.1 Område for friluft.
Disse områdene skal fortrinnsvis brukes til friluftsformål. Gjennom områdene kan det anlegges nødvendig anlegg i forbindelse med grøfter for vann, kloakk, el og tele. Det må tas spesielle hensyn, slik at inngrepene i naturen blir så små som mulig. Det er ikke tillatt med nye luftstrekk i forbindelse med fremføring av elektrisitet/tele.

3.2 Område for privat veg/privat parkering.
Vegen er adkomstveg til eksisterende og planlagte hytter i området. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr hytte. Disse skal opparbeides enten på hver tomt eller på parkeringsplass P1. Byggegrense langs private veger er 7,5 meter.

3.3 Område for frisiktsone.
Frisiktsonen mot Rv 40 er 10x100 meter.
Frisiktsonen skal holdes fri for sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

3.4 Område for høgspentledning (HF1/HF2)
Område for høgspentledning er regulert til 15 meter. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor denne sonen.

3.5 Område for transformatorkiosk.
I området skal det bygges/ settes opp transformatorkiosk som skal forsyne området med strøm.

§4.
FELLESBESTEMMELSER.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen i samråd med utbygger og planlegger innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og byggevedtektene.

BESKRIVELSE.

Reguleringsplan Kikut Fjellgrend.

1. Planområde.

Reguleringsplanen omfatter del av eiendommene:

Gnr 64 bnr 94, Arne Arnegård.
Gnr 64 bnr 8, Asbjørn Berg.
Gnr 65 bnr 1, Lars Rønsgård.
Gnr 64 bnr 7, Halvor Vesleslåtta.

Planområdet er totalt på ca 225 daa.
Deler av planen omfatter tidligere plan for gnr 65 bnr 1. Som vedlegg er den nye planen satt sammen med reguleringsplan av 1.10.87, «Reguleringsplan del av gnr. bnr. 65, 1 v/ Kikut».

2. Kommunedelplanstatus.

Største delen av området er i kommunedelplanen for Geilo avsatt som område for landbruk, natur, friluft m/ byggeområder der det gjennom bestemmelsen er åpnet for spredt hyttebygging. I kommunedelplanen er et mindre område mot vest (i deler av gnr 64 bnr 94) definert som NF hvor det ikke er åpnet for bebyggelse. Begrunnelsen for å foreslå utbygging i deler av NF-området fremkommer i eget brev datert 12.2.98.

3. Planens intensjoner.

Reguleringsplanen bygger videre på tidligere godkjent plan for deler av område. Område TB1 er bl.a. godkjent i tidligere reguleringsplan.
Reguleringsplanen tar videre sikte på en samlet vurdering av hyttebebyggelsen innenfor planområdet. Det legges vekt på utvikling av hytter med høy standard innenfor planområdet. Planen inneholder kun et TB-område.

4. Planløsning.

Planløsningen omfatter totalt 18 nye områder. Det er 42 nye hytter innenfor arealet. Antallet på eksisterende hyttetomter er 12. Totalt for området vil det si ca 4,3 mål pr. tomt.

For avkloakkering vises til egen plan fra Samfunnsteknikk as. Ledningstraséen er vist på eget plankartet og i reguleringsplanen. Vannforsyningen er løst for de utbygde områder og vil bli løst for de øvrige gjennom etablering av borebrønner.

Parkeringen er løst ved hver hytte. Vinterparkeringen skal skje på ny parkeringsplass nær riksveg 40 (P1).
Adkomsten til område skjer fra riksveg 40. Ved avkjøringen er det avsatt areal for frisiktsone, 10x100 meter.
Veiadkomst til områdene er regulert og vist i planen.
Det er ved planleggingen lagt stor vekt på eksisterende landskapskarakter i området. Disse er bevist bevart for at områdene skal beholde sin karakter. Dette gjelder spesielt hvordan hyttene er plassert i terrenget. De skal tre minst mulig fram i landskapet.
Det er i planområde avmerket soner for skiløype ut til eksisterende løypenett.

5. Støy.

Teoretiske støymålinger er utført av Asplan VIAK, Sandvika. Målingene har tatt utgangspunkt i at terrenget er flatt utifra RV40. Nødvendige målinger på stedet ble utført våren 1998. Eget støynotat er vedlagt planen.

6. Kulturminner.

Området er undersøkt av Kulturadministrasjonen ved Buskerud Fylkeskommune. Undersøkelsen er utført av Knut Paasche (se eget vedlegg).

7. Kunngjøring.

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Hallingdølen og Fremtiden den 01.10.1997.
Alle grunneiere/hytteeiere ble tilskrevet den 24.02.1997.

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

Behandling:

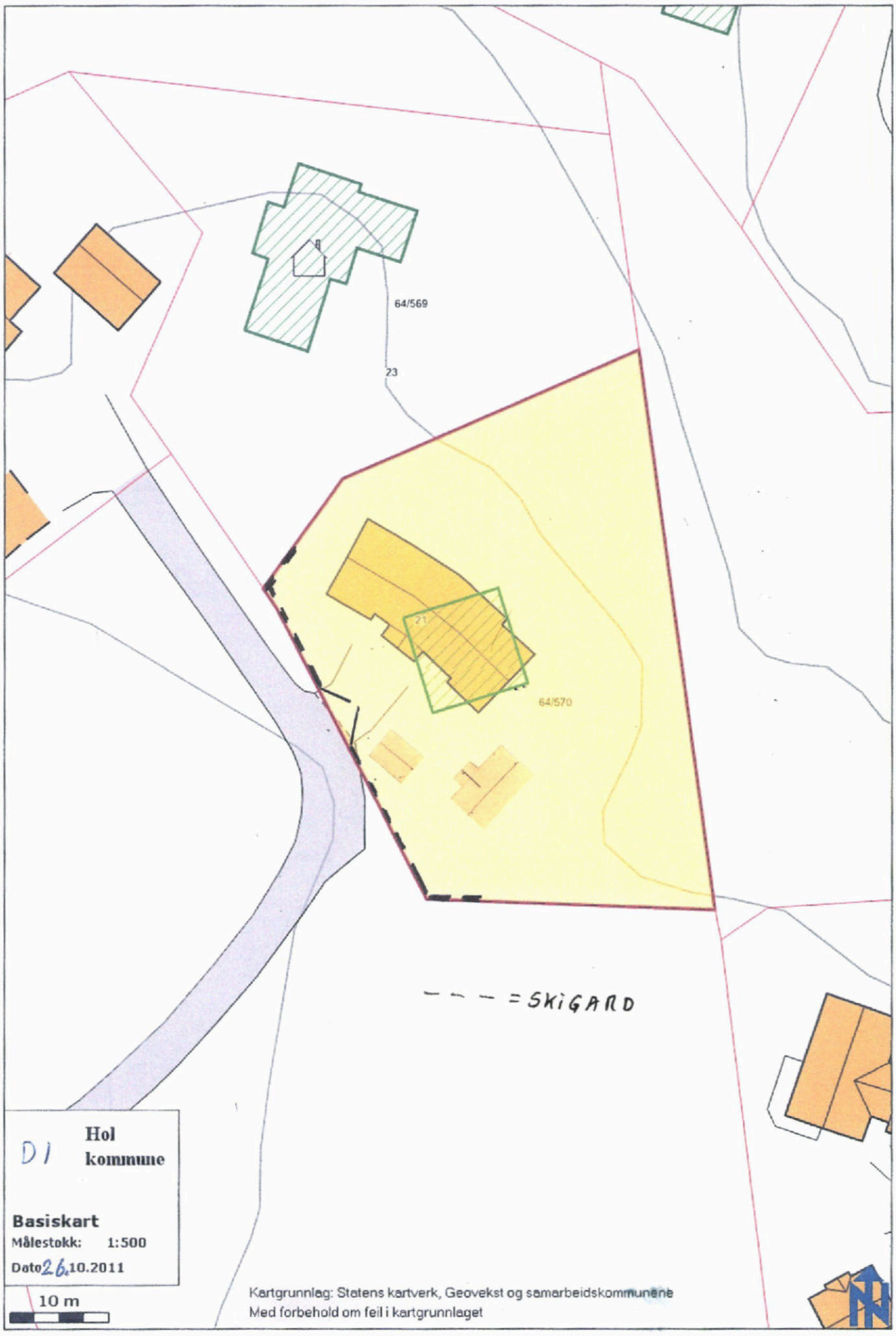
Det ble stemt over rådmannens innstilling. Den ble enstemmig vedtatt

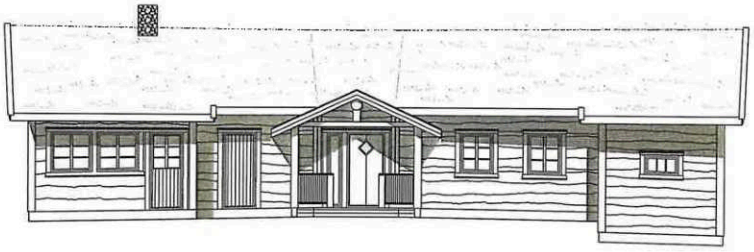
Vedtak:

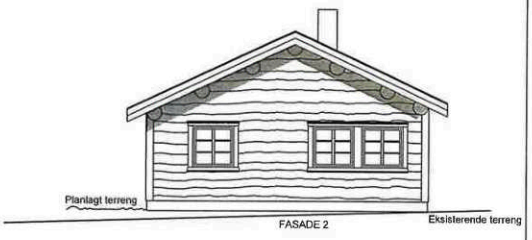
Teknisk hovedutvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 28-1, det fremlagte endringsforslag med følgende justering:

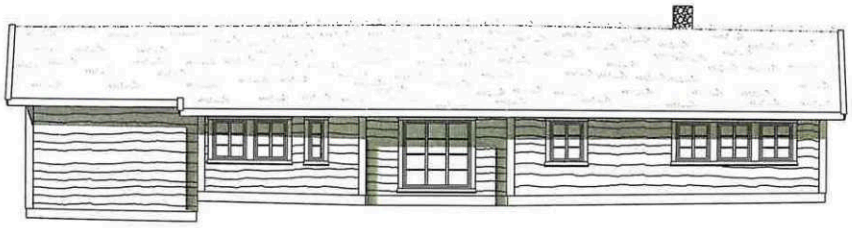
Følgende bestemmelse skal tilføyes alle regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt i tidsrommet 01.07.1997 – 17.05.2003:

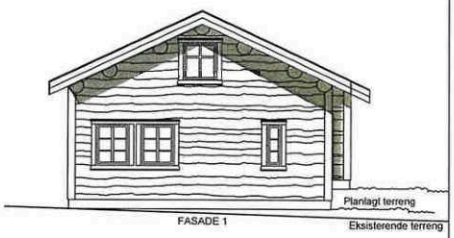
Der det ikke bygges garasje, gis et tillegg i T-BRA på 25 m^2 til utomhus biloppstillingsplasser. Dette under forutsetning av at parkering skjer inne på tomta hele eller deler av året. Der det er behov for mer enn to biloppstillingsplasser, økes T-BRA med 12,5 m^2 pr utomhus biloppstillingsplass. Disse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


D1
64/569
23
21
64/570
= SKIGARD
D1
Hol kommune
Basiskart
Målestokk: 1:500
Dato 26.10.2011
10 m
Kartgrunnlag: Statens kartverk, Geovekst og samarbeidskommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget









rev 4	Lagt på riktige vinduer og laget liggende villmarkspanel.	LOH	12.08.2005
REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ARNESEN

FASADER m. ÅSTAK OVER INNG.

Dato	Konstr./Tegnet	Kommune	Gnr/Bnr	Fil-navn	Målestokk
08.06.2005	LARS OSCAR	HAUG			1:100

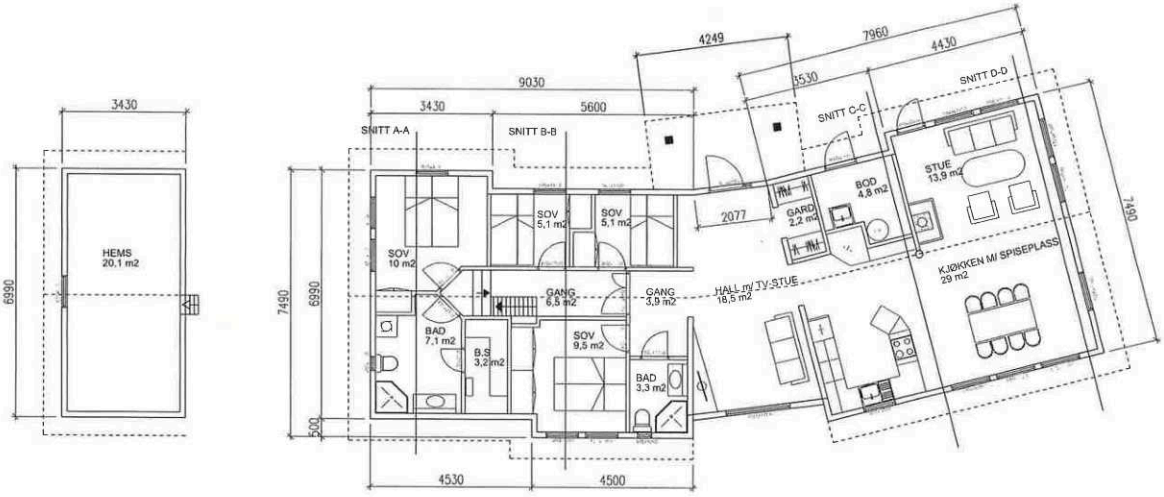
Tegn. nr.

Vedlegg: E–3

norhytta

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
15 / 11 2005 . Sak nr. 02707/05

Denne tegning er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. Tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke. NB! Kunn påførte måltall kan legges til grunn for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part har direkte fra tegningskopien. Avvik detaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBIs detaljblad. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med [illegible] informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.



Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol

15 / 11 2005 . Sak nr. 0207105

rev 4	Lagt på riktige vinduer og lagt liggende villmarkspanel.	LOH	12.08.2005
REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ARNESEN

BTA 138,9 m2 | BRA 130,5 m2 | BOA 125,7 m2

HOVEDPLAN OG HEMS

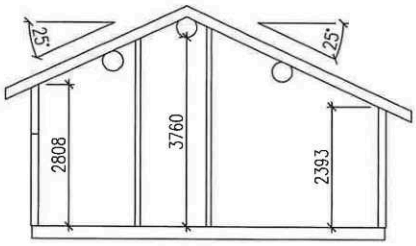
Dato	Konstr./Tegnet	Kommune	Gnr/Bnr	Filnavn	Målestokk
07.06.2005	LARS OSCAR	HAUG			1:100

norhytta

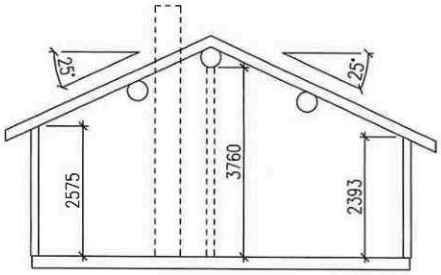
Tegn. nr.

Vedlegg: E – 1

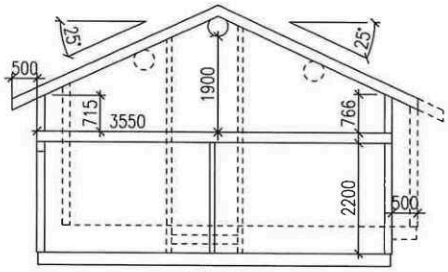
Denne tegning er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. Tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke. NB! Kunn påførte måltall kan legges til grunn for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien. Byggdetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBIs detaljblad. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.



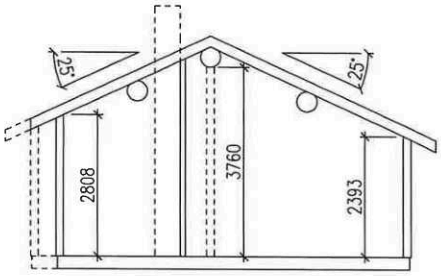
SNITT B-B



SNITT D-D



SNITT A-A



SNITT C-C

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol

15 / 11 2005 . Sak nr. 02707/05

Denne tegning er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. Tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke. NB! Kunn påførte måltall kan legges til grunn for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien. Byggdetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBIs detaljblad. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.

REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
rev 4	Se text plan.	LOH	12.08.2005

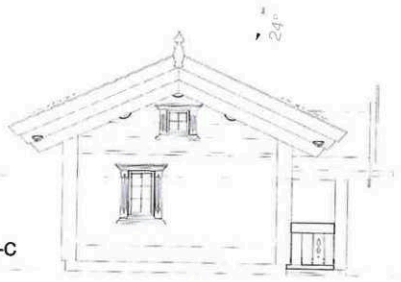
ARNESEN

SNITT AA,BB,CC OG DD

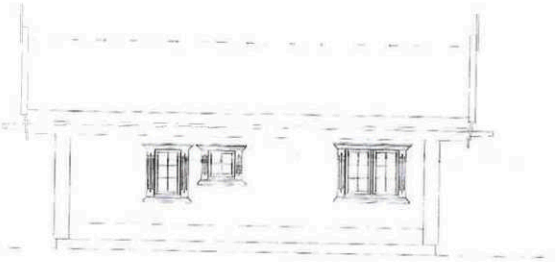
Dato	Konstr./Tegnet	Kommune	Gnr/Bnr	Filnavn	Målestokk	Vedlegg
07.06.2005	LARS O.HAUG				1:100	E–2

norhytta

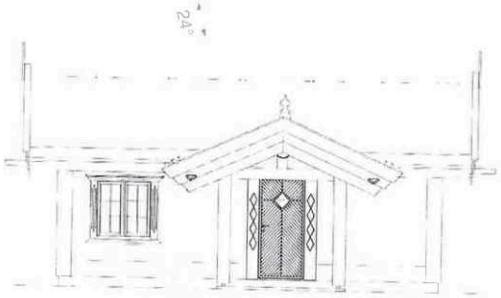
Tegn. nr.



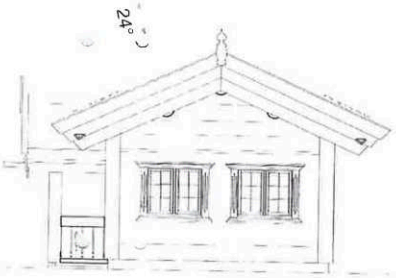
D-C



C-B



A-D



B-A

E1

B	Fasade	26.11.10
A	Vindu	26.11.10

ARNESEN			GEILO LAFT AS
Fasade			Grevsgard 3580 Geilo www.geilolaft.no
08.11.10	1:50	A2	



sx 366 Annexs Reisverk

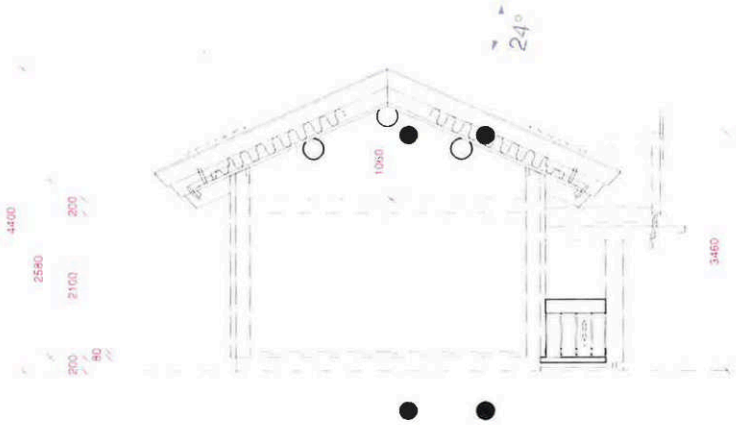
Fasade

09.11.10 | 1:50 | A3

GEILO LAFT AS

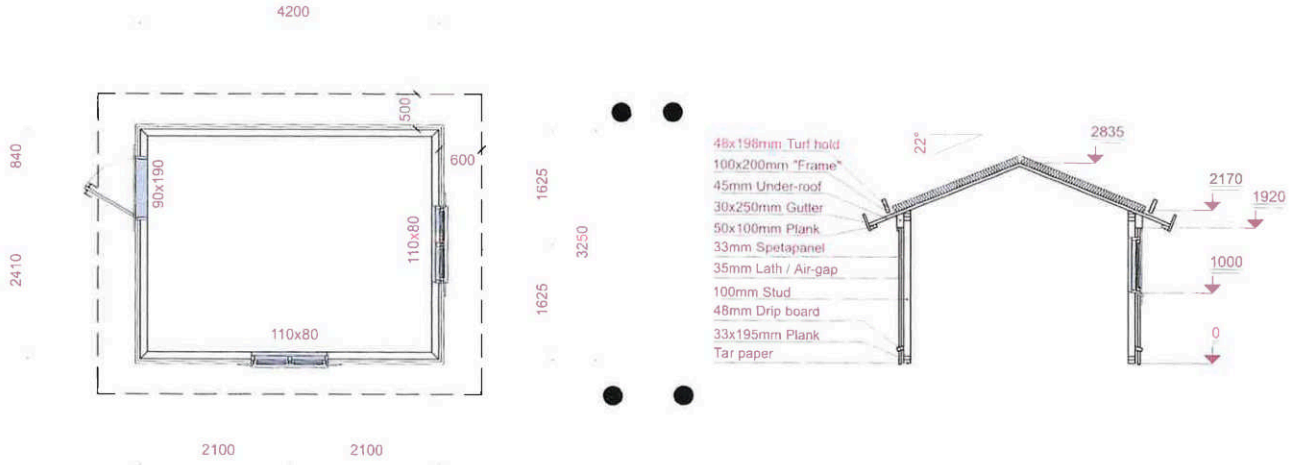
Grevsgard
3580 Geilo
www.geilolaft.no

E3



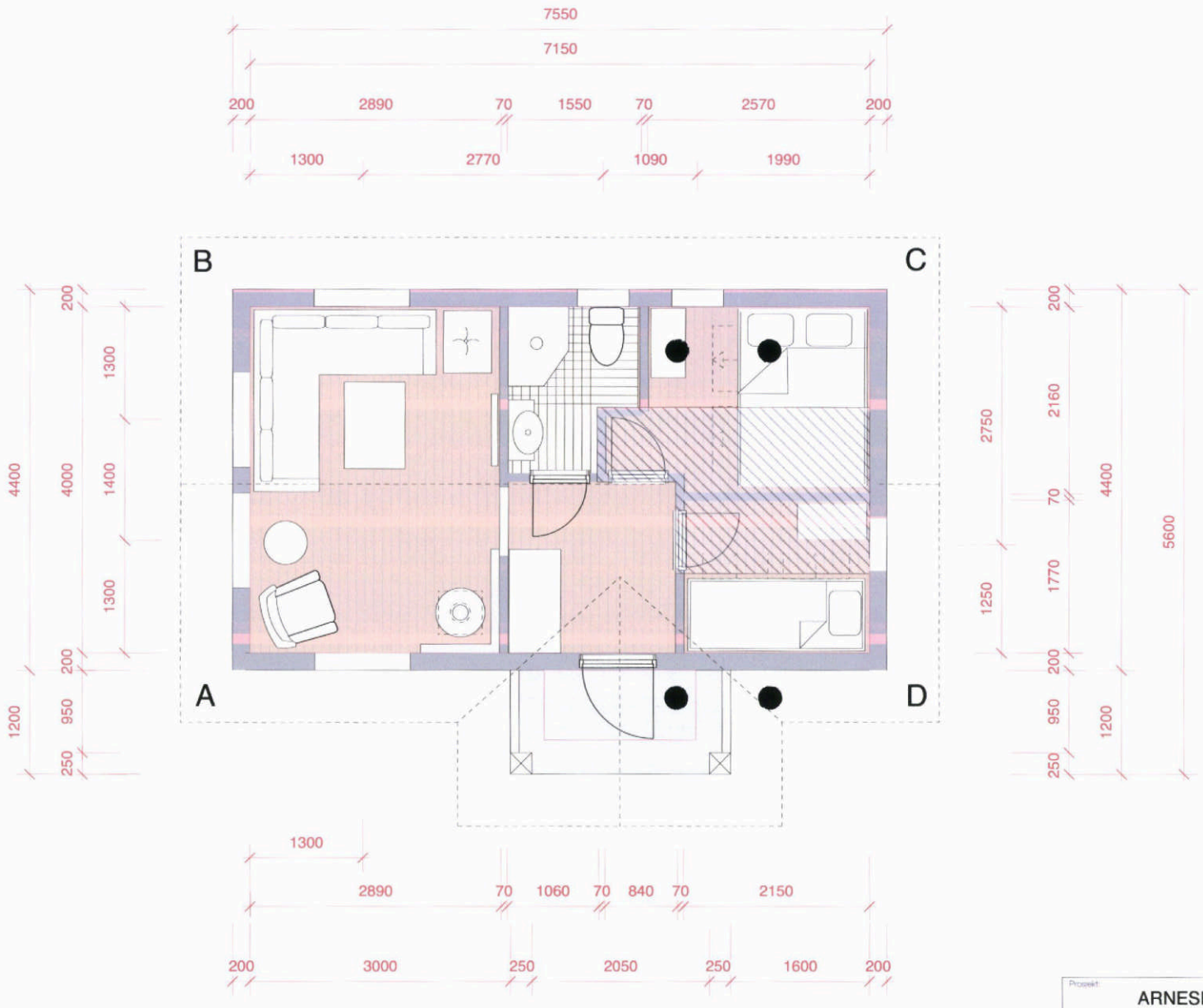
£5

ARNESEN		**GEILO LAFT AS**
Snitt		Grevsgard 3580 Geilo www.geilolaft.no
08.11.10	1:50 A3	



sx 366 Annexs Reisverk	**GEILO LAFT AS**
Plan & snitt	Grevsgard 3580 Geilo www.geilolaft.no
09.11.10 — 1:50 — A3	

E4



T-BRA: 1,4 + 28,6 m2

= 30 m2

Hems over soverom.

E 2

B	Mål	22.03.11
A	Mål & vindu	26.11.10

Prosjekt: ARNESEN

Tegning: Plan 1

Tegn. Nr:

Dato: 08.11.10

Målestokk: 1:50

Format: A3

Gbnr.:

GEILO LAFT AS
Grevsgard
3580 Geilo
www.geilolaft.no

With reference to convention of Paris 20th March 1883, for protection of industrial property, it is emphasised that drawings, descriptions, models, specifications etc. is the property of Geilo Laft a.s. and can not be made public, copied, or otherwise used without written consent.

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

Dato: 22.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**64**	Bnr:	**570**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Lomtjødnvegen 21, 3580 GEILO**						

Eiendommen har ferdigattest.	☒
Eiendommen har midlertidig brukstillatelse.	☐
Vi har ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☐
Boplikt:	☐
Merknader:	☐

Plan/bygg/landbruk

HOL KOMMUNE

Bygg Prosjekt as
Postboks 53

5899 BERGEN

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 064/570	05/2707 - BVJ		07.03.2008

FERDIGATTEST - 064/570 - FRITIDSBOLIG, KIKUT FJELLGREND

Saken er behandlet etter delegert myndighet fra Teknisk hovedutvalg med saksnr. 129/08.

Ansvarlig søker (navn og adresse)	**Tiltakshaver (navn og adresse)**	
Bygg Prosjekt as Postboks 53 5899 BERGEN	Stein Harald Arnesen Fanakrå 52 5244 FANA	
Eiendom/ byggested	**Gbnr.**	**Kommune**
Kikut Fjellgrend	064/570	0620 Hol
Tiltak	**Tillatelses datert**	**Saksnr.**
Nybygg - Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)	22.09.2005	Ds 453/05

Ferdigattest er gitt med grunnlag i følgende kontrollerklæringer jfr. plan- og bygningslovens § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.	
Kontrollerklæring(er) fra ansvarlig kontrollerende:	
Dato	Foretak
16.11.07	Bygg Prosjekt as, Postboks 53, 5899 BERGEN
23.03.2007	Mjøsa Varme & Sanitær as, avd Gjøvik, Østre Toten vei116, 2816 Gjøvik
I den framlagte dokumentasjonen blir det bekreftet at alle krav og vilkår i tillatelsen og som ellers følger av gjeldende tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.	

Med vennlig hilsen

Liv Juchelka
Avd. leder

Bjørnar Viktor Johansen
byggesaksbehandler

Klagemulighet
Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. 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.

Kopi: Stein Harald Arnesen, Fanakrå 52, 5244 FANA
Kommunalteknisk avd., her (off. nett)
Hallingdal likningskontor, 3550 Gol
Stein Harald Arnesen, Fanakrå 52, 5244 FANA

HOL KOMMUNE

Geilo Laft AS
Sandbrekketoppen 30
5224 NESTTUN

Deres ref.	Vår referanse	Dato	Delegert sak
	12/01845-4	13.05.2013	Utvalg for plan og utvikling, Sak:

64/570/0/0 ANNEKS OG BOD, LOMTJØDNVEGEN, GEILO - FERDIGATTEST

Byggeplass: LOMTJØDNVEGEN 21

Tiltakshaver:	Stein Harald Arnesen	**Adresse:**	Fanakrå 55/5244 FANA
Søker:	Geilo Laft AS	**Adresse:**	Sandbrekketoppen 30/5224 NESTTUN
Tiltakstype:	182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig	**Tiltaksart:**	Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2

Søknad om ferdigattest mottatt:	Tillatelse datert:
6.5.2013	5.7.2011

Ferdigattest er gitt med grunnlag i gjennomføringsplan datert: 30.4.2013
- jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.

Det er gjort endringer i prosjektet. Vindu i bod er fjernet, hems utvidet og endret adkomst til anneks.

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

Ålmannvegen 8
3576 HOL

Tlf: 32 09 21 00
Faks:32 09 21 10
www.hol.kommune.no

E-post:
postmottak@hol.kommune.no
Org.nr: 944 889 116

Med vennlig hilsen

Liv Juchelka
Avd leder

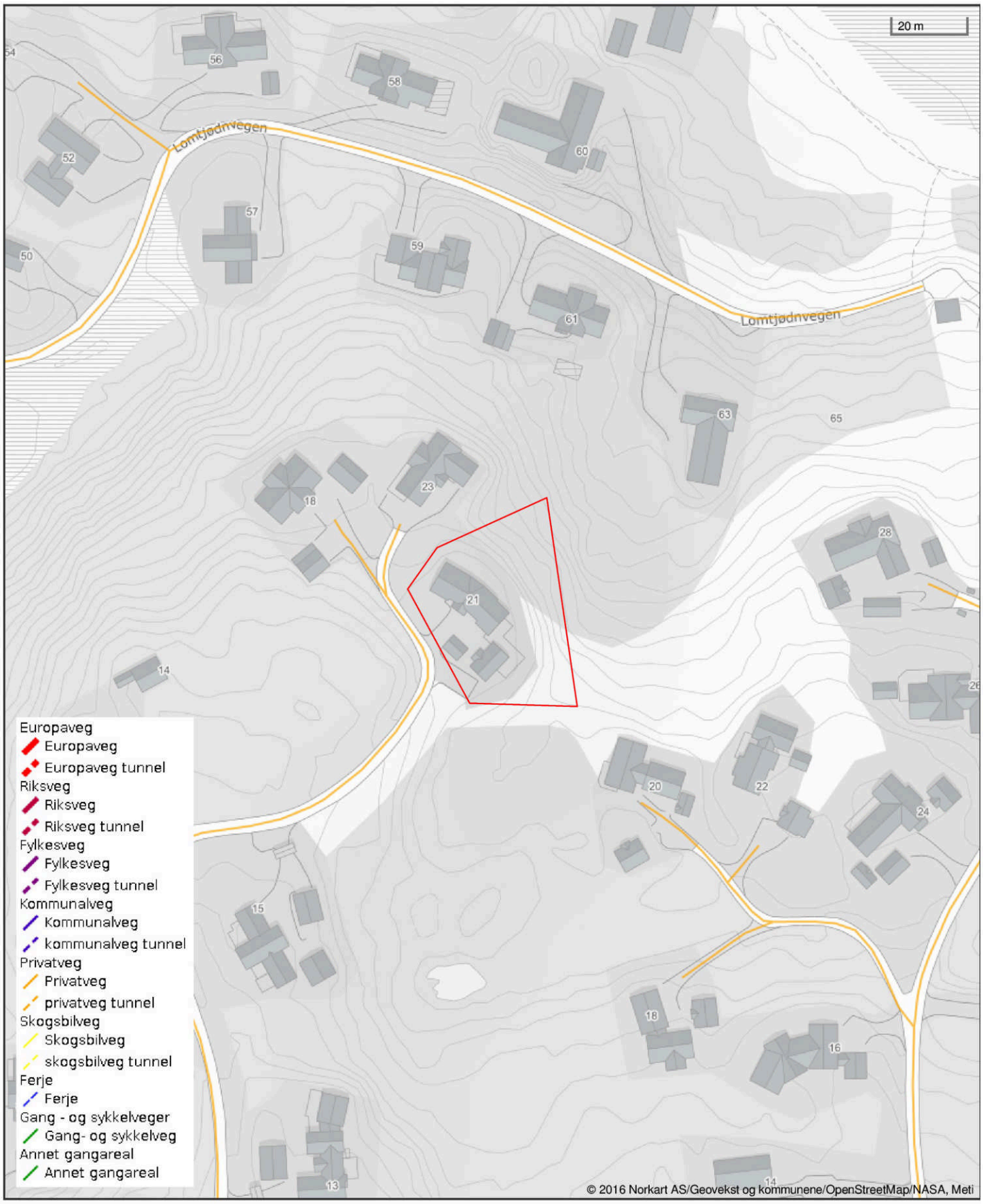
Kolbjørn Bakken
Byggesaksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Klagemulighet
Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. 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: 22.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 64/570//



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: 22.10.2025

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.**	64	**Bruksnr.**	570	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lomtjødnvegen 21, 3580 GEILO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
70192889	378	23.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	7

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: 22.10.2025

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.**	64	**Bruksnr.**	570	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lomtjødnvegen 21, 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	5 765,75 kr
Eiendomsskatt	4 148,00 kr
Feiing	1 485,29 kr
Renovasjon	3 036,26 kr
Vann	5 275,93 kr
Sum	**19 711,23 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt - fritid	0%	2154600 pro	2.00	1/1	0 %	4 309,00 kr
Renovasjon hytte/støl bringe	25%	1 stk	3068.75	1/1	0 %	3 068,75 kr
Co2 avgift hytte/fritid	25%	1 stk	145.00	1/1	0 %	145,00 kr
Feiing 4. hvert år fritidsbolig	0%	1 stk	505.00	1/1	0 %	505,00 kr
Tilsyn fyringsanlegg F årlig	0%	1 stk	2019.00	1/1	0 %	2 019,00 kr
Vann fast fritid vannmåler	15%	1 stk	4167.60	1/1	0 %	4 167,60 kr
Kloakk fast fritid vannmåler	15%	1 stk	4424.05	1/1	0 %	4 424,05 kr
Forskudd vann	15%	7 m3	29.26	1/1	0 %	204,79 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Forskudd kloakk	15%	7 m3	36.81	1/1	0 %	257,68 kr
Vannmålerleie	15%	1 stk	258.75	1/1	0 %	258,75 kr
					Sum	**19 359,62 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.

Hol kommune

Postadresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 22.10.2025

Piper og ildsteder, tilsyn

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	570	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lomtjødnvegen 21, 3580 GEILO								

Situasjon

Røykvarslere	0 Sammenkolbet, 0 frittstående
Slukkeutstyr	0 slange, 0 pulverapparat, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
0	0	-	-	- Ikke utført	- Ikke utført
Kommentarer:					

Opplysninger om avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
0	-	-	-

Opplysninger om anmerkninger

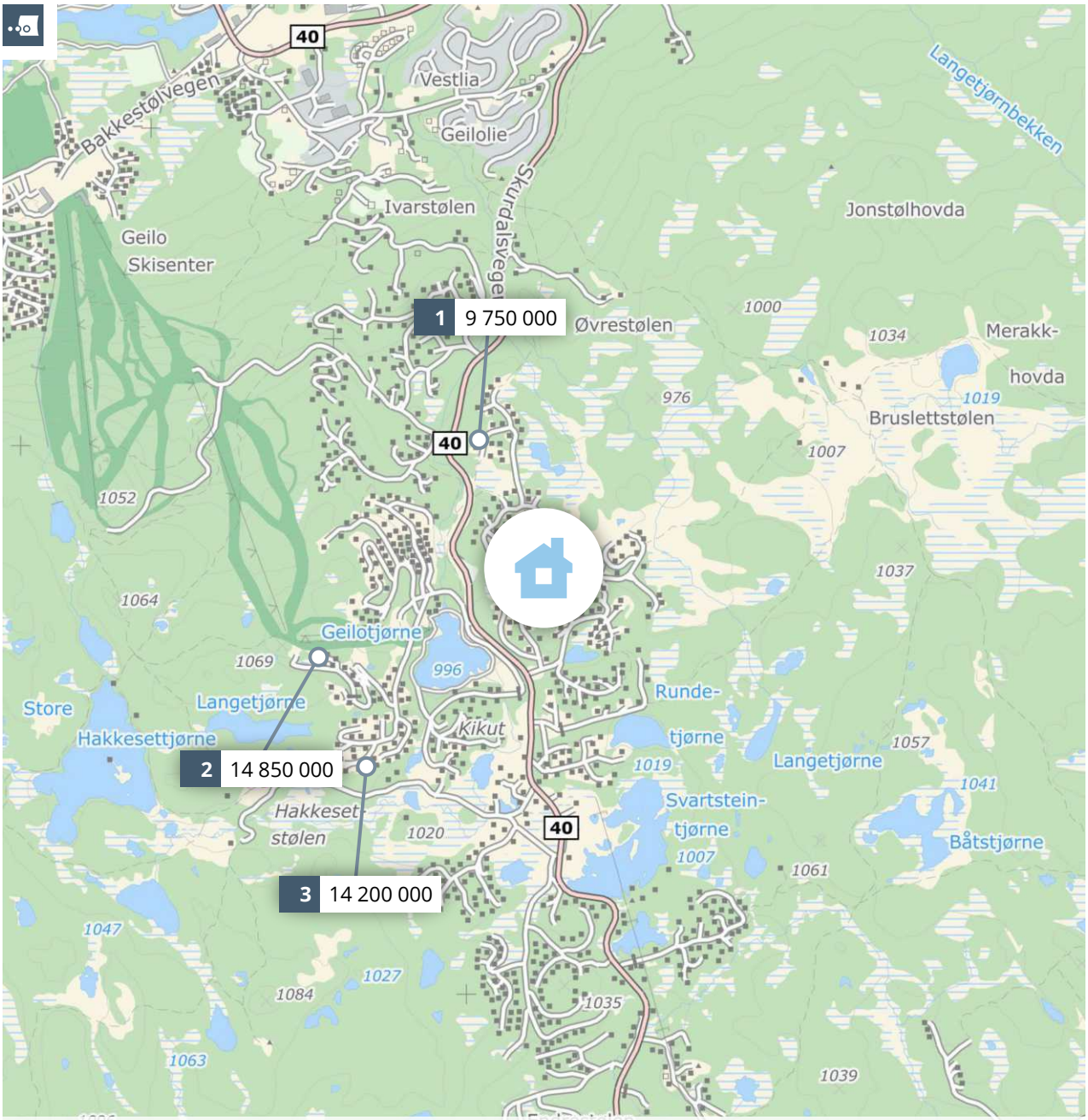
Objekt	**Anmerkning**	**Kommentar**	**Registrert**
0	-	-	-

Andre opplysninger

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.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LOMTJØDNVEGEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Herleiksplass & Partnere AS den 12.12.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jannike Seljevoll Herleiksplass.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lomtjødnvegen 21, 3580 GEILO

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 64 BNR 570 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3330 HOL GRUNNKRETS GEILOLIA

Verdivurdert til

11 500 000

-	11 500 000	88 462
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	130 m²	40 m²	- m²	90 m²	- m²	- m²

Tomt	1 722 m²
Byggeår	2008

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lomtjødnvegen 109 123 m² 2008 1 431 m² 4 sov	30.10.2025	9 500 000	**9 750 000**	0	9 750 000	**79 268**
2 Geilotjødnvegen 101 148 m² 2023 124 m² 4 sov	01.01.2025	15 675 000	**14 850 000**	0	14 850 000	**100 338**
3 Langetjødnvegen 32 150 m² 2007 1 168 m² 5 sov	06.12.2025	15 500 000	**14 200 000**	0	14 200 000	**94 667**

Velkommen til Kikut og Lomtjødnvegen 21 - et flott hyttetun med hovedhytte, anneks og bod beliggende i naturskjønne omgivelser.

Eiendommen har vinterbrøytet vei med parkering for flere bilder på utsiden av skigarden. Hovedhytten inneholder hall, tv-stue, vaskerom/ teknisk, garderobe, allrom med stue, spisestue og kjøkken, 4 soverom og 2 bad hvorav det ene badet har adkomst til badstue. Hems med allrom som er innredet med tv- avdeling og for oppbevaring.

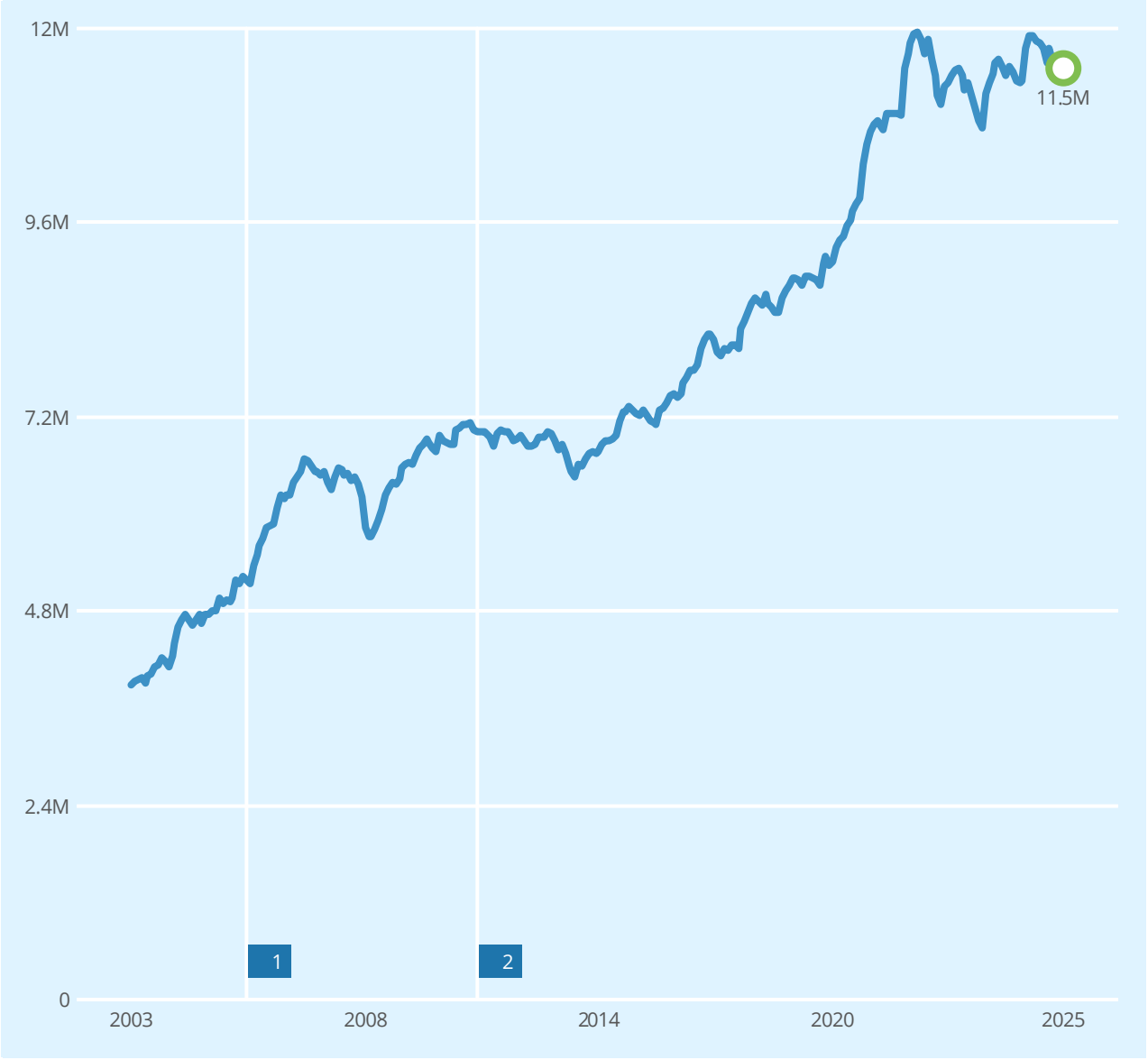
Annekset inneholder 2 soverom, bad og stue med trapp til hems. Boden er frittstående og stor og romslig for skipreparering + ski/ sportsutstyr, ved og redskaper.

Eiendommen er pent opparbeidet med skiferlagte gangstier, plen og flotte terrasser.
Nydelig utsikt mot majestetiske Hallingskarvet og flotte solforhold.

Umiddelbar nærhet til langrennsløyper og kort vei til alpinanlegg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

2 Garasje, anneks

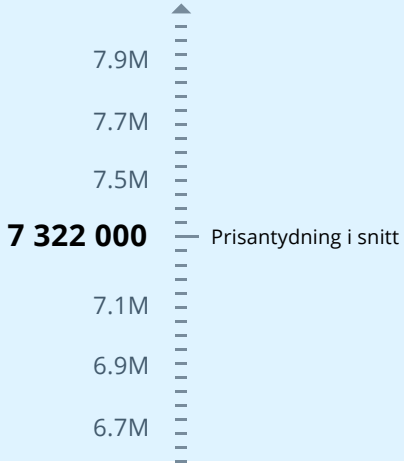
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.04.2004	20.07.2005		4 850 000	1 900 000	-	1 900 000	3
07.06.2005		07.06.2005	-	1 900 000	-	1 900 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i GEILOLIA grunnkrets nå

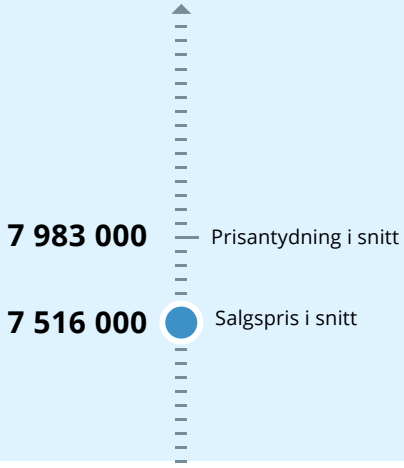
29
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Fritidsboliger solgt i GEILOLIA grunnkrets siste 3 mnd

25
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
149
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

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:
Lomtjødnvegen 21, 3580 Geilo
Gnr. 64, Bnr. 570, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315251208

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Jannike Seljevoll Herleiksplass

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

E-post: jannike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
