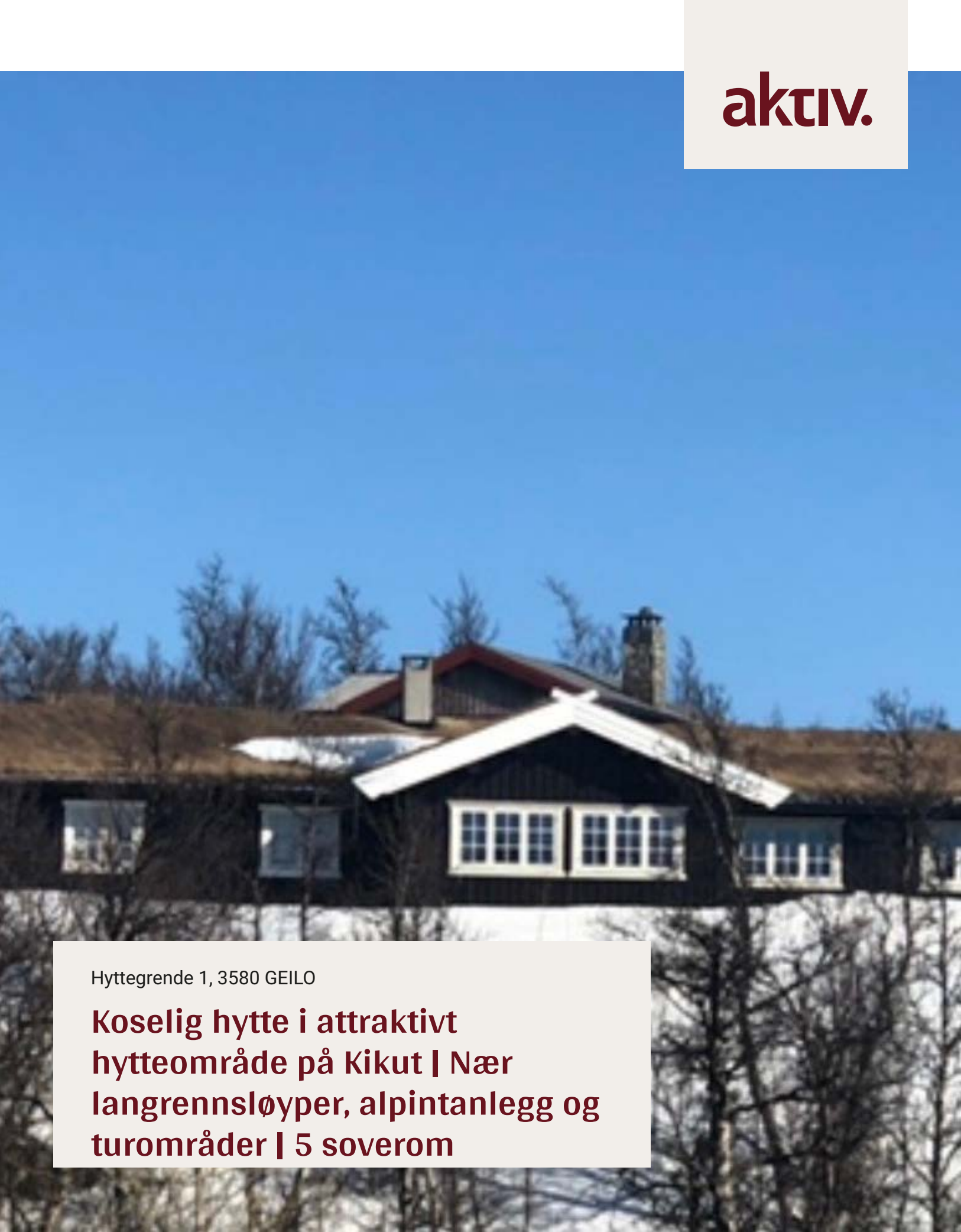




aktiv.

Hyttegrende 1, 3580 GEILO

**Koselig hytte i attraktivt
hytteområde på Kikut | Nær
langrennsløyper, alpintanlegg og
turområder | 5 soverom**



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 850,-
Total ink omk.: Kr 6 663 850,-
Selger: Carl Edward Jansen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 144/144 kvm
Tomtstr.: 1325.1 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 516
Oppdragsnr.: 1506250183

Velkommen til Hyttegrende 1!

Aktiv Eiendomsmegling v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Hyttegrende 1! En koselig og innholdsrik hytte i attraktivt og populært hytteområde på Kikut på Geilo. Her får du en flott familiehytte med 5 soverom, stue med peis og et romslig og sjarmerende kjøkken - med andre ord er det plass til hele storfamilien! Praktisk hytte med to separate soveromsfløyer, hver med eget bad. Hytten ligger på en fin naturtomt med naturskjønne omgivelser du kan nyte hele året.

Kort om eiendommen:

- Bygget i 2002, tilbygget mot nordøst i 2006.
- 5 soverom, 12 sengeplasser (inkl. 2 barnesenger)
- Parkering
- Terrasse
- Peis
- Badstue
- Nærhet til langrennsløyper, alpintbakker og turområder
- Ca. 5 km. unna Geilo med de fleste fasiliteter, blant annet butikker, restauranter, kaféer mm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Nabolagsprofil	184
Budskjema	191

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 m²

BRA totalt: 144 m²

TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 144 m² Svalgang innebygget, entré, gang, gang 2, stue, kjøkken, bad, bad 2, badstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, tv-stue, teknisk rom., smørebod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1325.1 m²

Tomtebeskrivelse

mten er en selveiertomt som fremstår hovedsakelig som en naturtomt.

Beliggenhet

Hytten har en flott beliggenhet på Kikut sør for Geilo. Beliggenheten er ypperlig, med langrennsløyper rett i nærheten, flott turterreng og kort vei til alpinbakker. Her får du en sjarmerende hytte som gir ekte fjellfølelse og gode opplevelser året rundt. Avstand til Geilo sentrum med alle fasiliteter er ca. 5 km. Det er god adkomst og parkering like ved hytten. Eiendommen ligger med nærhet til oppkjørte skiløyper tilknyttet et stort løypenett, og alpinanlegg på Kikut. Den ligger i et populært område for fritidseiendommer, har utsikt direkte på Hallingskarvet og gode solforhold.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Glenn Rotebakkdokken

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking er torv med underliggende membran.

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Ett nedløp er av kjetting (ved inngang).

Saltakskonstruksjon av sperrer. Isolert over flate himlinger og røstet himling (stue) med mineralull. Tak over svalgang er uisolert.

Yttervegger av bindingsverk kledd med stående luftet letekledning. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser og noen med utenpåliggende sprosser.

Ytterdør til svalgang er stalldør av tre. Ytterdør til entré er av tre med lite vindu av 2-lags isolerglass. Ytterdør av tre til smørebod. Stue har terrassedør av tre med vindu av 2-lags isolerglass.

Terrasse utført av tre. Fundamentert på lettklinkerblokker.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet sensor i el skap til gulv varme gang

Arbeid utført av: Elfag Geilo Elektro

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvendig terrasse som ligger mot nabo hytten

Arbeid utført av: Jansen Eiendom

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport november 2025

Tilleggs kommentar: Det er gjort en Tilstandsrapport, som er gjort november 2025. Vi har ikke noen kommentarer utover den, annet enn at vi har utvidet terrassen som er foran hytten mot hovedveien til å fortsette videre rundt hytten. Den delen vi har utført ligger i terreng og er uten rekkverk.

Innhold

Svalgang innbygget, entré, gang, gang 2, stue, kjøkken, bad, bad 2, badstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, tv-stue, teknisk rom, smørebod

Standard

Gulv har behandlet heltre gulvbord og keramiske fliser (entré og teknisk rom). Smørebod har betonggulv. Svalgang har skiferstein. Vegger har malt og behandlet trepanel. Himlinger har malt og behandlet trepanel. Stue har røstet himling med synlige tømmeråser. Innerdører er fyllingsdører i heltre med malt overflate. I tillegg skyvedører med behandlet overflate. Gulv med tregulv er lagt på tilfarere. Under fliser er det påstøp av betong. Stue har murt åpen peis tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Bad 1:

Vegger har malt trepanel og keramiske fliser i dusj. Himling har lakkert trepanel. Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (synlig rundt gulvsluk). Innredning i syrebeiset heltre med under- og overskap, heldekkende servant, klosett og dusj med dusjvegg. I tillegg opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i himling til elektrisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak. I tillegg har rommet veggventil.

Bad 2:

Vegger har malt trepanel og keramiske fliser i dusj. Himling har lakkert trepanel. Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (synlig rundt gulvsluk). Innredning i syrebeiset heltre med under- og overskap, heldekkende servant, klosett og dusj med dusjvegg. Avtrekk i himling til elektrisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak. I tillegg spalteventil i vindu.

KJØKKEN

Innredning med høyskap, skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Profilerte fronter av malt heltre. Benkeplate av lakkert heltre furu og keramiske fliser i område rundt platetopp. Nedfelt kjøkkenvask i rustfritt stål. Keramiske fliser lagt på vegg over benker. Integrert komfyr og koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Innebygd ventilator med avtrekk ut over tak.

Badstue:

Gulv har keramiske fliser. Vegger og himling har trepanel av granpanel. Plassbygde benker av heltre gran. Montert elektrisk badstuovn. Dør av herdet sotet glass.

Vannledninger av rør-i-rør. Fordelerstammer plassert i teknisk rom. Avløpsledninger er av plast. Varmtvannsbereder 200 liter montert i teknisk rom.

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer. Sikringsskap med automatsikringer, fjernstyring av varme og AMSstrømmåler plassert i garderobeskap i

entré. Oppvarming med

panelovner og varmekabler/varmefolie. Ordinær belysning inne og utvendig. Montert seriekoblede brannvarslere med nettspenning/batteri. Montert husbrannslange plassert i teknisk rom.

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj. Støpt plate av betong på grunnen. Tilbygg har isolerte ringmurselementer. Yttervegg svalgang/bod er satt på lettklinkerblokker med pusset overflate. Fritidsboligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart. Hovedvannledning fra byggeåret av plast med inntrekk varmekabel. Avløpsledning fra byggeåret av plast. Montert vannmåler.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 (22 stk):

Taktekking

Taktekking er torv med underliggende membran.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannbord og torvstokker er preget av elde/værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig. Over tid må dette skiftes, det er vanskelig å tidfeste når dette må skje.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Ett nedløp er av kjetting (ved inngang).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ett av takrennenedløpene mangler utkast

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med stående luftet lekteledning. Svalgang er uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis ikke tett mot mus i bunnen av kledning. Det er risiko for at mus kan ta seg opp bak kledningen og inn i konstruksjonene om det finnes åpninger. Mus kan gjøre skade i form av skade på isolasjon samt skape luktplager.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musestoppere for å forhindre mus tar seg opp bak kledningen.

Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser og noen med utenpåliggende sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har noe værslitasje og flekker etter beis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer har behov for vedlikehold.

Dører

Ytterdør til svalgang er stalldør av tre. Ytterdør til entré er av tre med lite vindu av 2-lags isolerglass. Ytterdør av tre til smørebod. Stue har terrassedør av tre med vindu av 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør entré har løs vrider (går inn og ut). Terrassedør har løs vrider på utsiden (går rundt).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør og terrassedør har behov for lokale utbedringer.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Stue har murt åpen peis tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en sprekk i den ene peisvangen. Det har skallet av puss på knaster for pipehelle over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk bør utbedres av estetiske hensyn, anses ikke som en risiko ift. brann. Pipe har behov for vedlikehold av puss over tak.

Innvendige dører

Innerdører er fyllingsdører i heltre med malt overflate. I tillegg skyvedører med behandlet overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte Innerdørene subber terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Overflater vegger og himling

Vegger har malt trepanel og keramiske fliser i dusj. Himling har lakkert trepanel.

1. ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
 - Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Det er trepanel på vegger i våtsonen utenfor dusjsonen og over servant. Badstudør er plassert i våtsone til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.

Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger.

1. ETASJE > BAD

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.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (synlig rundt gulvsluk).

1. ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

Innredning i syrebeiset heltre med under- og overskap, heldekkende servant, klosett og dusj med dusjvegg. I tillegg opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusj lekker mellom dusjhode og slange.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusj har behov for lokal utbedring/utskiftning.

Ventilasjon

Avtrekk i himling til elektrisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak. I tillegg har rommet veggventil.

1. ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Overflater vegger og himling

Vegger har malt trepanel og keramiske fliser i dusj. Himling har lakkert trepanel.

1. ETASJE > BAD 2

Vurdering av avvik:

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

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er trepanel på vegger i våtsonen utenfor dusjsonen og over servant. Vindu er plassert i våtsone til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (synlig rundt gulvsluk).

1. ETASJE > BAD 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør. Fordelerstammer plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Fordelerstammer er montert på vegg av trepanel og ikke i lukket skap med drenering. Rør-i-rør er ikke avsluttet i benkeskap kjøkken og bad med endeavslutninger/tettemuffer. Kursenen er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det må monteres tettemuffer i enden av varerør der dette mangler.

Fordelerstammer er montert uten sikring i et rom som har trepanel på vegger og himling. En lekkasje vil kunne føre til unødige følgeskader på overflater med bakenforliggende konstruksjoner.

Kursene bør merkes.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Ett av soverommene har ikke ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 200 liter montert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gulvsluk er vanskelig tilgjengelig for tilsyn/rengjøring da denne ligger under varmtvannsbereder. Rom har ikke vannsikker overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å montere vannstoppeventil med føler i rommet, slik at unødige følgeskader oppstår om det skulle oppstå en lekkasje.

Kravet til fast tilkobling av bereder over 2000 Watt kom i 2010, senere i 2014 ble kravet senket til 1500 Watt. Det må poengteres at kravet ikke har tilbakevirkende kraft, det vil si at eldre anlegg med varmtvannsberedere koblet med støpsel ikke er pålagt å bygges om, selv om det sterkt anbefales fast tilkobling for brannsikkerhet.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, fjernstyring av varme og AMSstrømmåler plassert i garderobeskap i entré. Oppvarming med panelovner og varmekabler/varmefolie. Ordinær belysning inne og utvendig.

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 forenklete 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.

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.

2002 Da hytten ble bygget.

Spørsmål til eier

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?

Ja

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

Nei Har en kontroll som ble utført i 2007.

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 Termostat varmekabler i gang har vært byttet grunnet varmgang i den gamle termostat.

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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 Anlegget er hovedsakelig fra byggeåret og har ikke blitt kontrollert på en del år av den grunn anbefales det en utvidet elkontroll.

Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

Støpt plate av betong på grunnen. Tilbygg har isolerte ringmurselementer. Yttervegg svalgang/bod er satt på lettklinkerblokker med pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe sprekk/riss og mindre avskallinger av puss på overflater av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men tilstanden bør overvåkes.

Forhold som har fått TG3 (3 stk):

1. ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke benyttet mansjetter på rørgjennomføringer i servantskap.

Våtrommet har noen utfordringer knyttet til tettesjikt utilstrekkelig utifra dagens krav.

- Dusjveggen fungerer som en kompenserende faktor ved å redusere belastningen på panelet fra dusjing.

- Veggene er konstruert av bindingsverk kledd med stående panel, med unntak av selve dusjsonen som er kledd med fliser.

Basert på observasjonene er tettesjiktet gitt tilstandsgrad 3 (TG 3). Denne vurderingen er gjort på følgende grunnlag: Membran/tettesjikt er ikke tilstede i deler av våtsonen.

Konstruksjonen har bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjon foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer.

I kostnadsestimater det tatt høyde for en lokal utbedring av tettesjikt i våtsoner som mangler dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger.

1. ETASJE > BAD 2

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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet er tilnærmet flatt. I dusj er det lokalt motfall. Det er uvisst om membranen er ført opp mot dørterskel bak eikelist. Om dette ikke er tilfelle vil eventuelt lekkasjevann/vannsøl renne ut av rommet og kunne føre til følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduisert 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Membran og tettesjikt vegger.

Det er ukjent tettesjikt/membran bak veggfliser i dusj ellers stående trepanel på vegger. Det er ingen dokumentasjon på bruk av smøremembran.

1. ETASJE > BAD 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke benyttet mansjetter på rørgjennomføring avløp i servantskap.

Våtrommet har noen utfordringer knyttet til tettesjikt tilstrekkelig utifra dagens krav.

- Dusjveggen fungerer som en kompenserende faktor ved å redusere belastningen på panelet fra dusjing.

- Veggene er konstruert av bindingsverk kledd med stående panel, med unntak av selve dusjsonen som er kledd med fliser.

Basert på observasjonene er tettesjiktet gitt tilstandsgrad 3 (TG 3).

Denne vurderingen er gjort på følgende grunnlag: Membran/tettesjikt er ikke tilstede i deler av våtsonen.

Konstruksjonen har bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjon foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer.

I kostnadsestimater det tatt høyde for en lokal utbedring av tettesjikt i våtsoner som mangler dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering like ved hytten.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med panelovner og varmekabler/varmefolie, peis i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 30 502

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 852

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr. 4852,- pr år (i 2025) og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 200 359

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 516 i Hol kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3330/64/516:

22.09.2025 - Dokumentnr: 1125384 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Laguneparken AS

Org.nr: 924 914 157

Elektronisk innsendt

16.09.1999 - Dokumentnr: 4123 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3330 Gnr:64 Bnr:8

11.05.2005 - Dokumentnr: 2762 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2005 - Dokumentnr: 2763 - Målebrev

11.05.2005 - Dokumentnr: 2763 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 955451 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0620 Gnr:64 Bnr:516

01.01.2024 - Dokumentnr: 350978 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:516

12.11.1999 - Dokumentnr: 5305 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:17 Snr:17

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:73
Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:139
Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:158
Rettighet hefter i: Knr:3330 Gnr:65 Bnr:441
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på fritidsbolig og anneks datert 19.02.2002.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Smørebod og bod på søknadstegning fra 2006 er sammenslått til tv-stue, dvs det foretatt en bruksendring. Svalgang er innbygget med vinduer og dør. Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse for tilbygget, kun for opprinnelig fritidsbolig (19.02.2002).

Uthus: Det foreligger ikke tegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.02.2002.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Privat vei til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til område for fritidsbebyggelse. Eiendommen er ihht kommuneplanen avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende.

Kommuneplan under arbeid:

Id: 3330-2024.

Navn: Kommuneplanens arealdel 2024-2036.

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Det er planlagt LNF-område på nærmeste tomt vest for eiendommen.

Kommuneplan:

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 i sak 69-10.pdf

Delarealer: Delareal 1 325 m
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnFB-N

Reguleringsplan:

Id 062004044

Navn KIKUT FJELLGREND I

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 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 41 m

Formål Høyspenningsanlegg

Delareal 1 322 m

Formål Fritidsbebyggelse

Delareal 2 m

Formål Privat veie

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

163 850 (Omkostninger totalt)

179 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 679 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 682 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

600 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 175 980,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Morten Christoffer Tøsdal

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

morten.tosdal@aktiv.no

Tlf: 982 20 602

Ansvarlig megler bistås av

Morten Christoffer Tøsdal

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

morten.tosdal@aktiv.no

Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

03.12.2025











































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Hyttegrende 1, 3580 GEILO
 HOL kommune
 gnr. 64, bnr. 516

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 18735-1451

Referansenummer: PP1669

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken

Vår ref: 2025459



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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermeister. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.



Rapportansvarlig

Glenn Rotebakkdøkken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244



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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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.



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.



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

Fritidsbolig oppført tradisjonelt over en etasje. Byggeår er 2002. Senere tilbygget i enden mot nordøst i 2006.

Se utfyllende beskrivelse av bygningsdeler under konstruksjoner.

Fritidsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er torv med underliggende membran. Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Ett nedløp er av kjetting (ved inngang). Saltakskonstruksjon av sperrer. Isolert over flate himlinger og røstet himling (stue) med mineralull. Tak over svalgang er uisolert.

Yttervegger av bindingsverk kledd med stående luftet lektekledning. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser og noen med utenpåliggende sprosser. Ytterdør til svalgang er staldør av tre. Ytterdør til entré er av tre med lite vindu av 2-lags isolerglass. Ytterdør av tre til smørebad. Stue har terrassedør av tre med vindu av 2-lags isolerglass.

Terrasse utført av tre. Fundamentert på lettklinkerblokker.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har behandlet heltre gulvbord og keramiske fliser (entré og teknisk rom). Smørebad har betonggulv. Svalgang har skiferstein. Vegger har malt og behandlet trepanel. Himlinger har malt og behandlet trepanel. Stue har røstet himling med synlige tømmeråser. Innerdører er fyllingsdører i heltre med malt overflate. I tillegg skyvedører med behandlet overflate.

Gulv med tregulv er lagt på tilfarere. Under fliser er det påstøp av betong.

Stue har murt åpen peis tilknyttet elementpipe av lettklinker.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1:

Vegger har malt trepanel og keramiske fliser i dusj. Himling har lakkert trepanel. Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (synlig rundt gulvsluk). Innredning i syrebeiset heltre med under- og overskap, heldekkende servant, klosett og dusj med dusjvegg. I tillegg opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i himling til elektrisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak. I tillegg har rommet veggventil.

Bad 2:

Vegger har malt trepanel og keramiske fliser i dusj. Himling har lakkert trepanel. Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (synlig rundt gulvsluk). Innredning i syrebeiset heltre med under- og overskap, heldekkende servant, klosett og dusj med dusjvegg.

Avtrekk i himling til elektrisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak. I tillegg spalventil i vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med høyskap, skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Profilerte fronter av malt heltre. Benkeplate av lakkert heltre furu og keramiske fliser i område rundt platetopp. Nedfelt kjøkkenvask i rustfritt stål. Keramiske fliser lagt på vegg over benker. Integrert komfyr og koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Innbygd ventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:

Gulv har keramiske fliser. Vegger og himling har trepanel av granpanel. Plassbygde benker av heltre gran. Montert elektrisk badstuovn. Dør av herdet sotet glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør. Fordelerstammer plassert i teknisk rom. Avløpsledninger er av plast. Varmtvannsbereider 200 liter montert i teknisk rom.

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalventiler i vinduer.

Sikringsskap med automatsikringer, fjernstyring av varme og AMS-strømmåler plassert i garderobeskap i entré. Oppvarming med panelovner og varmekabler/varmefolie. Ordinær belysning inne og utvendig.

Montert seriekoblede brannvarslere med nettspenning/batteri. Montert husbrannslange plassert i teknisk rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj. Støpt plate av betong på grunnen. Tilbygg har isolerte ringmurselementer. Yttervegg svalgang/bod er satt på lettklinkerblokker med pusset overflate. Fritidsboligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

Hovedvannledning fra byggeåret av plast med inntrekk varmekabel. Avløpsledning fra byggeåret av plast. Montert vannmåler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

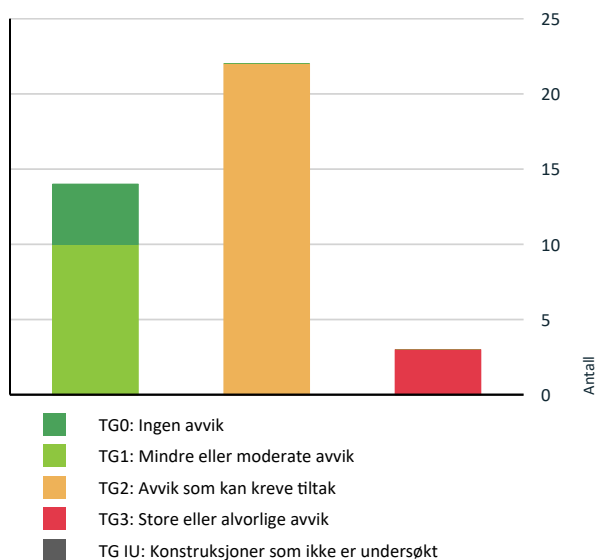
Smørebod og bod på søknadstegning fra 2006 er sammenslått til tv-stue, dvs det foretatt en bruksendring. Svalgang er innbygget med vinduer og dør. Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse for tilbygget, kun for opprinnelig fritidsbolig (19.02.2002).

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

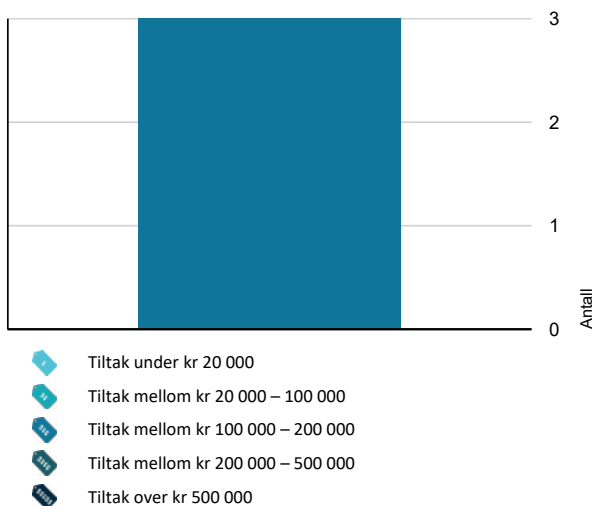
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over fritidseiendommen Gnr. 64 Bnr. 516 i Hol kommune. Rekvirent er eier Carl Edward Jansen. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvirent, samt gjennomgang av innhentede dokumenter. Formålet med tilstandsrapporten er oppgitt til å være salg i det frie marked. Det er kun fritidsboligen som er tilstandsvurdert, ikke tilleggsbygninger.

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 > Membran og tettesjikt vegger. [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Membran og tettesjikt vegger. [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Oppgitt av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Kommentar
2006	Tilbygg	Tilbygget mot nordøst.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er torv med underliggende membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannbord og torvstokker er preget av elde/værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig. Over tid må dette skiftes, det er vanskelig å tidfeste når dette må skje.



Viser vannbord med preg av elde.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Ett nedløp er av kjetting (ved inngang).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ett av takrennenedløpene mangler utkast

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Viser nedløp med manglende utkast.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med stående luftet letekledning. Svalgang er uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis ikke tettet mot mus i bunnen av kledning. Det er risiko for at mus kan ta seg opp bak kledningen og inn i konstruksjonene om det finnes åpninger. Mus kan gjøre skade i form av skade på isolasjon samt skape luktplager.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musestoppere for å forhindre mus tar seg opp bak kledningen.



Viser usikret åpning mellom utelektning/kledning og vindtetting.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av sperrer. Isolert over flate himlinger og røstet himling (stue) med mineralull. Tak over svalgang er uisolert. Deler av kaldtloftet ble ikke inspisert pga lav høyde og manglende gulv.

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser og noen med utenpåliggende sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har noe værslitasje og flekker etter beis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer har behov for vedlikehold.

TG 2 Dører

Ytterdør til svalgang er staldør av tre. Ytterdør til entré er av tre med lite vindu av 2-lags isolerglass. Ytterdør av tre til smørebod. Stue har terrassedør av tre med vindu av 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør entré har løs vrider (går inn og ut). Terrassedør har løs vrider på utsiden (går rundt).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør og terrassedør har behov for lokale utbedringer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utført av tre. Fundamentert på lettklinkerblokker.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har behandlet heltre gulvbord og keramiske fliser (entré og teknisk rom). Smørebod har betonggulv. Svalgang har skiferstein. Vegger har malt og behandlet trepanel. Himlinger har malt og behandlet trepanel. Stue har røstet himling med synlige tømmeråser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv med tregulv er lagt på tilfarere. Under fliser er det påstøp av betong.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster av radon.

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

Stue har murt åpen peis tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en sprekk i den ene peisvangen. Det har skallet av puss på knaster for pipehelle over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk bør utbedres av estetiske hensyn, anses ikke som en risiko ift. brann. Pipe har behov for vedlikehold av puss over tak.



Viser sprekk i peisvange.

Tilstandsrapport



Viser pipe med avskalling av puss på knaster for pipehelle.

ⓘ TG 2 Innvendige dører

Innerdører er fyllingsdører i heltre med malt overflate. I tillegg skyvedører med behandlet overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte Innerdørene subber terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har malt trepanel og keramiske fliser i dusj. Himling har lakkert trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er trepanel på vegger i våtsonen utenfor dusjsonen og over servant. Badstuedør er plassert i våtsone til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.

1. ETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger.

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.

Tilstandsrapport

Gulv er tilnærmet flatt i hele rommet, også i dusj. Det er uvisst om membranen er ført opp mot dørterskel bak eikelist. Om dette ikke er tilfelle vil eventuelt lekkasjevann/vannsløp renne ut av rommet og kunne føre til følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert 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

TG 3 Membran og tettesjikt vegg.

Det er ukjent tettesjikt/membran bak veggfliser i dusj ellers stående trepanel på vegg. Det er ingen dokumentasjon på bruk av smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke benyttet mansjetter på rørgjennomføringer i servantskap. Våtrommet har noen utfordringer knyttet til tettesjikt utilstrekkelig utifra dagens krav.

- Dusjveggen fungerer som en kompenserende faktor ved å redusere belastningen på panelet fra dusjing.
- Veggene er konstruert av bindingsverk kledd med stående panel, med unntak av selve dusjsonen som er kledd med fliser.

Basert på observasjonene er tettesjiktet gitt tilstandsgrad 3 (TG 3). Denne vurderingen er gjort på følgende grunnlag: Membran/tettesjikt er ikke tilstede i deler av våtsonen.

Konstruksjonen har bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjon foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer.

I kostnadsestimater det tatt høyde for en lokal utbedring av tettesjikt i våtsoner som mangler dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (synlig rundt gulvsluk).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning i syrebeiset heltre med under- og overskap, heldekkende servant, klosett og dusj med dusjvegg. I tillegg opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dusj lekker mellom dusjhode og slange.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dusj har behov for lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk i himling til elektrisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak. I tillegg har rommet veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med kontroll er foretatt fra tilstøtende badstue mot dusjområde, uten her å avdekke unormale forhold.

Tilstandsrapport

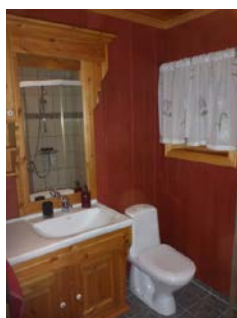


Viser utført fuktmåling uten å avdekke unormale verdier av fukt.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har malt trepanel og keramiske fliser i dusj. Himling har lakkert trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er trepanel på vegger i våtsonen utenfor dusjsonen og over servant. Vindu er plassert i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger.

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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet er tilnærmet flatt. I dusj er det lokalt motfall. Det er uvisst om membranen er ført opp mot dørterskel bak eikelist. Om dette ikke er tilfelle vil eventuelt lekkasjevann/vannsløp renne ut av rommet og kunne føre til følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Viser område med stående vann som følge av motfall i dusj.

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Membran og tettesjikt vegger.

Det er ukjent tettesjikt/membran bak veggfliser i dusj ellers stående trepanel på vegger. Det er ingen dokumentasjon på bruk av smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

Det er ikke benyttet mansjetter på rørgjennomføring avløp i servantskap. Våtrommet har noen utfordringer knyttet til tettesjikt utilstrekkelig utifra dagens krav.

- Dusjveggen fungerer som en kompenserende faktor ved å redusere belastningen på panelet fra dusjing.
- Veggene er konstruert av bindingsverk kledd med stående panel, med unntak av selve dusjsonen som er kledd med fliser.

Basert på observasjonene er tettesjiktet gitt tilstandsgrad 3 (TG 3). Denne vurderingen er gjort på følgende grunnlag: Membran/tettesjikt er ikke tilstede i deler av våtsonen.

Konstruksjonen har bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjon foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer.

I kostnadsestimater det tatt høyde for en lokal utbedring av tettesjikt i våtsoner som mangler dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (synlig rundt gulvsluk).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning i syrebeiset heltre med under- og overskap, heldekkende servant, klosett og dusj med dusjvegg.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk i himling til elektrisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak. I tillegg spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med kontroll er foretatt fra tilstøtende entré mot dusjområde, uten her å avdekke unormale forhold.



Viser utført fuktmåling uten å avdekke unormale verdier av fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med høyskap, skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Profilerte fronter av malt heltre. Benkeplate av lakkert heltre furu og keramiske fliser i område rundt platetopp. Nedfelt kjøkkenvask i rustfritt stål. Keramiske fliser lagt på vegg over benker. Integrert komfyr og koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Innebygd ventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv har keramiske fliser. Vegger og himling har trepanel av granpanel. Plassbygde benker av heltre gran. Montert elektrisk badstuovn. Dør av herdet sotet glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør. Fordelerstammer plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

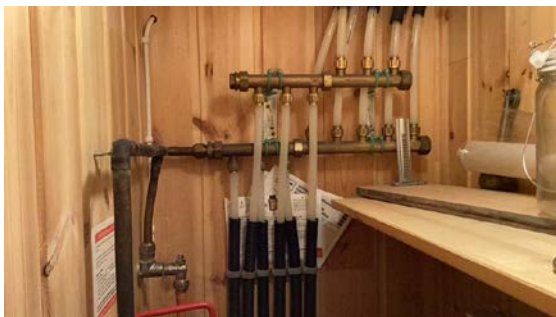
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Fordelerstammer er montert på vegg av trepanel og ikke i lukket skap med drenering. Rør-i-rør er ikke avsluttet i benkeskap kjøkken og bad med endeavslutninger/tettermuffer. Kursenen er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det må monteres tettermuffer i enden av varerør der dette mangler. Fordelerstammer er montert uten sikring i et rom som har trepanel på vegger og himling. En lekkasje vil kunne føre til unødige følgeskader på overflater med bakenforliggende konstruksjoner. Kursene bør merkes.



Viser fordelerstammer rør-i-rør i teknisk rom.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ett av soverommene har ikke ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 200 liter montert i teknisk rom.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gulvsluk er vanskelig tilgjengelig for tilsyn/rengjøring da denne ligger under varmtvannsbereder. Rom har ikke vannsikker overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å montere vannstoppeventil med føler i rommet, slik at unødige følgeskader oppstår om det skulle oppstå en lekkasje. Kravet til fast tilkobling av bereder over 2000 Watt kom i 2010, senere i 2014 ble kravet senket til 1500 Watt. Det må poengteres at kravet ikke har tilbakevirkende kraft, det vil si at eldre anlegg med varmtvannsberedere koblet med støpsel ikke er pålagt å bygges om, selv om det sterkt anbefales fast tilkobling for brannsikkerhet.

! 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 bygningsakkyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer, fjernstyring av varme og AMS-strømmåler plassert i garderobeskap i entré. Oppvarming med panelovner og varmekabler/varmefolie. Ordinær belysning inne og utvendig.

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.
2002 Da hytten ble bygget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Har en kontroll som ble utført i 2007.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja Termostat varmekabler i gang har vært byttet grunnet varmgang i den gamle termostat.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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 Anlegget er hovedsakelig fra byggeåret og har ikke blitt kontrollert på en del år av den grunn anbefales det en utvidet el-kontroll.



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.

Monter seriekoblede brannvarslere med nettspenning/batteri. Montert husbrannslange plassert i teknisk rom.

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

Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate av betong på grunnen. Tilbygg har isolerte ringmurselementer. Yttervegg svalgang/bod er satt på lettlinkerblokker med pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe sprekk/riss og mindre avskallinger av puss på overflater av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men tilstanden bør overvåkes.



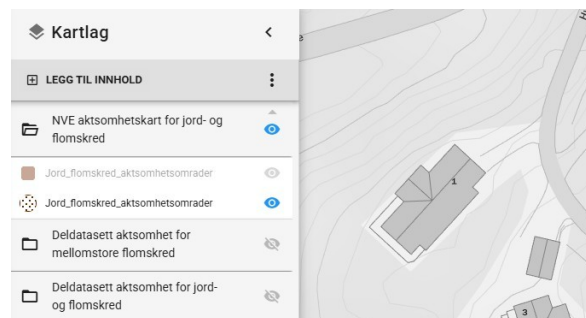
Viser sprekk i grunnmur under yttervegg svalgang v/inngang.



Viser grunnmur med sprekker/riss.

! TG 0 Terrenghold

Fritidsboligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.



Kartutsnitt fra NVE's Aktsomhetskart for jord- og flomskred.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hovedvannledning fra byggeåret av plast med inntrekk varmekabel. Avløpsledning fra byggeåret av plast. Montert vannmåler.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse****Byggeår**

2025

Kommentar

Antatt byggeår (ferdigstilt dette året).

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Uthuset er oppført på enkle fundamenter i uisolert bindingsverk kledd med stående kledning. Taket er et pulttak av sperrer teknet med impregnerte takbord. Dør er plassbygd. Vindu av tre med isolerglass. Gulv av bord/plater lagt på bjelkelag.

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

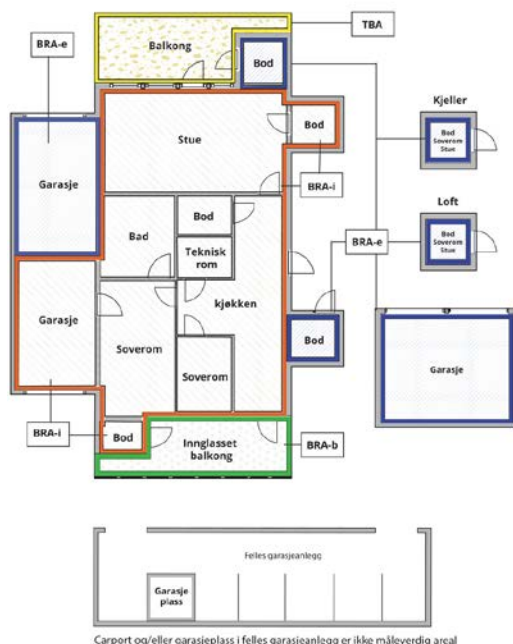
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	144			144	45
SUM	144				45
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Svalgang innbygget, entré, gang, gang 2, stue, kjøkken, bad, bad 2, badstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, tv-stue, teknisk rom, smørebod		

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Smørebod og bod på søknadstegning fra 2006 er sammenslått til tv-stue, dvs det foretatt en bruksendring. Svalgang er innbygget med vinduer og dør. Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse for tilbygget, kun for opprinnelig fritidsbolig (19.02.2002).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Tv-stue har for lite dagslysinfall.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje						4	4
SUM						4	4
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksareal målt innvendig på stedet. Rommet er ikke måleverdig da romhøyde er < 1,9 m. Det er kun tatt med som ikke måleverdig areal/gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	138	6
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	64	516		0	1325.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hyttegrende 1

Hjemmelshaver

Carl Edward Jansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Kikut sør for Geilo i Hol kommune. Avstand til Geilo sentrum med alle fasiliteter er ca. 5 km. Det er god adkomst og parkering like ved fritidsboligen.

Eiendommen ligger med nærhet til oppkjørte skiløyper tilknyttet et stort løypenett, og alpinanlegg på Kikut. Den ligger i et populært område for fritidseiendommer, har utsikt direkte på Hallingskarvet og gode solforhold.

Adkomstvei

Privat vei fra Fylkesvei 40.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikkledninger.

Regulering

Fritidsformål. Reguleringsplanen for Kikut Fjellgrend (12.12.2007).

Om tomten

Tomten er en selveiertomt som fremstår hovedsakelig som en naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.11.2025		Gjennomgått		Ja
Tegninger	03.05.2006	Søknadstegning tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.11.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.02.2002		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	03.05.2006	Gjelder tilbygg.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	
2	21.11.2025	Supplert med forklarende tekst under Varmtvannstank.
3	21.11.2025	Mindre endringer under Elektrisk anlegg.

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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 overgangperiode 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/PP1669>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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. | ☒ Fritidsbolig |
| ☐ Annet (spesifiser): | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
64	516				
Adresse	Hyttegende 1		Byggeår	2002	
			Når kjøpte du boligen		2015
Postnr.	3580		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja	☒ Nei

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

Type villa/husforsikring	☐ Standard	☐ Utvidet	Polise-/avtale	Mathopen
Er det dødsbo?	☐ Ja	☒ Nei		
Avdødes navn	Har arvet hytten av Edward og Inger Jansen			
Hjemmelshaver	Carl Edward Jansen			

SELGER 1

Etternavn	Jansen	Fornavn	Carl Edward		
Ny adresse	Øvre Kongsbrekkene 17		E-post	cej@actas.no	
			Tel. priv.	90836688	
Postnr.	5174	Sted		Mobil	

SELGER 2

Etternavn		Fornavn			
Ny adresse			E-post		
			Tel. priv.		
Postnr.		Sted		Mobil	

BAD/VASKEROM:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Det kan lukte fra sluk i dusj hvis varmekabler står på og dusjen er ubrukt over lengre tid.**

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Jeg antar at dette ble gjort før ferdig attest ble gitt da hytten ble bygget i 2002. Jeg tror utførende var Geilo VVS iflg ferdig attest fra 2002.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ikke i vårt eierskap.

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?

☐ 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/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ 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?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ 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?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- ☒ 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 ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ 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?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Terreassen som ligger på bakkeplan er utvidet . Det er den delen som er uten rekkverk.

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?

Dette ble gjort av Edward Jansen. Elektroservice Hallingdal. Det foreligger samsvarserklæring. Utført 2006-2008

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?

Foreligger samsvarserklæring og dokumentasjon på kontroll.

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.

Ikke utført i de siste 5 år.

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?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ 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?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ 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.)?

☒ 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.?

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Tilbygg i 2006 - tiltakshaver Edward Jansen-**

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ 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?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ 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 ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

☐ 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:

Hytten ble utvidet i 2006, søknad var en ett-trinns søknad etter plan- og bygningsloven § 93. Dette var i regi av min avdøde far Edward Jansen. Usikker på hvem som utførte arbeidet.

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

☒ 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:

Se svar over. Har funnet samsvarserklæring fra Elektroservice Hallingdal på elektro.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ JaHvis ja, beskriv: **Se svar på spørsmål 24**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ 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?

☒ 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?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ 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 insekter/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

Hytten ble bygget av Geilobygg As v Ronny Eriksen, Sluttkontroll dato: 29.01.2002, Ferdig attest gitt 19.02.2002.

Tillatelse dato 06.09.1999.

Øvrige delatkere: Trageton graveservice, Geilo VVS as, Murn. Lid as.

I 2006 Søknad om tillatelse om tiltak, ett-trinns søknad etter plan- og bygningsloven paragraf 93.

vedtaksdato 03.05.06, Tiltakshaver Edward Jansen, Ansvarlig Bygg prosjekt, Hytten ble bygget på i samme stil som før, det ble bygget bl a bygget et nytt soverom.

Sted / dato

17/11/25

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Egenerklæringen er utarbeidet av bransjene takst, forsikring og eiendomsmegling i fellesskap, april 2023.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250183	

Selger 1 navn
Carl Edward Jansen

Gateadresse	
Hyttegrende 1	

Poststed	Postnr
GEILO	3580

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1506250183

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

Initialer selger: CEJ

1

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet sensor i el skap til gulv varme gang

Arbeid utført av

Elfag Geilo Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvendig terrasse som ligger mot nabo hytten.

Arbeid utført av

Jansen Eiendom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport november 2025

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: 1506250183

Tilleggs kommentar

Det er gjort en Tilstandsrapport, som er gjort november 2025. Vi har ikke noen kommentarer utover den, annet enn at vi har utvidet terrassen som er foran hytten mot hovedveien til å fortsette videre rundt hytten. Den delen vi har utført ligger i terreng og er uten rekkverk.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1506250183

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Edward Jansen	7892e3357e85f6e02d152 37a893f511afd07110a	03.12.2025 08:45:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250183

- 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>

Teknisk etat

ByggProsjekt AS
Postboks 53

5899 BERGEN

Arkivkode
GNR 064/516

Vår ref.
06/1196 - MOJ

Deres ref.

Dato
03.05.2006

MELDING OM DELEGERT VEDTAK.

Saken er behandlet som saksnr. 188/06 etter delegert myndighet fra Teknisk hovedutvalg.

Ansvarlig søker (navn og adresse): ByggProsjekt AS Postboks 53 5899 BERGEN		Tiltakshaver (navn og adresse): Edward Jansen Skareveien 100 5174 MATHOPEN		
Eiendom/byggested: Kikut Fjellgrend		Kommune: 0620 Hol	Gbnr.: 064/516	Søknad dato: 03.04.2006
Mottatt dato: 24.04.2006				
Tiltak: Tilbygg Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)	Ny bebyggelse BYA:: 24,0m2	Bruksareal: 23,0m2	Andre opplysninger:	

IGANGSETTINGSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 med endringer sist ved lov av 28. juni 1996, §93 er gitt for omsøkte tiltak.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn for igangsettelsestillatelsen:

- Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav om beregning av parkeringsareal i tomtas totale bruksareal med bakgrunn i gitte begrunnelse.
- Tiltaket skal gjennomføres i.h.t. gitte tegningsgrunnlag og plasseres som vist på vedlagte situasjonsplan.
- Tilbygget skal gis et tilsvarende estetisk byggepreg som det eksisterende bygget og med samme valg av farger.

Følgende firma gis godkjenning av foretak og ansvarsrett:

Ansvarlig SØK, PRO, KPR, UTF og KUT for hele tiltaket:

Byggprosjekt AS
Postboks 53 Fantoft
5899 BERGEN

Org.nr.986 574 174

Dette vedtaket kan i h.h.t. Forvaltningslovens §27 påklages.

GENERELLE KRAV TIL UTFØRELSE:

1. Bygningsmyndigheten skal varsles i god tid før oppstart av arbeidene for å kunne føre tilsyn med plasseringen. Tiltakets plassering og høyde skal stikkes ut i henhold til godkjente tegninger / planer.
2. Byggesøknaden, godkjente tegninger, kontrollplaner og denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.
3. Denne tillatelsen faller bort dersom ikke arbeidene er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanses i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. §96.
4. Kontroll skal utføres i henhold til ”Forskrift om saksbehandling og kontroll” kap.V, og sluttkontroll i h.h.t. §30. Kontrollplaner for utførelse må følges opp under arbeidets gang.
5. Sluttkontroll utføres av KUT (ansvarlig kontrollerende for utførelsen).
Kontrollerklæringer vil være grunnlag for utstedelse av ferdigattest.
Bygningsmyndigheten skal varsles for å kunne delta på sluttkontrollen som et ledd i kommunens tilsyn med byggesaken.
6. Tiltaket skal ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse) og kan ikke tas i bruk til andre formål enn det som var forutsetning for denne tillatelsen, jfr. pbl. §93.
7. Alle arbeider må utføres i samsvar med godkjente tegninger og i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og vedtekter samt gjeldende planer med planbestemmelser.
8. Dersom det under anleggsarbeid skulle dukke opp automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylket varsles jf. Kulturminneloven § 8.2.

SAKSOPPLYSNINGER / VURDERINGER:

Gjelder Gnr/Bnr. 64 / 516

Beskrivelse av tiltaket:	Tilbygg til eksisterende hytte / fritidsbolig
Planforhold:	Kikut Fjellgrend
Vann og avløp:	Tilknyttes eksisterende VA-anlegg
Godkjenninger og ansvarsrett:	Ansvarlig søker: Byggprosjekt AS
Kontrollform og Kontrollplaner:	I.h.t. kontrollerklæringer
Estetikk / forhold til miljøet:	I.h.t. reguleringsbestemmelser

Ett sett godkjent og stemplet søknad, tegninger, ansvarsretter / kontrollplaner blir sendt til ansvarlig søker. Ansvarlig søker må forestå nødvendig distribusjon til øvrige aktører.

Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

Med vennlig hilsen

Morten Jensås
Byggesaksbehandler

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

(Forvaltningsloven §27 tredje og fjerde ledd)

Avsender: Hol kommune, Teknisk etat, 3576 Hol

Dato: 14.01.2019

Klageinstans: Fylkesmannen i Buskerud

Denne meldingen gir en orientering om reglene som gjelder hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage over vedtaket.

Hvem kan De klage til

Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Dersom dette organet ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til klageinstansen for avgjørelse.

Fristen til å klage

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.

Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De oppgi når denne meldingen kom frem.

Dersom klagen blir sendt for sent, er det adgang til å se bort fra den. Om De har særlig grunn til det, kan De likevel søke om å få forlenget klagefristen. De bør da i tilfelle nevne grunnen til forsinkelsen.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De ikke allerede har fått begrunnelse for vedtaket, kan De sette fram krav om å få det. Slike krav må settes fram i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt De mottar begrunnelsen.

Klagens innhold

Klagen skal nevne det vedtak det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har imidlertid adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som har sendt denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten ved klage og om reglene for saksbehandlingen ellers.

Særlige opplysninger:

For ytterligere klageregler, vises til Forvaltningsloven.

Teknisk etat

Inger Vinkler
Kvernabekkveien 47B

5243 FANA

Arkivkode	Tomt 23	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 064/516		99/03552 - OTK		19.02.2002

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningslovens §99 nr. 1 er gitt følgende tiltak:

Ansvarlig SAM/KUT (navn og adresse): Geilobygg AS v/ Ronny Eriksen 3580 GEILO	Tiltakshaver (navn og adresse): Inger Vinkler Kvernabekkveien 47B 5243 FANA		
Eiendom/byggested: Kikut Fjellgrend	Kommune: 0620 Hol	Gbnr.: 64/516	Merknader:
Tiltak: Fritidsbolig og anneks	Tillatelsesdato: 06.09.1999	Sak nr.: DS 269/99	

Sluttkontroll er utført:		
Dato	Kontrollansvarlig	Øvrige deltagere
29.01.2002	Geilobygg as	Trageton graveservice Geilo vvs as Murm. Lid as

Nr.	Merknad
	Ferdigattest er gitt på bakgrunn av kontrollerklæringer

Sted Hol	Dato 19.02.2002	Underskrift/stempel Ola Tore Kirkeluten
--------------------	---------------------------	---

Kopi til: Geilobygg AS, v/ Ronny Eriksen, 3580 GEILO

3576 Hol	Telefon: 32 09 21 00	Telefaks: 32 09 21 10	Postgiro: 0809.54.98605	Bankgiro: 2333.07.01145	Postgiro skatt: 0827.58.06200	Org.nr.: 971.030.607
----------	-------------------------	--------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------------	-------------------------

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 m² til utomhus biloppstillingsplasser. Dette under forutsetning av at parkering skjer inne på tomte hele eller deler av året. Der det er behov for mer enn to biloppstillingsplasser, økes T-BRA med 12,5 m² pr utomhus biloppstillingsplass. Disse arealene kan ikke omdefineres til bygningsmasse.



Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Utskriftsdato: 19.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hol kommune

Kommunenr.	3330	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	516	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hyttegrende 1, 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
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4001-2010
Navn	Kommunedelplan for Geilo
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/978/5009851_Planomtale_Planf%cc3%b8resegner_Plankart_vedteken2010-06-24%20%20sak%2069-10.pdf
Delarealer	Delareal 1 325 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	Planforslag
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 41 m ²
	Formål Høyspenningsanlegg
	Delareal 1 322 m ²
	Formål Fritidsbebyggelse
	Delareal 2 m ²
	Formål Privat veie



Hol kommune

Utskriftsdato: 19.11.2025

Postadresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Piper og ildsteder, tilsyn

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3330	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	516	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hyttegrende 1, 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.



Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Utskriftsdato: 19.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hol kommune

Kommunenr.	3330	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	516	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hyttegrende 1, 3580 GEILO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Kommunedelplan for Geilo

Planomtale, planføresegner og plankart

Juni 2010



FORORD

Kommunen er pålagt å drive kommunal planlegging, først 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
ordfører

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, retningslinjer 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 offentlig service, reiseliv, fritid, areal og transportkrevjande forretning, småskalaindustri og mellomlagring av massar.
- Definere utviklingsareal/venteareal for framtidig sentrums-, tettstad- og reiselivsutvikling.
- Klargjere kommunen sin koordinerende 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 retningslinjer. Retningslinjene 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 (venteareal) 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 friluftstinteresser 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.

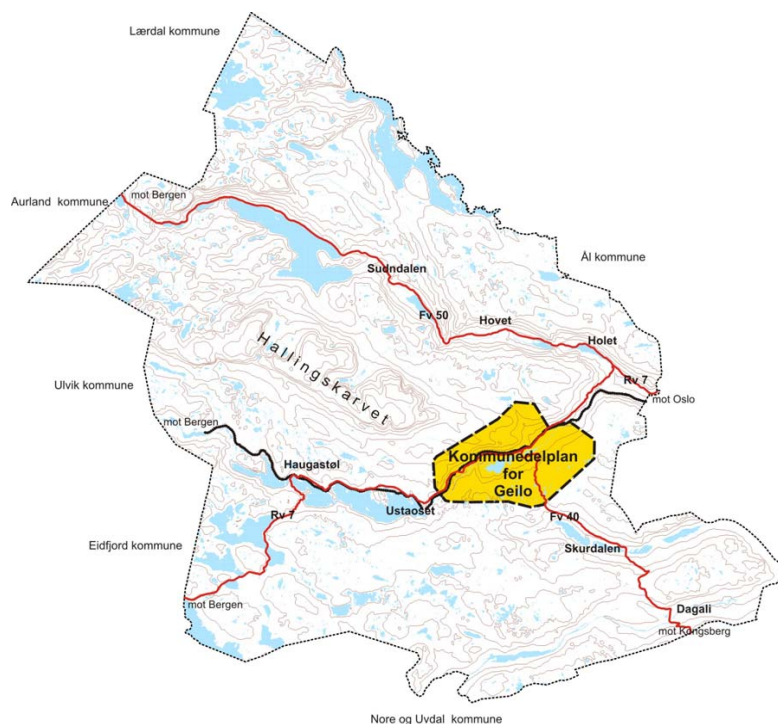
2 LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

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 Ustedsfjorden. Dalen er omkrans 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 skogklede 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 retningslinjer

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 byggeforbod 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 konkurransefortrinna 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 kulturminne og kulturmiljø som dokumenterer 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 leggst til rette for leik og fysisk aktivitet der folk bur.

Rikspolitiske retningslinjer 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 tettstadsområde og legge til rette for kollektiv transport m.m.

Rikspolitiske retningslinjer 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 retningslinjer 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

Kommunedelplanen avklarar hovudavgrensing av sentrum og tettstadsområde på Geilo og korleis det skal utviklast. Detaljering av arealbruk skal skje gjennom reguleringsplanar og ikkje i kommunedelplanen.

4.1 Arealsituasjonen

Det er skilt mellom sentrums- og tettstadsområde i planane. Sentrumsområda omfattar areal til bustad, erverv, og fritids- og turistformål innanfor sentrumsområdet på Geilo. Tettstadsområdet 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 tettstadsområda 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

Bustadsområda 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 einestader 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 folketallet 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 forventede 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 bustadsområde 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 (pågåar)	100
Jonstøllie	Ja	10
Havsdalsvegen	Ja (pågåar)	4-5
Budøla	Nei	15- 20
Vestlia	Nei	50
Geilo sentrum	Pågåar	50 - 100
Fjordheim	Ja	12
Lund Gard	Pågåar	20 – 30
Bakkenfeltet	Pågåar	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 kommunedelplanen 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 tilstrekkelig med tomterreserve 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 fortetningsområde

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

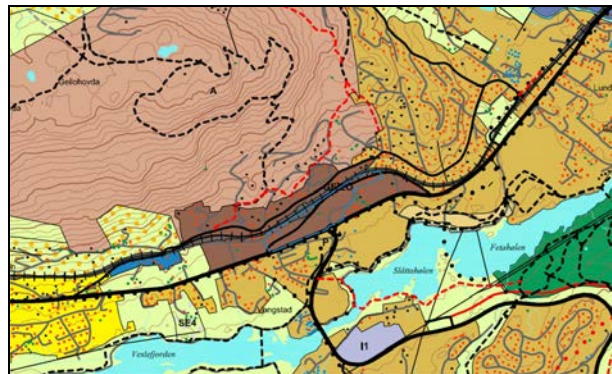
Areala i sentrum er viktige både for innbyggjarane og gjestane som kollektivknutepunkt, møteplass, handelsområde og reisemålssenter. Arealbruken er fastsett gjennom reguleringsplana for Geilo sentrum. I reguleringsplana er det fokusert på å legge til rette for ei kvalitativ heving av dei offentlege romma 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 m². 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 offentlig rom

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



Figur 4.1: Kartet viser avgrensning av Geilo sentrum. Sentrumsområdet er definert som knutepunkt og fortetningsområde.

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:

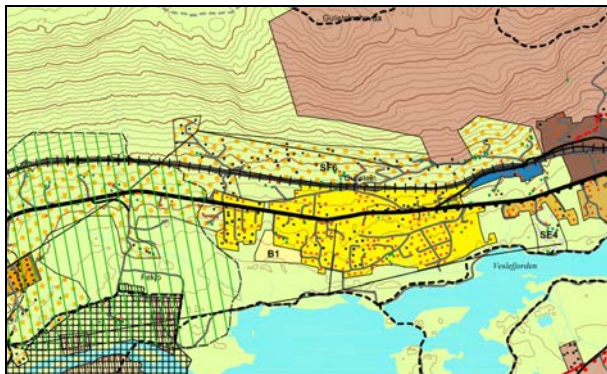
- Støytilhøva innomhus og utomhus vere dokumentert gjennom støyfagleg vurdering, for å sikre at krava til innandørs støynivå i teknisk forskrift ikkje blir overstege.
- Det skal leggjast vekt på at alle bustader og fritidsbustader i den grad det er mogeleg får ei stille side og tilgang til egna uteareal.

Avvika frå grenseverdiene 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 tilgjenge 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 Fossgardfjellet (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. Aukn i trafikken på samlevegen fram til det nye utbyggingsområdet er vurdert til å ikkje vere verken trafiksikkerheitsmessig 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.

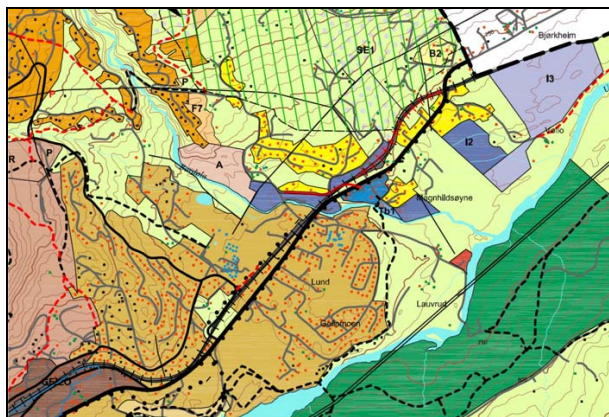
4.4 Geilo aust – hovudutvikling av industriområde

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

Innanfor tettstadsområdet 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. Arealen blir i dag brukt som innmarksbeite og deler av arealet er registrert som dyrkjingsjord. 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 verksemdar. 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 Uteåne. 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 handverksverksemdar/lettare industri og felles administrasjonsbygg for verksemdene. Det er utarbeidd retningsline til planen for området som skal leggst 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.

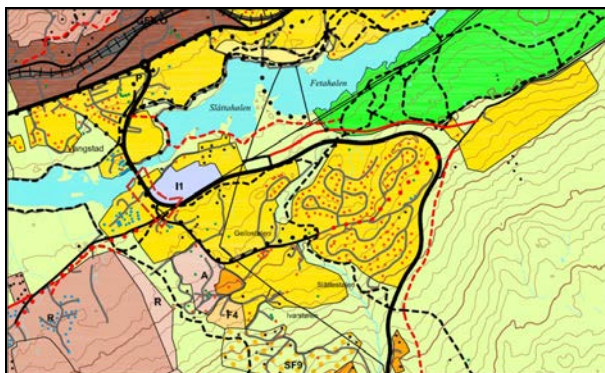
Utvidinga av arealet ved Øen Turistsenter (Tb1) er ei justering av arealbruken i samsvar med den etablerte bruken.

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 avkjørselsituasjonen aust for sentrum. Strategien skal leggst til grunn ved utarbeiding av nye planar.

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 Slåttstølen 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 (II) for areal- og transportkrevjande forretningar og lettare industri og avgrensing av planområdet for ny 4-arma rundkøyring (Stipla raud linje).

Etablering av industriområdet II 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 tettstadsområdet i vest og bustadsområdet 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 tilkomst 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 tettstadsområda 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 støysone innanfor sentrumsområdet føreset at det blir etablert/sikra uteareal med tilfredstillande støytelhøve.

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

Eit arealrekneskap for omdisponering av landbruksareal til sentrums- og tettstadsområde 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 utgjør 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 omfatar 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 trafikkssituasjon aust for rundkøyringa i Geilo sentrum har kommunen utarbeidd ei analyse av avkjørselsforholda og ein strategi som klargjer kva prinsipp som skal leggjast til grunn for sanering og etablering av tilkomst. Prinsippa er klagjort 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 daa²	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 tettstadsområdet 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 verksemdar på rett stad og ikkje berre på bakgrunn av meir eller mindre tilfeldige prosjekt som dukkar opp.

ABC-analyse 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 naturressursane.

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 utviklingskonseptet er å sikre reisemålet si konkurransevne, 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 tydelegare 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.

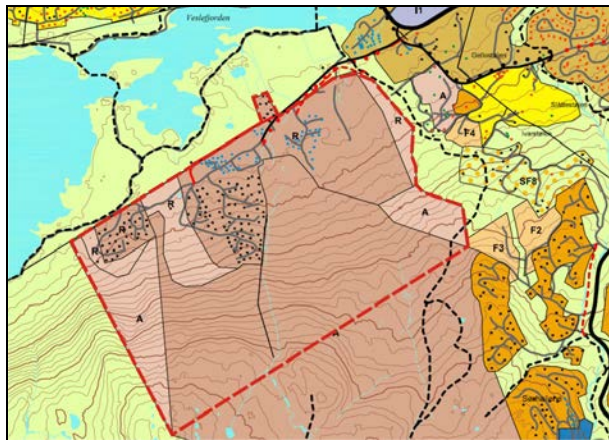
² Alpinområda er ikkje teke med i totalarealet.

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

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 vestlege 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 - Ustedsfjorden 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 nærtuområde med ski og turløypa Ustedsfjorden 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 Ustedsfjorden.

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 Slåtestølen 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 ulike formål, grad av utnytting samt trafikk blir avklart. Avgrensing av areala som skal inngå i reguleringsplana er vist på figur 5.1. Ansvar 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.

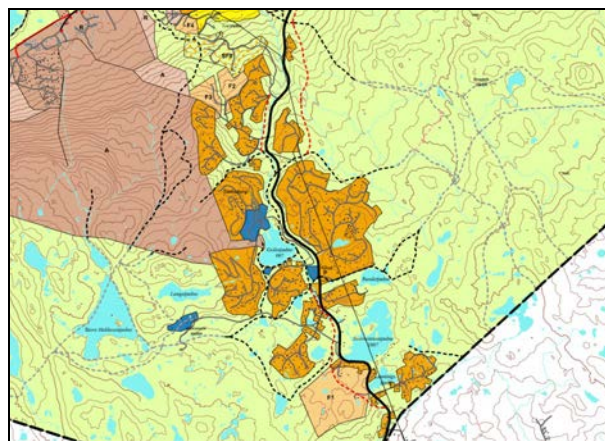
5.1.2 Utbygging av fritidsbebyggelse i Vestlia og Skurdalsåsen

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 avlaupnett 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. Areal grensar i nordvest til det prioriterte ski- og løypenettet i kommunen. I tillegg er det registrert ei trekkute for elg gjennom områda. Områda skal knytte seg til eksisterande Fv 40 i etablert tilkomst. Lengdeprofilen 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 reguleringsplanarbeida må omsynet til nærtuområda 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:

- Tilslutningspunktka 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.

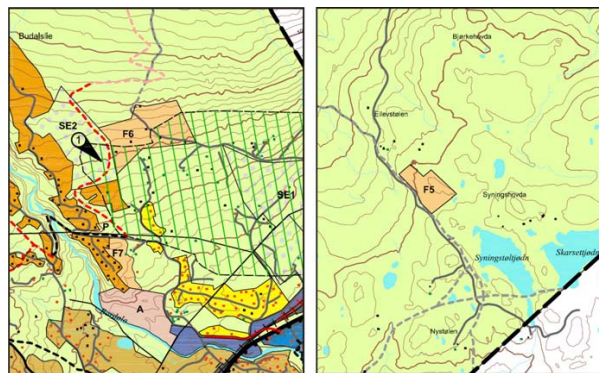
I naturbasen til DN er det registrert areal med naturkvalitetar utanfor byggeområdet. Innanfor området er det ikkje registrert lokalitetar.

Den sørlege delen av byggeområdet F6 er i kommunedelplanen avsett som eit større samanhengande særprege 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 høyre).

5.1.4 Utviding av eksisterande fritidsbygg

Dei mindre byggeområda som i gjeldande plan består av enkelthbygg 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 spreidd 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 tilkomst.

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.

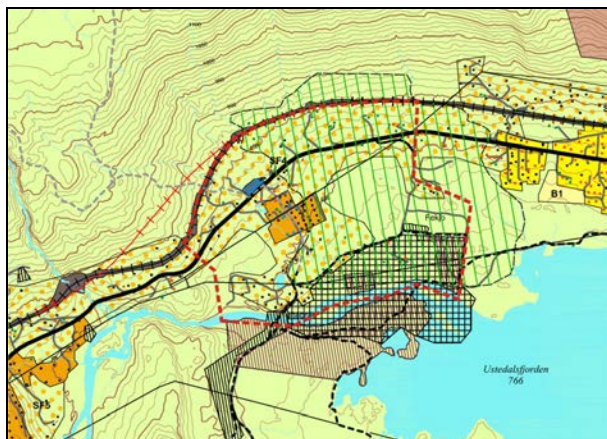
Området er eit karakteristisk kulturlandskapsområde som har fleire naturkvalitetar og brukarkvalitetar, med ei viktig gjennomgåande skiløype som blir nytta som tursti om sommaren. Det finst òg eit rikt utval av automatisk freda kulturminne i området som bl.a. omfattar kolgroper, jernvinner og gangstgroper.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

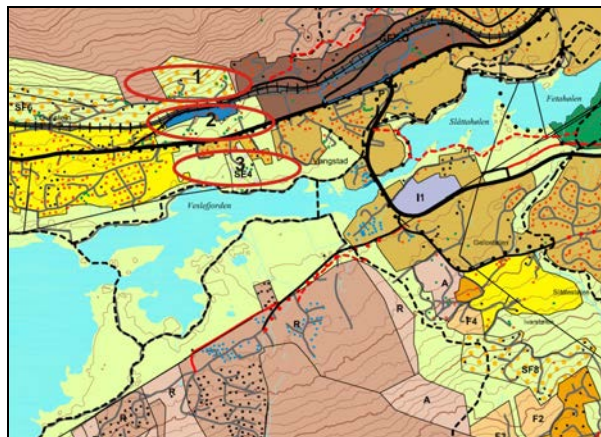
Gjennom arbeidet med revisjon av kommunedelplanen har det vore jobba med å finne fram til lokalisering av aktivitetsanlegg med kabelbane i vassdrag. Anlegget skal vere eit supplement til det øvrige tilbodet. Lokalisering av denne typen aktivitetsanlegg bør det jobbast vidare med fram mot revisjon av kommunedelplanane. 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-/tettstadsområde, vil vere avhengig av framtidig utvikling og politiske prioriteringar.

5.5.1 Geilo sentrum som utviklingsområde – venteareal

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



Figur 5.5: Moglege framtidige utviklingsareal/venteareal 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 lisa.
2. Uthus
Arealet femnar om dyrkamarka mellom Usteden 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.

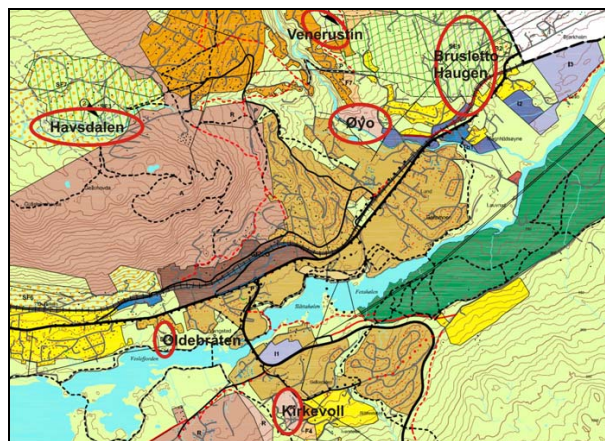
På Brusletto og Haugen (SE1) er det i planframlegget lagt til rette for ei vidareutvikling av dei to hestesentera som er etablert og under utvikling på gardsbruka. I tillegg er det i tilknytning til garden Haugen ynskje om å gjere heimstølen Venerustin (SE2) til ein del av areala som blir utvikla. På 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 stølskafe og aktivitetssområde 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 opprett av hest med tilhøyrande veterinærteneste. Som ein del av utviklinga er det planar om oppføring av ein bygningsmasse på om lag 1.600 m².

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 knytt til om og kor mykje dyrka mark som blir omdisponert som følge av tiltak på landbrukseigedommane. Ved sida av landbruksinteressene i dei ulike områda gjer det seg gjeldane friluftssinteresser 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. Egedommen 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 turvegssystemet består av eit nett med større og mindre stiar, turveggar, landbruksveggar og andre ferdselsveggar. 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 turveggar på plankartet.

Løyper som blir preparert, drifta og vedlikehalde er avsett som noverande turveggar, 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 dei i framtidige reguleringsplanar for fritidsbebyggelse og reiselivsområde/turistbedriftområde blir sett av naudsynt areal til utfartsparkering.

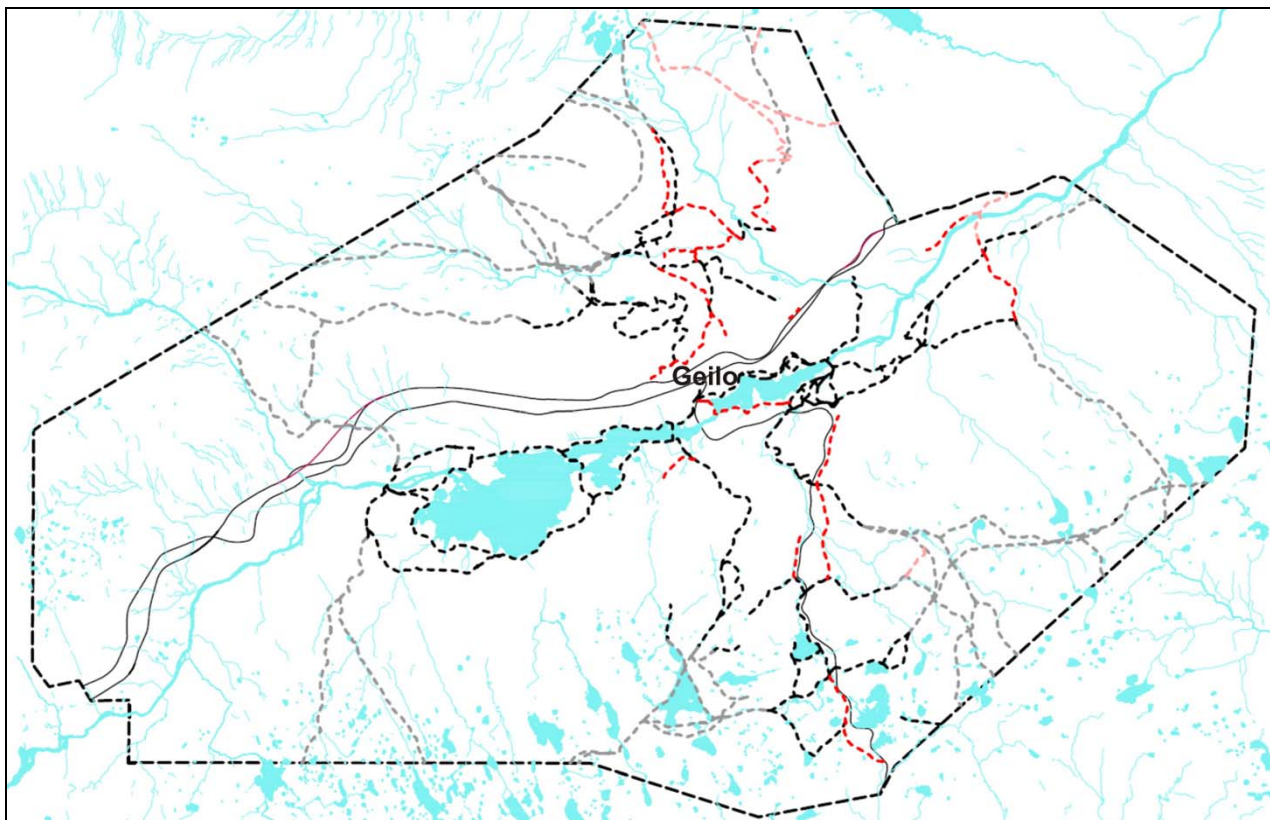
For å sikre etablering av planfri kryssing av riksveg er det for utbyggingsområde som er avsett til reiseliv, alpint og fritidsbebyggelse innarbeidd rekkefølgeføresegner som skal sikre etablering av planfri kryssing samtidig med at utbyggingsområda blir bygd ut.

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 utgreiast 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 samheng 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 turveggar.

8 PLANGJENNOMFØRING OG PARTNARSKAP

Måla i kommuneplana og den fastsette arealbruken er grunnlaget for utbyggingspolitikken til kommunen, medan den lokale partnerskapsmodellen 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 forholder som grunnleggjande 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 føresegnar blir dei grunnleggjande føresetnadene i plan- og bygningslova i forhold til frådelling og utbygging samt krav om bl.a. tilkomst, vatn, avlaup og andre krav til fysisk utforming og kvalitet ivareteke.

Partnerskapsmodellen for Geilo 2020 med tilhøyrande partnerskapsavtale med Destinasjon Geilo er basert på at alle relevante offentlege og private på Geilo blir partnara for utvikling av Geilo som reisemål. Modellen består av; felles forpliktingar, felles partnerskapserklæring, konkrete avtaler mellom dei ulike aktørane om ulike tiltak/fellesskapsløyser og solidarisk ansvar for oppfølging.

Utbyggingspolitikken og partnerskapet 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 partnerskapet, medan dei avtalebaserte ordningane (utbyggeravtaler) og frivillige ordningane er ein del av partnerskapsmodellen 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 partnerskapet 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
- Partnerskapet 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/utbygger og partnerskapet

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 innbyggjarane, 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.

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

Gjennom partnerskapet 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 finansiering 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 offentlig beredskap. Manglande sosial infrastruktur kan grunnge 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 fungerer 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 forhold 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 for 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 arealplan, for eksempel trafikkanelegg, friområde og frigjevingsføresette arkeologiske granskingar. Offentlege anlegg omfattar òg leidningar for vatn, avlaup, fjernvarme og liknande.

3. Bustadososiale 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/utpekingsrett til ein del av bustadene.

4. Hovudprinsippa for kostnadsfordeling

Innanfor kommunedelplan for Geilo har Hol kommune praktisert eit prinsipp om at dei einskilde utbyggjarane sjølv 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 naudsynne for utbygging.

5. Aktuelle kommunale dokument

Dokument som arealdelen til kommuneplana, kommunedelplan 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 privatretslege avtaler mellom verksemdar, grunneigarar og utbyggjarar innanfor reisemålet – Geilo. Grunnlaget er partnerskapsmodellen for Geilo 2020. Det er eit overordna mål å utvikle stadig nye avtaleområde som trekkjer inn fleire nye partnerar. 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 planfaste tiltaka i reguleringsplan.

Det ligg føre følgjande 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 vedlikehald av løypenettet
- Utbyggjaravtale mellom utbyggjar/grunneigar og Geilo Løyper AS som sikra inngangsbidrag 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 gratisspassasjerar 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 <i>Bidragssytar; Utbyggjar, grunneigar og kommunen</i> Omfattar gjennomføring av plan som føreset bygging/opparbeiding av offentlege anlegg og eller tilpassing til slike anlegg.	- Veg, gangveg, parkering, vatn og avlaup frå offentlig 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 - Bustadosiale tiltak	- Organisatoriske tiltak for drift og vedlikehald av publikumsretta areal i privat eige som er tilgjengelig for allmenta	- Gangveggar, turveggar, skiløyper/skibruer og grøntområde gjennom planområdet, samt naudsynt og forholdsmessig del av eksterne punktutbetringstiltak på gangveggar/turveggar stiar og løyper - Utfartsparkering innanfor reguleringsområdet	
	Avtalebaserte ordningar <i>Bidragssytar; Bedrift, utbyggjar, kommunen, grunneigar og hytteigar</i> Omfattar private felles tiltak/anlegg som er offentlig tilgjengelege, samt opparbeiding av stiar og løyper utanfor utbyggingsområde og som ikkje er ein del av dei planfaste 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
Partnerskapsmodellen for Geilo 2020	Frivillige ordning <i>Bidragssytar; Hytteigar og innbyggjar</i> 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 partnerskapsmodellen 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 rutine som er skildra i plan- og bygningslova. Utgangspunktet er at den framtidige arealbruken skal avklarast gjennom kommunale overordna arealplanar.

Gjennom dei ordinære rutine 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 førespurnadene 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 retningslinjer).
- 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 leggjast 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 leggjast på vent og vurderast nærmare i kommunen siit 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 bindende. Øvrig tekst er retningslinjer.

1. Byggeområde**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 leggst til rette for mellomlagring av massar. Det skal ikkje etablerast detaljhandel innanfor områda I1, I2 og I3.

Det skal settast av eit skjermende 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 verksemdar.

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 sykkelveg
- 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 avkjørsle etablerast i samsvar med reguleringsplan. Aust for rundkøyring på Rv 7 skal det utarbeidast analyse med tilhøyrande strategi for opprydding i avkjørslestilhøva/avkjørselsplan, og avkjørsler skal etablerast i samsvar med reguleringsplan kor tilkomstløyisingar 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 Usteane 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 fradeling av tomt etablerast via tilkomst til parkeringsplass nord for området F1, og eksisterande tilkomst frå Fv 40 til utbyggingsområda F1 skal sanerast før fradeling av tomt innanfor området F1.

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

I områda B1 og Tb1 skal det ikkje førast opp bygg før avkjørsla/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 Vølloeven 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 fradelast 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 m² eller minimum 20 % av BRA pr. buening og fritidseining. Minst 4 m² 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 støyinnivå 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 m². Felles leikeplass og park inngår i minste uteoppfallsareal 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 m² skal vere nært privat uteoppfallsareal 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 m². Uteplass kan etablerast som balkong og skal ikkje ha støyinnivå 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 leggst vekt på å sikre tilfredstillande løysingar m.o.t. trafikktryggleik, parkering, uteoppald 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 støyinnivå og uteareal.

Ved utbygging av bustader og fritidsbustader innanfor sentrumsområdet/fortettingsområdet skal:

- Støytilhøva innomhus og utomhus vere dokumentert gjennom støyfagleg vurdering, for å sikre at krava til innandørs støyinnivå i teknisk forskrift ikkje blir overstege.
- Det skal leggst 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 innelima 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/letteare industri og felles administrasjonsbygg for verksemdene:

- Det er ikkje tillate med verksemd som medfører trafikk med tyngre køyretoy, 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 betydning å skape industrifelt som vert tilrettelagt for verksemdar som passar saman med lettare typar næringer og administrasjon på I3 og tyngre transportkrevjande og støyande verksemdar på I3.

Jordlova

Innanfor byggeområda avsett til skianlegg, turistbedriftsområde på Hakksetstølen og aktivitetssområda 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 støymfintleg bruk og at det er eller kan etablerast uteopphaldsareal med tilfredstillande støytelhøve, dvs dB 55 L_{den} . Tilsvarende gjeld ved utviding av eksisterande fritidsbygg langs Bergensbanen, der tilfredstillande støytelhøve er dB 58 L_{den} .

Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med naturverninteresser, kulturminne, friluftsinnteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselement. Det inneber at det ikkje skal førast opp bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i villtrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snau fjellet, markerte høgdedrag, i våtmarksområde, på dyrka mark og stølsvoll. Det må dokumenterast eigna drikkevasskjelde og ligge føre løyve for utslipp 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 $BRA = 150 \text{ m}^2$. På kvar tomt kan det i tillegg til hovudbygget byggjast eit anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) på inntil 30 m^2 bruksareal (NS3940).

Mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overskride 5,5 meter og takvinkelen skal vere 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 $BRA = 200 \text{ m}^2$ innanfor verksemdene til heste- og aktivitetsanlegget på Bruselto 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 $BRA = 500 \text{ m}^2$, 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 $BRA = 500 \text{ m}^2$, 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 $BRA 300 \text{ m}^2$ som er knytt til overnatting og kurs/konferanse.
- På eigedommen gnr 49 bnr 1 og 3 innanfor 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 $BRA = 150 \text{ m}^2$.
- På Oldebråten på gnr 65 bnr 105 kan det etablerast oppdrettsanlegg for hest med naudsynte bygg. Bygningsmassen skal ikkje overskride $BRA = 1600 \text{ m}^2$.

Noverande driftsbygg i landbruket innanfor områda LNF-SE 1 til LNF-SE 4 merka med byggpunkt, kan bruksendring 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 harmonisere med bygg i området og eksisterande situasjon.

Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med naturverninteresser, kulturminne, friluftsinnteresser eller spesielle landskapselement. Det inneber at det ikkje skal førast opp nye bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i villtrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snau fjellet, 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 støymfintleg bruk, eller at det kan etablerast

uteoppfallsareal med tilfredstillende støytelhøve, dvs dB 30 L_{den}.

Kriteria for utforming av bygg i punkt 2.1.1 og 2.1.2 gjeld tilsvarende for utviding av eksisterende fritidsbygg innenfor LNF-SE 3 og LNF-SE 4.

2.2.4 Forbud mot oppføring av fritidsbygg, jf. PBL §20-4, 2. ledd bokstav e
Innenfor LNF-SE3 er det ikke 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 (arealbruksuavhengig kategori)

3.1 Byggeforbud 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 byggeforbud for tiltak som nemnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt vegar og masseuttak til landbruksformål. For Geilotjød, 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 fastsettest 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	062004025		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 Säbalstølen	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 avkøyrring må gjevast av vegmynda.

Dersom ikkje anna følgjer av reguleringsplan eller utbyggingsplan (bebyggelsesplan) gjeld byggegrensa i veglova i forhold til offentleg veg.

Ved fortetting av tettstadsområde og sentrumsområde langs Rv 7 skal det leggst vekt på forbetring av avkøyrsløypa og sanering av avkøyrsløyr.

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 byggegrensa 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 utleppsløype eller etablering av separatløysingar i samsvar med gjeldande forskrifter/tekniske retningslinjer. 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 førebyggjate tiltak mot radon. I samsvar med sentrale retningslinjer (SINTEF Byggforsk, byggedetaljar 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 strålefarens 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 fortetningsområde. Tettstadsområde 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 forvaltning 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 reiseområdet 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:

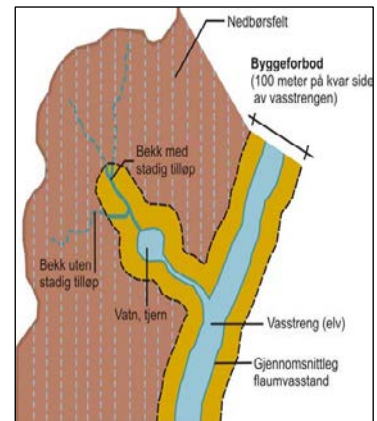
- Sandleikeplass der maksimal gangavstand er 50 meter og minimum areal er 50 m².
- Næroleikeplass der maksimal gangavstand er 150 meter og minimum areal er 1500 m².
- Strøksleikeplass der maksimal gangavstand er 500 meter og minimum areal er 5000 m².

Vassdrag

Vassdrag er sjølve vassstrengen og det nedbørsfeltet som drenerer til vassstrengen. Byggeforbodet gjeld for både hovudelvar, sideelvar, bekkar, vatn og tjern innanfor nedbørsfeltet med heilårs vassføring/stadig tilløp. Forbodet gjeld uavhengig av arealkategori.

Byggeforbodet gjeld for eit belte på 100 meter på kvar side av vassstrengen 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 leggst 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.

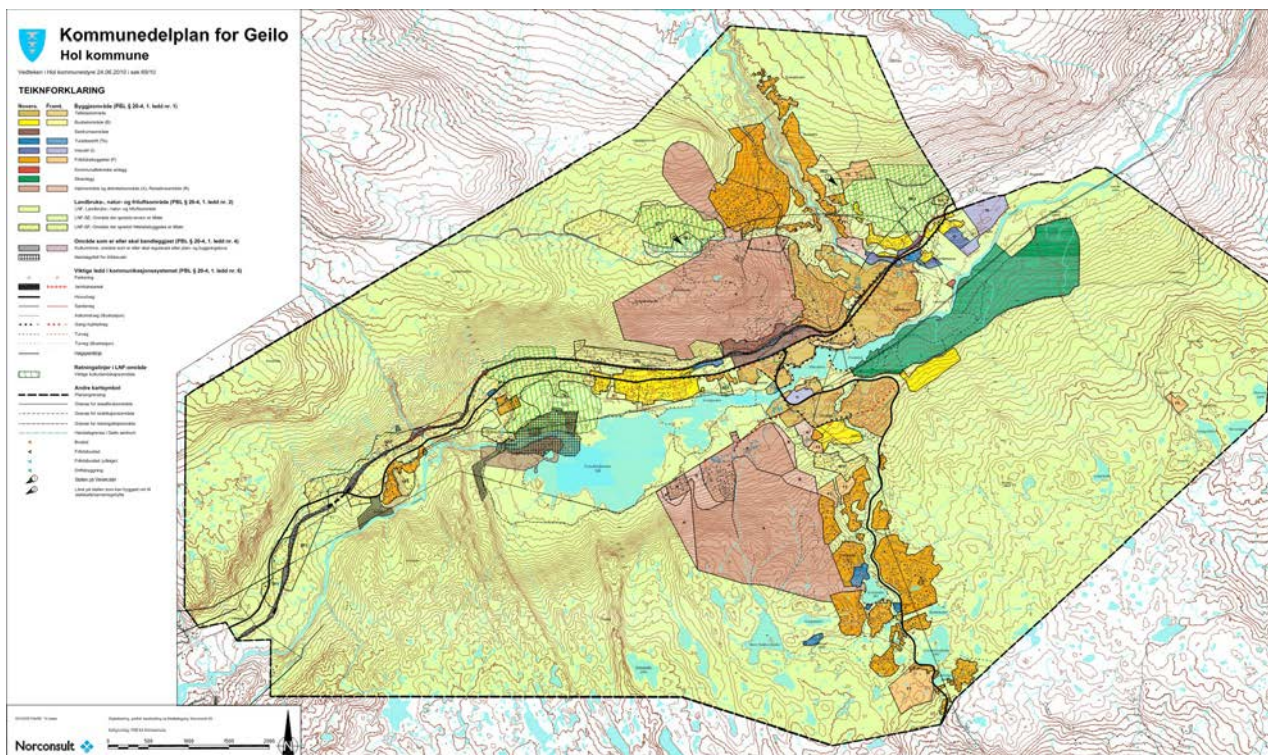
På plankartet er det markert tre områder som har eit einheitleg og særlege kulturlandskap (Lien, del av Ustedalen og del av Havsdalen). Kulturlandskapet sin karakter bør vektleggjast høgt ved plassering og utforming av bygg og anlegg i områda.

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 konflikstar 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.



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3330 - HOL
Gårdsnummer: 64
Bruksnummer: 516

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.11.2025 kl. 08:11
Produsert av: Atle Kleivdal
Attestert av: Hol kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 14.09.1999
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 64 / 516	1 325,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020567	JANSEN CARL EDWARD		ØVRE KONGSBREKKENE 17 5174 MATHOPEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		020567	JANSEN CARL EDWARD		ØVRE KONGSBREKKENE 17 5174 MATHOPEN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6708076	458112		1 325,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3330 - 64/516		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/516		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:		01.01.2020 3044 - 64/516 0620 - 64/516	smatmynd 01.01.2020
Endre egenskap Annen forretningstype	02.02.2011				0620lik 02.02.2011
		Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0620 - 64/516	Arealendring 0	
	Sentralpunkt flyttet				
Grensejustering Grensejustering	09.12.2002 M 178/01	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0620 - 64/516 0620 - 65/139	Arealendring -370 370	KL
Grensejustering Grensejustering	09.12.2002 M 177/01	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0620 - 64/516 0620 - 65/139/10	Arealendring -370 370	KL
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	14.09.1999 J 52/99	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0620 - 64/8 0620 - 64/516	Arealendring -1 695,6 1 695,6	KL

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	06.02.2013				0620lik 06.02.2013
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	0620 - 64/8		0
		Berørt	0620 - 64/516		0
		Berørt	0620 - 65/1		0
		Berørt	0620 - 65/139		0
		Berørt	0620 - 65/139/10		0
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	09.01.2011				0620lik 09.01.2011
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	0620 - 64/8		0
		Berørt	0620 - 64/516		0
		Berørt	0620 - 65/139		0
		Berørt	0620 - 65/139/10		0
		Berørt	0620 - 65/139/12		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Hyttegrende	1195	1		Grunnkrets: 0209 Geilolia Stemmekrets: 7 Geilo Kirkesokn: 04080403 Geilo Postnr.område: 3580 GEILO Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 32 6708067	458123		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggsnr:	19 416 488	Bebygd areal:	24	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	06.08.1999
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	150	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	06.09.1999
	Nord: 6708063 Øst: 458118	Bruksareal totalt:	150	Avløp:		Tatt i bruk:	01.06.2000
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	150	150	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1195 Hyttegrende 1	H0101	Fritidsbolig	150	0	Kjøkken	0	0	64/516

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		VINKLER INGER		

Byggsnr:	19 416 488	Bebygd areal:	24	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	03.05.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	23	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	03.05.2006
	Nord: 6708063 Øst: 458118	Bruksareal totalt:	23	Avløp:		Tatt i bruk:	31.07.2015
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	23	23	0	0	0

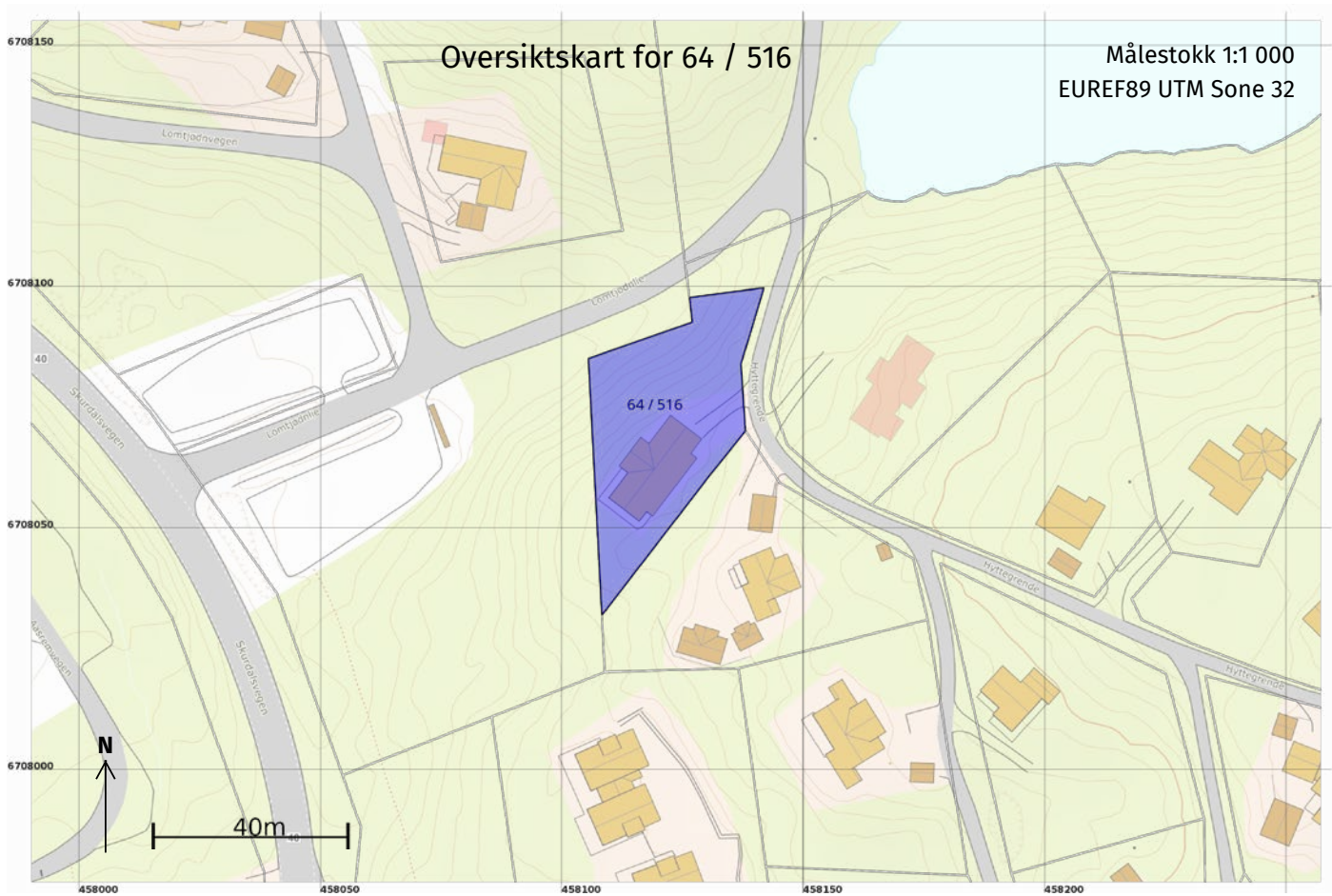
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1195 Hyttegrende 1	H0101	Fritidsbolig	23	0		0	0	64/516

20.11.2025 08:11

Matrikkelbrev for 3330 - 64 / 516

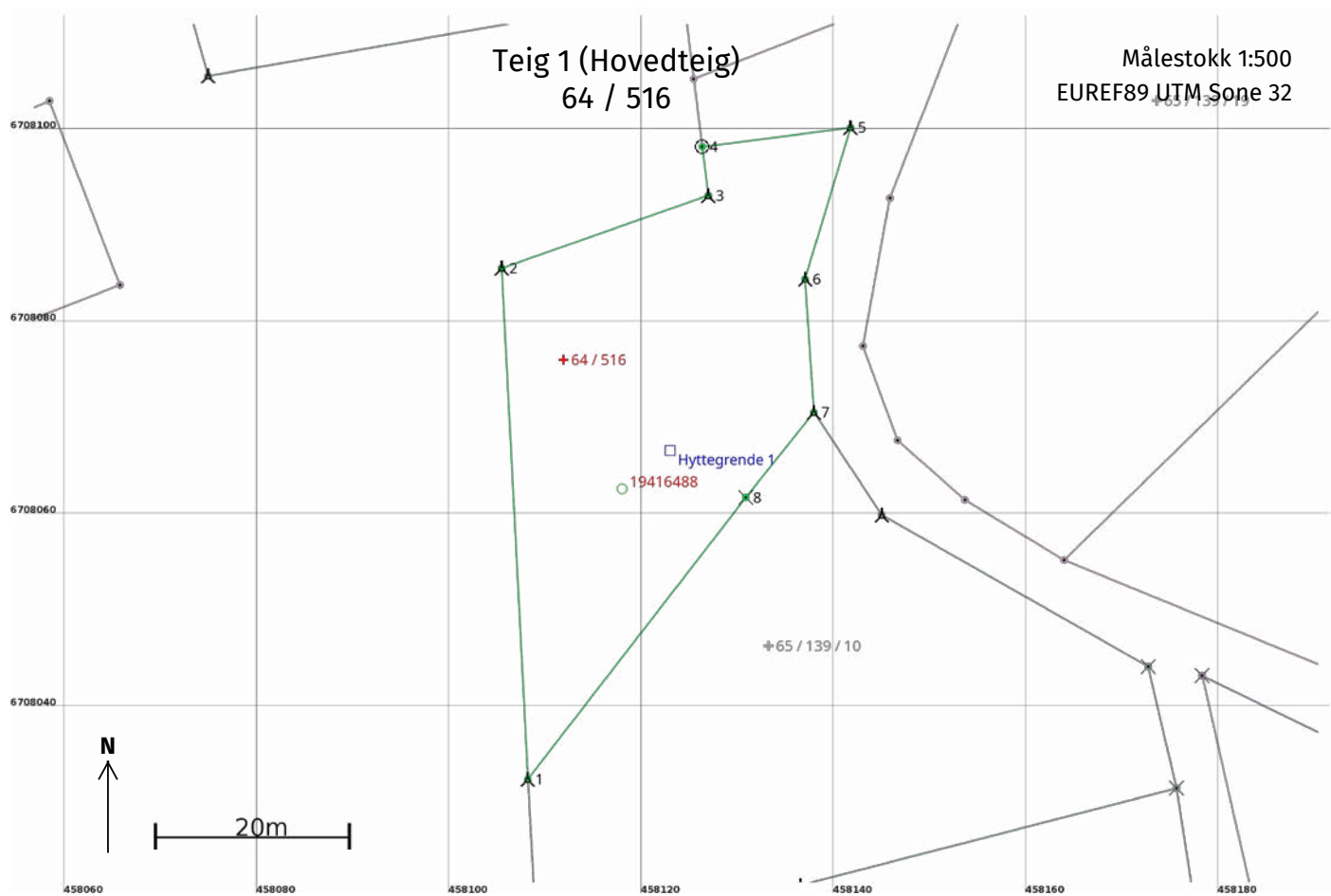
Side 5 av 9



20.11.2025 08:11

Matrikelbrev for 3330 - 64 / 516

Side 7 av 9



20.11.2025 08:11

Matrikkelbrev for 3330 - 64 / 516

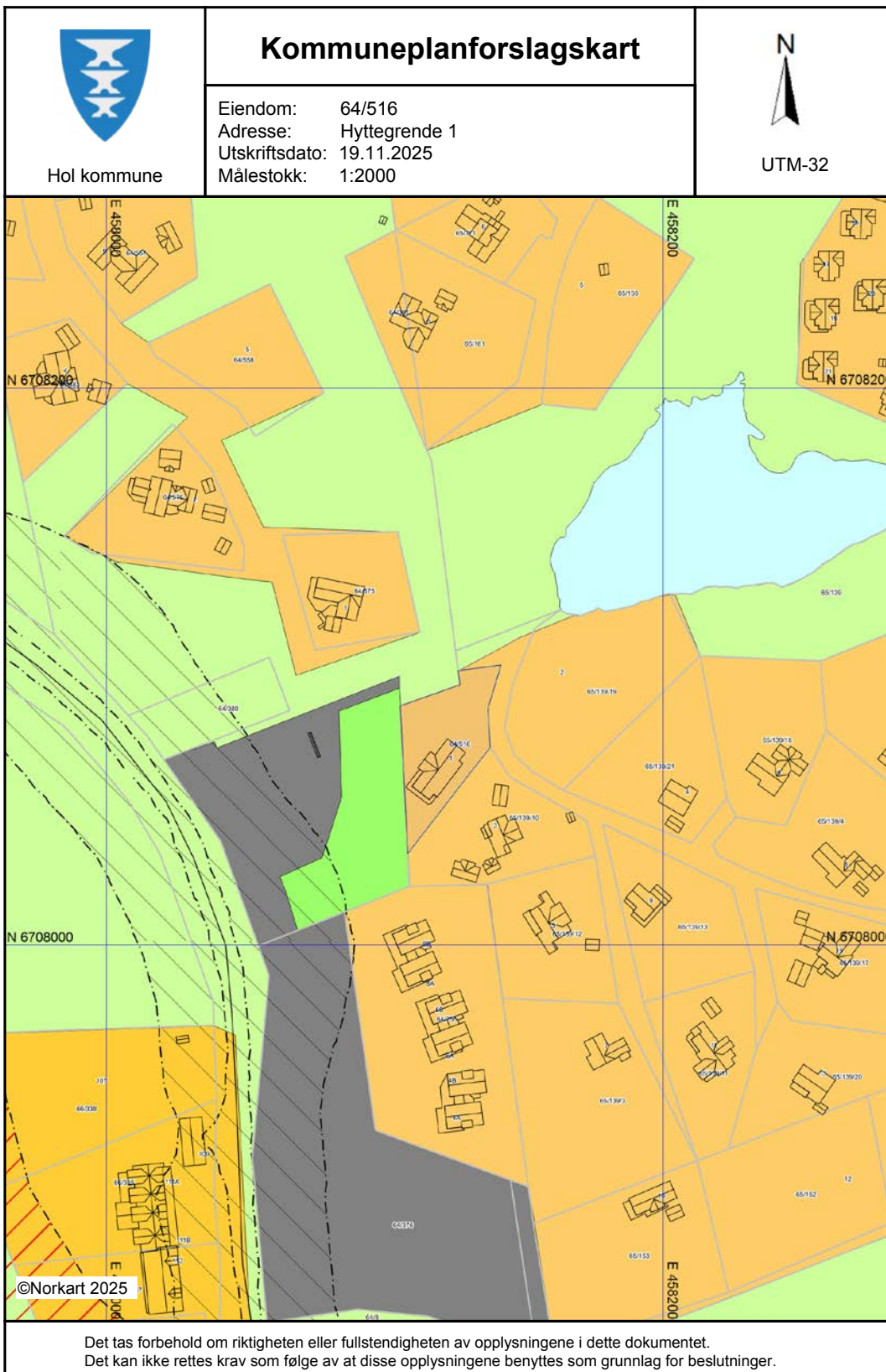
Side 8 av 9

Arealmerknað:

Nord: 6708076 **Øst:** 458112

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Grensemerke nedsatt i /		Grensepunkttype /	Nøyaktighet	
Løpenr	Nord	Øst	Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)	Radius
1	6708032,85	458108,20	Jordfast stein 53,14	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6708085,92	458105,47	Jordfast stein 22,77	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6708093,47	458126,95	Jordfast stein 5,11	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6708098,54	458126,32	Jord 15,54	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	6708100,52	458141,73	Jordfast stein 16,43	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
6	6708084,79	458137,00	Jordfast stein 13,88	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
7	6708070,94	458137,91	Jordfast stein 11,31	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
8	6708062,11	458130,84	Jordfast stein 37,00	Kors	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Parkering - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal - fremtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

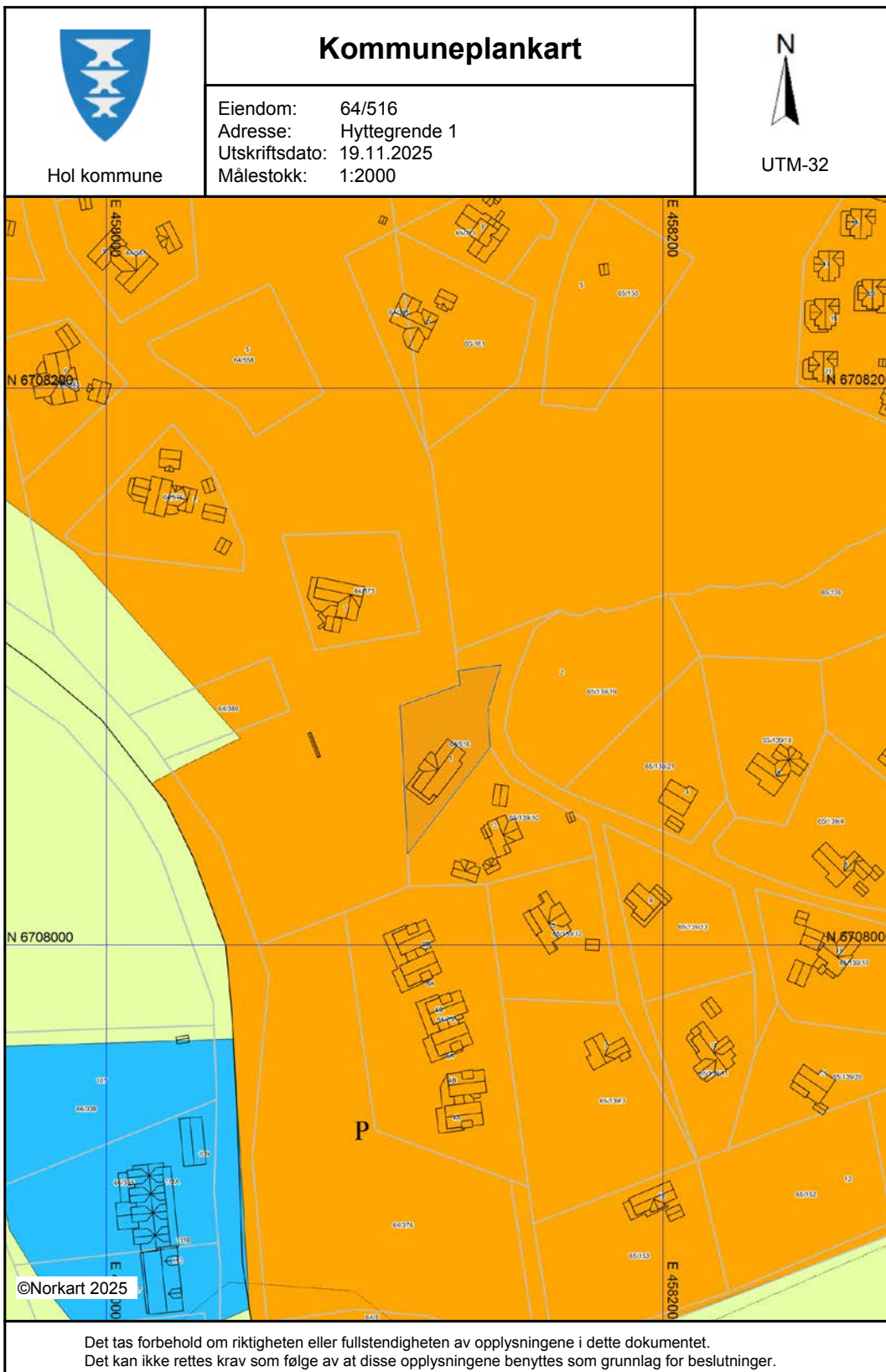
-  Faresone - Flomfare
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Erverv - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

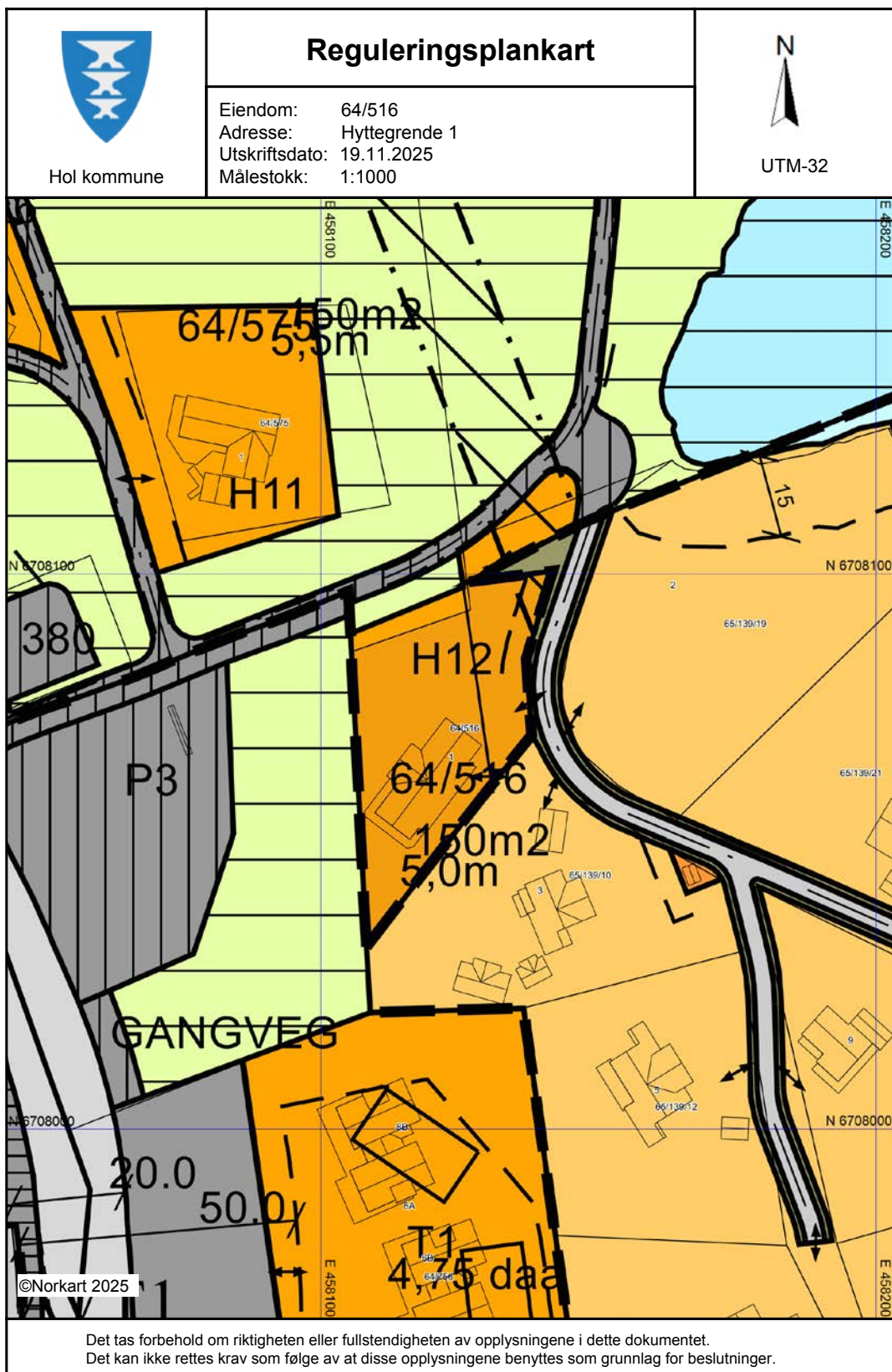
-  LNF-område

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Parkeringsplass
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Fritidsbebyggelse
-  Energianlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Friområde
-  Friluftsmål
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  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 vegger 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 høgspenledning (HF1/HF2)

Område for høgspenledning er regulert til 15 meter. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor denne sonen.

3.5 Område for transformatoriosk.

I området skal det bygges/ settes opp transformatoriosk 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 avkloakking 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/hytteiere ble tilskrevet den 24.02.1997.



Hol kommune

Utskriftsdato: 19.11.2025

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Notat

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hol kommune

Kommunenr.	3330	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	516	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hyttegrende 1, 3580 GEILO								

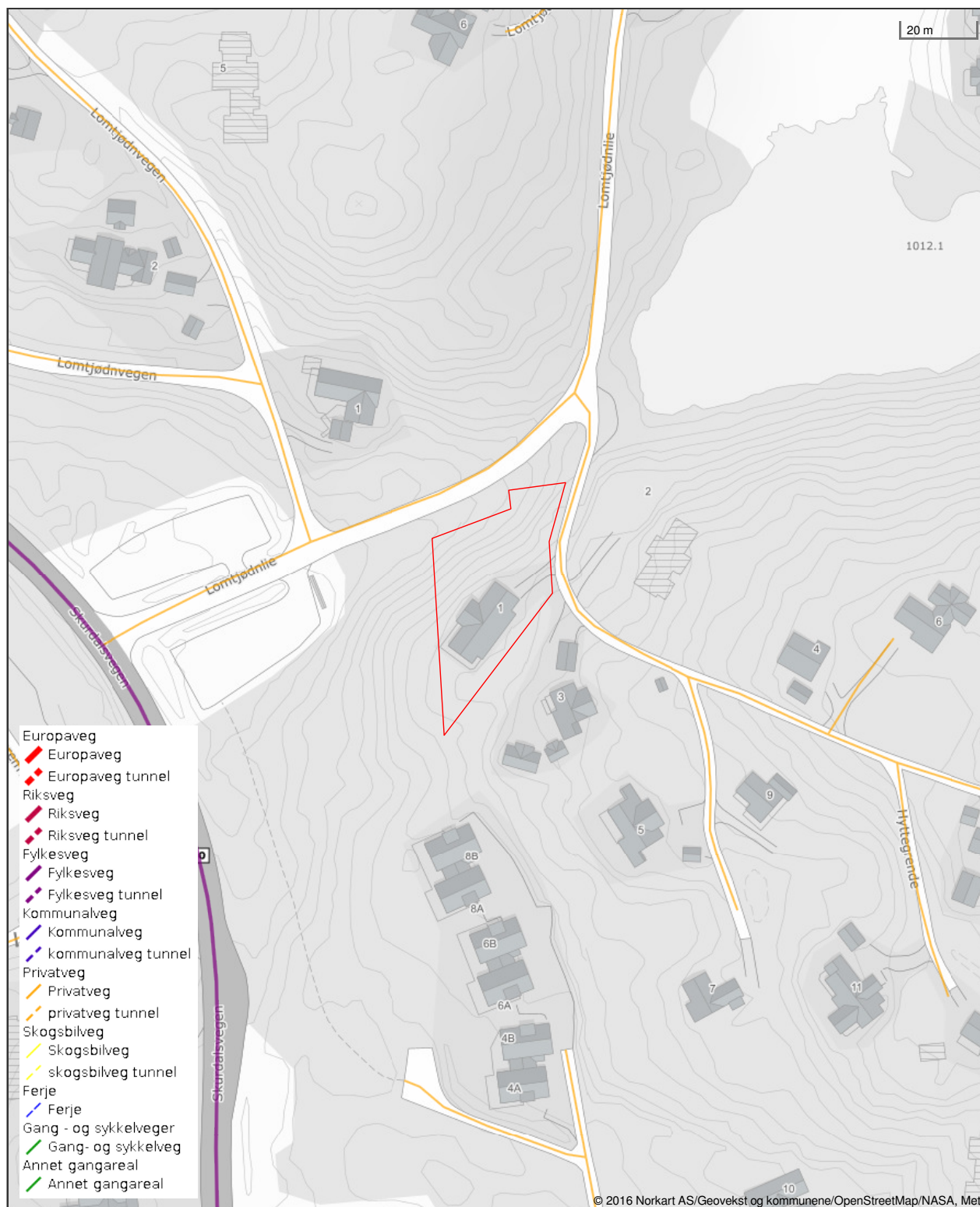
Merknader: Eiendommen er ikke seksjonert.

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG 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.



Vegstatuskart for eiendom 3330 - 64/516//

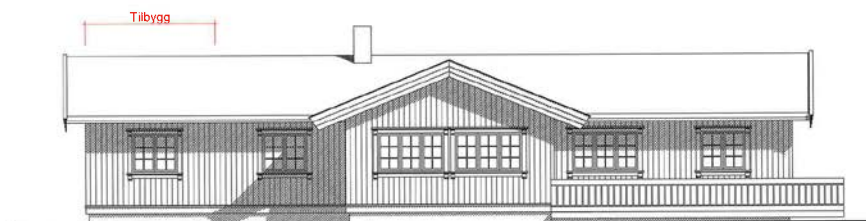


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

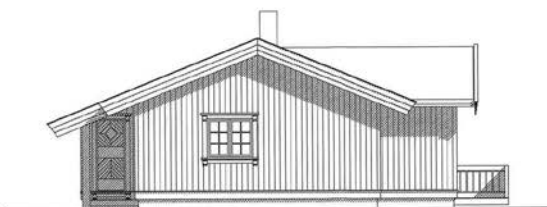
VEDLEGG E-2



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

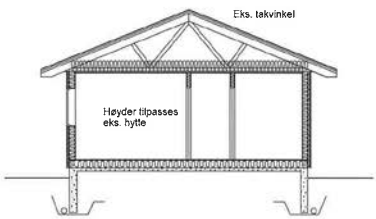
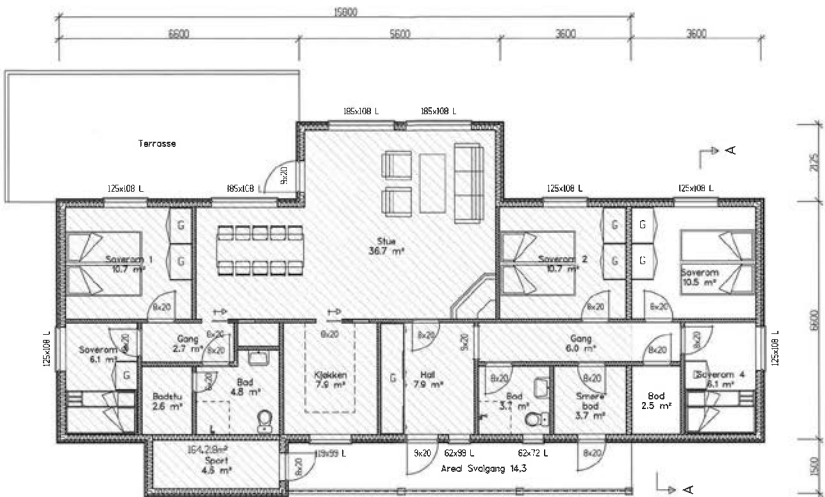


FASADE MOT NORD-ØST

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
03 / 05 2006 . Sak nr. 108 / 06

DATA DESIGN SYSTEM		REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
TILBYGG HYTTE	EDWARD JANSEN			GNR. 64	BAR. 516	
FASADER	KIKUT			KOMMUNE: HOL		
bp byggprosjekt as Byggekonsult, rådgivning, tegning og arkivering av skisser Ansatt: Ansv. prosjekterende/teiler		TEGN.	RGN.	PROSJEKT NR.		
		GODKJ.		06-113		
		MÅL	1 : 100	TEGN. NR.		
Tlf. 55277150 Faks 55277151 P.Boks 53 5899 BERGEN		DATO	30.03.06	502		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES MED UTTAGELSE AV ARBEIDET SOM BYGGPROSJEKT AS' EGEN EGENHET.						

PLAN



SNITT A-A

□ EKS. HYTTE BRA 114M2

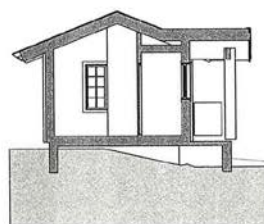
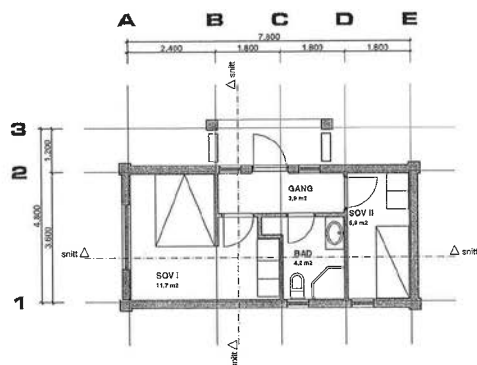
TILBYGG BRA 23M2

Godkjent Bygningssmyndigheten i Hol
03 / 05 2006 , Sak nr. 188 / 06

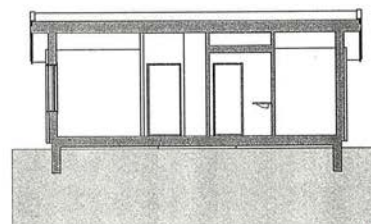
EKSISTERENDE T-BRA 127m2
TILTAKETS T-BRA 23m2
SAMLET T-BRA 150m2
(EKS. PARKERINGSAREAL)

EKSISTERENDE BYA 140m2
TILTAKETS BYA 24m2
SAMLET BYA 164m2

DATA DOKUMENTSYSTEM		REV. ANT.		REVIDERENDE GJELDER		SIGN.		DATO	
TILBYGG FYTTE		EDWARD JANSEN				GNR. 64		BNR. 516	
PLAN, SNITT		KIKUT				KOMMUNE: HOL			
 bp byggprosjekt as Byggeteknikk rådgivning, tegning og utarbeidelse av standard Anbudstiltak. Anbudstiltak prosjekterende/utarbeider		TEGN.		RGN		PROSJEKTNR.			
		GODKJ.				06-113			
		MAL		1 : 100		TEGN. NR.			
		DATO		30.03.06		501			
		Tlf. 55277850 Fax 55277151 P.Boks 53 5899 BERGEN							
TEKNIKKEN PÅ HVEREN HOLT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BEVYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SÅNNE BYGGPROSJEKT AS IKKE MEDVIRKER I.									



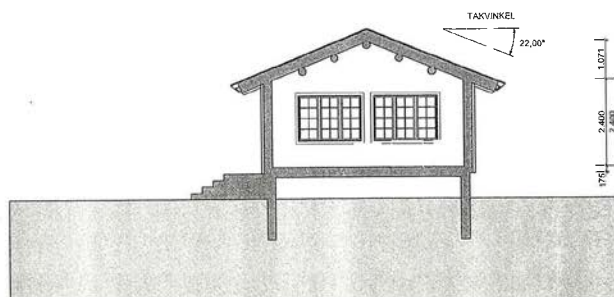
SNITT B+600



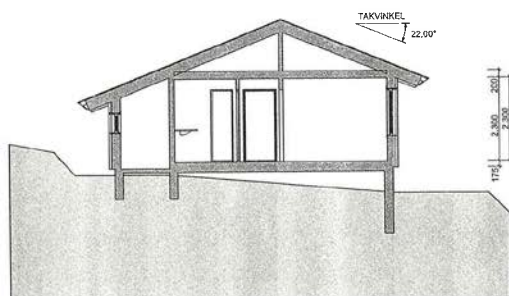
SNITT 1+1200

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
6/9 2009 . Sak nr 05 209 94

Retning	Dato	Tegn.	Indeks
INGER VINKLER	Dato	22.07.99	
HYTTE PÅ KIKUT, ANNEKS	Tegn.		
SNITT B+600 OG 1+1200	Kont.		
PLAN 1.ETASJE	Målestokk	1:100	
ARK LIA ARKITEKT-KONTORET ODDMUND LIA AS	KOMPETANSESENTERET Pb. 103 3576 HOL Tlf. 32089211 Fax. 32089355	Prosjekt nr. 99027B	Tegning nr. 151



SNITT 4+1500



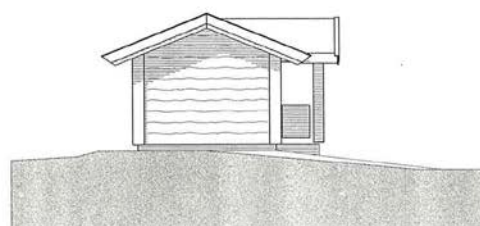
SNITT B+400/900

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
619 2999 . Sak nr OS 269 99

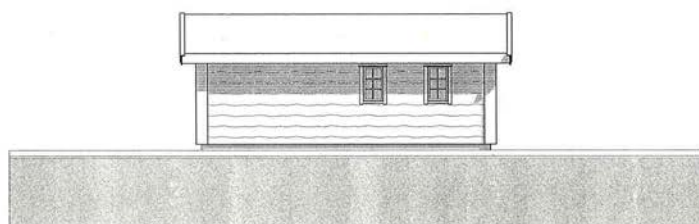
Planing	Dato	Tegn.	Indeks
INGER VINKLER	Dato	22.07.99	
HYTTE PÅ KIKUT	Tegn.		
SNITT 4+1500	Kont.		
SNITT B+400/900	Målestokk	1:100	
ARK LIA ARKITEKTKONTORET ODDMUND LIA AS	KOMPETANSESENTERET Pb.103 3576 HOL Tlf. 32089211 Fax. 32089355	Prosjekt nr. 99027	Tegning nr. 102



FASADE NORD



FASADE ØST



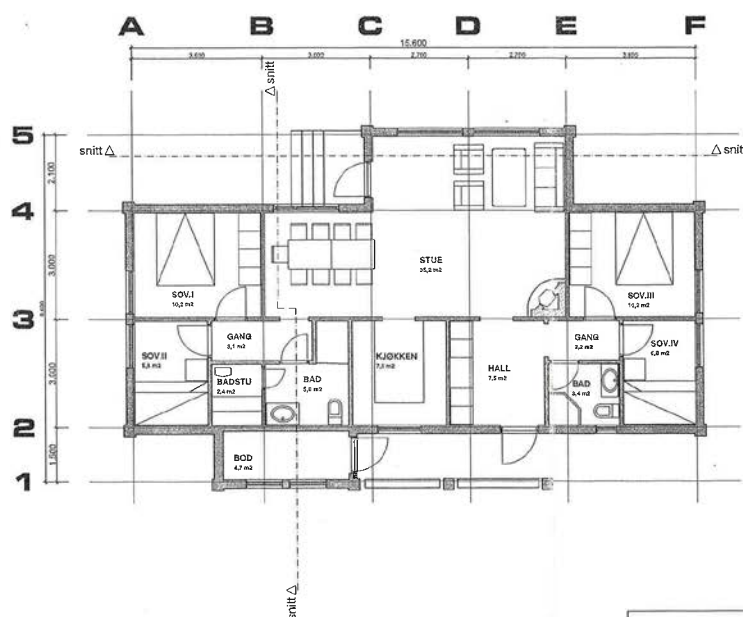
FASADE SYD



FASADE VEST

Godkjent Bygningssmyndigheten 1:100
6.7.1999 Sak nr 15.149.99

Retting	Dato	Tegn.	Indeks
INGER VINKLER	Dato	22.07.99	
HYTTE PÅ KIKUT, ANNEKS	Tegn.		
	Kont.		
FASADER	Målestokk	1:100	
ARKLIA ARKITEKTKONTORET ODDMUND LIA AS	KOMPETANSESENTERET Pb.103 3576 HOL Tlf. 32089211 Fax. 32089355	Prosjekt nr. 99027B	Tegning nr. 152

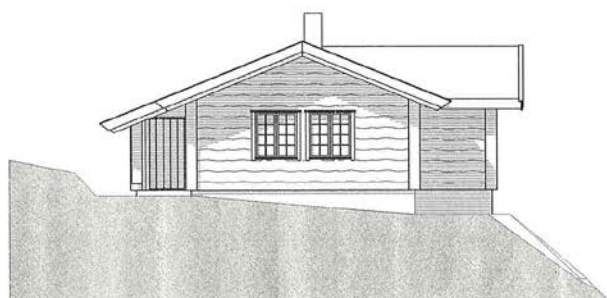


Godkjent Bygningssmyndigheten i Hol
6/9 1999 - Sak nr 267/99

Rettig	Dato	Tegn.	Indeks
INGER VINKLER	22.07.99		
HYTTE PÅ KIKUT			
	Kont.		
PLAN 1.ETASJE	Målestokk	1:100	
ARK LIA ARKITEKTKONTORET ODDMUND LIA AS	Prosjekt nr.	Tegning nr.	Indeks
KOMPETANSESENTERET Pb.103 3576 HOL Tlf. 32089211 Fax. 32089355	99027	101	



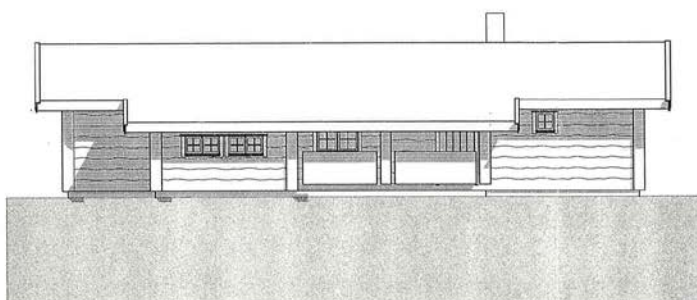
FASADE NORDVEST



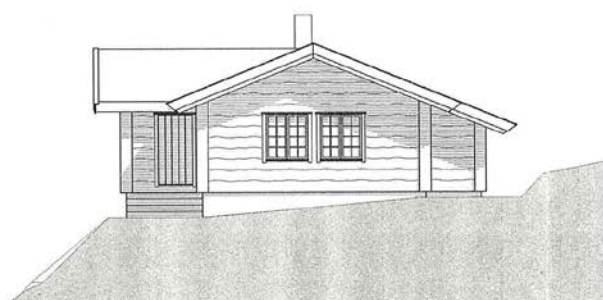
FASADE NORDØST

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
619 2099 . Sak nr 05 26999

Retting	Dato	Tegn.	Indeks
INGER VINKLER	Dato	22.07.99	
HYTTE PÅ KIKUT	Tegn.		
FASADE NORDVEST	Konf.		
FASADE NORDØST	Målestokk	1:100	
ARK LIA ARKITEKTKONTORET ODDMUND LIA AS	KOMPETANSESENTERET Pb.103 3576 HOL Tlf. 32089211 Fax. 32089355	Prosjekt nr. 99027	Tegning nr. 103



FASADE SYDØST



FASADE SYDVEST

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
6/7 2001 Sak nr. DS 261/99

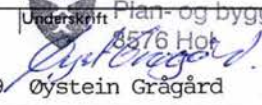
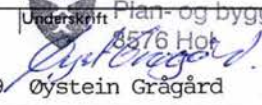
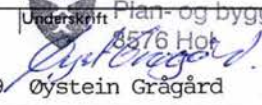
Retting	Dato	Tegn.	Indeks
INGER VINKLER	Dato	22.07.99	
HYTTE PÅ KIKUT	Tegn.		
FASADE SYDØST	Kontf.		
FASADE SYDVEST	Målestokk	1:100	
ARK LIA ARKITEKTKONTORET ODDMUND LIA AS	KOMPETANSESENTERET Pb.103 3576 HOL Tlf. 32089211 Fax. 32068355	Prosjekt nr. 99027	Tegning nr. 104

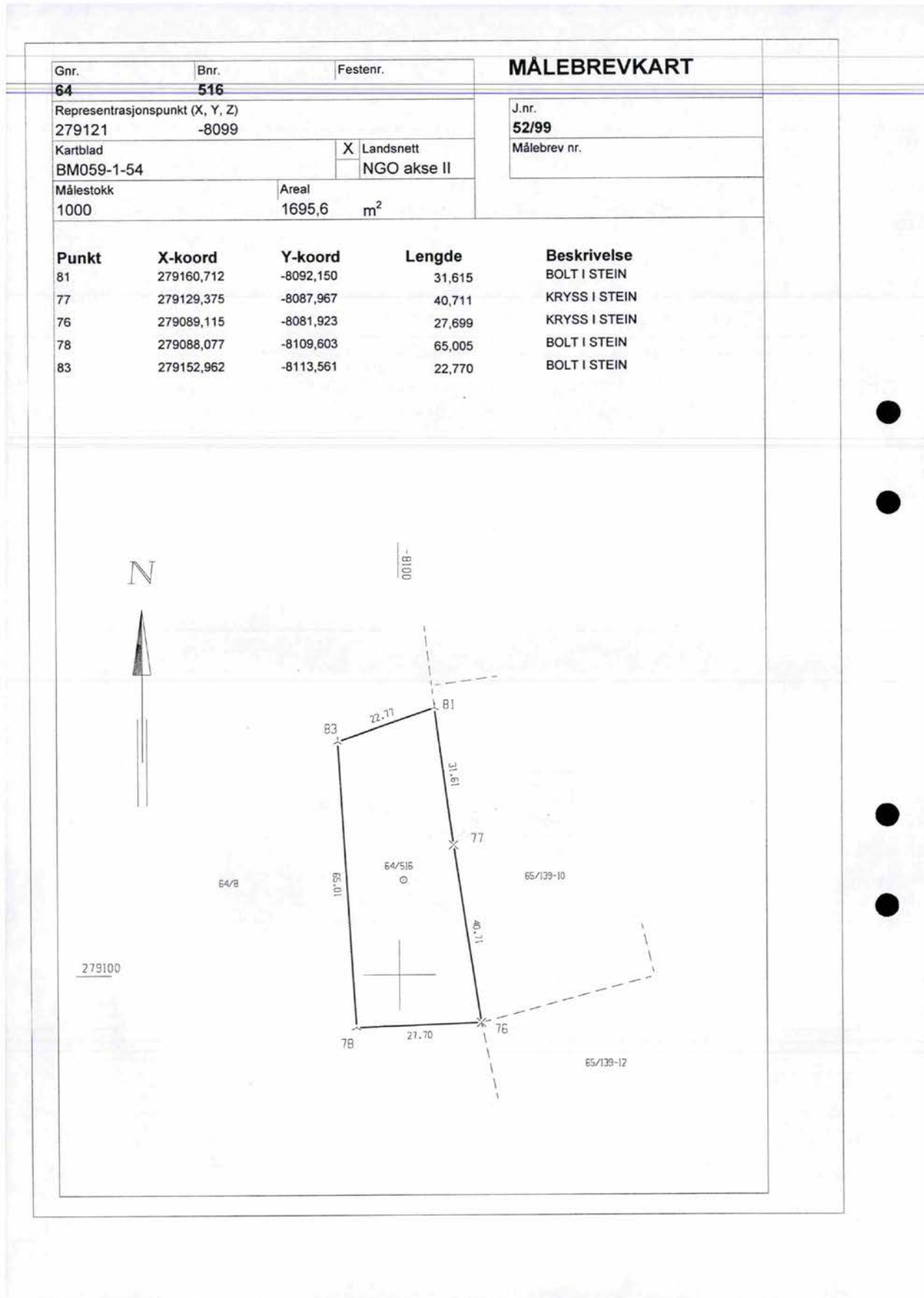


Eiendom: 64/516
Adresse: Hyttegrende 1
Dato: 19.11.2025
Målestokk: 1:1000



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.

Kommune HOL		MÅLEBREV ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering J.nr. 52/99 Målebrev nr. Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.																					
Målebrev over		Dagbokstempel TINGLYST 16 SEPT. 1999 HALLINGDAL SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: 4123																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Eiendom</td> <td style="width: 20%;">Gnr. 64</td> <td style="width: 20%;">Bnr. 516</td> <td style="width: 20%;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td>Areal</td> <td colspan="3">1695,6 m²</td> </tr> </table>	Eiendom	Gnr. 64	Bnr. 516	Festenr.		Bruksnavn/adresse			Areal	1695,6 m ²			I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Dato for forretningen</td> <td>26. juli 1999</td> </tr> <tr> <td>Rekvirent</td> <td>Asbjørn Berg</td> </tr> <tr> <td>Bestyrer</td> <td>Kari Lieng</td> </tr> <tr> <td>Forretning</td> <td>Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 64, bnr. 8 i Kikut Fjellgrend.</td> </tr> </table>			Dato for forretningen	26. juli 1999	Rekvirent	Asbjørn Berg	Bestyrer	Kari Lieng	Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 64, bnr. 8 i Kikut Fjellgrend.
Eiendom	Gnr. 64	Bnr. 516	Festenr.																				
	Bruksnavn/adresse																						
Areal	1695,6 m ²																						
Dato for forretningen	26. juli 1999																						
Rekvirent	Asbjørn Berg																						
Bestyrer	Kari Lieng																						
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 64, bnr. 8 i Kikut Fjellgrend.																						
Underskrift <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Sted</td> <td style="width: 20%;">Dato</td> <td style="width: 20%;">Underskrift</td> <td style="width: 20%;">Plan- og byggesaksavd.</td> <td style="width: 20%;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td>3576 Hol</td> <td>14.09.1999</td> <td></td> <td>Øystein Grågård</td> <td></td> </tr> </table>  Hol kommune				Sted	Dato	Underskrift	Plan- og byggesaksavd.	Underskrift	3576 Hol	14.09.1999		Øystein Grågård											
Sted	Dato	Underskrift	Plan- og byggesaksavd.	Underskrift																			
3576 Hol	14.09.1999		Øystein Grågård																				
Tinglysing <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dagbokstempel</td> <td style="width: 50%;">Tinglygingsstempel</td> </tr> <tr> <td style="height: 100px;"></td> <td></td> </tr> </table>				Dagbokstempel	Tinglygingsstempel																		
Dagbokstempel	Tinglygingsstempel																						
Påtegninger (rettelser o.l.) 		 Doknr: 4123 Tinglyst: 16.09.1999 Emb. 022 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM																					
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87																							



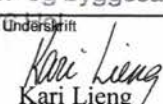
HOL		MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
Kommune		J.nr. 178/01		Målebrev nr.
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.		Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.		

Målebrev over			
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	65	139	10
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1913,9 m ²		

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	2. september 2002
Rekvirent	Richard Vinkler og Lars Rønsgård
Bestyrer	Kari Lieng
Forretning	Kartforretning over gnr. 65, bnr. 139, fnr. 10 med grensejustering mot gnr. 64, bnr. 516. Ved justeringen ble 703 m² overført fra 64/516 til 65/139-10 og 333 m² ble overført fra 65/139-10 til 64/516. Siden 65/139-10 er festetomt under 65/139, blir det tilsvarende justering mellom 65/139 og 64/516, som mellom 65/139-10 og 64/516.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hol	09.12.2002	 Atle Kleivdal	 Kari Lieng



Hol kommune
Plan- og byggesaksavd.

GAB

REGISTRERT I GAB

09 MAI 2005

 Hol Kommune - Oppmålingsavd.
 Løpenr. Sign. *KL*

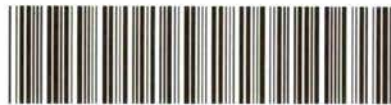
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

TINGLYST

11 MAI 2005

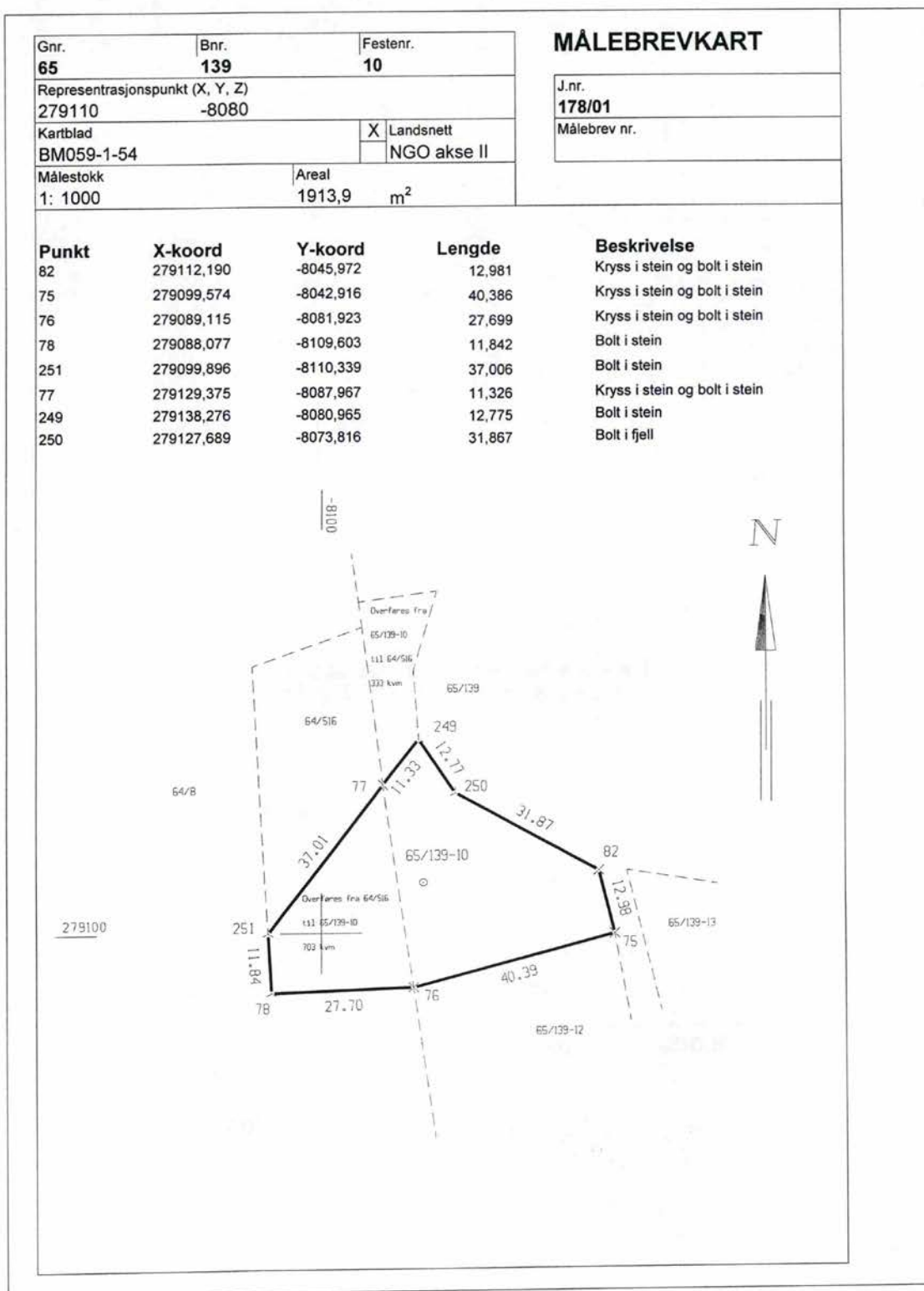
 HALLINGDAL TINGRETT
 DAGBOKNR. 2762

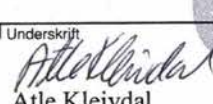
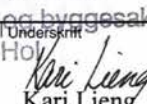
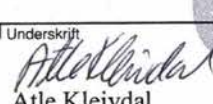
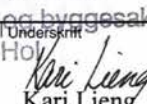
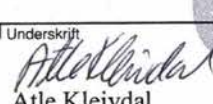
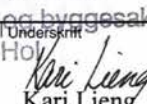
Påtegninger (rettelser o.l.)

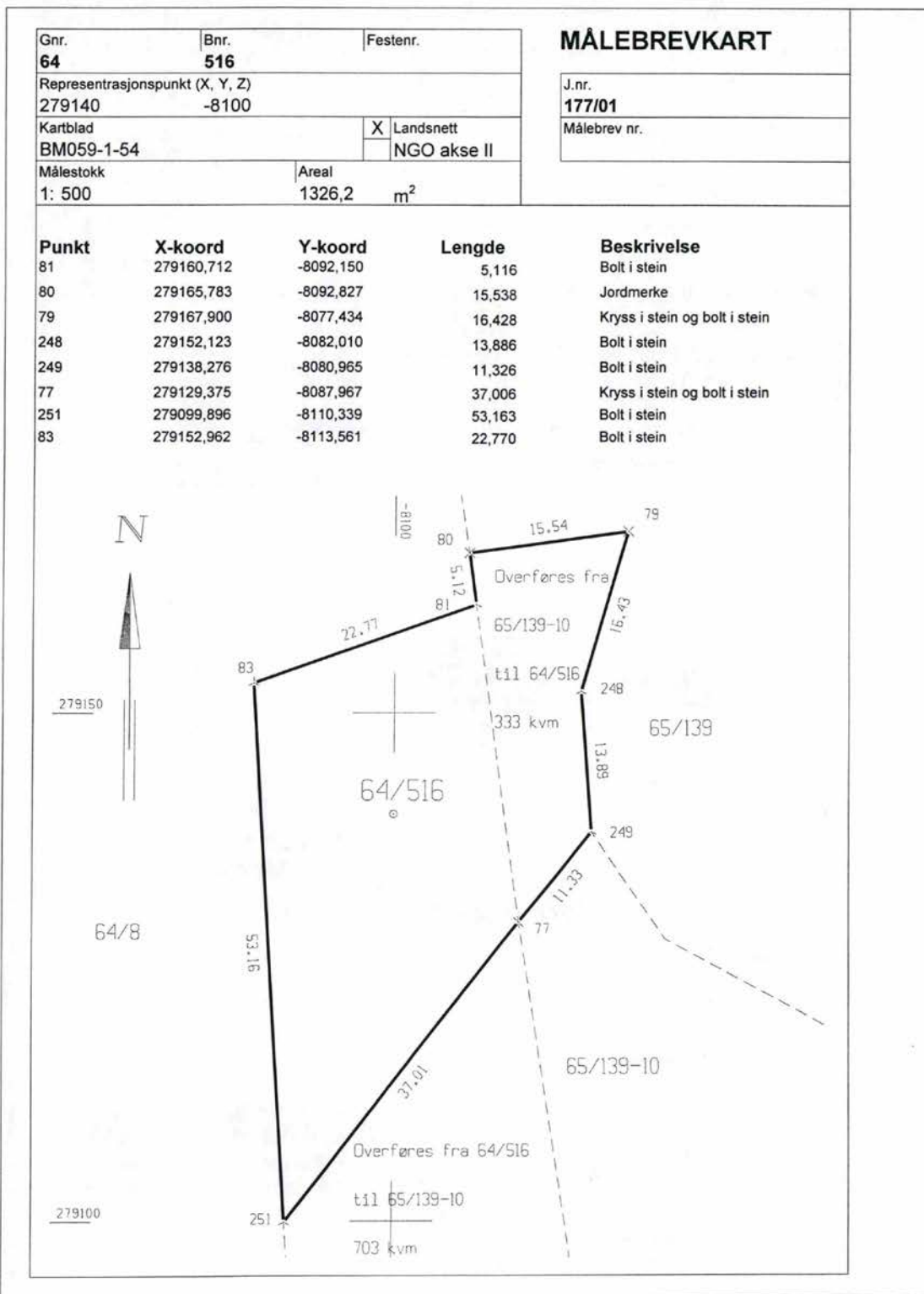


Doknr: 2762 Tinglyst: 11.05.2005 Emb. 022
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

 K-blankett 705814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96



HOL		MÅLEBREV J.nr. 177/01 Målebrev nr. Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.																	
Målebrev over <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 35%; text-align: center;">Gnr.</td> <td style="width: 35%; text-align: center;">Bnr.</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Eiendom</td> <td style="text-align: center;">64</td> <td style="text-align: center;">516</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Areal</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">1326,2 m²</td> </tr> </table>			Gnr.	Bnr.	Festenr.	Eiendom	64	516			Bruksnavn/adresse			Areal	1326,2 m ²			Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.	
	Gnr.	Bnr.	Festenr.																
Eiendom	64	516																	
	Bruksnavn/adresse																		
Areal	1326,2 m ²																		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Dato for forretningen</td> <td>2. september 2002</td> </tr> <tr> <td>Rekvirent</td> <td>Richard Vinkler og Lars Rønsgård</td> </tr> <tr> <td>Bestyrer</td> <td>Kari Lieng</td> </tr> </table>		Dato for forretningen	2. september 2002	Rekvirent	Richard Vinkler og Lars Rønsgård	Bestyrer	Kari Lieng	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Forretning</td> <td> Kartforretning over gnr. 64, bnr. 516, med grensejustering mot gnr. 65, bnr. 139, fnr. 10. Ved justeringen ble 703 m² overført fra 64/516 til 65/139-10 og 333 m² ble overført fra 65/139-10 til 64/516. Siden 65/139-10 er festetomt under 65/139, blir det tilsvarende justering mellom 65/139 og 64/516, som mellom 65/139-10 og 64/516. Målebrevet erstatter tidligere målebrev over 64/516, tingl. 16.09.1999. </td> </tr> </table>		Forretning	Kartforretning over gnr. 64, bnr. 516, med grensejustering mot gnr. 65, bnr. 139, fnr. 10. Ved justeringen ble 703 m² overført fra 64/516 til 65/139-10 og 333 m² ble overført fra 65/139-10 til 64/516. Siden 65/139-10 er festetomt under 65/139, blir det tilsvarende justering mellom 65/139 og 64/516, som mellom 65/139-10 og 64/516. Målebrevet erstatter tidligere målebrev over 64/516, tingl. 16.09.1999.								
Dato for forretningen	2. september 2002																		
Rekvirent	Richard Vinkler og Lars Rønsgård																		
Bestyrer	Kari Lieng																		
Forretning	Kartforretning over gnr. 64, bnr. 516, med grensejustering mot gnr. 65, bnr. 139, fnr. 10. Ved justeringen ble 703 m² overført fra 64/516 til 65/139-10 og 333 m² ble overført fra 65/139-10 til 64/516. Siden 65/139-10 er festetomt under 65/139, blir det tilsvarende justering mellom 65/139 og 64/516, som mellom 65/139-10 og 64/516. Målebrevet erstatter tidligere målebrev over 64/516, tingl. 16.09.1999.																		
Underskrift <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 20%;">Sted</td> <td style="width: 20%;">Dato</td> <td style="width: 60%;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td>Hol</td> <td>09.12.2002</td> <td>  Atle Kleivdal  Kari Lieng </td> </tr> </table>		Sted	Dato	Underskrift	Hol	09.12.2002	 Atle Kleivdal  Kari Lieng	Høi kommune Plan og byggesaksavd. 3576 Høi											
Sted	Dato	Underskrift																	
Hol	09.12.2002	 Atle Kleivdal  Kari Lieng																	
GAB REGISTRERT I GAB 09 MAI 2005 Hol Kommune - Oppmålingsavd. Løpenr. Sign. <i>KL</i>		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) TINGLYST 11 MAI 2005 HALLINGDAL TINGRETT DAGBOKNR.: <i>2763</i>																	
Påtegninger (rettelser o.l.) <i>Hj: Edvard C. Jensen</i>																			
 Doknr. 2763 Tinglyst: 11.05.2005 Emb. 022 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		 Doknr. 2763 Tinglyst: 11.05.2005 Emb. 022 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM																	



Nabolagsprofil

Hyttegrende 1

Høyde over havet

1020 m



Offentlig transport

Geilo stasjon Linje F4, R40	7 min 5.9 km
Kikut Linje 333, 420	3 min 0.3 km
Bohytta Linje 333, 420	5 min 0.5 km

Avstand til byer

Rjukan	1 t 37 min
Kongsberg	2 t 10 min
Oslo	3 t 5 min

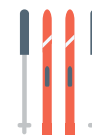
Ladepunkt for el-bil

Geilo	5 min
Geiloporten	6 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 190 m
- 500 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Geilo Skiheiser
- Avstand til nærmeste bakke: 500 m
- Skitrekk i anlegget: 15



Aktiviteter

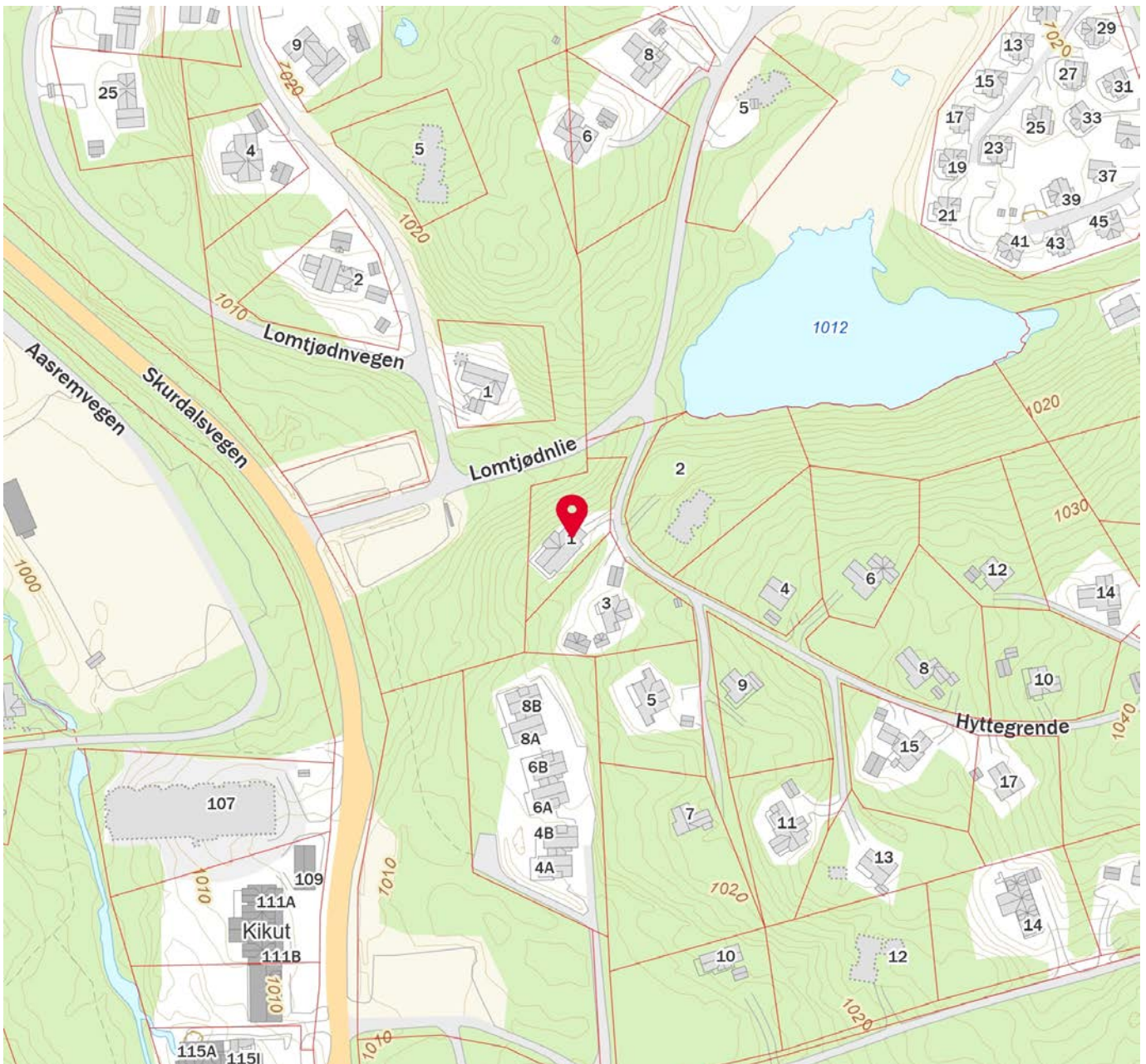
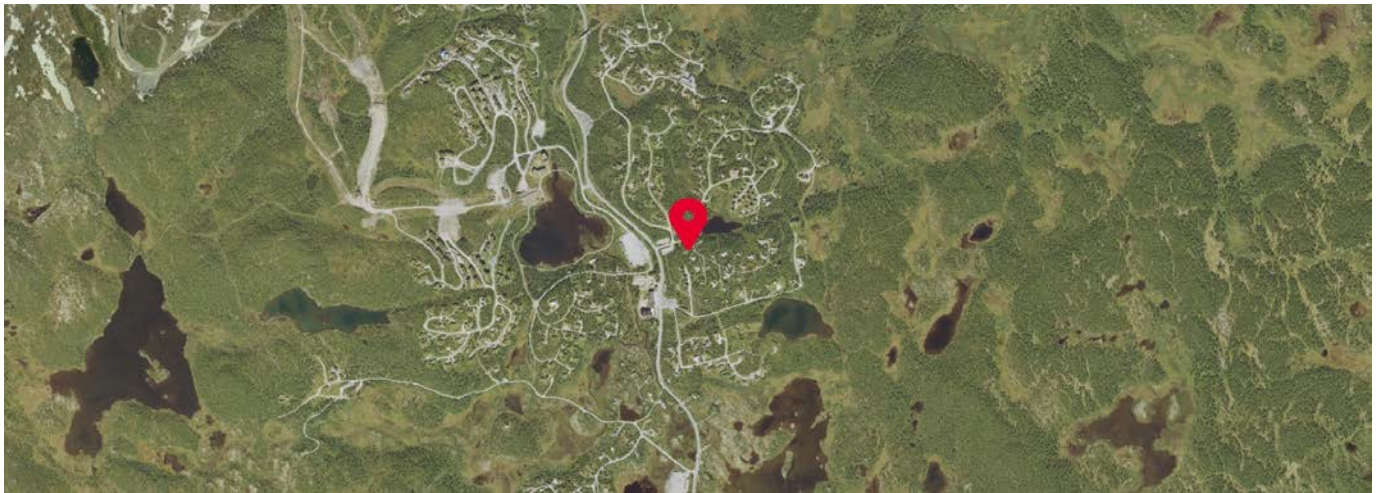
Fagerli leirskole og aktivitetsenter	4 min
Geilo Hestesenter	5 min
Vestlia SPA	6 min
Geilo kino	7 min
Dr. Holms Spa og Velvære	7 min
Bowl & Dine	7 min

Sport

Skurdalen skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 5.5 km
Geilo idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min 6.1 km
Geilo Trening & Testsenter	9 min

Dagligvare

Spar Geilobrua	4 min
Rema 1000 Geilo Søndagsåpent	6 min 5.4 km





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Hyttegrenden 1
3580 GEILO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre