



PRIVATMEGLEREN

TIMREHAUGVEGEN 42

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring fra selger
Informasjon fra Hol kommune
Tinglyste dokumenter
Meglers verdivurdering

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Timrehaugvegen 42, 3580 GEILO

 HOL kommune

 gnr. 64, bnr. 196

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 03.01.2025

Rapportdato: 17.02.2025

Oppdragsnr.: 21556-1101

Referansenummer: IF1090

Autorisert foretak: Takstingeniør Mathias K. Bjørke

Sertifisert Takstingeniør: Mathias K. Bjørke



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.



Rapportansvarlig



Mathias K. Bjørke

Uavhengig Takstingeniør

mathias@takst-ingeniøren.no

938 47 171



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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 byggregler

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen ligger meget sentralt på Geilo rett ved siden av Slaatta skisenter.
Bygget ble satt opp i 1952 og ble påbygget i 1984.
Hytten ble i stor grad oppusset i perioden 2008-2010 og så igjen i perioden 2023-2024.
Det ble bygget ny garasje i 2022

Bygget er i generelt god stand og er godt vedlikeholdt.

Boligens 2.etasje består av:

Gang
Soverom
Soverom 2
Soverom 3
Bad

Boligens hovedetasje består av:

Soverom
Kontor
Gang
Bad
Entré
Toalettrom
Stue
Spisestue
Kjøkken

Boligens underetasje består av:

Entré
Bad/vaskerom
Bad
Stue
Badstue
Soverom

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.
Beslag, nedløp og takrenner av stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse av impregnert trevirke.
Utvendig trapper av betong opp til hovedinngang med flislagt overflate.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.
Inngangsdør i underetasjen har Etasjeskille av betong i taket.
Bygget utført med radonsperre i stue og spisestue men mangler radon sperre ellers . Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon ligger Geilo i et området merket rød som er høy aktsomhet. Det er ikke foretatt radonmålinger
Boligen har ny peis med innsats og sotluke/feieluke.
I underetasjen er gulvet flislagt. Soverommet og tv-stuen har laminat på gulvet. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Badet er i generelt god stand.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj hjørne med forheng.
Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via veggventil.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 1.etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Badet er i generelt god stand. Det er registrert noe fliser med hulrom og en løs flis på badet.

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad/vaskerom i underetasjen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Badet/vaskerommet er i generelt god stand. Det er registrert mangler ved ventilasjon i rommet.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Det er naturlig ventilering via veggventil.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

våtrom med dusj i underetasjen.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Badet er i generelt god stand. Det er registrert mangler ved ventilasjon i rommet.
Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering via ventil.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu er innredet med trepanel på vegger og i tak. Rommet har plassbygget badstubenker. Rommet har Badstueovn.

Toalettrommet i 1.etasje har flislagt gulv. Veggene har malte plater
Panel med tømmerstil. Himling har trepanel. Ventilering via veggventil.
Rommet inneholder veggmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler..
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-anlegg fra 2008, sikringsskap med automatsikringer. Deler av sikringsskapet ble oppgradert i 2024
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Det er også installert brannslange under vasken på kjøkkenet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2023. Eier opplyser om at det ble drenert rundt deler av hytten samtidig som garasjen ble bygget.
Bygningen har betonggrunnmur. Deler av muren er av stabbestein. Forstøtningsmurer er av naturstein fra garasje opp mot hovedinngangen.
Opparbeidet tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er delvis fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast

(PEL) og er fra 2023. Det er privat vannforsyning..

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

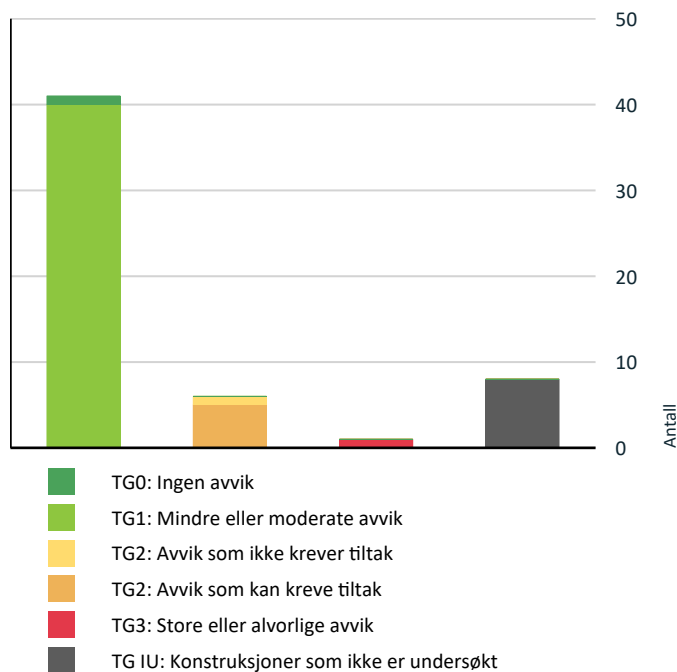
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Fremviste tegninger av utforming i underetasjen stemmer ikke med dagens bruk.

Garasje

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

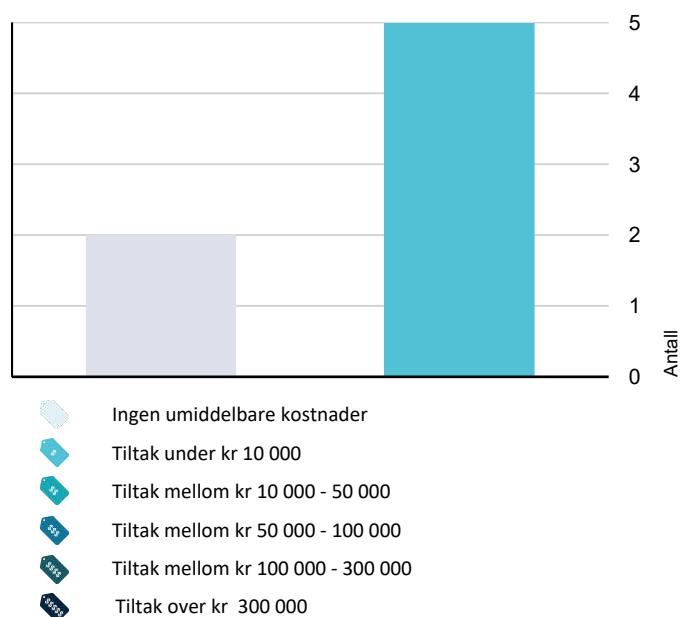
Sammendrag av boligens tilstand

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

Snødekkede bygningsdeler vil ikke bli vurdert da det ikke er mulig å kontrollere de.

Eier opplyser om at det er bestilt ny oppmåling av tomteareal. Tomtearealet i rapporten avviker fra ny oppmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengeforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1952

Kommentar
Påbygget 1984

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Det ble installert rør i rørsystem i hele boligen i perioden 2008-2010
2024	Modernisering	Terreng tilpassinger og opparbeiding av utearealer
2024	Modernisering	Nye utvendige kummer med delvis ny avløpsledning
2024	Modernisering	Full utgraving av stue og støping av nytt gulv med isolasjon og varmekabler. Etter isolering av tak og vegger i stue. Nye peis og gulv
2024	Modernisering	Ny varmemefolie og gulv i soverom og underetasjens stue.
2024	Modernisering	Platelagt vegger og tak i flere rom samt maling av alle innvendige flater samt legging av en del nye gulv.
2024	Modernisering	Etterisolering av kaldt loft
2010	Modernisering	Bad, vaskerom og toalettrom ble renover
2010	Modernisering	Det ble installert nytt kjøkken.
2010	Modernisering	Det ble lagt varmemefolie og varmekabler i gulv.
2008	Modernisering	El anlegget ble oppgradert. El anlegget ble også videre oppgradert i 2024
2024	Modernisering	Sikringskap oppgradert med nye kurser til garasje og stue /spisestue
2010	Tilbygg	Altan ble bygget ny
2022	Tilbygg	Ny isolert garasje ble bygget.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Nedløp og beslag

Beslag, nedløp og takrenner av stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Utvendige trapper

Utvendig trapper av betong opp til hovedinngang med flislagt overflate.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Trappen var snødekket under befaring og blir derfor ikke videre vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong. Inngangsdelen i underetasjen har Etasjeskille av betong i taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Bygget utført med radonsperre i stue og spisestue men mangler radon sperre ellers . Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon ligger Geilo i et området merket rød som er høy aktsomhet. Det er ikke foretatt radonmålinger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, men bygget er delvis utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ny peis med innsats og sotluke/feieluke.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er gulvet flislagt. Soverommet og tv-stuen har laminat på gulvet. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen opp fra underetasjen mangler rekkverk på ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det var ikke krav til rekkverk når bygget ble satt opp. TG blir gitt i forhold til sikkerhet mot fall.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

innvendig dør til vaskerom tar i terskel i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Badet er i generelt god stand. Det er registrert mangler ved ventilasjon i rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har dusj tilknytting til badstue.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Badet er i generelt god stand.

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

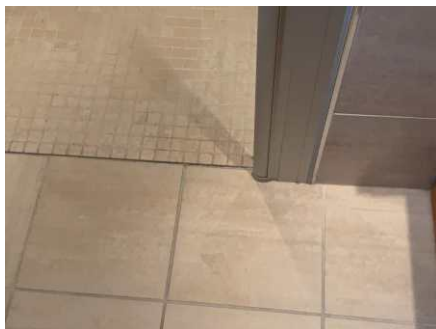
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er registrert fliset med hulrom langs ytterveggen mot toalettet. En Flis er løs og beveger seg når man går på den ved siden av vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket, men det anbefales å utbedre forholdet for å unngå fremtidige skader. For å lukke avviket må fliser tas opp og limes på nytt. Det er ikke registrert skader som følge av avviket.



1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Badet/vaskerommet er i generelt god stand. Det er registrert mangler ved ventilasjon i rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Badet er i generelt god stand.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj hjørne med forheng.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via veggventil.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu er innredet med trepanel på vegger og i tak. Rommet har plassbygget badstubenker.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BADSTUE

Teknisk anlegg

Rommet har Badstueovn.

1.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flislagt gulv. Veggene har malte plater Panel med tømmerstil.. Himling har trepanel. Ventilering via veggventil.

1.ETASJE > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Rommet inneholder veggmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler..

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg fra 2008, sikringsskap med automatsikringer. Deler av sikringsskapet ble oppgradert i 2024

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

El-anlegget er nylig kontrollert av elektriker. Det er opplyst at anlegget mangler overspenningsvern.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Det er også installert brannslange under vasken på kjøkkenet.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2023. Eier opplyser om at det ble drenert rundt deler av hytten samtidig som garasjen ble bygget.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Deler av muren er av stabbestein.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein fra garasje opp mot hovedinngangen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Terrengforhold

Opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er delvis fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er privat vannforsyning..

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje Felt inn i terrenget fra 2022. Bygget er i så godt som nytt.

Utvendig:

Garasjen er felt inn i terrenget og bakre del av konstruksjonen er skjult.

Inngangen har Fasade med liggende bordkledning

Garasjen har en inngangsdør og en leddet elektrisk garasjeport.

På taket er det lagt 2 lag Protanduk og deretter skifer. Det var ikke mulig å kontrollere taket da det var snødekket under befaringen.

Innvendig:

Innvendig er veggene, gulvet og taket av betong

Gulvet i garasjen er behandlet med epoxy. Dette ble gjort i ettertid i 2024.

Gulvet i boden er av laminat.

Eier opplyser om at det er varmekabler foran garasjeporten.

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

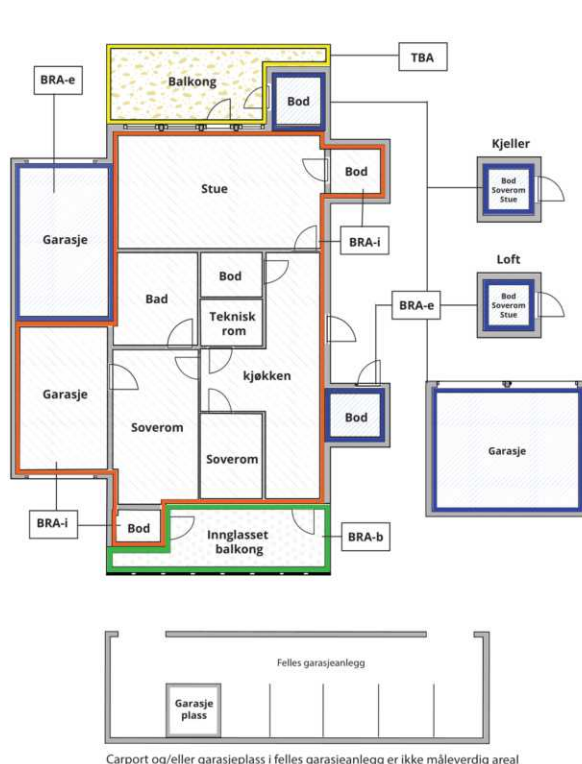
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk 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

Ny arealstandard

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)				
2.etasje	66			66	6	21	87
1.Etasje	98			98	21		98
Underetasje	49			49			49
SUM	213				27	21	234
SUM BRA	213						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Soverom 3		
1.Etasje	Soverom, Kontor, Gang, Bad, Entré, Toalettrom, Stue, Spisestue, Kjøkken		
Underetasje	Entré, Bad/vaskerom, Bad, Stue, Badstue, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Fremviste tegninger av utforming i underetasjen stemmer ikke med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Se: Tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	213	0
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.1.2025	Mathias K. Bjørke	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	64	196		0	654.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Timrehaugvegen 42

Hjemmelshaver

Brun Christopher

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt område på Geilo. Område regulert til Tettbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser om at det er gjort ny oppmåling av tomten. Kommunen har opplyst at tomten er målt til 530 m² og dette vil bli endret i matrikkebrevet. Tomten vil da ikke være 654,90 men ca. 530 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Tilknytting vei, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Info fra eier			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasje:** 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/IF1090>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Privatmegleren Herleiksplass & Partnere

Oppdragsnr.

315251011

Selger 1 navn

Christopher Brun

Gateadresse

Timrehaugvegen 42

Poststed

GEILO

Postnr

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

2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

18

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Polise/avtalenr.

2074243

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

Beskrivelse

bom i noen fliser bad 1. etg. utenfor våtromsonen, se taktrapport

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flo@Løvås AS nye rør i rør alle bad, wc og vaskerom, sluk og vannposter. Jondalen Rørleggerservice ny vask og toalett i underetg.
Arbeid utført av	Jondalen Rørleggerservice, Flo@Løvås AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lagt nye membran i alle våtrom 2009/10
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	se over
Arbeid utført av	Jondalen Rørleggerservice, Flo@Løvås AS

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

Beskrivelse	se takstrapport , mindre skjevhet i gulv mot grunn i underetasjen,
-------------	--

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 skjevgkre 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	ny garasje alt el arbeid og jordkabel til hytten oppgradering av sikringsskap og el arbeid i stue, spisestue mm senest 2024
Arbeid utført av	Bos Energi AS og Petter Tellefsen AS

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

Beskrivelse	se forrige punkt
-------------	------------------

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, kun av faglært

Beskrivelse

Ny Garasje og alt utearbeid, murer og terrasse

Arbeid utført av

Protan Entreprenør AS, Geilo Tomteservice AS, Elseth Bygg og Betong AS, Halling skigard ,

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

Beskrivelse

tilleggsdel er gjort om til hoveddel (soverom)alt er byggeanmeldt og godkjent med ferdigattest.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

se forrige punkt

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christopher Brun	c84243a30e407d48ee637f b7b7c71bc7b10ae68a	14.02.2025 09:37:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 315251011

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



INFORMASJON FRA KOMMUNEN

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3330 - HOL

Gårdsnummer: 64

Bruksnummer: 196

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.01.2025 kl. 10:45

Produsert av: Atle Kleivdal

Attestert av: Hol kommune

NB: Grensebeskrivelsen er tatt bort. Se vedlagt brev.

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikelen 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 tettbygde strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SLÅTTEHAUG
Etableringsdato: 17.11.1951
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 64 / 196
Areal Kommentar
~~654,9~~ m2 *Se vedlagt grenses skylddeling.*

Eierforhold

Tinglyste eierforhold
Rolle Status Føds.d./org.nr Navn Bruksenhet Adresse Andel
Hjemmelshaver 5019 BERGEN
BRUN CHRISTOPHER
FJELLIEN 9 A
1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6711589	456826		654,9 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerert til:	Omnummerert fra:	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering	3330 - 64/196	3044 - 64/196				
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerert til:	Omnummerert fra:	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering	3044 - 64/196	0520 - 64/196				

Skylddeling	17.11.1951
-------------	------------

Skylddeling

Rolle	Matrikelenhet	Arealendring
Avgifter	0620 - 64/1	0
Mottaker	0620 - 64/196	0

Adresser					
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Timrehaugvegen	1063	42 Øst	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	0208 Timrehaugen 7 Geilo 04080403 Geilo 3580 GEILO 2092 Geilo

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningssnr:	7 945 892
Løpenr:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6711594 Øst: 456818
Bygningsendringskode:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring
Bygningsstatus:	Tatt i bruk
Energikilder:	Elektrisitet

Etasjer		Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	0	0	8	8	0	0	0	0	0
H02	0	0	0	62	62	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	102	102	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	46	46	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse

1063 Timrehaugvegen 42

Bruksenhetsnummer

HC101

Bruksenhetstype

Fritidsbolig

Bruksareal

218

Ant. rom

0

Kjøkkentilgang

0

Bad

0

WC

0

Matrikkelenhet

64/196

Kontaktpersoner

Rolle

Tiltakshaver

Føds.dato/org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Bygningsnr:

300 126 540

SLÅTTA TRYGVE

Bygningstype:

Bygningstype: EUREF89 UTM Sone 32

Repr.punkt:

Nord: 6711578 Øst: 456825

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidsb

Næringsgruppe:

Annet som ikke er næring

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Etasjer

Etasje

Antall boenheter

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

BTA bclig

BTA annet

BTA totalt

Alt. areal

Alt. areal 2

H01

0

0

20

20

0

0

0

0

Bruksenheter

Adresse

Bruksenhetstype

Bruksareal

Ant. rom

Kjøkkentilgang

Bad

WC

Matrikkelenhet

Unummerert bruksenhet

0

0

0

0

0

64/196

Kontaktpersoner

Rolle

Tiltakshaver

Føds.dato/org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

160752

BRUN CHRISTOPHER

FJELLIEN 9 A

5019 BERGEN

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

22.01.2025 10:45

Matrikkelbrev for 3330 - 64 / 196

Side 4 av 5

Bygningsnr:

160 157 135

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6711577 Øst: 456831

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Garasjeuth.anneks til fritidb

Næringsgruppe:

Bygningsstatus:

Bygning revet/brent

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

0 Ant. boliger:

0

0 Ant. etasjer:

0

0 Vannforsyning:

0 Avløp:

0 Har heis:

Nei

0

0

0

0

0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Bygning godkjent for riving/brenning:

19.03.2010

Bygning revet/brent:

14.12.2022

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer				Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse						Unummerert bruksenhet		0		0		0		0		0		64/196	

Dagbok nr. 1487 19 57 17/11
Hallingdal Sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Lørdag den 10 nov 19 57 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Slaatta øvre
g.nr. 64 br.nr. 1 av skyld mark i Hal.
herred. Forretningen er forlangt av Eudrøm og Sigurd Halskhusjord

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
alle

Ved forretningen møtte:³⁾ Selgru og Bjørn Olav
Slaatta
høuse naboer fantes ikke nødvendig å varsle

Mennene valgte til formann Lars Ejeide

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Den fraskilte del ligger i sydøst
kant av eiendommen, nedfor
fløderne.

Fløderne og form med nedsatte
delemerker som rettsskilt viser

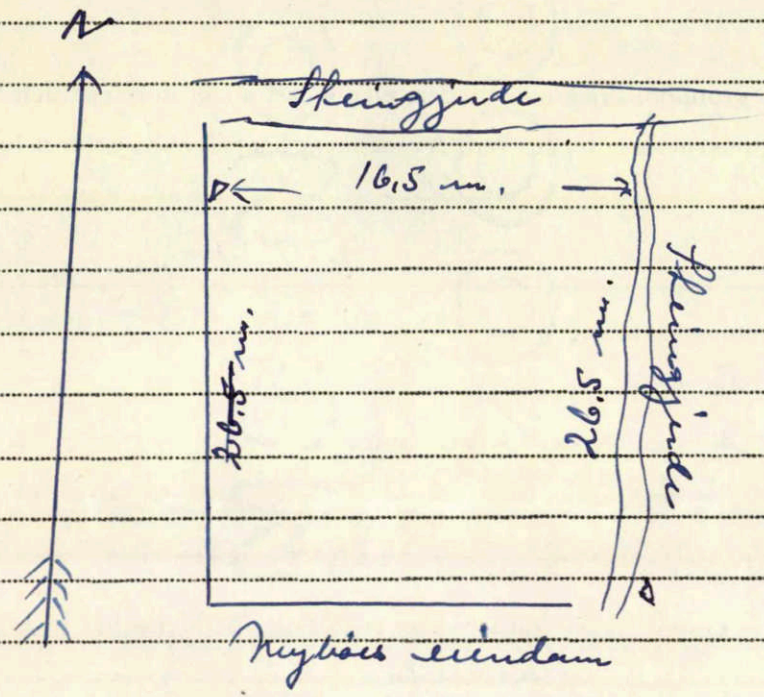
¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19

N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *ja*
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? *nei*
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *ja*
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? *nei*

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? *Nei*
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? *Byggelands*
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes i fellesskap av~~ idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte del ble bestemt til *1 sic (ny skyld)*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *3.04*

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Slåtthaug*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Omkostningene betales av kjøperen

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

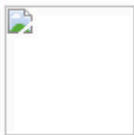
Vi har bestemt at Lars Gjilo skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Lars Gjilo St. Fossgaard Per Rougland

Antatt til tinglysing.....19.....

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr.....br.nr.....



Hol kommune

Adresse Ålmannvegen 8, 3576

Telefon

Utskriftsdato: 15.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 64 **Bruksnr.:** 196

Adresse: Timrehaugvegen 42, 3580 GEILO

Referanse: 79838efd-f733-47f6-8c5c-bbf1cb4c9ac3

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Status bebyggelsesplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Vedlegg
3 vedlegg

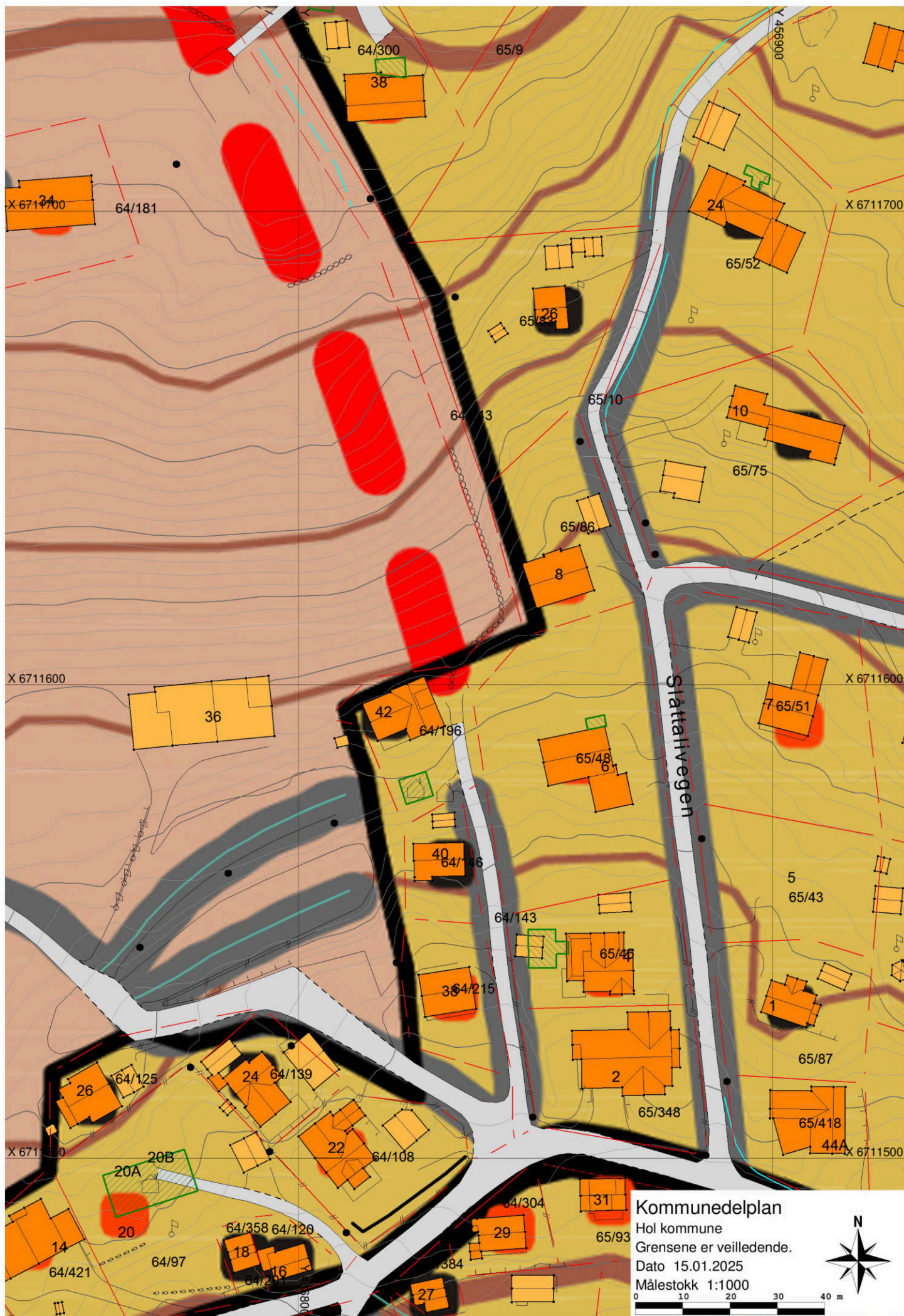
Kommentar
Området er avsatt til tettsteds område i planen. Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 for Hol kommune er under revidering. Planforslaget har vært på 1. gangs høring. Informasjon om planprosessen ligger tilgjengelig på Hol kommune sin hjemmeside.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kommunedelplan

Hol kommune

Grensene er veiledende.

Dato 15.01.2025

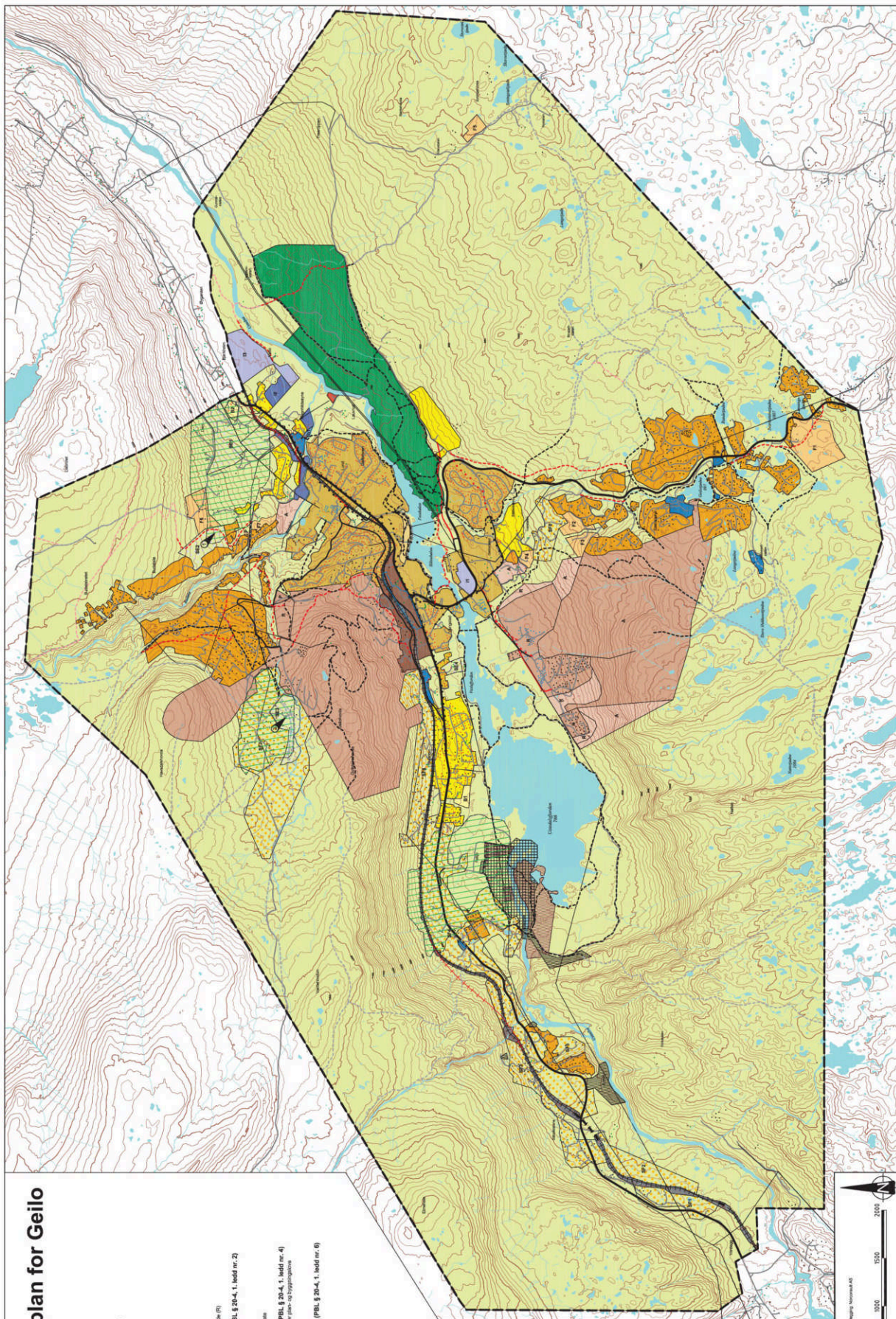
Målestokk 1:1000

0 10 20 30 40 m

Fødtetken | Hol kommunestyre 24.06.2010 i sak 69/10

TEIKNFORKLARING

lovara.	Framt.	Byggleiðing (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)
---------	--------	---



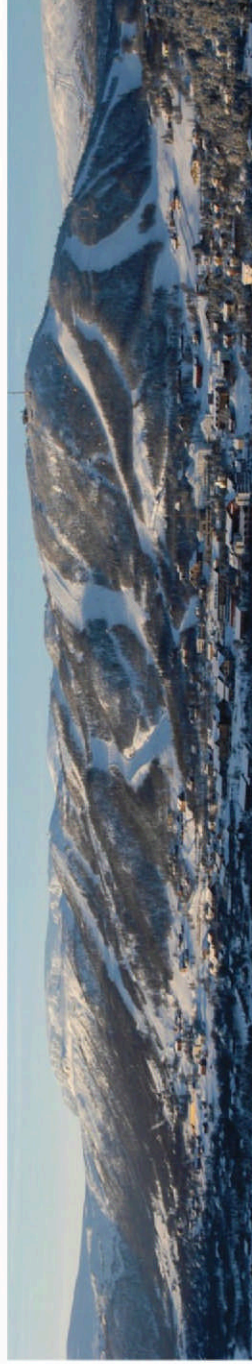


Hol kommune

Kommunedelplan for Geilo

Planomtale, planføresegner og plankart

Juni 2010



FORORD

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

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

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

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

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

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

Erik Kaupang
ordførar

INNHALD

1	INNLEIING.....	7
2	LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET	9
3	RAMMER OG FØRESETNADER.....	11
4	TETTSTADUTVIKLING OG BUSTADBYGGING	13
5	REISEMÅLSUTVIKLING	19
6	LANDBRUK PLUSS	27
7	STIAR OG LØYPER.....	29
8	PLANGJENNOMFØRING OG PARTNARSKAP	31
9	VIDAREUTVIKLING - UTVIKLINGSPROSJEKT	37

Vedlegg: Planføresegner, 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/ventareal 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 planforesegner for heile kommunedelplanområdet og ein tekst del 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 foringar 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 planforesegnene.

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 aktivitetssområda.

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 tettstadutvikling gjennom sikring av naudsynt areal til bustad-, nærings-/industri- og offentlege areal
- B) Klargjere langsiktig strategi for vidare reismålsutvikling gjennom avklaring av kortsiktig arealbruk og definering av utviklingsareal (ventareal) i tilknytning til dei etablerte reiselivsanelegga
- 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 friluftsfinteresser samt dyr- og planteliv er prioritert.

Målsætningen 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.

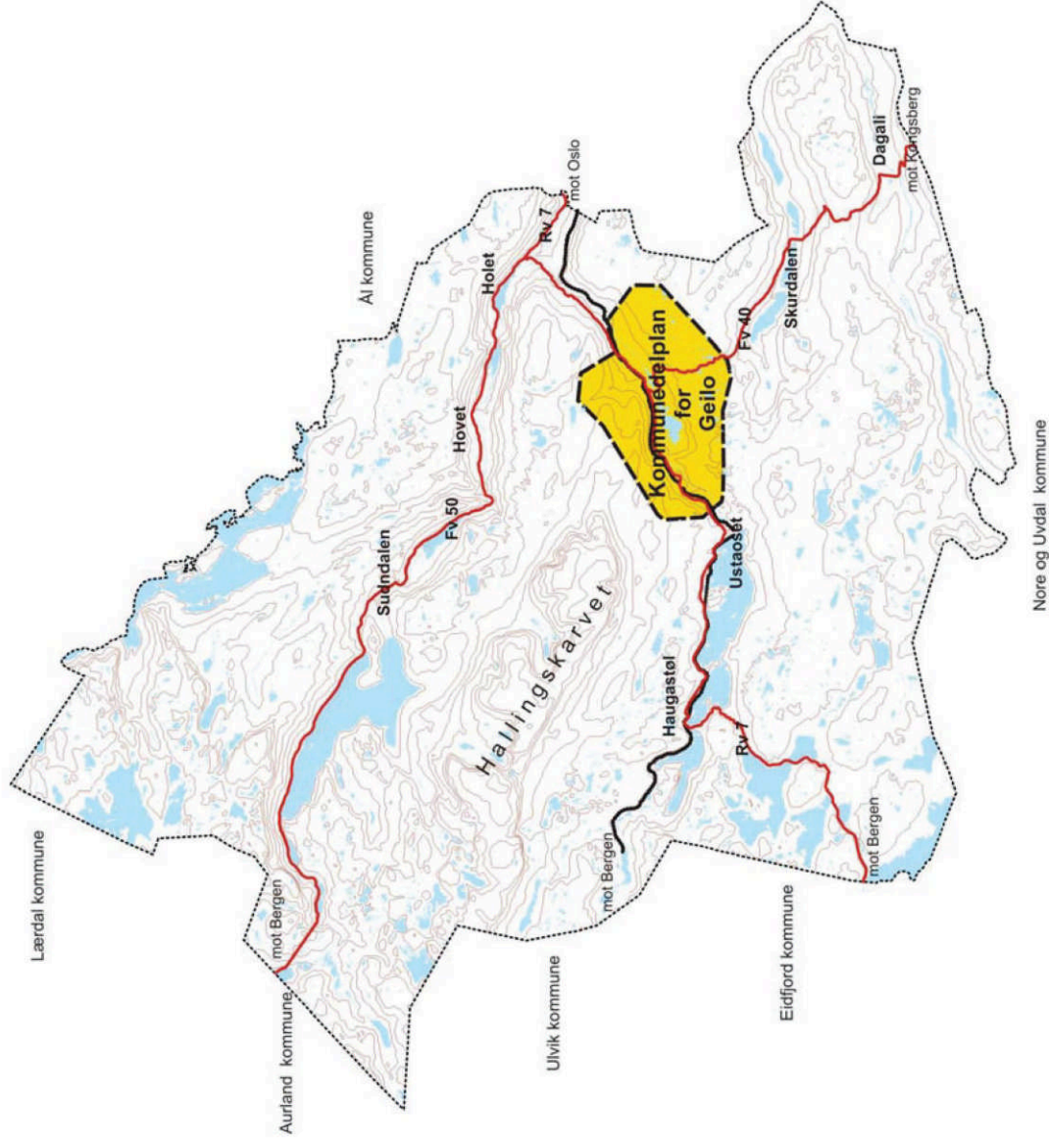
2 LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet er lokalisert aust i Hol kommune, om lag 10 km sørvest for kommunesenteret i Holet. Planområdet strekker seg frå Ustaøset 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 tettstadsbyggingen, det karakteristiske kulturlandskapet og dei opne myrane kring Ustdalsfjorden. Dalen er omkransa av bratte lier der Geilohovda og Havsdalshovda er markete fjelltoppar. I liane dannar dei utbygde alpint-, reiselivs- og fritidsområda eit relativt skarpt skilje mot dei delvis opne og delvis skogkledd fjellsidene/liane.



Figur 2.1: Lokalisering og avgrensing av planområdet.

3 RAMMER OG FØRESETNADER

Planarbeidet blir i hovudsak styrt gjennom foresegnene i plan- og bygningslova. Bruk av areal og utnytting av ressursar blir i tillegg regulert gjennom ei rekke 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 verdifulle 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 vegg 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.

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

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

I meldinga har Regjeringa trekt opp rammene for ein differensiert arealpolitikk, der det går fram at rammene for bruk og vern av areal og arealressursar skal tilpassast utfordringane i dei ulike delane av landet. Det går bl.a. fram at stor plass er eit av konkuransefortrinna som distriktskommunane har i arbeidet med å auke busetnaden. I meldinga står det at *”ein meir differensiert arealpolitikk kan gjere det lettare for distriktskommunar å leggje ut store attraktive bustadområde og relativt spreidd bustadbygging i område med lite utbyggingspress eller å leggje ut område for til domes 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 dokumenterar geografisk, sosial, etnisk, næringsmessig og tidsmessig breidde skal gjevast varig vern gjennom freding.

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

Folkelsekspolitikken

I stortingsmeldinga blir det bl.a. peikt på at folkehelsearbeidet foregår for isolert i forhold til andre sentrale plan- og vedtaksprossar 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 leggjast 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 vere 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 distriktsenter.

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

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

4.1 Areal situasjonen

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

4.1.1 Område for nærings- og offentlege/allmennytte formål

Geilo sentrum er eit distriktsenter 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 allmennytte 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 antekt at 70% vil vere einbustader med eit brutto arealbehov på i gjennomsnitt 2,0 – 2,5 daa pr bustadeining og 30% rekkhus og leilegheiter med eit brutto arealbehov på 0,8 daa pr bustadeining. I sentrum skal det prioriterast sentrumsnære leilegheiter og mindre bustader.

Sjølv om det har vore ein nedgang i folketalet dei siste åra er kommunen si erfaring at det er behov for å legge til rette for bustadbygging på Geilo. Dette heng bl.a. saman med behov for arbeidskraft, vidare satsing på reiselivsutvikling og at det er færre medlemmar i kvar husstand. Den forventta utviklinga gjer seg utslag i eit behov for leilegheiter og mindre husvære. Dessutan blir bildet og påverka av ein alderssamansetnad som viser forholdsvis mange unge og eldre over 65. Truleg er dette grupper som vil ettersporje 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 egne 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
Jonstollie	Ja		10
Havsdalsvegen	Ja (pågåar)		4-5
Budola	Nci		15- 20
Vestlia	Nci		50
Geilo sentrum	Pågåar		50 - 100
Fjordheim	Ja		12
Lund Gard	Pågåar		20 – 30
Bakkenfeltet	Pågåar		33
Sore Fossgård			7
Samla			300 – 350

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

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

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

Gjennomgangen viser at det er tilstrekkeleg 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 fortettingsområde

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

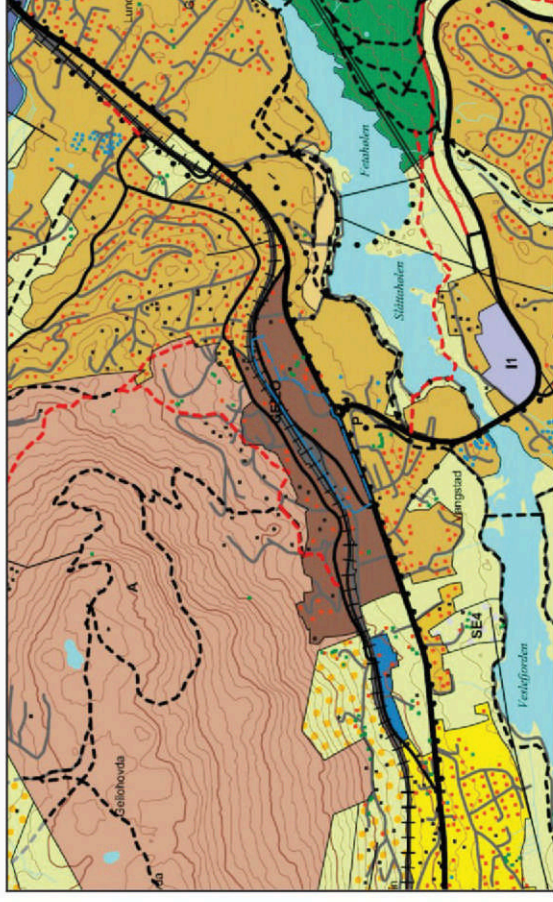
Areala i sentrum er viktige både for innbyggjarane og gjestane som kollektivknutepunkt, moteplass, handelssentrum og reisemålssenter. Arealbruken er fastsett gjennom reguleringsplana for Geilo sentrum. I reguleringsplana er det fokusert på å legge til rette for ei kvalitativ heving av dei offentlege romma gjennom å legge til rette for utvikling av sentrum med større felles areal til torg, gater og fortau. Plana foreset 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 offentleg rom

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



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

Støy er ei utfordring i sentrum. Sentrum er eksponert for vegtrafikkstøy, jernbanestøy og skytebanestøy. Mesteparten av utbyggingsareala innanfor sentrumsområdet er lokalisert innanfor gul eller raud støyson 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, turistverksemdar og fritidsbustader.

Ved utbygging av bustader og fritidsbustader innanfor sentrumsområdet skal:

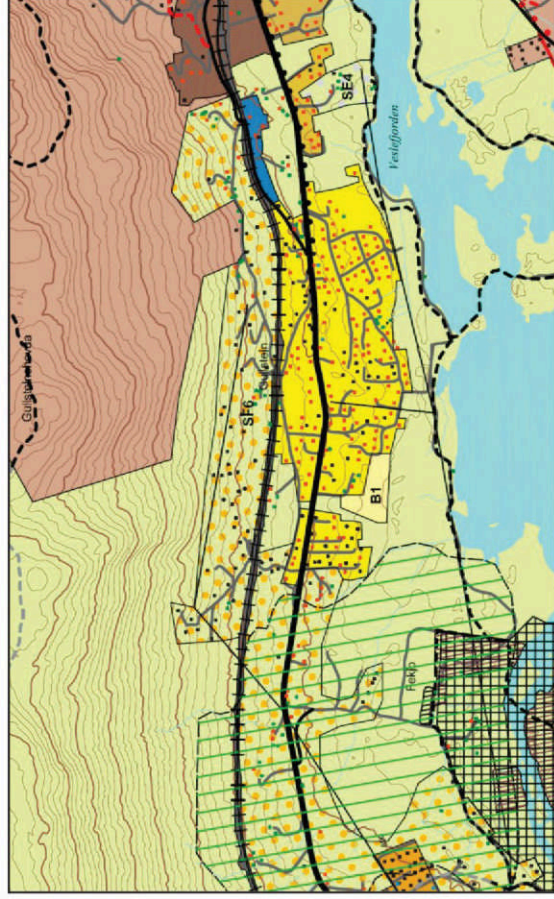
- Støytilhova innomhus og utomhus vere dokumentert gjennom støyfagleg vurdering, for å sikre at krava til innandørs støynivå i teknisk forskrift ikkje blir overstege.
- Det skal leggst vekt på at alle bustader og fritidsbustader i den grad det er mogeleg får ei stille side og tilgang til egna uteareal.

Avvika frå grenseverdiane skal ikkje vurderast for 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. Areal på Verpe/Fossgard grensar til eit etablert bustadområde i aust med om lag 100 bustader. I vest grensar arealet til område med fritidsbustader og bustader.

Området er solrikt og har god tilgang til friluftsområde. Ved regulering er det viktig å sikre forbindelsen gjennom området frå det etablerte bustadområdet slik at tilgjenga til friluftsområdet ned mot Ustedsalfjorden 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 Fossgardfeltet (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. Auk 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 dyrkjingsjord. I tillegg er ein mindre del av arealet dyrka mark. Omdisponering og etablering av bustader vil ikkje endre vesentleg det overordna landskapsbildet.

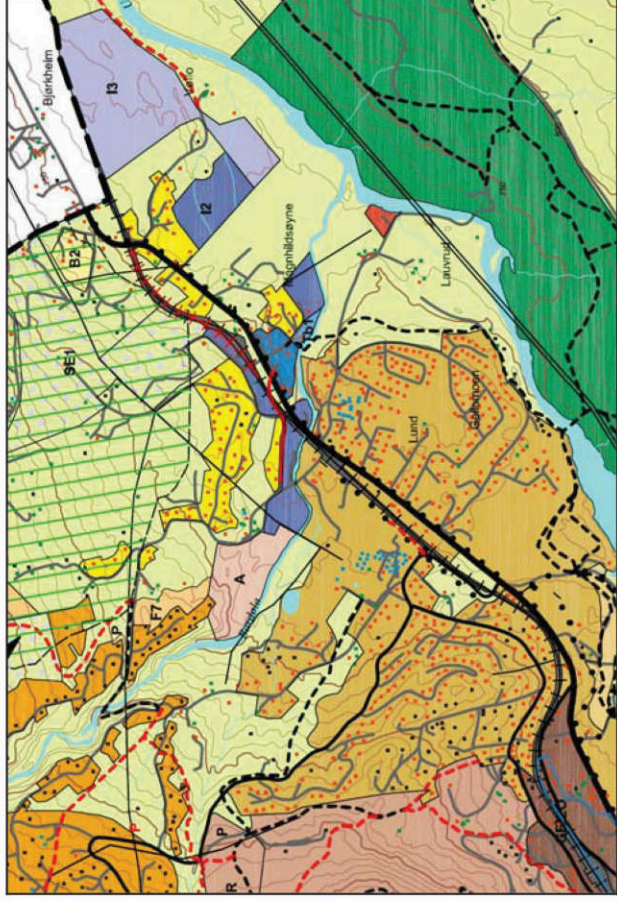
4.4 Geilo aust – hovudutvikling av industriområde

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 omsyn til barn og unge spesielt vurderast og vektleggjast.

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

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



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

Bustadområdet på Lien (B2) er lokalisert innanfor eit karakteristisk kulturlandskap. Arealet blir i dag brukt som innmarksbeite og deler av arealet er registrert som 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 foresett bruk av eksisterande tilkomst frå Rv 7 til området. Tilkomsten frå Rv 7 er utflytande og bør strammast opp.

Omdisponering av areal frå golfmål til industriområdet på Vollo (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 Usteåne. Tilkomst til området skal skje via Vollovegen. Bruk av Vollovegen foreset 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 leggjast til grunn ved utarbeiding av plan for området I2. Av retningslina går det fram at det er ein foresetnad at lettare typar næringar og administrasjon blir lokalisert innanfor området I2, medan tyngre, transportkrevjande og støyande næringar blir lokalisert innanfor området I3.

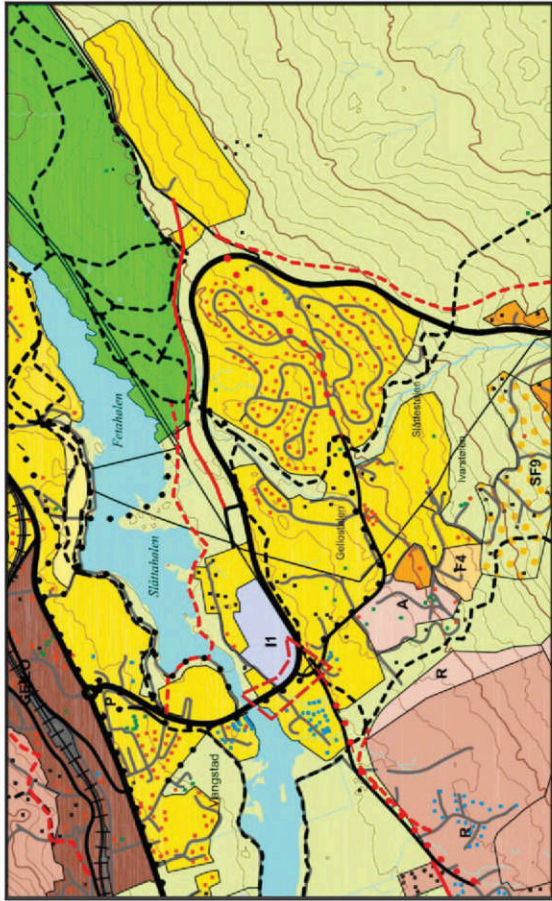
Utvidinga av arealet ved Øen Turistsenter (Tb1) er ei justering av arealbruken i samsvar med den etablerte bruken.

Aust for Geilo sentrum er sporsmål 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 leggjast til grunn ved utarbeiding av nye planer.

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

Arealbruken til bustad, og offentleg formål i Vestlia er ei direkte vidareføring av arealbruken i vedteken plan. Dei regulerte turist-, industri-, bustad- og offentlege områda sør og aust for Fv 40 er sett av som tettstadsområde. Bustadområda ved Slåttestolen 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 foresett 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 forrethningar og lettare industri og avgrensing av planområdet for ny 4-arma rundkoyring (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 rundkoyring. Rundkoyringa skal lokalisert slik at det frå den blir etablert tilkomst både til industriområdet i aust, reiselivs- og tettstadsområdet i vest og bustadområdet i sør. For rundkoyringa blir etablert, skal det utarbeidast reguleringsplan for rundkoyringa 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 vedtekte planar.

4.6 Overordna verknader

Dei viktigaste overordna verknadene av dei foreslåtte endringane for sentrums – og tettstadsområda er omdisponering av landbruksareal og opning for oppføring av bustader og fritidsbustader i gul og raud stoyson innanfor området avsett til

sentrumsområde. Det er ved utbygging i stoysonene innanfor sentrumsområdet foresett at det blir etablert/sikra uteareal med tilfredstillande stoytilhøve.

For andre spørsmål og problemstillingar knytt til trafikk, støy, universell utforming, helse, friluftsliv, dvs. sikre tilkomstar/kryss til hovudveggar, turloyper, turstigar, nærelkområde, kulturmiljø 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
Geilo sentrum	143 daa			
Geil vest	460 daa	27 daa	4 daa	14 daa
Geilo aust	1.847 daa	60 daa	7 daa	3 daa
Vestlia	967 daa	49 daa		49 daa
Totalt	3.417 daa	136 daa	11 daa	66 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 omfattar eit areal på om lag 780 daa er tilbakeført til landbruks-, natur- og friluftsområde.

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

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

5 REISEMÅLSUTVIKLING

Med fritids- og turistutvikling er det meint:

- Nedfartsloyper og heisanlegg
- Prioriterte ski- og turloyper
- 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 reiselålsutviklinga på Geilo. I tillegg er det gjennomført ei analyse med framlegg til klassifisering av areala innanfor reiselålet, i forhold til kor viktige dei er for reiselålet si attraksjonskraft. Gjennom analysen er viktige utbyggingsområde og grøntområde for vidare fritids- og reiselålsutvikling kartlagt. Formålet er å sikre etablering av verksemdar på rett stad og ikkje berre på bakgrunn av meir eller mindre tilfeldig prosjekt som dukkar opp.

ABC-analysa gjev ei klassifisering av areala innanfor reiselålet i forhold til kor viktige dei er for reiselålet si attraksjonskraft. A-områda er areal med høge krav til arealet si eignahet og/eller tilgjenge, medan C-områda har lave krav til lokaliseringssaden si eignahet og/eller tilgjenge. Det er i analysen lagt til grunn at

¹ Omfattar både eksisterande og framtidige einingar.

² Alpinområda er ikkje teke med i totalarealet.

dei tyngre sentralområda med hotell, serveringsstader, handel og alpinanlegg stiller store krav til eignahet og tilgjenge/sentralitet, medan område for fritidsbebyggelse i praksis har ein høgare tilpassingsevne til miljø og naturresursane.

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

Eit viktig siktemål med utviklingskonseptet er å sikre reiselålet 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 overnattingsskapasiteten 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 reiselålsområda med tilhøyrande aktivitetssområda og alpinområde samt område for fritidsbygg.
- Legge til rette for utvikling av landbruket, slik at dei blir ein tydelegare del av reiselålsproduktet gjennom Landbruk Pluss.
- Klargjere moglege framtidige utviklingsareal for reiselålsutvikling - avgrensa til sentralområda, dvs. areal med høge krav til eignahet og sentralitet.

Landbruket er ein viktig leverandør til reiselålet ved at eigedommane er attraksjonar i tenesteytinga innanfor reiselålet, 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 strukturrendringane/omstillinga i landbruket. Den kommunale strategien i forhold til utvikling av reiselålsrelaterte prosjekt på landbrukseigedommar er nærmare klarlagt i kap. 6.

5.1 Utvikling av reiselålsområda

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

Framlegget omfattar:

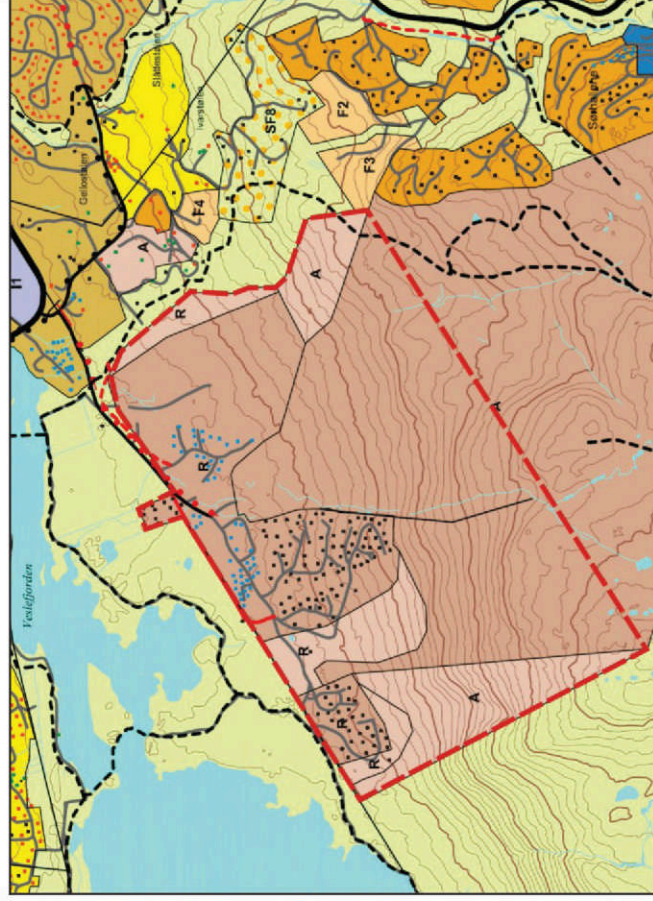
- Utviding av reiselålsområda i Vestlia

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

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 turloyper, hotell, leilegheiter og fritidsbygg/-leilegheiter. Sentralt i området er det etablert skytebane. Nedlegging/flytting av skytebane er ein foresetnad for vidare utvikling av dette reiselivsområdet.

Som ein del av plana er det foresett 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 delar 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 ferdelskorridor 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 inn til friluftsområdet med den prioriterte ski og turloypa - Ustedaalsfjorden 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 ovannevnte fleire naturkvalitetar og brukarinteresser som nærtut område med ski og turloypa Ustedaalsfjorden rundt. Lengst vest i området er det ein markert åsrygg som er foresett tatt vare på som ei avgrensing av reiselivsområdet mot det samanhengande inngrepsfrie området på sør og vestsida av Ustedaalsfjorden.

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 gjø auka trafikkbelastning.

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

- Flytting/nedlegging av skytebana.
- I krysset mellom Bakkestolsvegen og Stolsvegen må Bakkestolsvegen hevast, slik at siktholda blir betre og Bakkestolsvegen må gjerast gjennomgåande i forhold til Stolsvegen.
- Krysset mellom Stolsvegen 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 omsyn net 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 foresett at plana blir utarbeidd i tett samarbeid med kommunen, slik at foresetnadene for at kommunen kan handsame plana som ei områdereguleringsplan er tilstades. Vedteken reguleringsplan vil vere grunnlaget for handsaming av detaljreguleringsplana og byggeprosjekt i området.

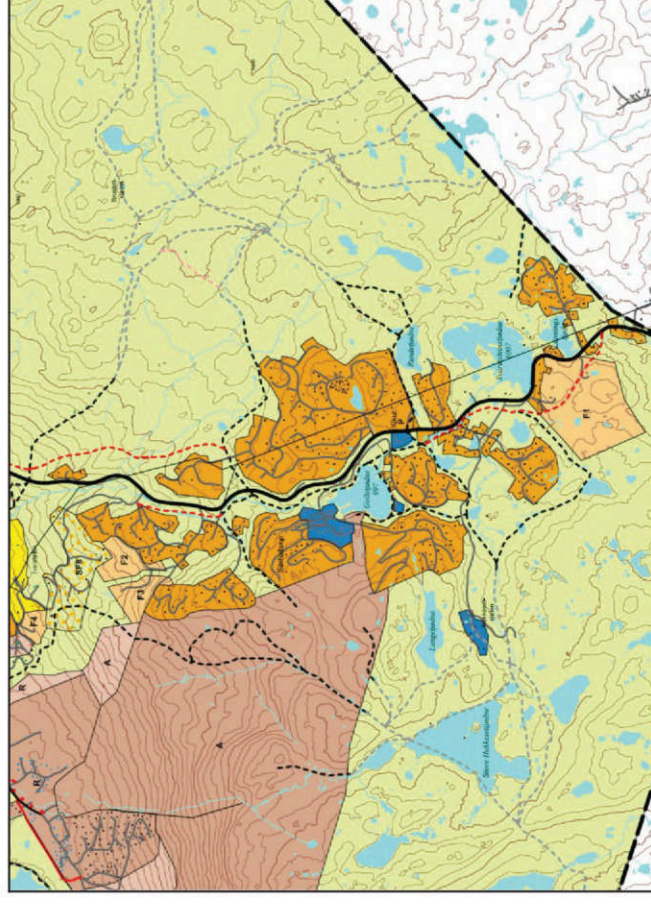
5.1.2 Utbygging av fritidsbebyggelse i Vestlia og Skurdalsåsen

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

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

På Skurdalsåsen er det i plana lagt ut eit nytt område for fritidsbebyggelse på om lag 200 daa. Utbygging av Åsremmen (F1) flyttar grensa for dei utbygde områda vest for Rv 40 inn i eit område som i liten grad er prega av tekniske inngrep. Feltet aukar presset på areal av verdi som nærfriluftsområde. Dette må det takast særskilt omsyn til ved utarbeiding av reguleringsplan for området. Opplysningane i naturbasen til DN (Direktoratet for naturforvaltning) viser at området Åsremmen (F1) delvis er lokalisert innanfor viktig beiteområde for villrein. Det er foresett 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. Arealgrensar i nordvest til det prioriterte ski- og løypenettet i kommunen. I tillegg er det registrert ei trekkerte 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 Stolsvegen 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 utbyggingssområda.

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

- Tilslutningspunkt mellom Fv 40 og tilkomstvegane må i naudsynt grad oppgraderast.
- Dei prioriterte ski- og turloypene bør sikrast planfri kryssing av Fv 40.
- Flytting/nedlegging av skytebana i Vestlia for 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 forast opp 11 nye fritidsbygg.

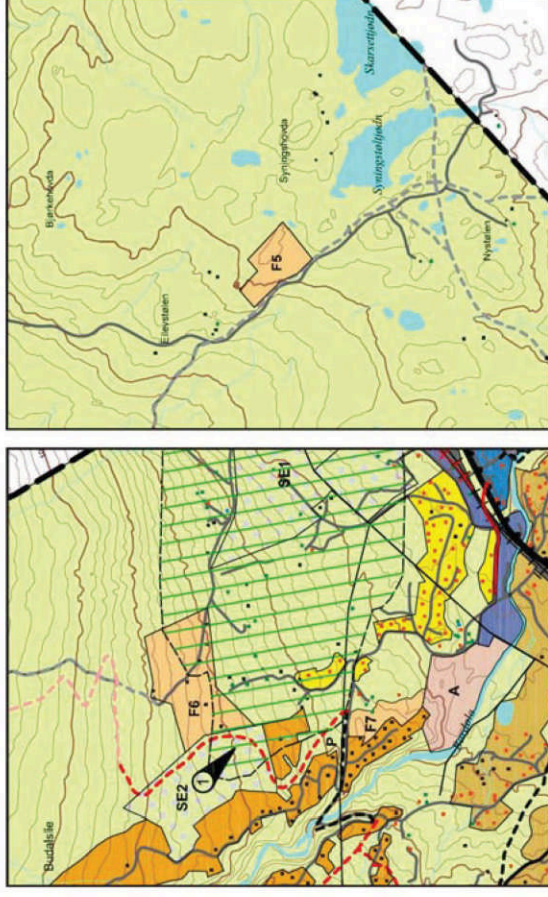
I naturbasen til DN er det registrert areal med naturkvalitetar utanfor byggeområdet. Innanfor området er det ikkje registrert lokalitetar.

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

Områda i Budalslie skal ha hovudtilkomst via den nye undergangen ved Øyo/Brusletto. Områda kan ikkje byggast ut for 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 foresett via tilkomsten til det avsette bustadområde aust for Fv 40.



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

5.1.4 Utviding av eksisterande fritidsbygg

Dei mindre byggeområda som i gjeldande plan består av enkelbygg 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 planföresegnene. Det er ikkje opna for oppføring av nye fritidsbygg i desse områda.

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

5.1.5 Tverrforbindelse mellom Vestlia og Geilo sentrum/Geiloheisen

I kommunedelplana er den illustrerte tverrforbindelsen mellom Geilohovda og Vestlia teke ut av plana. Kommunikasjon er foresett ivare tatt 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 aktivitetssområda varierar. Dei viktigaste overordna verknadene er knytt til inngrep i område som framstår som urørt eller delvis urørt. Inngrepa medfører nedbygging av beite- og leveområde for vilt, auka press på nærfriluftsområde og grøntkorridorar. I tillegg gjer det seg gjeldande eit behov for utbetring av kryss og tilkomstar.

I samband med utarbeiding av reguleringsplan for dei ulike områda, må det spesielt vurderast korleis omsynet til auka press på friluftskorridorar og nedbygging av nærfriluftsområde kan avbotast. Samtidig må sporsmål 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
Vestlia	2.725 daa	359 daa		24 daa
Skurdalsåsen	1.416 daa	339 daa		
Budalslie		130 daa		
Syningshovda		30daa		
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 foresett 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.

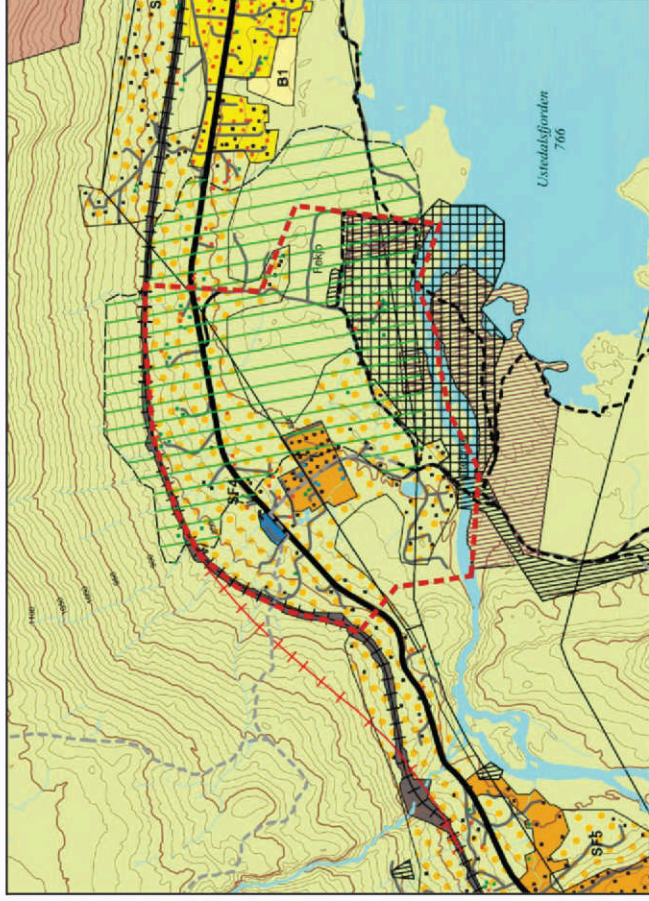
Området er eit karakteristisk kulturlandskapsområde som har fleire naturkvalitetar og brukarkvalitetar, med ei viktig gjennomgåande skiløype som blir nytta som tursti om sommaren. Det finst òg eit rikt utval av automatisk freda kulturminne i området som bl.a. omfattar kolproper, jernvinner og fangstgroper.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

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

Foresetnad for godkjenning av nye planar i området:

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



Figur 5.4: Utviklingsområde i Øvre Ustedalen.

5.4 Utviklingsstrategi – aktivitetsanlegg med kabelbane i vassdrag

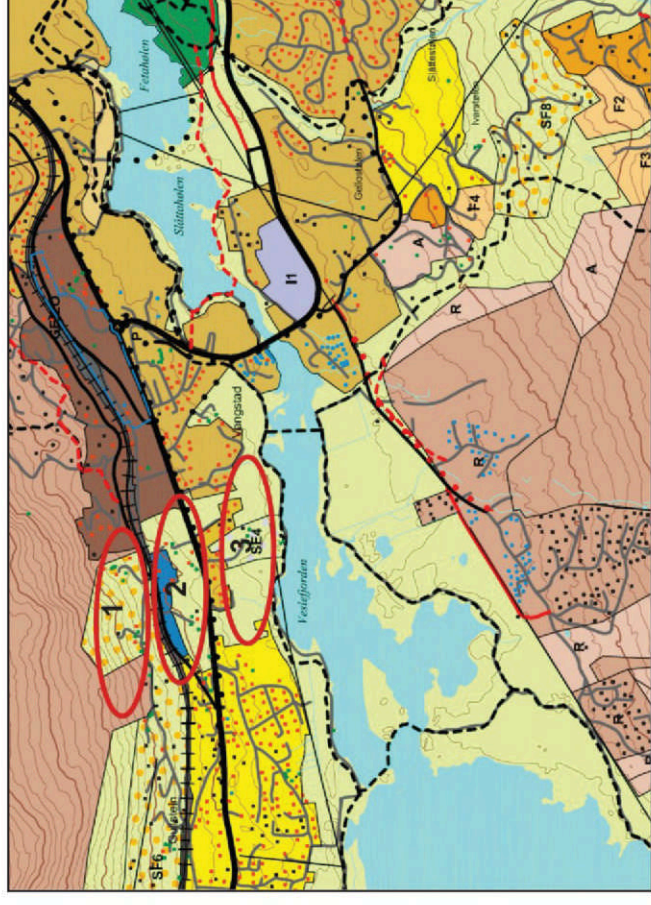
Gjennom arbeidet med revisjon av kommunedelplanen har det vore jobba med å finne fram til lokalisering av aktivitetsanlegg med kabelbane i vassdrag. Anlegget skal vere eit supplement til det øvrige tilbodet. Lokalisering av denne typen aktivitetsanlegg bor det jobbast vidare med fram mot revisjon av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

5.5 Sentrale framtidige utviklingsareal

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

5.5.1 Geilo sentrum som utviklingsområde – ventearreal

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



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

Framtidig bruk av areal vil vere avhenging av kva prioriteringar og avveingar 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 Ustedalens 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. Langa 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 stolsvollar.

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.

Rammeforesetnadene for landbruket har endra seg. Den generelle utviklinga viser to hovudretningar, auka volumproduksjon og sterkare satsing på ulike landbruksnæringer. 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.

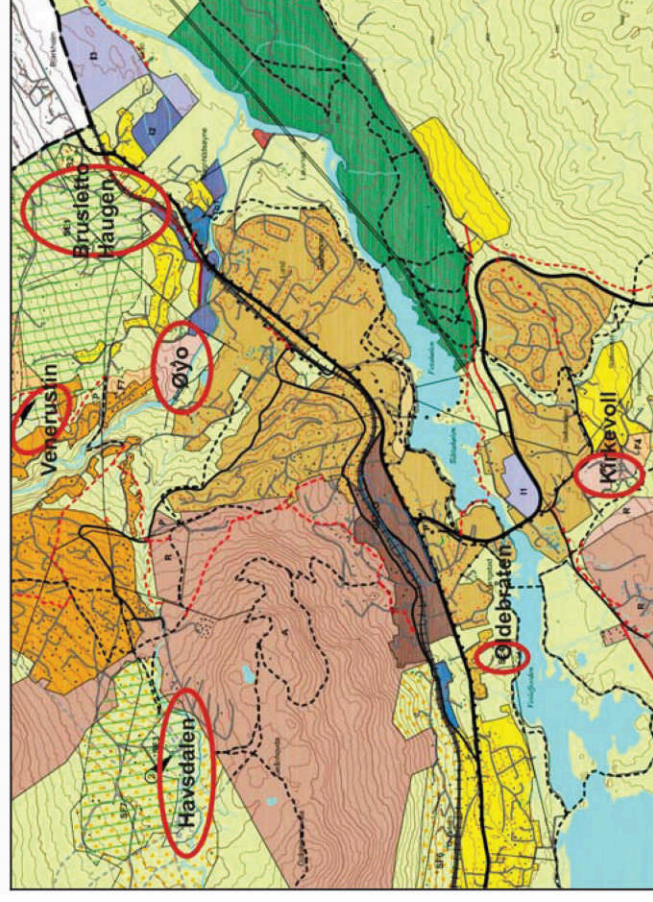
På Brusletto og Haugen (SE1) er det i planframlegget lagt til rette for ei vidareutvikling av dei to hestesentera som er etablert og under utvikling på gardsbruka. I tillegg er det i tilknytning til garden Haugen ynskje om å gjere heimstølen Venerustin (SE2) til ein del av areala som blir utvikla. På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

I Havsdalen er det sett av eit område (SE3). Innanfor området opnar plana for etablering av stolskafe og aktivitetssområde på areala ned mot Havsdalsane/Vesleane.

På eigedommen Oldebråten (SE4) som er lokalisert sørvest for Geilo sentrum, er det sett av eit areal der det er planar om oppdrett av hest med tilhøyrande veterinærteneste. Som ein del av utviklinga er det planar om oppføring av ein bygningsmasse på om lag 1.600 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 fore, er det uvisse knytt til om og kor mykje dyrka mark som blir omdisponert som følgje av tiltak på landbrukseigedommane. Ved sida av landbruksinteressene i dei ulike områda gjer det seg gjeldane friluftsinnteresser 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 for gjennomføring av tiltak. Det er foresett 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, turvegar, landbruksvegar og andre ferdelsvegar. For kommunen er det prioritert å utvikle og oppretthalde eit samanhengande, variert og gradert nett som dekker behovet for forbindelsar og rundturnmoglegheiter for ulike grupper, inkludert informasjon i form av god skilting og merking.

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

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

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

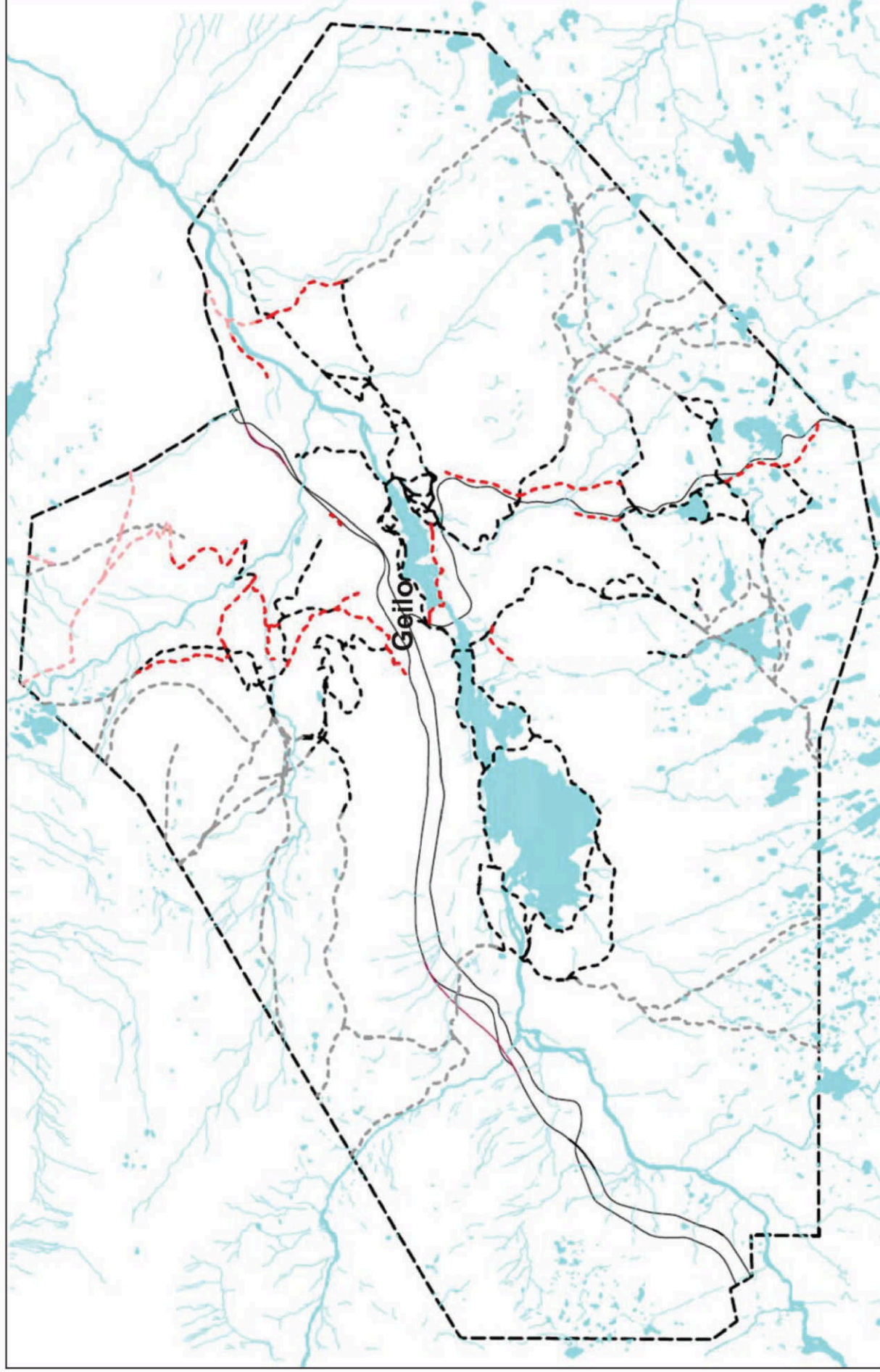
For å sikre etablering av planfri kryssing av riksveg er det for utbyggingssområde som er avsett til reiseliv, alpint og fritidsbebyggelse innarbeidd rekkefølgeforesegner som skal sikre etablering av planfri kryssing samtidig med at utbyggingssområda blir bygd ut.

Rv 7 og jembana framstår som ei barriere for ferdsl i sti og løypenettet på nord og sorsida 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 sorsida 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 samanheng i det etablerte nettet, samt fleire planfrie kryssingar av Fv 40. I tillegg vil utvikling av nettet gjere det lettare tilgjengeleg for ulike brukargrupper og ha positiv innverknad på folk sin moglegheiter til fysisk aktivitet.

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



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

8 PLANGJENNOMFØRING OG PARTNARSKAP

Måla i kommuneplana og den fastsette arealbruken er grunnlaget for utbyggingspolitikken til kommunen, medan den lokale 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 utgjør den politikken kommunen fører for å nå dei vedtekte 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 rekke relatert til rekkjefølgje og vilkår innarbeidd i planar. Når det blir nytta rekkjefølgje og vilkår i planar er det ein foresetnad at dei forholda som grunnleggjande utsetninga 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 foreserger blir dei grunnleggjande foresetnadene i plan- og bygningslova i forhold til frådeling og utbygging samt krav om bl.a. tilkomst, vatn, avlaup og andre krav til fysisk utforming og kvalitet ivareteke.

Partnerskapsmodellen for Geilo 2020 med tilhøyrande partnerskapsavtale med Destinasjon Geilo er basert på at alle relevante offentlege og private på Geilo blir partnerar for utvikling av Geilo som reisemål. Modellen består av; felles forpliktingar, felles partnerskapserklæring, konkrete avtaler mellom dei ulike aktørane om ulike tiltak/fellesskapsløysingar 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 (utbyggingsavtaler) 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/utbyggjar 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.

Utbyggjar må på si side ta ansvar og risiko for utbygginga. Kommunen har likevel eit visst ansvar òg på dette området ved å legge til rette for at utbyggjar 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 langsiktighet gjennom ein balansert og styrt bruk av private og offentleg virkemiddel.

8.2 Utbyggingsavtale

Foresegnene 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 reguleringsforesegner, men avgrensa av foresegnene 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 foreseielege gjennomføringsprossesar 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/utbyggar planlegg, kostar og gjennomfører alle både naudsynte interne og eksterne tiltak, medan kommunen si rolle er utover av mynde.
- Kommunen eller annan privat part overtar ansvaret for dei eksterne tiltaka gjennom bidrag frå private grunneigarar og/eller utbyggarar
- 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 rekkjefølgjeforesegnene 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 planforesegner. Formålet med bruk av ordlyden ”sikra gjennomført” er å legg til rette for bruk av gjennomføringsmodellen i strekpunkt 2., dvs. bidragsavtaler der kommunen eller annan part sikrar finansieringa og dermed òg sjolve 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	Offentleg ansvar å etablere skule, barnehage, helse- og sosialtenester samt offentlig beredskap. Manglande sosial infrastruktur kan grunngje at gjennomføring av privat utbygging må utsettast til tiltaka er gjennomført.
Behov bør identifisert i kommunedelplan.	
Gjennomføringsmodell i strekpunkt 3.	
Større områderetta felles terskelinvesteringar	Omfattar større tekniske anlegg som er ein felles forestrnad for utbygging av fleire delfelt innanfor ei hovudutbyggingsområde.
Hovudbehov bør identifisert i kommunedelplan.	Geilo Sentrum: - Tiltak blir planlagt, kosta og gjennomført etter ”Geilomodellen”
Gjennomføringsmodell i strekpunkt 2. anten aleine eller i kombinasjon med gjennomføringsmodell i strekpunkt 1.	Reiselivsområde i Vestlia: - Utbetring av tilkomst og kryssset mot Fv 40 - Gangveg fram til Fv 40 - Planfri kryssing mellom tur- og skiløype og Fv 40
Områderetta teknisk og ”grøn” infrastruktur	Reiselivsområde på Skurdalsåsen: - Planfri kryssing mellom tur- og skiløype og Fv 40
Blir avklart gjennom arbeidet med utarbeiding og handsaming av reguleringsplan.	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 eksterne infrastruktur. Dette kan t.d. omfatte veg, vatn og avlaup fram til og langs med byggetomta, grøntområde, fjernvarme, kommunikasjon og områderetta beredskap.
Gjennomføringsmodell i strekpunkt 1. anten aleine eller i kombinasjon med gjennomføringsmodell i strekpunkt 2.	

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

Eit viktig punkt i utbyggingsavtaler er kravet om at utbyggar 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. Rekkjefølgjeforesegner og vilkår vil i ein slik situasjon klargjere kva tiltak som må gjennomførast for å sikre området naudsynt infrastruktur.

Rekkjefølgjeforesegner 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 utbyggingssjorsjekt.

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 byggar og (3) etablere føreseielege rammer for private byggar. Samtidig er oversikta og eit grunnlag for å få i stand ein debatt mellom byggar 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 føreset inngått for utbygging der utbygging i samsvar med vedteken arealbruk (dvs. arealdelen av kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande føresegner og føreset bygging/opparbeiding av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg. Med offentlege anlegg er det meint anlegg/tiltak som er vist som offentleg regulert formål i arealplan og/eller i føresegner til arealplana, for eksempel trafikkkanlegg, friområde og frigjevingsføresette arkeologiske granskningar. Offentlege anlegg omfattar og leiðningar for vatn, avlaup, fjernvarme og liknande.

3. Bustadosiale tiltak

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

4. Hovudprinsippa for kostnadsfordeling

Innanfor kommunedelplana for Geilo har Hol kommune praktisert eit prinsipp om at dei enskilte utbyggarane sjolve 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 forering av planlagde investeringar. Prinsippet blir oppretthalde som utgangspunkt for kommunen sine forventningar til utbyggjar sitt bidrag til tiltak som er naudsynt for utbygging.

5. Aktuelle kommunale dokument

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

8.3 Avtalebaserte- og frivillige ordninger

utbyggingspolitikken til kommunen og som skal ivareta kast gjennom framforhandling av utbyggingsavtaler.

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 aktorar vere med å finansiere drifta av sti- og løyvesystemet. Ordninga blir forvalta av Geilo Løyper AS.

Dei avtalebaserte ordningane er privatretslege avtaler mellom verksemdar, grunneigarar og utbyggjarar innanfor reiseområdet – Geilo. Grunnet er partnerskapsmodellen for Geilo 2020. Det er eit overordna mål å utvikle stadig nye avtaleområde som trekkjer inn fleire nye partnarar. I utbyggingsamanheng 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 grunneigarar som sikrar grunneigar kompensasjon for bruk av motorøyretoy 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 sikrar 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 gratispassasjerar for å sikre at nye utbyggingsområde sluttar seg til ordninga. Denne rolla skal ivareta kast gjennom strategiar for omdisponering av areal som er ein absolutt foresetnad 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 foresetnad 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

Finansieringsordning		Fellesgode		Stiar og Løyper	
		Investering	Drift	Investering	Drift
Utbyggingspolitikken	Utbyggingsavtale <i>Bidragstytar; Utbyggjar, grunneigar og kommunen</i> Omfattar gjennomføring av plan som foreset bygging/opparbeiding av offentlege anlegg og eller tilpassing til slike anlegg.	- Veg, gangveg, parkering, vatt og avløp frå offentleg anlegg fram til og gjennom planområdet - Kvalitetskrav til utforming, belysning og skilting for å sikre ein felles profil - Miljø og kulturtiltak som t.d. omfattar offentlege plassar og torg - Bustadsosiale tiltak	- Organisatoriske tiltak for drift og vedlikehald av publikumsretta areal i privat eige som er tilgjengleg for allmenta	- Gangvegar, turvegar, skiløyper/skibruer og grøntområde gjennom planområdet, samt nautsynt og forholdsmessig del av eksterne punktutbetringstiltak på gangvegar/turvegar stiar og løyper - Utfartsparkering innanfor reguleringsområdet	
	Avtalebaserte ordningar <i>Bidragstytar; Bedrift, utbyggjar, kommunen, grunneigar og hytteeigar</i> Omfattar private felles tiltak/anlegg som er offentleg tilgjengelege, samt opparbeiding av stiar og løyper utanfor utbyggingsområde og som ikkje er ein del av dei 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 - Administrasjon og dagleg tilrettelegging av det prioriterte sti og løypenettet
Partnerskapsmodellen <i>Bidragstytar; Hytteeigar og innbyggjar</i> Reine frivillige bidrag til sti- og løypenettet.					

Tabell 8.2: Skilje mellom finansieringsordningar som skal sikre gjennomføring av utbyggingspolitikken til kommunen og fellesgode som skal ivaretaast 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 rutinane som er skildra i plan- og bygningslova. Utgangspunktet er at den framtidige arealbruken skal avklarast gjennom kommunale overordna arealplanar.

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

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 foresegnene i plan- og bygningslova skal kommunen vurdere desse forespurnadene, 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 handsamsingsrutinar, samt klargjere kva krav kommunen stiller til desse forespurnadane for dei blir vurdert.

Følgjande planstrategi skal leggast 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 for 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 nautsynt grad omfatte:

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

KOMMUNEDELPLAN FOR GEILO PLANFØRESEGNER

Vedteken i Hol kommunestyre 24.06.2010 i sak 69/10

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

1. Byggeområde

1.1 Reguleringsplan, jf PBL § 20-4, 2 ledd, bokstav a

I område avsett til utbyggingsskema, kan arbeid og tiltak som nemnt i PBL § 93 første leidd bokstav a, c, h, i og j ikkje settast i verk for 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 luftutfordringar ved utforming av industriområde og lokalisering av verksemdar.

1.4 Rettefærdighetsplan, 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 første leidd bokstav a, c, h, i og j kan ikkje gjennomførast for det er etablert:

- Tekniske anlegg for vatn, avløp og el/tele
- Kommunikasjon som inkluderer gang- og sykkelveg
- Tilkømt og parkering som dekkjer behovet for (utbyggingsskema) byggetomta
- Gangsamband til nærfriluftsområde og overordna turveg
- Areal og anlegg for barn og unge

For vidare utbygging langs Rv 7 og Fv 40 kan gjennomførast, skal avkørsle etablerast i samsvar med reguleringsplan. Aust for rundkøyring på Rv 7 skal det utarbeidast analyse med tilhøyrande strategi for opprydding i avkjørslestilho/a/avkjørselsplan, og avkjørsler skal etablerast i samsvar med reguleringsplan kor tilkømtstøysingar 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 for det er etablert rundkøyring mellom Fv 40, Stolsvegen og området I1. Rundkøyringa skal vere tilkømt til noverande og framtidige byggeområde aust og vest for Fv 40. Samtidig med at 4-anna 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 for krysset mellom Stolsvegen og Bakkestolsvegen er utbetra og det er etablert gangveg frå Rv 40 og til reiselivsområda.

For det kan forast opp bustader innanfor bustadområdet aust for Fv 40 og fritidsbustader innanfor området F5, skal det vere etablert ny tilkømtveg 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 Geilolte bustadområde. For utbygging innanfor området F5 skal eksisterande avkjørsel til Fv 40 stengast.

Tilkømt til området F1 skal for fradeling av tomt etablerast via tilkømt til parkeringsplass nord for området F1, og eksisterande tilkømtstar frå Fv 40 til utbyggingsskema F1 skal sanerast for fradeling av tomt innanfor området F1.

I områda F2 og F3 skal det ikkje fradelast tomt eller forast opp bygg for avkørsla/krysset mellom Fv40 og tilkømtstvegane er utbetra.

I områda B1 og Tb1 skal det ikkje forast opp bygg for avkørsla/krysset mellom Rv 7 og tilkømtstvegane er utbetra.

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

I områda I2 og I3 skal det ikkje gjennomførast tiltak for etter at Rv 7 forbi Vollovegen 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 forast opp bygg for 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. bueining og fritidseining. Minst 4 m² av dette skal vere privat eller nær 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 jamndager 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

For det blir gjeve løyve til oppføring og/eller utviding av bustad, sjukeheim, pleieinstitusjon, fritidsbustad, skule og barnehage skal det dokumenterast tilfredstillande støynivå utanfor rom med støyomfintleg 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 støynivå over dB 55 L_{den} frå veg, dB 58 L_{den} frå bane og dB 30 L_{den} frå skytebane, medrekna eventuell effekt av skjerming.

1.7 Forbod mot oppføring av fritidsbygg, jf PBL § 20-4. andre ledd, bokstav e

Innanfor byggeområde for sentrums-, tettstadområde og turistbedrift er det ikkje tillate å fore 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 leggjast vekt på å sikre tilfredstillande løyningar m.o.t. trafikktryggleik, parkering, uteoppfald 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 støyson, blir det krevd spesiell støytilpassing av bygg med omsyn til innomhus støynivå og uteareal.

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

- Støytilhøva innomhus og utomhus 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 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 innemlima blir ivareteke i samsvar med Statens Helsetilsyn sin rettleiar 4-95.
- Avvik frå grenseverdiane skal ikkje vurderast for etter at det er søkt å finne fram til løyningar utan avvik frå støyretningslinene, men der slike løyningar vil gje lite tenelege planløyningar og/eller uheldige estetiske verknader.

Industriområdet I2

Området I2 skal disponerast til handverksverksemd/lettare industri og felles administrasjonsbygg for verksemdene:

- Det er ikkje tillete med verksemd som medfører trafikk med tyngre køyretoy, unntaket er varelevering.
- All produksjon og lagring skal foregå innomhus.
- Ved utforming av industribygg gjeld same krav til utsjånad og materialbruk som for den øvrige byggnaden.
- Mellom bustadområdet og I2 skal det etablerast ei bufferson 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 Hakkesetstølen 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. For 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 støy nivå utanfor rom med støyomfintleg bruk og at det eller kan etablerast uteopphaldsareal med tilfredstillande støytilhøve, dvs dB 55 L_{den} . Tilsvarende gjeld ved utviding av eksisterande fritidsbygg langs Bergensbanen, der tilfredstillande støytilhøve er dB 58 L_{den} .

Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med naturverminteresser, kulturminne, friluftsinnteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselement. Det inneber at det ikkje skal forast opp bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i vilttrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snauffellet, markerte høgdedrag, i våtmarksområde, på dyrtka mark og stolsvoll. Det må dokumenterast eigna drikkevasskjelde og ligge fore løyve for utsepp 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).

Monehogda frå gjennomsmittleg 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/iltak ved verksemdene. I tillegg kan det gjevast løyve til utviding av noverande fritidsbygg.

2.2.1 Krav til omfang og lokalisering

For utbygging av noverande og etablering av framtidige ervervstiltak på meir enn $BRA = 200 \text{ m}^2$ innanfor verksemdene til heste- og aktivitetssanlegget på Bruselto Gard (LNF-SE1), Hallingskarvet Hestegård (LNF-SE1), aktivitetssanlegget og gardskafe i Havsdalen (LNF-SE3) og oppdriftsanlegg 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 forast 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 forast 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 stolen 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 innfor området (LNF-SE3) kan det etablerast eit kultur- og aktivitetssområde. I tillegg kan låven på stolen/eigedommen gnr 49 bnr 1 byggast om til stolskafe/serveringshytte. Den samla bygningsmassen på stolskafeen/serveringshytta skal ikkje overskride $BRA = 150 \text{ m}^2$.
- På Oldebråten på gnr 65 bnr 105 kan det etablerast oppdriftsanlegg for hest med nandsynlte 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 bruksendrast til bygg for erverv, dvs. lager, garasje, landbruksverkstad, foredlingsanlegg, gardsbutikk, servering og kontor.

Noverande fritidsbygg som kan utvidast er avmerka med byggpunkt på plankartet.

2.2.2 Særskilde krav til utforming av bygg

Ervervsbygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonere med bygg i området og eksisterande situasjon.

Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med naturverminteresser, kulturminne, friluftsinnteresser eller spesielle landskapselement. Det inneber at det ikkje skal forast opp nye bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i vilttrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snauffellet, markerte høgdedrag og i våtmarksområde.

Monehogda frå gjennomsmittleg planert terreng skal innanfor områda LNF-SE1, LNF-SE2 og LNF-SE4 ikkje overskride 9 meter, medan gesimshogda ikkje skal overskride 8 meter.

Monehogda frå gjennomsmittleg 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. For det blir gjeve løyve til utviding av noverande fritidsbygg innanfor LNF-SE 4, skal bygg som ligg innanfor gul støyson til skytebana dokumentere tilfredstillande støy nivå utanfor rom med støyomfintleg bruk, eller at det kan etablerast

uteopphaldsareal med tilfredstillende støytilhøve, dvs dB 30 L_{den} .

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

2.2.4 *Forbod mot oppføring av fritidsbygg, jf. PBL §20-4, 2. ledd bokstav e*
Innanfor LNF-SE3 er det ikkje tillate å føre opp fritidsbygg.

Jordlova

I alle LNF-områda for spreidd utbygging gjeld §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova.

3. Område for særskilt bruk eller vern av vassdrag (arealbruksavhenging kategori)

3.1 Byggeforbod langs vassdrag, jf PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav f
I 100 meters-beltet inn til vatn og vassdrag, - målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flomvassstand, er det generelt byggeforbod for tiltak som nemnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt vegar og masseuttak til landbruksformål. For Geilo fjordn, vassdraga Vesleåne i Havsdaalen, 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
Havsdaalslia, Jonstøllia, del 2	062004007		03.02.1981
Havsdaalen Jonstøllia del 2	062004008		03.08.1981
Vestlia del 1 – Geilo	062004009		25.05.1981

Omlegging av Havsdaalsvegen	062004010		30.03.1984
Vestlia – Geilo del 2	062004011	0044/04	29.04.2004
Gnr 56 bnr 6 Havsdaalen	062004012		31.05.1985
Geilo del 4 – rundkøyning	062004013		28.08.1986
Storhovda	062004014		06.11.1986
Del av 65/1 ved Kikut	062004015	0029/07	26.04.2007
Geilmoen II	062004016		16.10.1976
Geilmoen	062004016		07.08.1973
Geilølie (Vestlia del 3)	062004017	0153/88	28.04.1988
Såballia	062004018	0238/88	29.09.1988
Del av eigedommen 64/12	062004019	0024/90	29.03.1990
Kikut del 2	062004020	0097/90	04.10.1990
Geilo center appartement	062004021	0074/91	04.11.1991
Highland Hotell	062004022	0094/91	16.12.1991
Turistutbygging Vestlia vest	062004023	0064/92	05.03.1992
Ustedalsfjorden rundt	062004024	0066/92	05.03.1992
Kikut nord	06200425		05.03.1992
Område Geilo Taubane – øvre del	062004026		17.12.1992
Område Geilo Taubane – nedre del	062004027	0155/92	17.12.1992
Geilo hotell, felt Tb1 og deler av Tb3, Geilo sentrum	062004028	0086/07	27.09.2007
Vestlia vest del 1 felt H2/Tb	062004029	0003/94	19.01.1994
Tuftelia – Geilo vest	062004030		12.10.1994
Solli Sportell	062004031	0124/94	09.11.1994
Vestlia vest del 1 felt H5/Tb	062004032	0028/95	26.04.1995
Vestlia vest del 1 felt Tb1/S1	062004033	0053/95	31.08.1995
Endring av reguleringsplan for Geilo sentrum vest	062004034		26.05.2005
Geilo sentrum	062004035	0073/95	31.08.1995
Haugstømta "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 egedom 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
Bardola Høyfjellshotell	062004075	0062/03	29.09.2003
Lunningshaugen H8	062004076	0010/04	29.01.2004
Del av Sæbalstolen	062004077	0003/05	27.01.2005
Jeglumkollen H9	062004081	0148/04	14.10.2004
Tb17 Tufelia	062004082		22.08.2003
Geilohovda S1	062004083	0009/04	29.01.2004
Runde fjodne	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
Vandreheimmet	062004105	0079/09	13.05.2009
Kikut Fjellstuer felt Tb1 og FR1	062004106	0004/07	01.02.2007
Nedre Slättalveggen	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 Bruslettvegen	062004120	0011/09	26.02.2009
H/T1 Havsdalen	062004121	0218/05	14.10.2005
Jonstollie 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

Løye til avkøyring må gjevast av vegmynda.

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

Ved fortetting av tettstadsområde og sentrumsområde langs Rv 7 skal det leggst vekt på forbedring av avkøyrsløshova og sanering av avkøyrsløse.

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 utbyggingssplan (bebyggelsesplan) gjeld byggegrensa i jernbanelova.

Infrastruktur

All framtidig utbygging skal baserast på framføring av heilårs koyreveg, vatn, straumforsyning og godkjend avlaupsøysing. Etablering av nye bygg innanfor planområdet foreset bruk av forskriftsmessig avlaupsanlegg. Med dette er det meint mogleg tilknytning til offentleg/privat leidningsnett med godkjent utleppsløye eller etablering av separatøysingar i samsvar med gjeldande forskrifter/tekniske retningslinjer. Det er ikkje tillate å legge inn vatn i eksisterande bygg utan at godkjent forskriftsmessig avlaupsøysing kan etablerast.

Energiforsyning

I område med tettare utbyggingssmonster 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 forebyggjande tiltak mot radon. I samsvar med sentrale retningslinjer (SINTEF Byggeforsk, byggetaljar 520.706) inneber dette to parallelle tiltak mot radon, fortrinnsvis tilrettelegging for trykkløysing/ventilering av byggegrunn og løysing med radonsperre.

Ved planlegging av sjukeheim, pleieinstitusjon, skule og barnehage skal strålefarens særskilt vurderast og behovet for eventuelle avbotande 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 utbyggingssområde 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 bygningssmiljø (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 friluftssområde. 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 friluftssområde, stiar, løyper, jakt og fiske.
- Kulturmiljø, herunder kulturmiljø, verdfullt kulturlandskap og viktige kulturminne (objekt).

Sentrums-, tettstad- og reiselivssområde

Sentrumsområdet omfattar areal for forretning, kontor, turisme, bustad, offentlege- og allmenntilgjenge formål i Geilo sentrum. Sentrumsområdet er definert som fortettingssområde. Tettstadsområde omfattar areal til bustad, forretnings-, industri-, kontor-, turisme, offentlege og allmenntilgjenge formål.

Reiselivssområde, alpinområde og aktivitetssområde

Reiselivssområde er areal for turist og fritidsformål med tilhøyrande funksjonar.

Alpinområdet omfattar nedfartsløyper og heisanlegg med tilhøyrande servicefunksjonar.

Aktivitetssområda er areal for Geilo Hestesenter på Kirkevoll samt ride-, og treningsanlegg for hest på Øyo.

Reiselivssområde og lokalisering innanfor reisemålet

Sikring av reisemålet Geilo si attraksjonskraft er vesentleg for vidareutvikling av reisemålet og langsiktig forvaltning av "arealkapitalen".

Hovudprinsipp for forvaltning av "arealkapitalen":

Områdeinndeling	Kjenneteikn	Funksjonar	Arealbruksformål	Plan og - gjennomføring
A-område - Geilo sentrum - Reiselivsområde - Turismonsområde - Utviklingsareal - Samanhengande grøntområde	Høge krav til staden si eignaheit og tilgjenge/sentralitet Lav tilpassingssevne	Teknisk: hotell, leilegheiter og attraksjonar som foreset sentralitet Grønt: alpinområde, urbaniserte grøntstrukturar og større samanhengande grøntområde som er av verdi for reisemålet si attraksjonskraft	Ferdig utbygd bor minimum 70 % av BRA innanfor utbyggsområde vere utvikla og brukt til såkalla næringsformål. Samanhengande grøntområde skal sikrast med særskilt arealbruksformål	Foreset 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: turistsenter 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 rekkefølgeforesegner og evt. utbyggingsavtale
C-område - Areal som ikkje er A- og B-område	Låge krav til lokaliseringssaden si eignaheit og/eller tilgjenge/sentralitet. Høg tilpassingssevne	Teknisk: Fritidsbygg, Landbruk Pluss og mindre aktiviteitsanlegg Grønt: stiar og løyper	Ikkje spesielle krav, men blir vurdert i dei konkrete sakene	Regulering, medan gjennomføring av terskelinvesteringar blir sikra gjennom bruk av rekkefølgeforesegner 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/fritidsseiningar), skal alle nye utleigebygg/-einingar regulerast til turistanlegg i reguleringsplan. Private hytter/fritidsseiningar 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 bustadomt 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:

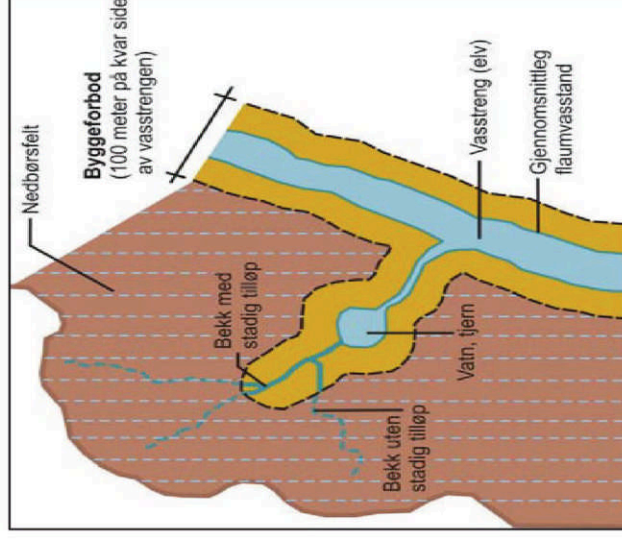
- Sandleikeplass der maksimal gangavstand er 50 meter og minimum areal er 50 m².
- Næroleikeplass der maksimal gangavstand er 150 meter og minimum areal er 1500 m².
- Strøksleikeplass der maksimal gangavstand er 500 meter og minimum areal er 5000 m².

Vassdrag

Vassdrag er sjølv vassstrengen og det nedbørsfeltet som drenerer til vassstrengen. Byggeforbødet gjeld for både hovudelvar, sideelvar, bekkar, vatn og tjern innanfor nedbørsfeltet med heilårs vassføring/stadig tillopp. Forbødet gjeld uavhengig av arealbrukskategori.

Byggeforbødet gjeld for eit belte på 100 meter på kvar side av vassstrengen og blir fastsett ut frå gjennomsnittleg flaumvassstand. Kva tiltak som byggeforbødet gjeld for går fram av foresegnene til kommunedelplanen. Innanfor regulert område gjeld byggeforbødet fastsett i plan.

Figuren til høgre viser korleis byggeforbødet skal tolkast.

**Stiar og løyper**

Avsetning 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. Stolane 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 stolsområda. Ved ombygging av stolsbygg skal det takast omsyn til opphavleg byggestil.

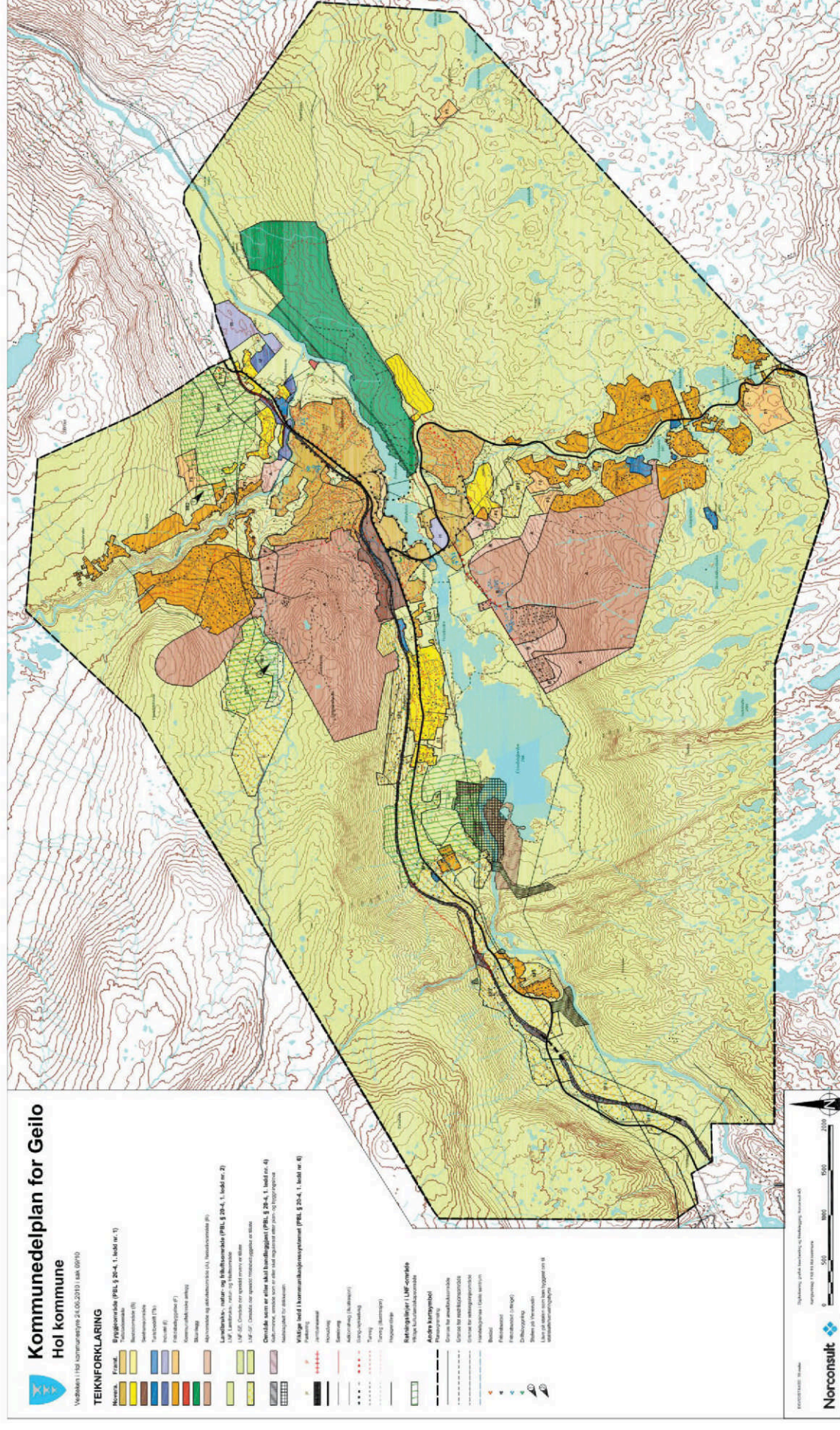
På plankartet er det markert tre områder som har eit einheitleg og særlege kulturlandskap (Lien, del av Ustedalen og del av Havsdalen). Kulturlandskapet sin karakter bør vektleggjast høgt ved plassering og utforming av bygg og anlegg i områda.

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 konflikter 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 fastsetast 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 byggeområde eller LNF-område for spreidd utbygging. Spørsmålet om bygging på desse areala må eventuelt fremjast gjennom framlegg til reguleringsplan.





Oversiktskart

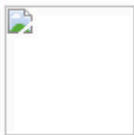
Hol kommune

Grensene er veiledende.

Dato 13.01.2025

Målestokk 1:1000

0 10 20 30 40 m



Hol kommune

Adresse Ålmannvegen 8, 3576

Telefon

Utskriftsdato: 15.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 64 **Bruksnr.:** 196

Adresse: Timrehaugvegen 42, 3580 GEILO

Referanse: 79838efd-f733-47f6-8c5c-bbf1cb4c9ac3

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

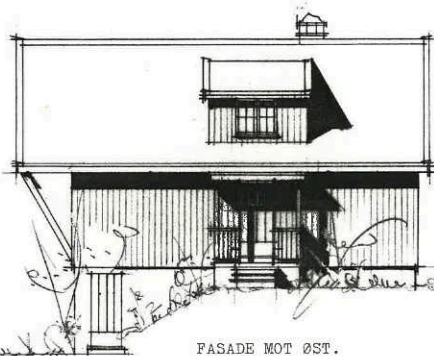
Vedlegg
1 vedlegg
Kommentar
Det foreligger kun ferdigattest på garasjen, ikke på tilbygg fritidsbolig

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

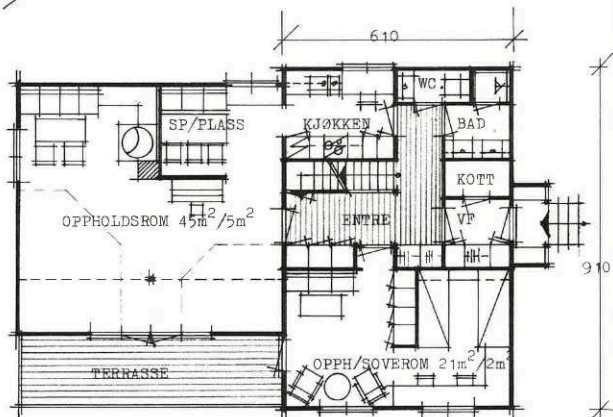
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



FASADE MOT ØST.



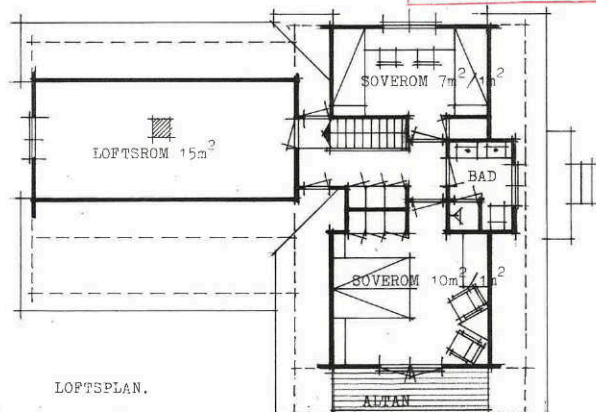
FASADE MOT SYD.



EKSISTERENDE HYTTE

NYRYGG.

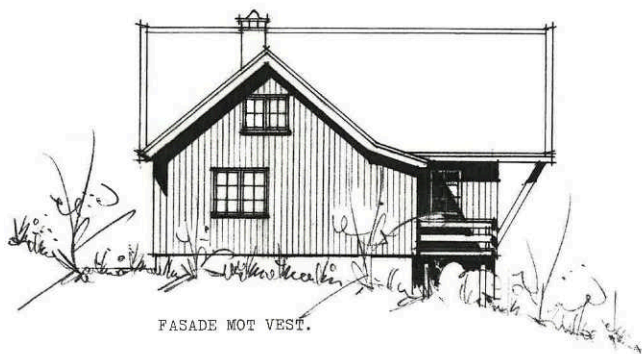
PLAN AV 1. ETASJE.



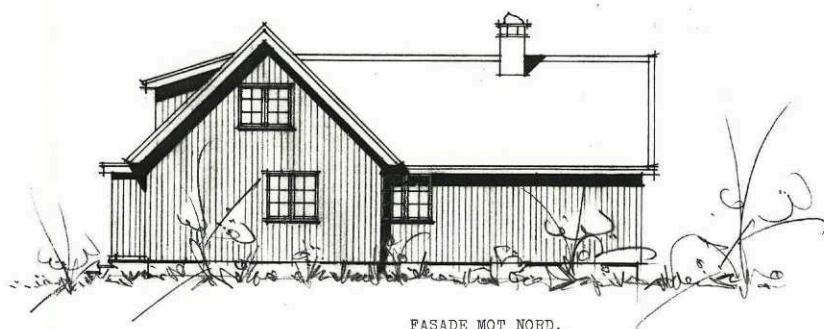
LOFTSPLAN.

Godkjent. Høi Ebygningråd
22/12 1983. Sak nr 351/83

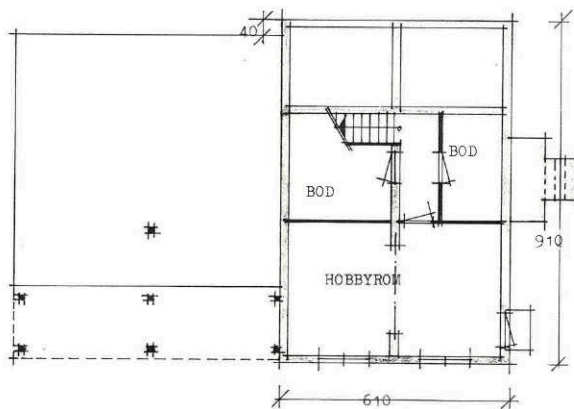
Sak nr:	8204	TRYGVE SLATTA, JOH. HJORTSVEI 47. TILBYGG TIL HYTTE PÅ GEILO. PLANER OG FASADER.	Tegn. nr:	23
Rev. nr:		JAKOB MYKLEBUST Arkitekt M. A. L. ØVRE KORSKIRKEALM. 4. 5000. BERGEN. TLP. 323150. 324386		
Dato:	3/11-83.	Sign. <i>J. Myklebust</i>	Kont.	MM: 1:100.



FASADE MOT VEST.



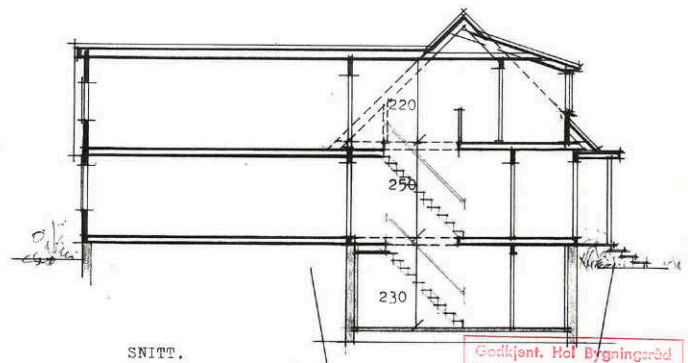
FASADE MOT NORD.



EKSISTERENDE HYTTE

NYBYGG

KJELLERPLAN.



SNITT.

Godkjent. Hof Bygningråd
22/12 1983. Sak nr. 851/83

Sak nr.:	8204	TRYGVE SLÅTTA, JOH.HJORTSVEI 47. TILBYGG TIL HYTTE PÅ GEILO. PLAN, SNITT OG FASADER.	Tegn. nr.:	22
Revidert:		JAKOB MYKLEBUST Arkitekt M. N. A. L. ØVRE KORSKIRKEALM. 4. 5000. BERGEN. TLF. 323150. 324386.	Kontak:	
Dato:	3/11-83.	Sign. <i>J.M.</i>	Mål:	1:100.

U T S K R I F T A V M Ø T E B O K

FOR HOL BYGNINGSRÅD

I MØTE 22. DES. 1983

AV 5 MEDLEMMER VAR 4 TILSTEDE (MEDREGNET MØTENDE VARAMENN)
+ 2 RÅDGIVERE

Sak nr. 351/83.

Byggherre:

Byggemelding:

Gnr. 64, bnr. 196.

Trygve Slåtta, Joh. Hjortsvei 47,
5030 Landås.

Tilbygg til hytte på Geilo. Tomten ligger
sørøst for Slåttajorde.

Areal nybygg 58 m² + kjeller og loft.
Det foreligger skriftlig erklæring fra
Ambjørg Brusletto om at tilbygget kan
plasseres nærmere nabogrense enn 4 m.

Bygningsrådet har i møte den 13.10.82,
sak nr. 338/82 godkjent tilbygg/endring av
hytta (areal nybygg 6,5 m x 2,5 + loft)
på visse vilkår, men planene er endret
til å gjelde omsøkte.

Sak nr 351/83

Enstemmig vedtak:

Det omsøkte tilbygg godkjennes.

Det stilles om vilkår at eiendommene blir tilkoblet off. vann og
kloakk.

Tilbygget må settes på armert grunnmur.

Pipe og ildsteder må utføres etter byggeforskriftenes kap. 49.

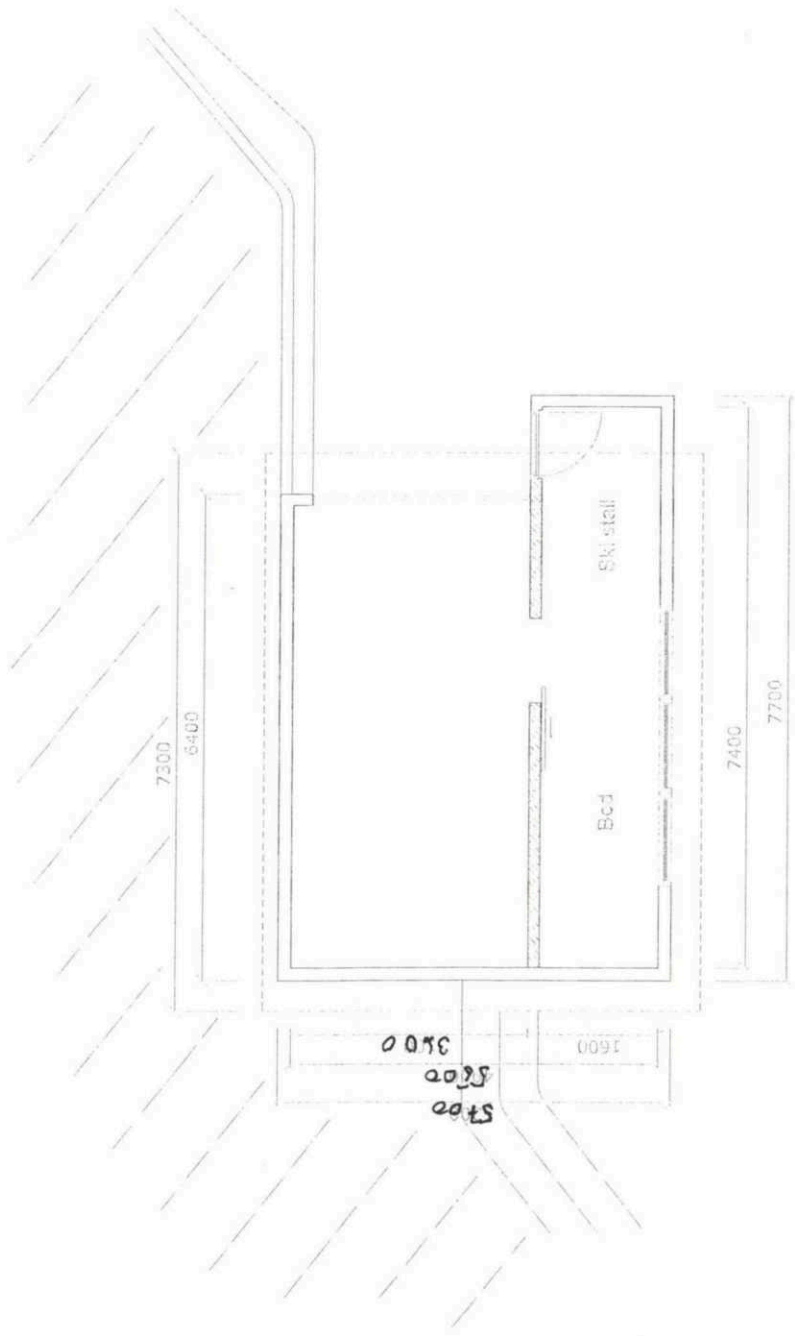
En gjør oppmerksom på bygningslovens § 96 hvor det heter:

"Er arbeidet ikke satt igang seinest 3 år etter at tillatelsen er
gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet
innstilles i lengre tid enn 2 år."

Rett utskrift bevitnes:

Annrid Neverdal Veslehaug
Annrid Neverdal Veslehaug

2



OAR

Office for Architectural Responses

Opplysningsvesenistallet, Postboks 11, 0403 Oslo, Norge
Tlf: 22 44 11 11, E-post: oar@oas.no

Opplysningsvesenistallet, Office for Architectural Responses

byggherre :	Christopher Brun
prosjekt :	Garasje Brun
G. nr. :	65
B. nr. :	196
adresse :	Timrehaugen 42
status :	Rammesøknad
titel :	PLAN
skala :	1:100
tegnings nr. :	A123 101
tegnet av:	Jørgen Grahl-Madsen
dato :	02.06.2009
revidert :	10.11.09

Office for Architectural Responses

byggherre :	Christopher Brun
-------------	------------------

prosjekt : Fjellveien 44

G. nr. : 166

adresse : Timrehaugen 42

status :	Rammesøknad
----------	-------------

FASADE_SØR

skala : 1:100

tegnings nr :

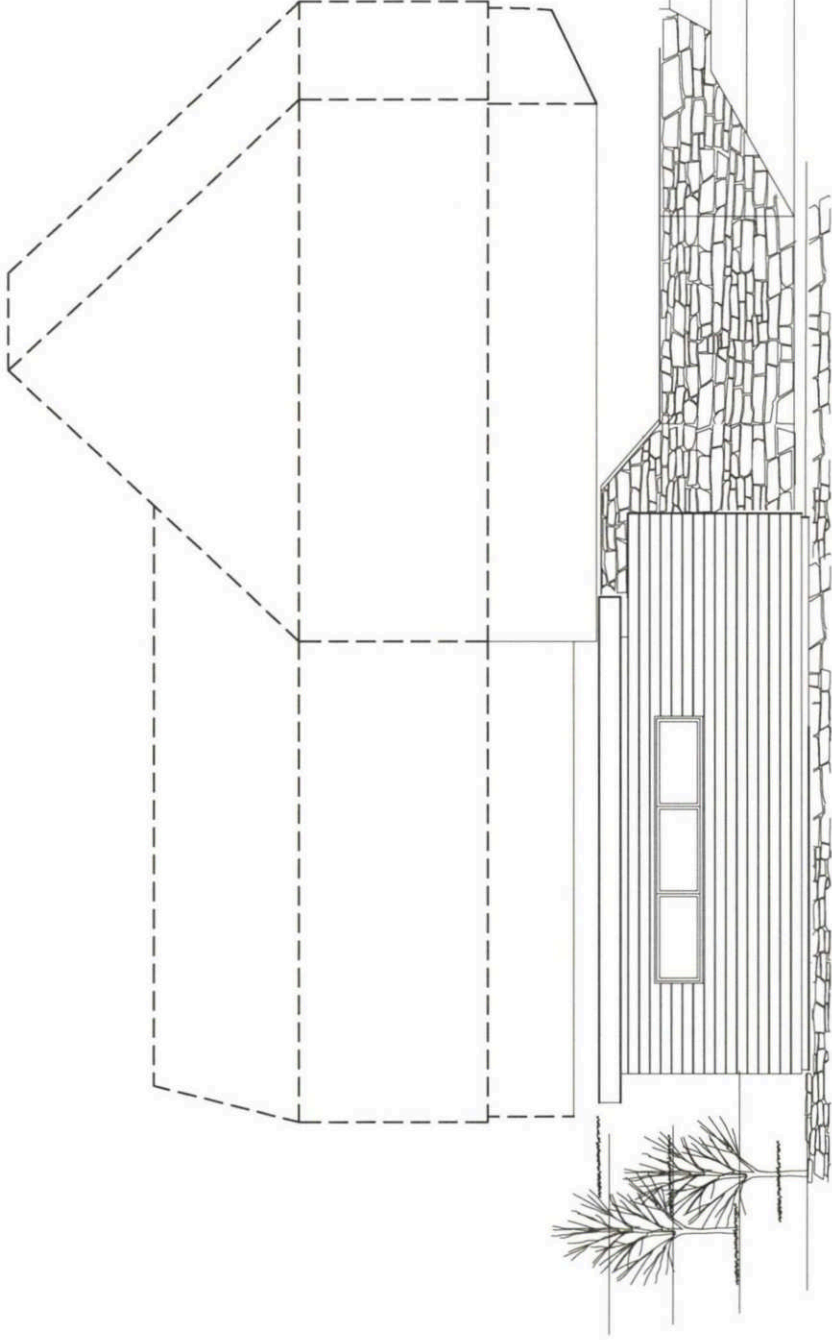
A125
301

tegnet av: Jørgen Grahl-Madsen

data : 02.06.2009

revident :	12.08.2009
------------	------------

28



Fasade mot Syd

OAR

Office for Architectural Responses

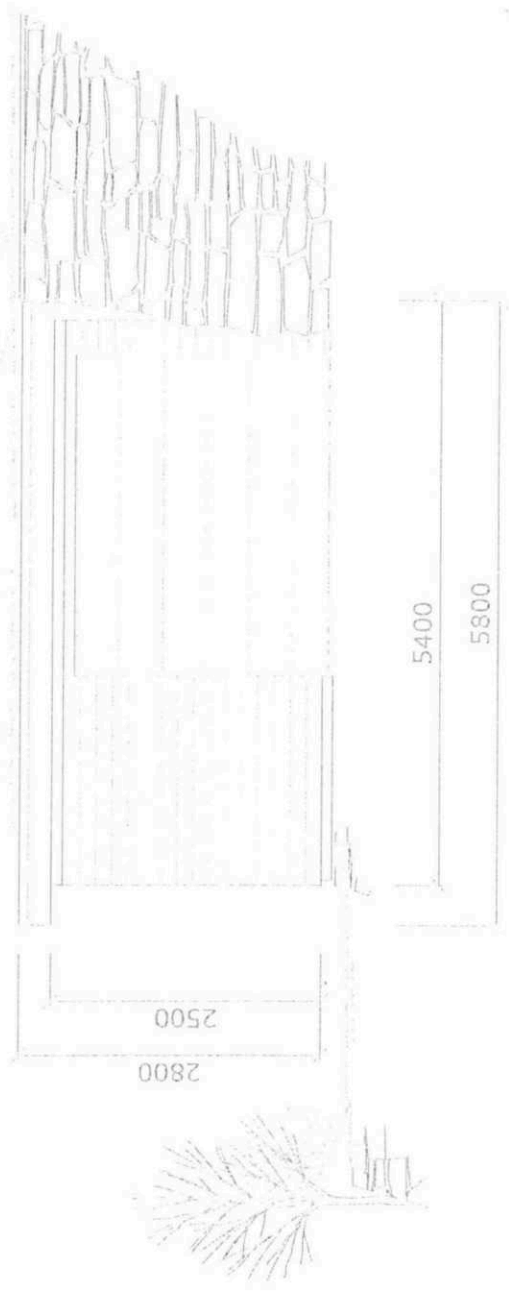
Jørgen Grahl-Madsen Mark MVAL
e-mail: info@oar.com - phone: +47 600 11 019 - address: Natteravn 12 0611 Bergen Norway

Ophaverrett tilhører Office for Architectural Responses

Plassering av garagen er basert på kartmateriale og foto. For nøyaktig plassering må det foretas oppmåling av tomten!

byggherre :	Chr. Brun
prosjekt :	Garage Gello
G. nr. : 64	B. nr. : 196
adresse :	xxx
status :	Skisse
titel :	FASADE_MOT_SYD
skala :	1:100
tegnings nr :	004
tegnet av:	Jørgen Grahl-Madsen
dato :	20.04.07
revidert :	12.10.09 01.07.21

23



OAR

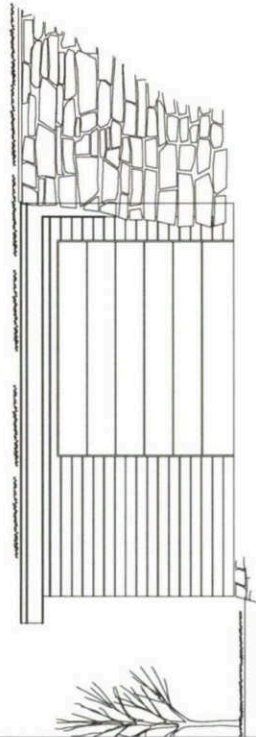
Office for Architectural Responses

ANNEKSET, 42-43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

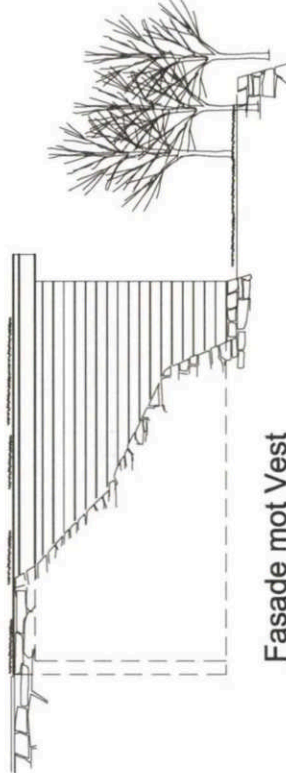
Opphaverett tilhører Office for Architectural Responses

byggjerre :	Christopher Brun
prosjekt :	Garasje Gello
G. nr. : 65	B. nr. : 196
adresse :	Timrehaugen 42
status :	Rammeseknad
titel :	FASADE_ØST
skala :	1:100
tegnings nr. :	A125 501
tegnet av:	Jørgen Grahl-Madsen
dato :	02.06.2009
revidert :	10.11.09

2



Fasade mot Øst



Fasade mot Vest

OAR

Office for Architectural Responses

Jørgen Grahl-Madsen M.Ark MNAL
e-mail: info@o-a-r.com - phone: +47 900 11 019 - address: Hestegaten 52 5011 Bergen Norway

Opphaverett tilhører Office for Architectural Responses

Plassering av garagen er basert på kartmateriale og foto. For nøyaktig plassering må det foretas oppmåling av tomten!

byggherre :	Chr. Brun
prosjekt :	Garage Gello
G. nr. : 64	B. nr. : 196
adresse :	xxx
status :	Skisse
tittel :	FASADE_ØST_VEST
skala :	1:100
tegnings nr :	006
tegnet av:	Jørgen Grahl-Madsen
dato :	20.04.07
revidert :	12.10.09 01.07.21

Christopher Brun

Fjellien 9 A
5019 Bergen

Vår ref 2021/4737-2	Deres ref	Dato 07.10.2021	Delegert til Utvalg for plan og utvikling delegert	Delegert saksnr. 1402/21
------------------------	-----------	--------------------	---	-----------------------------

**64/196/0/0 Rive/ oppføre ny garasje, Timrehaugvegen 42, Geilo-
Dispensasjon fra utnyttingsgrad, rivingstillatelse og igangsettingstillatelse**

Byggeplass: Timrehaugvegen 42

Tiltakshaver Christopher Brun **Adresse:** Fjellien 9A
og søker:

Tiltakstype / 181 Garasje, uthus, anneks til bolig/Riving av bygg/Nytt bygg - ikke
Tiltaksart: boligformål, under 50 m²

Søknad mottatt: 10.08.2021 Søknad komplett: 14.09.2021		Andre opplysninger: Det er tidligere gitt dispensasjon fra utnyttingsgraden i sak 09/3644	
Maks grad av utnytting: 150 m ² BRA	Matrikkelareal: Garasje: 34 m ²	Bruksareal (BRA): Garasje: 34 m ²	Bebygd areal (BYA): Garasje: 38 m ²

VEDTAK I

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 blir det gitt dispensasjon fra utnyttingsgraden på 150 m² BRA jfr. pkt. 2.1.2 i planbestemmelsene til kommunedelplan for Geilo for riving av

eksisterende garasje og oppføring av ny garasje på eiendommen 64/196. Samlet BRA for eiendommen blir 270 m² ut i fra opplysningene i matrikkelen.

Begrunnelsen for dispensasjonen er at riving og oppføring av ny garasje ikke vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av formålet bak bestemmelsene om utnyttingsgrad da det dreier seg om en etablert eiendom med bygninger som ble oppført lenge før gjeldende kommunedelplan trådte i kraft.

VEDTAK II:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4 blir søknaden om igangsettingstillatelse for riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje godkjent med følgende vilkår:

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

Følgende tegninger godkjennes: Godkjente tegninger legges ved.

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

Saksopplysninger

Det er søkt om riving og oppføring av ny garasje på eiendommen gbnr. 64/196. Det søkes om dispensasjon fra utnyttingsgraden, jfr. pkt. 2.1.2. i kommunedelplan for Geilo. Det er tidligere gitt dispensasjon fra utnyttingsgraden i sak 09/3644.

Det går en kraftledning over eiendommen. Overmontør i hallingdal kraftnett, Jostein Fingarsen, bekrefter i e-post sendt den 14.09.2021 13:21 at kablene ikke kommer i konflikt med den nye garasjen.

Høringsuttalelser:

Saken har ikke vært på høring da kommunen ikke finner det nødvendig for å behandle søknaden.

Forhold til overordnet plan

Gjeldende plan er kommunedelplan for Geilo. Området er avsatt til nåværende tettstedområde.

Nabomerknader

Naboene som er varslet har ingen merknader til tiltaket.

Vurdering

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak gjeldende plan eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Kommunen må ut fra dette foreta en konkret vurdering av saken. Videre må en eventuell dispensasjon kunne begrunnes nøye ut fra konkrete forhold i saken, for å unngå at det skapes en uheldig presedens.

Tilsidesettelse av formålet med bestemmelsen

Det er kommunens oppfatning at riving og oppføring av ny garasje ikke vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av formålet bak bestemmelsene om utnyttingsgrad da det dreier seg om en etablert eiendom med bygninger som ble oppført lenge før gjeldende kommunedelplan trådte i kraft. Tiltaket vil ikke vesentlig endre på utnyttingsgraden til eksisterende bebyggelse. Det er ingen stor forskjell på bestemmelsene som gjaldt i 2010 da den første dispensasjonen ble gitt og bestemmelsene i gjeldende kommunedelplan når det gjelder utnyttingsgrad.

Fordeler og ulemper

Fordelene med tiltaket er først og fremst for hjemmelshaver av 64/196, men tiltaket medfører også fordeler for samfunnsinteressene ved at det blir en forskjønning av området da en gammel garasje som er i dårlig stand erstattes med en ny garasje. Kommunen kan ikke se at tiltaket medfører ulemper.

Samlet vurdering

Kommunen vurderer at tiltaket ikke vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av formålet bak bestemmelsen om utnyttingsgrad i kommunedelplan for Geilo da det dreier seg om en eiendom som ble etablert lenge før planen trådte i kraft. Det vil ikke skje vesentlige endringer med tanke på grad av utnytting for eiendommen. Det foreligger ingen ulemper med tiltaket, kun fordeler for hjemmelshaver av eiendommen og for samfunnsinteressene da tiltaket innebærer en forskjønning av området ved at en garasje i dårlig forfatning rives og en ny garasje føres opp.

Naturmangfoldloven

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Kommunen mener at tiltaket ikke vil ha noen innvirkning på verdiene naturmangfoldloven skal verne.

Med hilsen

Trond B. Augunet
Leder

Trond B- Augunet
Leder plan- og utvikling

Gunn Helen Sunde Røberg
Rådgiver byggesak

Elektronisk godkjent uten signatur

Klageadgang

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

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

Plan/bygg/landbruk

Office for Architectural Responses
Øvre Korskirkemaue 2 B

5018 BERGEN

Arkivkode
GNR 064/196

Vår ref.
09/3644 - BVJ

Deres ref.

Dato
19.03.2010

DISPENSASJON - 064/196 GARASJE, FRITIDSBOLIG, TIMREHAUGVEGEN 42, GEILO

Saken er behandlet som saksnr DS 133/10 etter delegert myndighet fra Kommunestyret.

Eiendommen ligger som boligeiendom i kommunedelplan for Geilo. Eiendommen er bebygd med fritidsbolig og en garasje. Eksisterende garasje ønsket revet med å bygge ett nytt garasjebygg. Dagens garasje er ca. 22m², omsøkt tiltak er 32m².

Eiendommens fritidsbolig er registrert i Matrikkelen på 161m². Med omsøkt tiltak vil BRA på eiendommen bli 193m². Planbestemmelsene for fritidsbygg er mak 150m² inkludert garasje på inntil 30 m².

Det begrunnes i søknaden at eiendommen ligger område bebygd med helårs- og fritidsbebyggelse etablert før virkningen av kommuneplan trådte i kraft. Tiltaket vil ikke berøre jomfruelig mark, landbruksmark eller grønn struktur.

Det søkes dispensasjon fra planbestemmelsene for fritidseiendommer med maksimal utnyttelse av utnyttelsesgraden.

Vurderinger.

Eiendommen er bebygd med fritidsbolig før reguleringsplanen ble vedtatt. Dersom fritidsboligen brennes eller rives vil det ikke bli tillatt å bygge opp ny fritidsbolig på eiendommen men ny bolig.

Kommunen har praksis å gi dispensasjon fra bestemmelser hva gjelder utnyttelsesgrad på boligeiendommer i eldre planer. Ved å innvilge dispensasjonen vil det ikke føre presidents i lignende saker.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven og lokale bestemmelser innvilger kommunen dispensasjon som omsøkt. Tiltaket kan ikke brukes til beboelsesformål.

Med hilsen

Liv Juchelka
Avd. leder

Bjørnar Viktor Johansen
byggesaksbehandler

Klageadgang

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

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



Christopher Brun

Fjellien 9 A
5019 Bergen

Vår ref 2021/4737-6	Deres ref	Dato 14.12.2022	Delegert til Utvalg for plan og utvikling delegert	Delegert saksnr. 1062/22
------------------------	-----------	--------------------	---	-----------------------------

64/196 - Ferdigattest for riving av garasje og oppføring av ny garasje. Geilo

Byggeplass: Timrehaugvegen 42

**Tiltakshaver
og søker:** Christopher Brun

Adresse: Fjellien 9A/ 5019 BERGEN

Søknad om ferdigattest motteke: 12.12.2022	Igangsettingsløyve i sak 1402/21 den 7.10.2021
--	--

Ferdigattest er gjeve med grunnlag i søknad dagsett 6.12.2022 - Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.
--

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

Med helsing

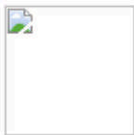
Borgar Underdal
byggesaksbehandlar

Elektronisk godkjent uten signatur

Høve til å klage

Vedtaket kan påklagast til Statsforvaltaren i Oslo og Viken. Klage skal stilast til Statsforvaltaren, men skal sendast til kommunen. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kom fram. De må opplyse datoen for mottak av vedtaket, kva for vedtak de klager på, endringar de ynskjer, og dei grunnar klagen støttar seg på. Klagen må vera underskriven.





Hol kommune

Adresse Ålmannvegen 8, 3576

Telefon

Utskriftsdato: 15.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 64 **Bruksnr.:** 196

Adresse: Timrehaugvegen 42, 3580 GEILO

Referanse: 79838efd-f733-47f6-8c5c-bbf1cb4c9ac3

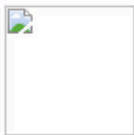
Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Hol kommune

Adresse Ålmannvegen 8, 3576

Telefon

Utskriftsdato: 15.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 64 **Bruksnr.:** 196

Adresse: Timrehaugvegen 42, 3580 GEILO

Referanse: 79838efd-f733-47f6-8c5c-bbf1cb4c9ac3

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Avløp		9426
Renovasjon		3036
Branntilsyn, feiing		447
Eiendomsskatt		3934

FORBEHOLD VED UTLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



BRUN CHRISTOPHER
FJELLIEN 9 A
5019 BERGEN

01.11.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Timrehaugvegen 42-H0101

Gårds- og bruksnr:3044-64/196

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

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

Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

0 Anmerkninger som bør følges opp:

0 Andre forhold som bør følges opp:

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

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Rune Berg på telefon 91666840 eller på e-post til rune.berg@hol.kommune.no.

Med hilsen

Hol brann- og redning



TINGLYSTE DOKUMENTER

Dagbok nr. 103 1948 *28. 29.*
Hallingdal Sorenskriverembete

719.

Slumpel Nr 60. -

S K J Ø T E.

Underskrevne Svein Slaatta, selger, skjøter og overdrar herved til min svigerdønn, Sigurd A. Halstensgaard og hustru, Gudrun Halstensgaard, eiendommen, Øvre Slaatta, nr. 64, bnr. 1, av skyld mark 2,05 are i Hol tinglag, for en kjøpesum, stor Kr. 6000,- seks tusen kroner -.

For kjøpesummen skal selgeren ha pantedrett i eiendommen, og kjøpesummen skal benyttes rentefritt i 2 - to - aar fra idag av. Etter utløpet av denne friet svares vanlig bankrente av kjøpesummen (6 mndrs. rente).

Med i samme handel og uten tillegg i kjøpesummen følger all den eiendommen varende gaarderodekap, samt innbo og løsøre av ethvert slag. Verdien av dette løsøre ansettes etter beste skjønn og overbevisning til kr. 1500,00 - fem tusen fem hundre kroner - hvilken sum saaledes kommer til fradrag i kjøpesummen ved stempelgebyrrets beregning.

Selgeren og hans hustru skal ha full disposisjons- og røddighetsrett over 2 - to - rom i bygningens vestre del, samt disposisjonsretten over det lille etabburet på gården. Selgeren forbeholder seg og hustru varmt hus, d.v.s. tiletrekkelig ved framkjørt og opphugget (bjerkeved). I sykdoms tilfelle av selgeren eller hans hustru, tilkommer enhver av dem full forevarlig pleie, herunder kost.

Det gjøres ingen reduksjon i forannevnte livsrettelser naar den ene av livsretfolkene dør.

Den femaarige verdi av dette livsret ansettes etter beste skjønn og overbevisning til kr. 1500,00, hvilken sum saale-

720

ledes kommer i tillegg til kjøpssummen ved stempelgebyrets be-
regning.

Fiendommen er allerede overtatt av kjøperen.

Geilo den 22. januar 1948.

Svein Flaatten

Underskreves Margit Flaatten samtykker herved i
handelen.

Geilo den 22. januar 1948.

Margit Flaatten

Det bekreftes, at disse ekteskaps er underskrevet av
Svein Flaatten og hustru Margit Flaatten i overensstemmelse med,
at de begge to er over 21 år gamle.

F.t. Geilo den 22. januar 1948.

O.T. FRIKSTEDT.

Hol (3330), Gnr 64 / Bnr 196:
Slåttehaug Timrehaugvegen 42

Innholdsliste

Buskerud fylke, Hol, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Buskerud fylke, Hol, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4

Ls. Nr. 64 b. nr. 196

022 0620 0006489

Indt. ges 64¹
af 52¹/158.

Navn:

Slættehøi

HOL

Dagbok- nr.	Dagbok- fort	Hjemmelsdokumenter	Pante- bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
1487 1951	17 11. 1951	Skjelddeling av L. ed. aoh. 19. 1951. Arkiv. 7/12. 1951.	82 243	1 are.	
1251 1957	24 18 1957	Hjemmelen innehas av Sigurd og Vidarum Slættehøi Skjete fra Vidarum Slættehøi og Sigurd Slættehøi til Olav Slætte som gave, undersk til kr. 250.- dat. 20. feb. 27/2 1957.	127 167.		
1539 64	18-64	Skjete fra Olav Slætte til Trygve Frithjof Slætte for kr. 5.000,- dat. 26/7, arkiv. 3/8-64	144 539		

Nr. 64 b. nr. 196

Navn:

Slåtthaug.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utsattelser og anm.
		1. Livin av g. nr. 64 ²⁴ Slåtthaug inne i navn- og skattekort av Slåtthaug og til forsvaret grunn av g. nr. 64 ²⁴ til hustru, navn og ledninger av. v. etter en pris av kr. 200.- for mål for dykket og kr. 100.- for mål for indyktet mark	24 1356.	
		2. kr. 4000.- av kjøperstimmene for g. nr. 64 ²⁴ Slåtthaug inne i navn- og skattekort i ed. ifølge kjøper. Kjøp 24. 1948.	722 719.	
		3. Livin til Livin og Margit Slåtthaug av 6 årlig verdi kr. 1000.- etter kjøp. Kjøp 24. 1948.	722 719	Døde.
1487	17			
1961	11. 1961.	Skulddeling av L. ed.		
653/57	26. 1957	3/2 kjøpt på d. ed. har kjøperen rett til nei samt gjeldsplikt. dat. 27. feb. 27. 1957.	107 865	
6144.	3/2. 75.	Obligasjon til Jernbanepersonalets Interessekonto for kr. 8.000.- dat. 30/11 64. 8/12. 1975.	192 B.	Aut. 5/6. 84. Dnw. 2808.
2943	25.6.80	Erklæring hvorved Hanne Britt Thiele har forkjøpsrett til d. ed. Ved hennes evt. død, skal fortrinnsretten tilligge barna Kristian Slåtthaug Thiele og Gabriella Thiele. Se dok.	253A	
1693.	29.3.84.	Obligasjon til Jernbanepersonalets Interessekonto for kr. 110.000.	245B	Aut. 5/6. 84. Dnw. 2809.

867

Dagbok nr. 1252 18 52. Dbf. 24/8.

Hallingdal Sørenskrivarembete

Nr. 41 a.
ENERETE: SEM & STENERSEN 4% OSLO:
10-56.

Til innhefting i panteboka.

St. med kr. 5.-

Skjøte.

Undertegnede Gudrun Laatta Halskvingård og Sigurd Halskvingård,
Gulafødt 18/2-05 og 31/10 1895
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Olav Laatta

født 27/7 1884
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Laattahaug

g.nr. 64 br.nr. 196 av skyld mk./lør. (ny Skjed) i Hol herred¹⁾matr.nr. i¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 0.00

som er avgjort på omforenet måte. - Gave. (Gavens verdi kr. 250.00)

Det kommunale Styrelsesforretning
avholdt 10/11 1951. Tinglyst 17/11 1951Eieren av Laattahaug har rett til å
bruke vår vei - Gula - som adkomstvei
til sin eiendom.Eieren av Laattahaug plikter i alle
tider å ha sin eiendom inngjerdet og
holde dette gjerdet istand.

868.

Gitt den 20/8 1957
Kudrun Plaatta Hølsengård Sigurd Hølsengård
(Kjøstederens underskrift)

Vi / ~~jeg~~ bekrefter herved at ~~Kudrun Plaatta Hølsengård~~ Sigurd Hølsengård
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterligbetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesfor-
hold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1. Margit Plaatta
2. Lucin Plaatta

1) Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



Christopher Brun

Fjellien 9 A
5019 BERGEN

Vår ref
2025/926-4

Deres ref

Dato
13.02.2025

Delegert til
Utvalg for plan og utvikling delegert

Delegert
108/25

64/196 - Ferdigattest. Bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i hytte. Bod til soverom i loftsetasje og bod til soverom i underetasje. Kommunedelplan for Geilo

Byggeplass: Timrehaugvegen 42

Tiltakshaver og søkar: Christopher Brun **Adresse:** Fjellien 9 A/ 5019 BERGEN
Tiltakstype / 161 Hytter, sommerhus o.l. fritidsbygg /
Tiltaksart: Endring av bygg

Søknad om ferdigattest motteke: 12.2.2025.

Løyve til bruksendring i sak 106/25 den 12.2.2025

Ferdigattest er gjeve med grunnlag i søknad dagsett 12.2.2025
- Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.

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

Med helsing

Borgar Underdal
byggesaksbehandlar

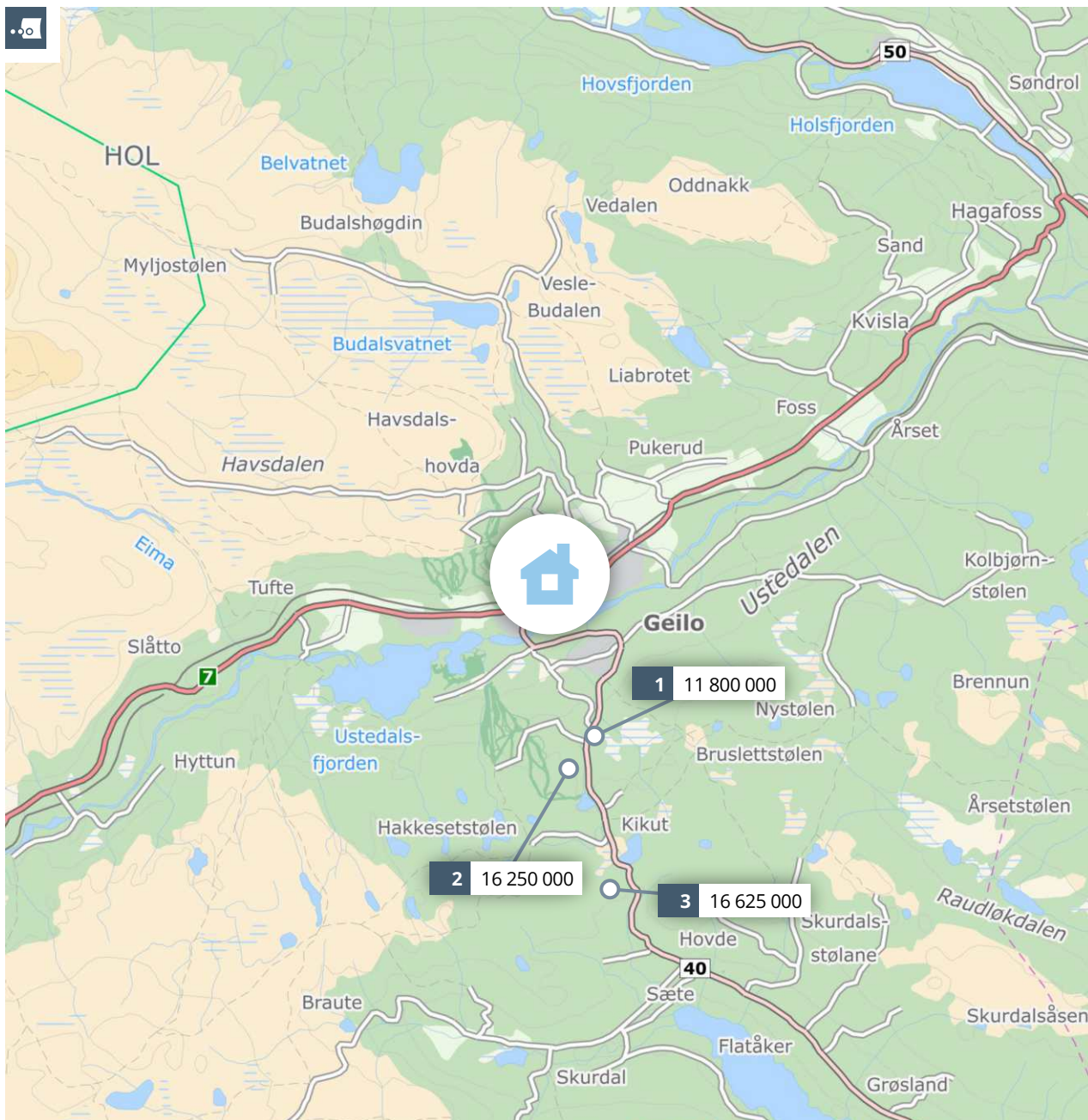
Høve til å klage

Vedtaket kan påklagast til Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Klage skal stilast til Statsforvaltaren, men skal sendast til kommunen. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kom fram. De må opplyse datoen for mottak av vedtaket, kva for vedtak de klager på, endringar de ynskjer, og dei grunnar klagen støttar seg på. Klagen må vera underskriven.





MEGLERS VERDIVURDERING



Meglerns verddivurdering **TIMREHAUGVEGEN 42**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Herleiksplass & Partnere AS den 30.01.2025

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


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Timrehaugvegen 42, 3580 GEILO

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 64 BNR 196 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3330 HOL GRUNNKRETS TIMREHAUGEN

Verdivurdert til

15 900 000

- 15 900 000 74 648

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	213 m ²	32 m ²	- m ²	27 m ²	- m ²	- m ²
Tomt						655 m ²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

P Parkering 🔥 Peis 🍷 Innredet kjeller



Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lomtjødnvegen 118 178 m ² 2014 1 412 m ² 4 sov	09.03.2024	12 000 000	11 800 000	0	11 800 000	66 292
2 Tjødnlie 313 228 m ² 2008 1 694 m ² 4 sov	13.01.2025	15 500 000	16 250 000	0	16 250 000	71 272
3 Solhovda 46 230 m ² 2019 1 606 m ² 5 sov	08.11.2024	18 500 000	16 625 000	0	16 625 000	72 283

Flott stor hytte med unik beliggenhet. Hytten ble satt opp i 1952, påbygget i 1984 og i stor grad oppusset i perioden 2008-2010 og 2023-2024. Ny garasje fra 2024.

Hytten går over tre etasjer og består av flott stue, spisestue, kjøkken, kontor, 3 soverom, 3 bad, badstue, vaskerom, hems og ny garasje.

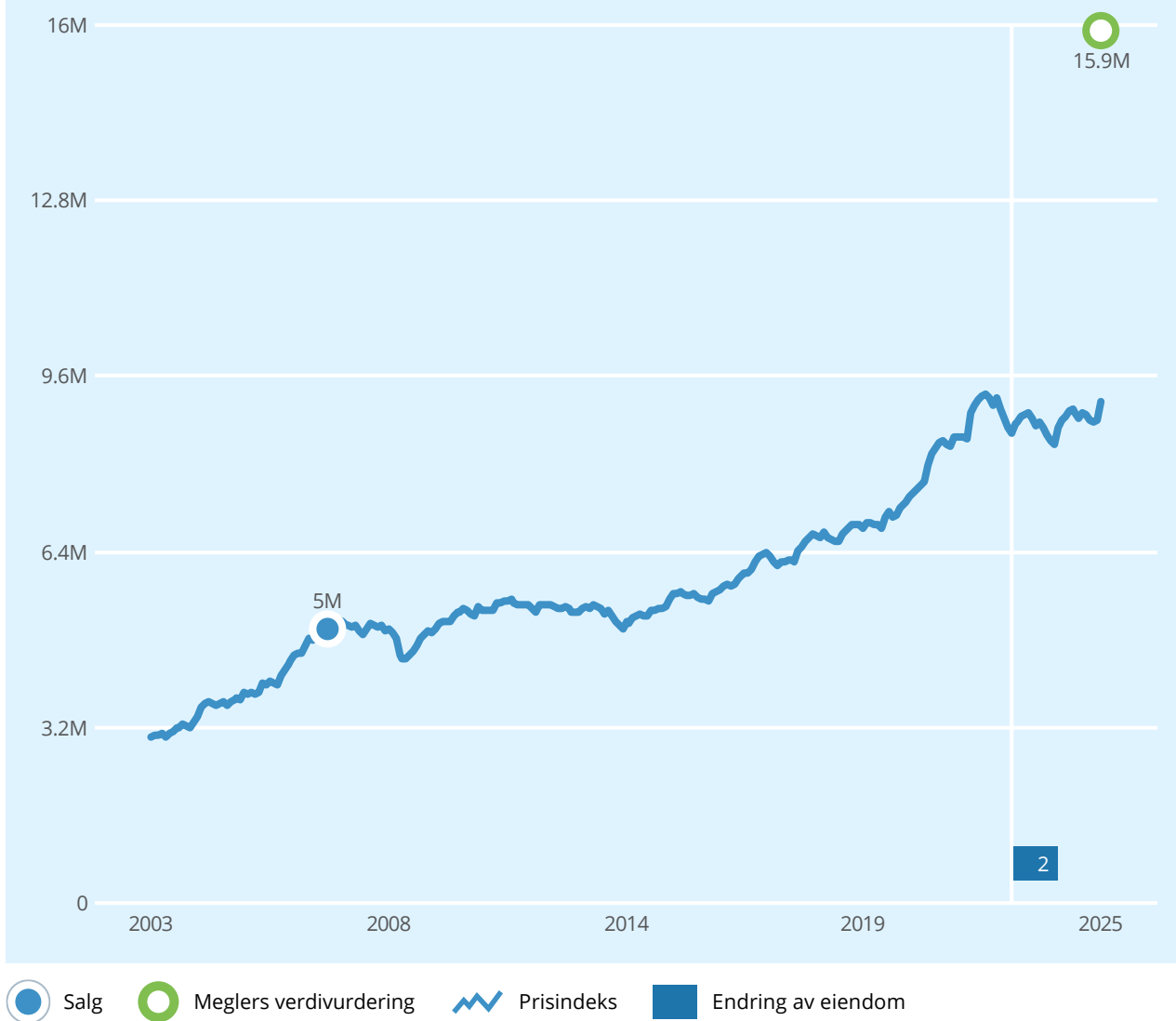
Hytten ligger meget sentralt på Geilo, rett ved siden av Slaatta skisenter. Her har man en unik ski in- ski out beliggenhet! Slaatta ligger solrikt plassert ved Geilo sentrum, kort vei fra Geilo stasjon.

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



og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Fritidsbygg

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
22.12.2006		13.02.2007	4 500 000	5 000 000	-	5 000 000	3

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



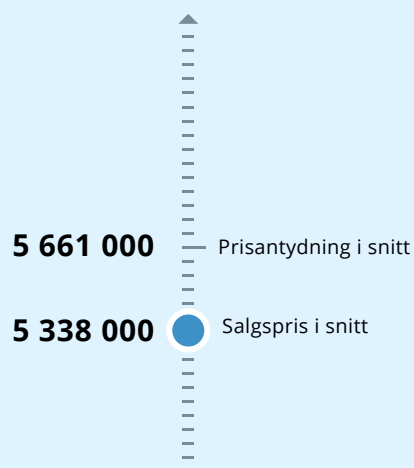
Fritidsboliger til salgs i TIMREHAUGEN grunnkrets nå



Annonse har i snitt ligget ute i

80
dager

Fritidsboliger solgt i TIMREHAUGEN grunnkrets siste 12 mnd



Solgt i snitt i løpet av

271
dager

for 5.8% under prisantydning

Analyse m²-priserm²-priser ikke relevant

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Timrehaugvegen 42, 3580 Geilo
Gnr. 64, Bnr. 196, Hol kommune.

Oppdragsnummer:

315251011

Meglerforetak:

PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler:

Jannike Seljevoll Herleiksplass

Telefon / Mobil:

97 97 51 51 / 979 75 151

E-post:

jannike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-