



PRIVATMEGLEREN

ALPINLIA T35

Vedlegg

Informasjon fra Hol kommune

Informasjon fra utbygger

Tinglyste dokumenter

INFORMASJON FRA
HOL KOMMUNE

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3330 - HOL
Gårdsnummer: 66
Bruksnummer: 1090

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.11.2025 kl. 16:14
Produsert av: Gunnar Ellefskås
Attestert av: Hol kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom	Oppmåling utsatt:	01.09.2025 (frist for oppmåling)
Bruksnavn:			
Etableringsdato:	29.09.2023		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 66 / 1090	1 466 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		977088372	GEILO 770 AS		Vesleslåtvegen 11 3580 GEILO	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		977088372	GEILO 770 AS		Vesleslåtvegen 11 3580 GEILO	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6709566	456339		1 466 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

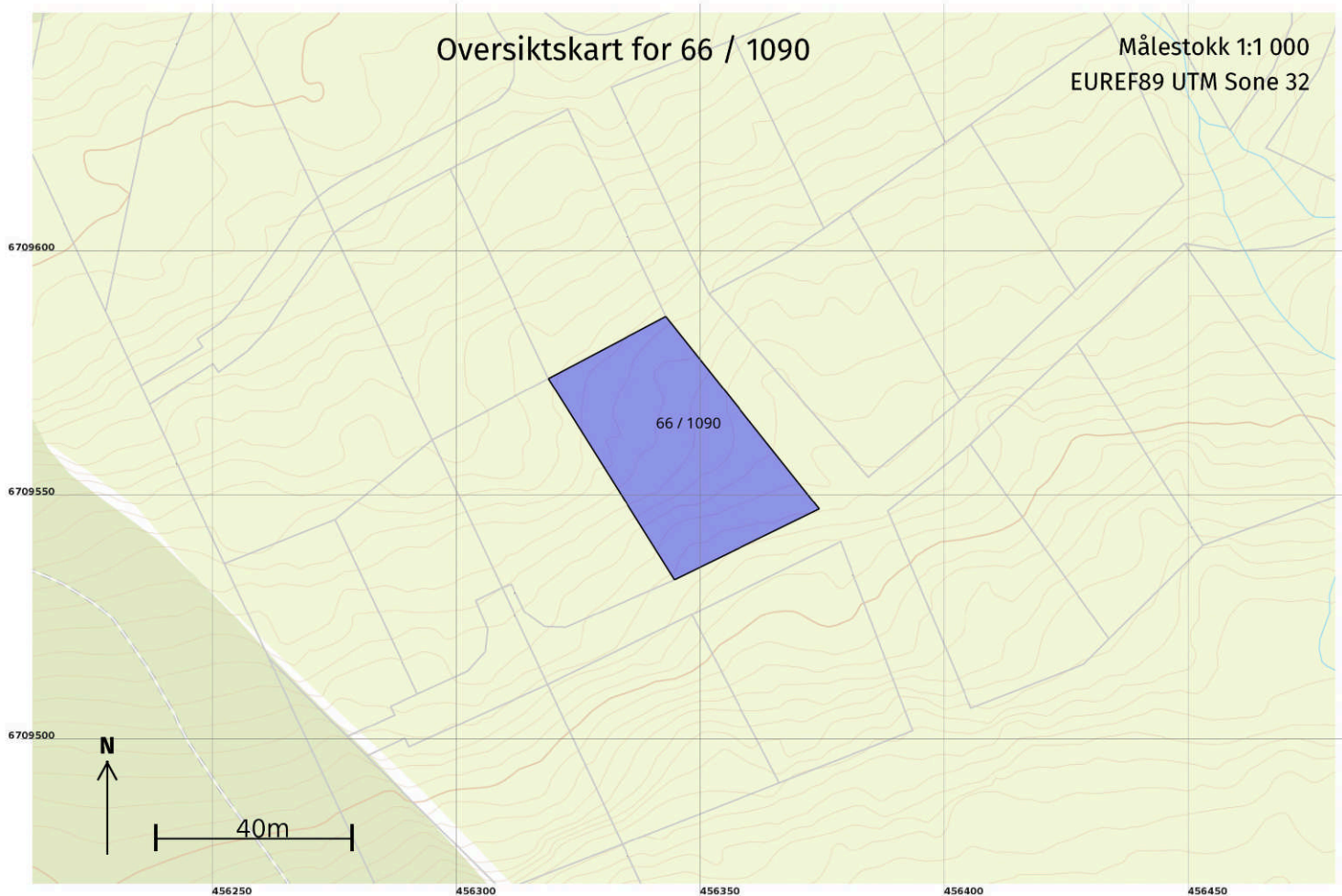
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:		01.01.2024 3330 - 66/1090 3044 - 66/1090	smatmynd	01.01.2024
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	07.09.2023 J 144/23 23/2737	Tinglyst		29.09.2023	0620kla	29.09.2023
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	3044 - 66/1006		-1 465,9	
		Mottaker	3044 - 66/1090		1 466	
		Berørt	3044 - 66/1084		0	
		Berørt	3044 - 66/1085		0	
		Berørt	3044 - 66/1089		0	

Landmålnummer	Navn
000514	ATLE KLEIVDAL

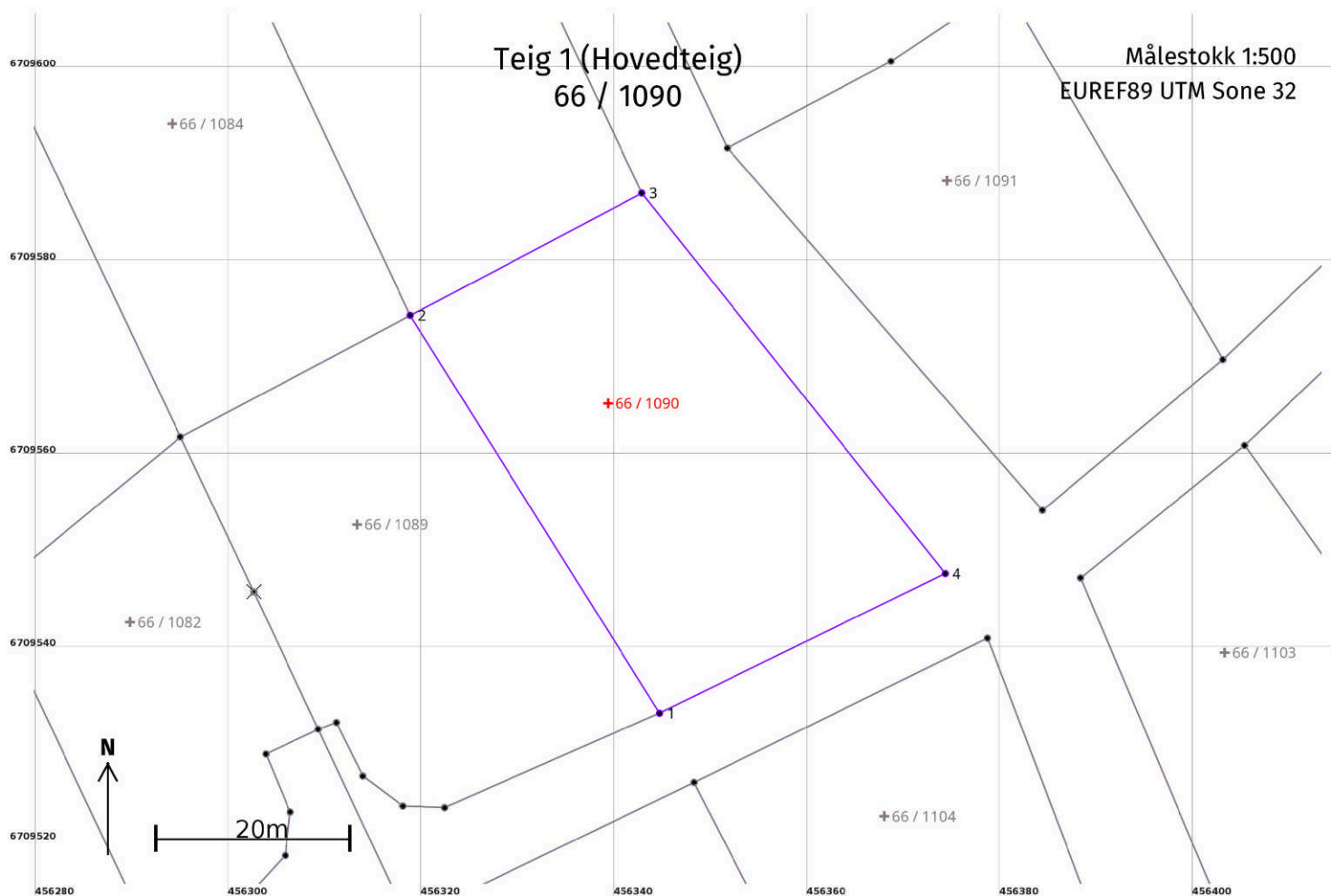
Oversiktskart for 66 / 1090

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
66 / 1090

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 466 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6709566 Øst: 456339

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6709533,51	456344,70	48,58	Umerket	18 Tatt fra plan	36	
2	6709574,65	456318,87	27,13	Umerket	18 Tatt fra plan	36	
3	6709587,31	456342,86	50,36	Umerket	18 Tatt fra plan	36	
4	6709547,96	456374,28	32,92	Umerket	18 Tatt fra plan	36	

Kommunedelplan for Geilo

Planomtale, planføresegner og plankart

Juni 2010



FORORD

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

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

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

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

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

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

Erik Kaupang
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. Kommunedelplanen 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 planføresegner for heile kommunedelplanområdet og ein tekstdel som klargjer prinsipp og plana sine overordna vesentlege verknader. I tillegg er det innarbeidd retningslinjer. Retningslinene er ikkje juridisk bindande, men gjev til kjenne korleis kommunestyret ynskjer at administrasjonen skal forvalte plana.

Vedtatt plan skal leggjast til grunn for vidare detaljplanlegging m.o.t. både vern og utbygging, samt gje føringar for handsaming av bygge og delesaker.

For områder bandlagt i plana, er verknaden av kommunedelplanen avgrensa til 4 år frå plana er vedteken.

Vedtekne reguleringsplanar og utbyggingsplanar skal gjelde framfor vedteken kommunedelplan. Dei kjem fram av liste i planføresegnene.

Ved godkjenning av plana vart det gjort eit særskilt vedtak om at §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova gjeld innanfor landbruks-, natur- og friluftsområda for spreidd utbygging av fritidsbustader og erverv, samt innanfor alpinområda, turistbedriftsområde på Hakkesetstølen og 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 tettstadsutvikling gjennom sikring av nausynt areal til bustad-, nærings-/industri- og offentlege areal**
- B) Klargjere langsiktig strategi for vidare reisemålsutvikling gjennom avklaring av kortsiktig arealbruk og definering av utviklingsareal (ventareal) i tilknytning til dei etablerte reiselivsanlegga**
- C) Opne opp for næringsutvikling som bygger opp under vidare utvikling av landbruket (Landbruk Pluss)**
- D) Sikring av grøne strukturar gjennom å innarbeide prioriterte stiar og løyper i kommunedelplanen, samt sikre overordna korridorar der landbruks-, natur-, kultur- og friluftssinteresser samt dyr- og planteliv er prioritert.**

Målsetnaden har vore å etablere løysingar for ei balansert utvikling og strategiar som både tek vare på omsynet til vidare næringsutvikling og området sine natur-, miljø- og friluftskvalitetar.

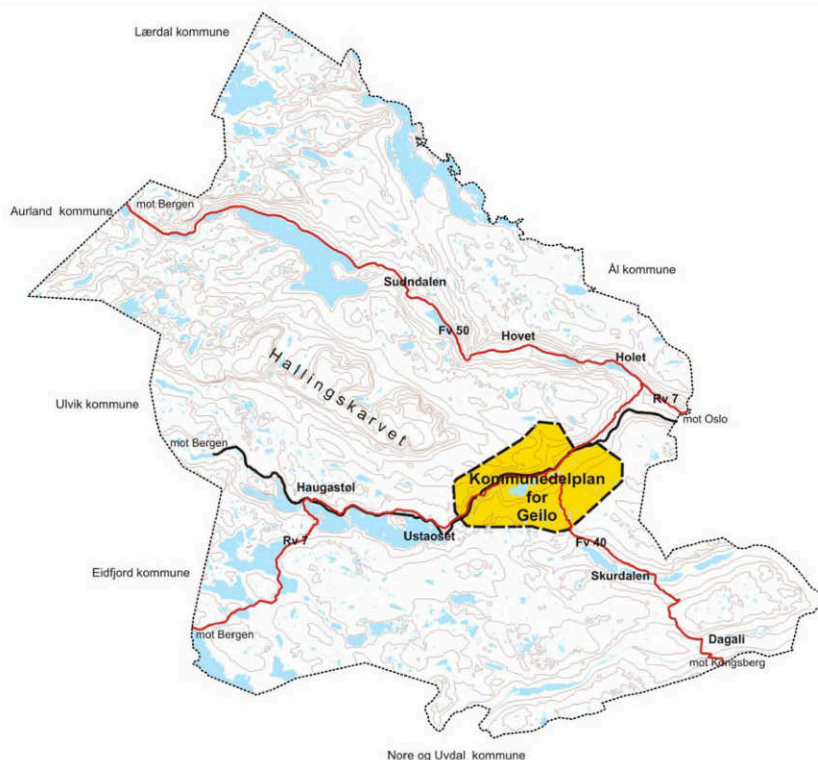
2 LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

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



Figur 2.1: Lokalisering og avgrensing av planområdet.

3 RAMMER OG FØRESETNADER

Planarbeidet blir i hovudsak styrt gjennom føresegnene i plan- og bygningslova. Bruk av areal og utnytting av ressursar blir i tillegg regulert gjennom ei rekkje andre lover. Forvaltninga etter desse sektorlovene er ofte lagt til andre styresmakter enn kommunen. Det er gjeve føringar både på nasjonalt og regionalt nivå. Den kommunale planlegging skal skje innanfor rammene av nasjonal- og regional politikk.

3.1 Nasjonale mål og retningslinjer

St. meld. nr 26 (2006 – 2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand

I meldinga har Regjeringa trekt opp politikken for landskap og arealbruk utanfor byar og tettstader. Regjeringa ynskjer å auke bevisstheita om landskapet sin betydning for identitet og livskvalitet og som ressurs for verdiskaping. Dette er nedfelt i Den europeiske landskapskonvensjonen som tredde i kraft våren 2004. Konvensjonen har til formål å fremje vern, forvaltning og planlegging av landskap.

Arealpolitikken i meldinga framhevar at ved bustader skal det vere god tilgang til trygg ferdsel, leik og anna aktivitet innanfor ein variert og samansett grøntstruktur. Miljøkvalitetane i landskapet skal sikrast og utviklast gjennom auka kunnskap og merksemd om planlegging og arealpolitikk.

Det nasjonale ressursmålet i forhold til jordvern klargjer at *"den årlige omdisponeringa av dei mest verdfulle jordbruksressursene skal halveres innen 2010"*. For å nå dette, ynskjer regjeringa å *"legge til rette for at kommunene kan utarbeide en samlet strategi for å ta vare på viktige landbrukslandskap og vern av dyrka og dyrkbar jord"* og at kommunane som middel for prioritering skal avgrense kjerneområde for jordbruk og kulturlandskap.

Utfordringa i fjell- og utmarksområda er langt på veg dei same enten dei ligg i tilknytning til verneområde eller ikkje. Utfordringa i fjellområda er knytt til reiseliv og anna næringsutvikling samtidig som det blir teke vare på verneverdiane. Grensene for utbygging og ferdsel må sjåast i ein heilskapleg samanheng og det er behov for ein heilskapleg arealpolitikk i fjellbygdene som sikrar kvalitetar og avklarar utviklingsmoglegheter.

Den nasjonale politikken i forhold til villreinen sine leveområde skal *"sikre villreinens sentrale plass i fjellfaunaen, gjennom regionale planer og etablering av europeiske og nasjonale villreinområder"*. Utfordringa er knytt til utbygging, aktivitet i randområdet og ferdsel inn i villreinområde. Regionale prosessar skal avklare grensene for leveområda.

Den nasjonale hyttepolitikken klargjer at det er eit nasjonalt mål å ikkje redusere samanhengande naturområde og viktige naturverdiar og verdfulle landskap. Utbygging skal skje med omsyn til ressursbruk og landskap.

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

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

I meldinga har Regjeringa trekt opp rammene for ein differensiert arealpolitikk, der det går fram at rammene for bruk og vern av areal og arealressursar skal tilpassast utfordringane i dei ulike delane av landet. Det går bl.a. fram at stor plass er eit av konkuransefortrinna som distriktskommunane har i arbeidet med å auke busetnaden. I meldinga står det at *"ein meir differensiert arealpolitikk kan gjere det lettare for distriktskommunar å leggje ut store attraktive bustadområde og relativt spreidd bustadbygging i område med lite utbyggingspress eller å leggje ut område for til dømes rural reiselivsnæring"*. Grensene for utbygging skal trekkast opp i kommuneplan, og vere basert på kunnskap om verdiar og interesser i området.

St. meld. nr. 16 (2004 – 2005) Leve med kulturminner

Hovudmåla for kulturminnepolitikken er at:

- mangfaldet av kulturminne og kulturmiljø skal takast vare på som bruksområde og grunnlag for kunnskap, oppleving og verdiskaping, og
- eit representativt utval av 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. Folkehelsepolitikken

I stortingsmeldinga blir det bl.a. peikt på at folkehelsearbeidet foregår for isolert i forhold til andre sentrale plan- og vedtaksprosessar som legg rammer for folk sin kvardag. Meldinga klargjer at det er ynskjeleg å trekkje helsetenesta sterkare inn i kommunalt planarbeid. I tillegg blir det understreka at det bør leggest til rette for lek 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 distriktssenter.

Fylkesdelplan for Hardangervidda Aust

Gjeldande plan er felles for Buskerud og Telemark. Gjennom plana er det klarlagt mål, strategiar og retningslinjer for bruk og vern av areala. Det er starta arbeid med utarbeiding av ein fellers plan for heile Hardangervidda. Hovudformålet med fylkesdelplana er å etablere ei langsiktig og heilskapleg strategi for bruk av areala som er viktige for villreinen eller påverkar villreinen sine leveområde.

Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser

Formålet med plana er å sikre kommunar og publikum ei konsekvent og nyansert handsaming av avkjørsels- og byggegrensespørsmål. Innanfor planområdet er Rv 7 og Fv 40 omfatta av plana.

4 TETTSTADUTVIKLING OG BUSTADBYGGING

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

4.1 Areal situasjonen

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

4.1.1 Område for nærings- og offentlege/allmennyttige formål

Geilo sentrum er eit distriktssenter og reisemål i kommunen med både privat og offentleg service, samt eit godt utbygd reiselivsprodukt. Kommunesenteret er lokalisert i Holet om lag ei mil nordaust for Geilo, men utanfor planområdet.

Geilo sentrum er den største tettstaden i kommunen og eit kommunikasjonsknutepunkt med Rv 7, Fv 40, Bergensbanen og Geilo stasjon.

Den offentlege og private servicen er lokalisert i Geilo sentrum og tettstadsområda sør for Rv 7. Funksjonelt sett er den private servicen lokalisert i sentrum mellom Rv 7 og Bergensbana, medan den offentlege og allmennyttige servicen er lokalisert sør for Rv 7. Den offentlege servicen omfattar bl.a. helsetenester, barnehagar, bibliotek og barne-, ungdoms- og vidaregåande skule.

4.1.2 Bustader

Bustadsområda er lokalisert langs Rv 7 aust og vest for sentrum og sør for Fv 40 i Vestlia.

I kommuneplanperioden fram til 2025 reknar ein med at det er behov for om lag 150 nye bustader, der det er anteke at 70% vil vere einbustader med eit brutto arealbehov på i gjennomsnitt 2,0 – 2,5 daa pr bustadeining og 30% rekkehus og leilegheiter med eit brutto arealbehov på 0,8 daa pr bustadeining. I sentrum skal det prioriterast sentrumsnære leilegheiter og mindre bustader.

Sjølv om det har vore ein nedgang i folketalet dei siste åra er kommunen si erfaring at det er behov for å legge til rette for bustadbygging på Geilo. Dette heng bl.a. saman med behov for arbeidskraft, vidare satsing på reiselivsutvikling og at det er færre medlemmar i kvar husstand. Den forventade utviklinga gjer seg utslag i eit behov for leilegheiter og mindre husvære. Dessutan blir bildet òg påverka av ein alderssamansetnad som viser forholdsvis mange unge og eldre over 65. Truleg er dette grupper som vil etterspørje bustader i gangavstand til både sentrumsfunksjonar og offentlege funksjonar/service, samtidig som ein del av dei eldre vil ha behov for offentlege tenester.

Det er ei utfordring å skaffe husvære til sesongarbeidstakarar. I dag er talet på sesongarbeidstakarar estimert til mellom 400 og 500. Det er ein diskusjon i forhold til korleis utfordringa skal løysast. Alternativ kan vere at sesongarbeidstakarar blir busett i husvære i bustadfelt, etablering av eigne bustadsområde med leilegheiter for sesongarbeidstakarar eller at det innanfor reiselivsområda blir lagt til rette for utbygging av bustader til sesongarbeidstakarar.

Område	Reguleringsstatus	Tomtereserve
		Regulert
Vestlia	Ja (pågåar)	100
Jonstøllie	Ja	10
Havsdalsvegen	Ja (pågåar)	4-5
Budøla	Nei	15- 20
Vestlia	Nei	50
Geilo sentrum	Pågåar	50 - 100
Fjordheim	Ja	12
Lund Gard	Pågåar	20 – 30
Bakkenfeltet	Pågåar	33
Søre Fossgård		7
Samla		300 – 350

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

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

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

Gjennomgangen viser at det er tilstrekkelig med tomtereserve for planperioden. Utfordringa er å sikre brukarretta lokalisering av bustader til grupper som har spesielle behov, samt etablere eit tilfredstillande tilbod til sesongarbeidstakarane.

4.2 Geilo sentrum som knutepunkt og fortettingsområde

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

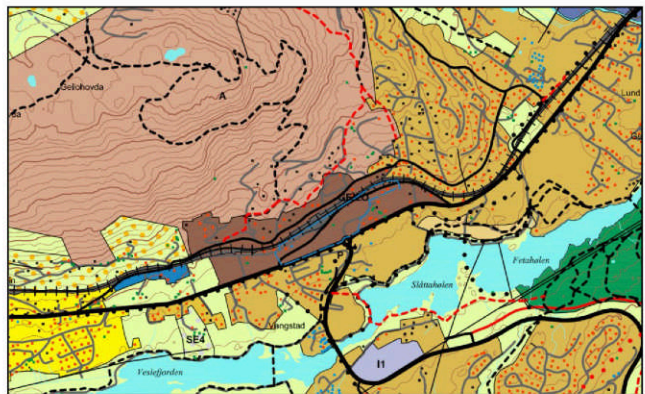
Areala i sentrum er viktige både for innbyggjarane og gjestane som kollektivknutepunkt, møteplass, handelsområde og reisemålssenter. Arealbruken er fastsett gjennom reguleringsplana for Geilo sentrum. I reguleringsplana er det fokusert på å legge til rette for ei kvalitativ heving av dei offentlege romma gjennom å legge til rette for utvikling av sentrum med større felles areal til torg, gågater og fortau. Plana føreset utvikling av parkeringskapasiteten, samt heving av grad av utnytting til ulike prioriterte formål.

Grensa for handelssenteret, dvs. sentrumsområdet er klarlagt gjennom reguleringsplana for Geilo sentrum. Formålet med handelsgrensa/sentrumsområdet er å avgrense kor det kan etablerast kjøpesenter på over 3000 m². Formålet med handelsgrensa er å sikre ei samlokalisering av naturlege sentrumsfunksjonar. Samla skal grepa i sentrumsplana vidareutvikle urbaniteten innanfor det definerte sentrumsområdet.

Handelsgrensa/urbaniteten skal sikre:

- Konsentrasjon; intensitet i økonomisk aktivitet
- Mangfald; både av tilbod og i forhold til ulike grupper i samfunnet
- Offentlegheit – fungerande offentlig rom

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



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

Støy er ei utfordring i sentrum. Sentrum er eksponert for vegtrafikkstøy, jernbanestøy og skytebanestøy. Mesteparten av utbyggingsareala innanfor sentrumsområdet er lokalisert innanfor gul eller raud støysone til ei eller fleire støykjelder. Det er sett i gang prosessar for flytting av skytebana. For kommunen er det eit overordna mål å sikre både utvikling av urbaniteten innanfor sentrumsområdet og tilfredstillande støyforhold. Urbaniteten skal utviklast gjennom ei kvalitativ heving av dei offentleg tilgjengelege uteareala, utvikling av kommersiell service og etablering av bustader, turistverksemdar og fritidsbustader.

Ved utbygging av bustader og fritidsbustader innanfor sentrumsområdet skal:

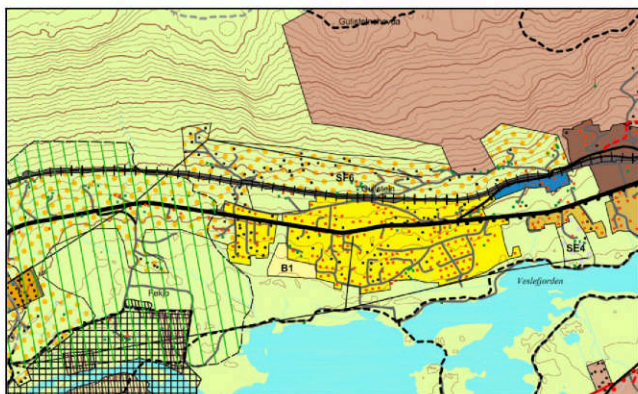
- Støytillhøva innomhus og utomhus vere dokumentert gjennom støyfagleg vurdering, for å sikre at krava til innandørs støyinnivå i teknisk forskrift ikkje blir overstege.
- Det skal leggjast vekt på at alle bustader og fritidsbustader i den grad det er mogeleg får ei stille side og tilgang til eigna uteareal.

Avvika frå grenseverdiane skal ikkje vurderast før etter at det er søkt å finne fram til løysingar utan avvik i frå støyretningslinene, men der slike løysingar vil gje lite tenelege planløysingar og/eller uheldige estetiske verknader.

4.3 Geilo vest – hovudutvikling av bustadområde

Det blir sett av areal (B1) på 25 daa til bustader vest for Geilo sentrum der det grovt rekna kan byggast om lag 15 – 20 einebustader. Arealet på Verpe/Fossgard grensar til eit etablert bustadområde i aust med om lag 100 bustader. I vest grensar arealet til område med fritidsbustader og bustader.

Området er solrikt og har god tilgang til friluftsområde. Ved regulering er det viktig å sikre forbindelsen gjennom området frå det etablerte bustadområdet slik at tilgjenga til friluftsområdet ned mot Ustedalsfjorden blir ivareteke. Avstanden til skule og sentrumsfunksjonane er på 2 – 3 km. Det er etablert gang- og sykkelveg frå området og fram til både sentrum og skulen.



Figur 4.2: Utviding av 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. Auken 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.

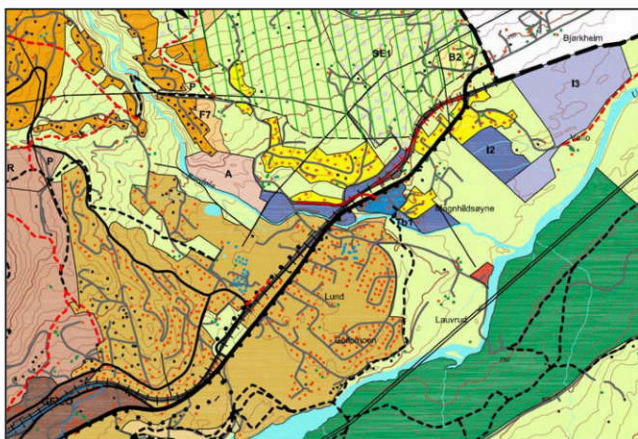
4.4 Geilo aust – hovudutvikling av industriområde

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

Innanfor tettstadområdet er det ynskje om å justere grensa mellom arealet avsett til idrettsanlegg og bustader/forretning. Endring av arealbruken er det teke omsyn til ved avgrensing av området for skulen og idrettsplassen. Ynskje om justering inneber omdisponering av om lag 20 daa til bustad og 2 daa til forretning (for plassering av lagerhall). Dette er justeringar som ikkje direkte vedkjem arealbruken i kommunedelplana. Den endra arealbruken må avklarast gjennom utarbeiding og handsaming av reguleringsplan. Ved utarbeiding av plan skal omsynet til barn og unge spesielt vurderast og vektleggjast.

Det er i plana opna for utviding av arealet til skulen ned mot 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. Arealen blir i dag brukt som innmarksbeite og delar av arealet er registrert som dyrkingsjord. Området er solrikt og har god tilgang til friluftsområde. Avstanden til skule og sentrumsfunksjonane er på 1,5 – 2 km. Det er etablert gang- og sykkelveg langs Rv 7 frå området og fram til både skulen og sentrum. Det er føresett bruk av eksisterande tilkomst frå Rv 7 til området. Tilkomenen frå Rv 7 er utflytande og bør strammast opp.

Omdisponering av areal frå golfformål til industriområdet på Vøllo (I3) er ei utviding av eit avsett men ikkje regulert areal (I2) i gjeldande kommunedelplan. Intensjonen med det framtidige området I3 er sikring av areal til mellomlagring av massar og etablering av arealkrevjande og/eller transportkrevjande verksemdar. Delar 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 følge av behov for å sette av areal som skjermingsbelte. Industriområdet femnar om dyrkbar jord og skog/beite som i gjeldande kommuneplan er sett av til golfanlegg. Den delen av arealet til golfanlegg som ikkje blir sett av som industriområde, blir

tilbakeført til LNF-område. Delar av arealet ligg innanfor 100-metersbeltet til vassdraget Usteåne. Tilkomst til området skal skje via Vøllovegen. Bruk av Vøllovegen føreset at riksvegen er utbetra, og utbygging kan ikkje skje før vegstyresmaktene har gjennomført planane for utbetring av riksvegen.

Det noverande industriområdet I2 som er vidareført i plana skal disponerast til handverksverksemdar/lettare industri og felles administrasjonsbygg for verksemdene. Det er utarbeidd retningsline til planen for området som skal leggst til grunn ved utarbeiding av plan for området I2. Av retningslina går det fram at det er ein føresetnad at lettare typar næringar og administrasjon blir lokalisert innanfor området I2, medan tyngre, transportkrevjande og støyande næringar blir lokalisert innanfor området I3.

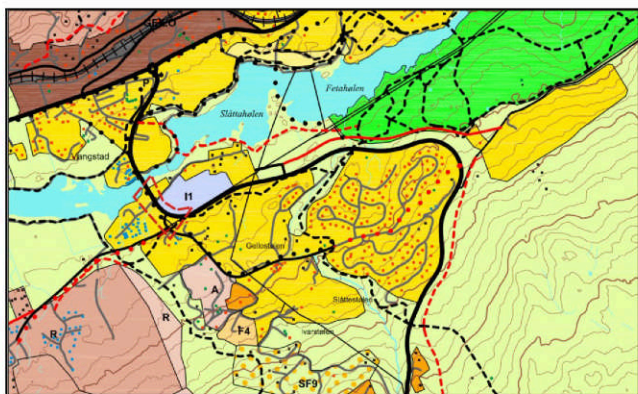
Utvidinga av arealet ved Øen Turistsenter (Tb1) er ei justering av arealbruken i samsvar med den etablerte bruken.

Aust for Geilo sentrum er spørsmål om tilkomst til dei ulike områda ei utfordring. Kommunen har utarbeidd ei analyse med tilhøyrande strategi for opprydding i avkjørselsituasjonen aust for sentrum. Strategien skal leggst til grunn ved utarbeiding av nye planar.

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

Arealbruken til bustad, og offentleg formål i Vestlia er ei direkte vidareføring av arealbruken i vedteken plan. Dei regulerte turist-, industri-, bustad- og offentlege områda sør og aust for Fv 40 er sett av som tettstadområde. Bustadområda ved Slåttestølen og aust for Fv 40 er vidareført som bustadområde.

I plana er det sett av eit nytt areal (I1) på om lag 50 daa til areal- og transportkrevjande forretning og lettare industri. Det er føresett at det ikkje blir etablert kjøpesenter som kan vere i direkte konkurranse med den prioriterte arealbruken i sentrum innanfor området.



Figur 4.4: Nytt areal (I1) for areal- og transportkrevjande forretningar og lettare industri og avgrensing av planområdet for ny 4-arma rundkøyring (Stipla raud linje).

Etablering av industriområdet I1 medfører omdisponering av landbruksareal. Ved utarbeiding av reguleringsplan for området må det særskilt vurderast om arealet er utsett for flaumfare. Tilkomst til området frå Fv 40 skal sikrast gjennom etablering av 4-arma rundkøyring. Rundkøyringa skal lokaliserast slik at det frå den blir etablert tilkomst både til industriområdet i aust, reiselivs- og tettstadsområdet i vest og bustadsområdet i sør. Før rundkøyringa blir etablert, skal det utarbeidast reguleringsplan for rundkøyringa og arealet som er grovt vist på figur 4.4. Formålet med reguleringsplana er å betre/sikre områda tilkomst, betre tilhøva for fotgjengarar og sanere eksisterande tilkomst på strekka omfatta av reguleringsplana.

Den øvrige arealbruken er ei direkte vidareføring av arealbruken i vedtekne planar.

4.6 Overordna verknader

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

sentrumsområde. Det er ved utbygging i støysonene innanfor sentrumsområdet føresett at det blir etablert/sikra uteareal med tilfredstillande støytillhøve.

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

Eit arealrekneskap for omdisponering av landbruksareal til sentrums- og tettstadsområde i forhold til gjeldande plan er vist i tabell 4.2.

Område	I dag	Planframlegget			
		Omdisponering	Dyrka	Dyrkbar	Beite/skog
Geilo sentrum	143 daa				
Geil vest	460 daa	27 daa	4 daa	14 daa	9 daa
Geilo aust	1.847 daa	60 daa	7 daa	3 daa	50 daa
Vestlia	967 daa	49 daa		49 daa	
Totalt	3.417 daa	136 daa	11 daa	66 daa	59 daa

Tabell 4.2: Omdisponering av landbruksareal til utbyggingsformål.

Deler av arealet som har vore avsett til golfanlegg er omdisponert til industriområde. Det arealet utgjer 180 daa, der 60 daa er registrert som dyrkbar jord, medan 120 daa er registrert som beite/skog. Den øvrige delen av arealet til golfanlegg som omfattar eit areal på om lag 780 daa er tilbakeført til landbruks-, natur- og friluftsområde.

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

For å sikre ein betre trafikkssituasjon aust for rundkøyringa 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:

- Nedfartsløyper og heisanlegg
- Prioriterte ski- og turløyper
- Fritids- og turistområde
- Landbruk Pluss

Område	Oppført (år)	Areal i dag	Eksisterande einingar	Planlagde einingar ¹
Geilo sentrum		116 daa	268	586
Vestlia		597 daa	271	562
Ustedalen		157 daa	310	320
Skurdalsåsen		1.416 daa	489	1.639
Bulie/Havsdalen		1.202 daa	359	689
Alpin – sentrum		2.676 daa		
Alpin - Vestlia		2.128 daa		
Totalt		3.488 daa²	1.697	3.796

Tabell 5.1: Oversikt over noverande arealbruk. Talet på einingar er henta frå hytteundersøkelsen som blei gjennomført i desember 2007. Talet på einingar i Geilo sentrum omfattar både sentrums og tettstadsområdet sør og aust for sentrum.

Det er utarbeidd eit langsiktig utviklingskonsept for reisemålsutviklinga på Geilo. I tillegg er det gjennomført ei analyse med framlegg til klassifisering av areala innanfor reisemålet, i forhold til kor viktige dei er for reisemålet si attraksjonskraft. Gjennom analysen er viktige utbyggingsområde og grøntområde for vidare fritids- og reiselivsutvikling kartlagt. Formålet er å sikre etablering av verksemdar på rett stad og ikkje berre på bakgrunn av meir eller mindre tilfeldige prosjekt som dukkar opp.

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

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

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

Eit viktig sikttemål med utviklingskonseptet er å sikre reisemålet si konkurranseevne, ivareta dei langsiktige utviklingsbehova og gje eit betre heilårstilbod. Gjennom revisjonen av plana som blei vedteken i 2000 blei det lagt opp til auka av overnattingskapasiteten og talet på fritidsbygg, samt utviding av alpinområdet i Vestlia mot utbyggingsområda på Kikut.

Utfordringane i forhold til arealbruk er relatert til:

- Avgrensa utvikling av reiselivsområda med tilhøyrande aktivitetsområda og alpinområde samt område for fritidsbygg.
- Legge til rette for utvikling av landbruket, slik at dei blir ein tydelig del av reiselivsproduktet gjennom Landbruk Pluss.
- Klargjere moglege framtidige utviklingsareal for reisemålsutvikling - avgrensa til sentralområda, dvs. areal med høge krav til eignaheit og sentralitet.

Landbruket er ein viktig leverandør til reiselivet ved at eigedommane er attraksjonar i tenesteytinga innanfor reisemålet, og at dei tilbyr nisjeprodukt basert på den lokale naturen og kulturen. Landbruk Pluss er samleomgrepet på arbeidet med modernisering og nye strategiar i landbrukspolitikken. Denne strategien skal bidra til utvikling av ny næringsaktivitet og sikre busetting og er ein del av strukturendringane/omstillinga i landbruket. Den kommunale strategien i forhold til utvikling av reisemålsrelaterte prosjekt på landbrukseigedommar er nærmare klarlagt i kap. 6.

5.1 Utvikling av reiselivsområda

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

Framlegget omfattar:

- Utviding av reiselivsområda i Vestlia

¹ Omfattar både eksisterande og framtidige einingar.

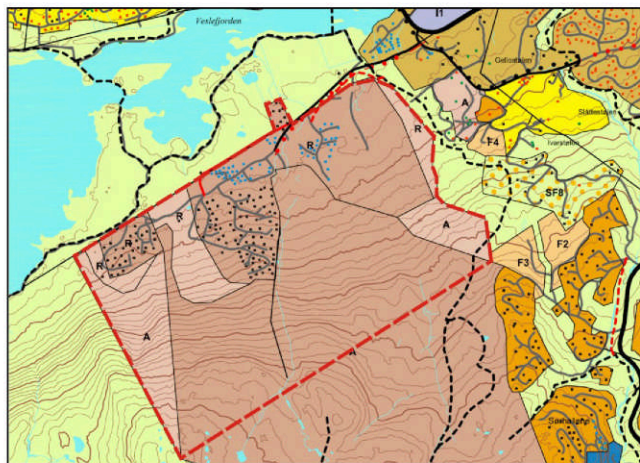
² Alpinområda er ikkje teke med i totalarealet.

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

5.1.1 Utviding av reiselivsområda i Vestlia

Vestlia er over tid utvikla til eit sentralt utviklingsområde for reiselivet på Geilo med alpinanlegg, golfanlegg, ski- og turløyper, hotell, leilegheiter og fritidsbygg/-leilegheiter. Sentralt i området er det etablert skytebane. Nedlegging/flytting av skytebana er ein føresetnad for vidare utvikling av dette reiselivsområdet.

Som ein del av plana er det føresett utviding av alpinområdet og fritids- og turistområdet.



Figur 5.1: Reiselivs-, alpin- og aktivitetsområda i Vestlia. Avgrensing av området som skal samla regulerast er vist med raud stipla linje.

Utviding av alpinområdet og etablering av nye heisar og nedfartar vil vere med å utvikle alpinproduktet på Geilo både med omsyn til storleik og variasjon.

Dei nye nedfartane i vest vil vere synlege frå Geilo sentrum og innfarten langs Rv 7 både frå aust og vest. For å avgrense dei landskapsmessige verknadene og ta vare på det inngrepsfrie området vest for den markerte åsryggen er grensa for alpinområdet trekt aust for den markerte åsryggen. I tillegg vil dei landskapsmessige verknadene vere avhengig av opparbeidinga. Dette samt konsekvensane må det gjerast greie for gjennom reguleringsplan. Dei kjende naturkvalitetane er knytt til registrering av deler av alpinområdet som eit beiteområde for villrein og vinterbeite for rådyr (Kjelde: naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning). I tillegg er det registrert fleire kulturminne i området.

Alpinområdet er òg foreslått utvida i sørvest. Utvidinga femnar ikkje om registrerte naturkvalitetar, men arealet har verdi som ein ferdselskorridor med gjennomgåande skiløype.

I tilknytning til dalstasjonen er område for fritids- og turistareal utvida med 4 avgrensa delområder. Endringa omfattar ei utfylling av ledig areal innanfor den sentrale delen av turistområdet som i dag er sett av til parkering og utviding av fritids- og turistareal i den austlege og vestlege delen. Innanfor den vestlege utvidinga er det registrert kulturminne samt at areal har verdi som beiteområde for rådyr. I tillegg er områda i vest lokalisert inntil friluftsområdet med den prioriterte ski og turløypa - Ustedalsfjorden rundt. I den austlege delen er det ikkje registrert naturkvalitetar, men det er etablert ein prioritert friluftskorridor med skiløype som bind saman løypenettet i dalen og på fjellet. Breidda på korridoren blir redusert som følgje av utvidinga av reiselivsområdet. Dette arealet har i tillegg potensialet som eit nærfriluftsområde.

Reiselivsområde i Vestlia med tilgrensande område har ut frå ovannevnte fleire naturkvalitetar og brukarinteresser som nærtuområde med ski og turløypa Ustedalsfjorden rundt. Lengst vest i området er det ein markert åsrygg som er føresett tatt vare på som ei avgrensing av reiselivsområdet mot det samanhengande inngrepsfrie området på sør og vestsida av Ustedalsfjorden.

Ved å ivareta viktige delområde med særskilde miljøkvalitetar og sikre funksjonar som stiar og løyper for andre brukarinteresser vil det vere mogleg å avgrense konsekvensane av ei utbygging i Vestlia for landskap og friluftsliv. Samtidig vil plana redusere leve/beiteområda for ulike artar.

For kommunen er det viktig å sikre ein god trafikksituasjon i området. Utbygginga innanfor reiselivsområda i Vestlia, bustadområdet ved Slåttestølen og området for fritidsbebyggelse sør for Kirkevoll vil gje auka trafikkbelastning.

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

- Flytting/nedlegging av skytebana.
- I krysset mellom Bakkestølsvegen og Stølsvegen må Bakkestølsvegen hevast, slik at siktforholda blir betre og Bakkestølsvegen må gjerast gjennomgåande i forhold til Stølsvegen.
- Krysset mellom Stølsvegen og Fv 40 skal ombyggast til 4-arma rundkøyring som omtalt i kap. 4.5.
- Det må etablerast gangveg gjennom reiselivsområda i Vestlia og fram til gangvegen langs Fv 40.

For å redusere verknadane og avklare den overordna strategiske arealbruken i området, må det utarbeidast ein samla reguleringsplan der òg omsynet til ovanneemde interesser, bruk av areal til ulike formål, grad av utnytting samt trafikk blir avklart. Avgrensing av areala som skal inngå i reguleringsplana er vist på figur 5.1. Ansvar for utarbeiding av den samla reguleringsplana kviler på grunneigarane, men det er føresett at plana blir utarbeidd i tett samarbeid med kommunen, slik at føresetnadene for at kommunen kan handsame plana som ei områdereguleringsplan er tilstades. Vedteken reguleringsplan vil vere grunnlaget for handsaming av detaljreguleringsplana og byggeprosjekt i området.

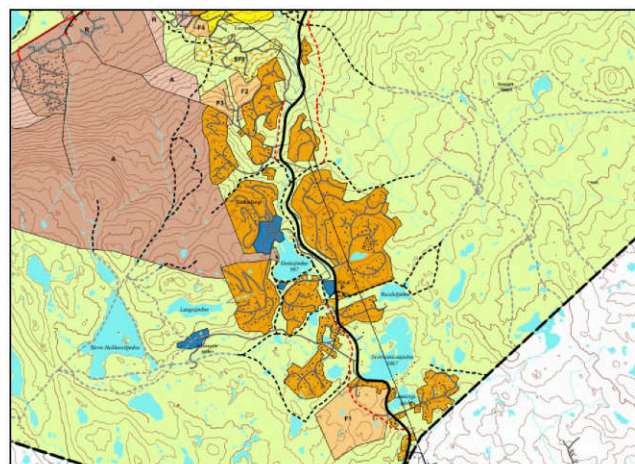
5.1.2 Utbygging av fritidsbebyggelse i Vestlia og Skurdalsåsen

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

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

På Skurdalsåsen er det i plana lagt ut eit nytt område for fritidsbebyggelse på om lag 200 daa. Utbygging av Åsremmen (F1) flyttar grensa for dei utbygde områda vest for Rv 40 inn i eit område som i liten grad er prega av tekniske inngrep. Feltet aukar presset på areal av verdi som nærfriluftsområde. Dette må det takast særskilt omsyn til ved utarbeiding av reguleringsplan for området. Opplysningane i naturbasen til DN (Direktoratet for naturforvaltning) viser at området Åsremmen (F1) delvis er lokalisert innanfor viktig beiteområde for villrein. Det er føresett at området skal nytte den etablerte tilkomsten frå Fv 40. Tilslutningspunktet mot Fv

40 har ei tilfredstillande utforming og det er ikkje naudsynt med tiltak/utbetring som ein del av utbygginga.



Figur 5.2: Arealbruk i Vestlia og Skurdalsåsen.

Kikut nord (F2 og F3) omfattar eit areal på omlag 100 daa. Areal grensar i nordvest til det prioriterte ski- og løypenettet i kommunen. I tillegg er det registrert ei trekkute for elg gjennom områda. Områda skal knytte seg til eksisterande Fv 40 i etablert tilkomst. Lengdeprofilen på sidevegen inn mot riksvegen må justerast for å flate ut sidevegen inn mot tilslutningspunktet til Fv 40.

Området nord for Kirkevoll (F4) består av fleire eigedommar, der det er ynskje om å etablere 4 nye fritidsbygg. Arealet er lokalisert i forlenginga av eit bustadområde som ikkje er bygd ut. Den samla utviklinga av fritids- og reiselivsområda i Vestlia viser at det er behov for utbetring av vegsystema fram til Fv 40 og krysset mellom Stølsvegen og Fv 40 som ein del av den samla utviklinga.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for området F1 må det særskilt takast omsyn til at ein bygger ned nærrekreasjonsområde til dei etablerte fritids- og turistområda på Skurdalsåsen. Gjennom reguleringsplanarbeida må omsynet til nærtuområda og

skiløypene særskilt sikrast. Det gjeld både for reguleringsområde og dei tilgrensande utbyggingsområda.

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

- Tilslutningspunktta mellom Fv 40 og tilkomstvegane må i naudsynt grad oppgraderast.
- Dei prioriterte ski- og turløypene bør sikrast planfri kryssing av Fv 40.
- Flytting/nedlegging av skytebana i Vestlia før utbygging av områda F2, F3 og F4.
- Områda F1 må vere sikra brannvasskapasitet.

5.1.3 Utbygging av fritidsbebyggelse i Budalslie og Syningshovda

I Budalslie er det i plana lagt ut to nye byggeområde for fritidsbygg (F6 og F7). Området F6 er på om lag 90 daa og det er lagt til grunn at det kan byggast ut om lag 30 nye fritidsbygg/tomter. Området F7 er på om lag 40 daa.

Nord for Syningshovda (F5) er det lagt ut eit nytt byggeområde for fritidsbygg der det kan førast opp 11 nye fritidsbygg.

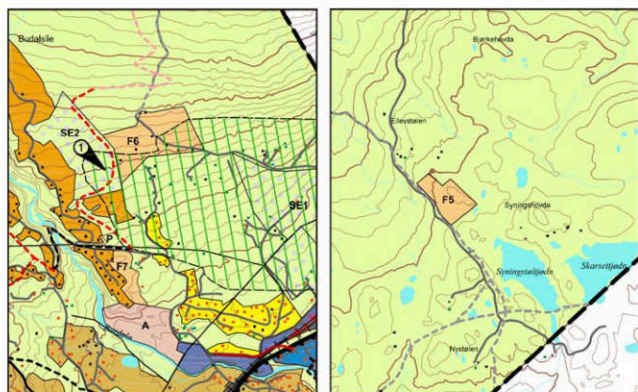
I naturbasen til DN er det registrert areal med naturkvalitetar utanfor byggeområdet. Innanfor området er det ikkje registrert lokalitetar.

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

Områda i Budalslie skal ha hovudtilkomst via den nye undergangen ved Øyo/Brusletto. Områda kan ikkje byggast ut før den nye undergangen under jernbana er etablert. Standarden på Øyovegen/Budalsvegen må vurderast nærmare ved regulering av området.

Innanfor byggeområdet for fritidsbygg nord for Syningshovda (F5) er det ikkje registrert naturkvalitetar i naturbasen til DN. Aust og vest for området er det registrert viktige leveområde for storfugl, medan det sør for området er registrert eit våtmarksområde.

Tilkomst til området er føresett via tilkomsten til det avsette bustadområde aust for Fv 40.



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

5.1.4 Utviding av eksisterande fritidsbygg

Dei mindre byggeområda som i gjeldande plan består av enkeltbygg eller eit fåtal bygg, er lagt ut som LNF-område for spreidd fritidsbebyggelse. I desse områda opnar plana for utviding av eksisterande fritidsbygg, dersom bygg ikkje kjem i konflikt med viktige kvalitetar eller er utsett for støyverdiar som overskrider grenseverdiane i rundskrivet til departementet om støy. Dei konkrete kvalitetane som skal ivaretakast er klarlagt i planføresegnene. Det er ikkje opna for oppføring av nye fritidsbygg i desse områda.

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

5.1.5 Tverrforbindelse mellom Vestlia og Geilo sentrum/Geiloheisen

I kommunedelplana er den illustrerte tverrforbindelsen mellom Geilohovda og Vestlia teke ut av plana. Kommunikasjon er føresett ivaretatt ved utvikling av kollektivtilbodet. Dette føreset at det i planar blir lagt til rette for kollektivtrafikk.

5.2 Overordna verknader

Verknadene innanfor dei framtidige fritids-, turist- og aktivitetsområda varierar. Dei viktigaste overordna verknadene er knytt til inngrep i område som framstår som urørt eller delvis urørt. Inngrepa medfører nedbygging av beite- og leveområde for vilt, auka press på nærfriluftsområde og grøntkorridorar. I tillegg gjer det seg gjeldande eit behov for utbeting av kryss og tilkomst.

I samband med utarbeiding av reguleringsplan for dei ulike områda, må det spesielt vurderast korleis omsynet til auka press på friluftskorridorar og nedbygging av nærfriluftsområde kan avbøtast. Samtidig må spørsmål i forhold til trafikk, kulturminne og landskap løysast gjennom arbeidet med utarbeiding av reguleringsplan.

Eit arealrekneskap for omdisponering av landbruksareal til fritids- og turistområde i forhold til gjeldande plan er vist i tabell 5.2.

Område	I dag	Planframlegget			
		Omdisponering	Dyrka	Dyrkbar	Beite/skog
Vestlia	2.725 daa	359 daa		24 daa	355 daa
Skurdalsåsen	1.416 daa	339 daa			339 daa
Budalslie		130 daa			130 daa
Syningshovda		30daa			30 daa
Totalt	4.141 daa	818 daa		24 daa	794 daa

Tabell 5.2: Omdisponering av landbruksareal.

5.3 Utbygging av turistanlegg og hytter i Øvre Ustedalen (Tuftelia)

Som ein del av plana er det føresett ei langsiktig reisemålsutvikling med fritids- og turistareal i Øvre Ustedalen. Kommunen legg til grunn at grunneigarane i området organiserar seg og samarbeidar om å utvikle ei langsiktig utviklingsplan der eigedommane vert sett samla. Utviklingsplana vil sannsynlegvis ha eit tidsperspektiv som går langt ut over planperioden og vil ikkje vere realisert innan kommuneplana skal reviderast. Formålet er å kunne både utarbeide ei plan som tar vare på viktige kvalitetar i området samt legge til rette for utbygging. For å få utarbeidd ei samordnande områdeplan er det naudsynt å sjå heilskapleg på området.

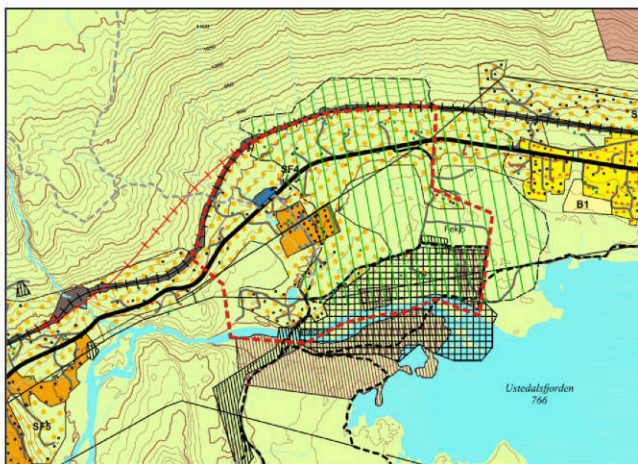
Området er eit karakteristisk kulturlandskapsområde som har fleire naturkvalitetar og brukarkvalitetar, med ei viktig gjennomgåande skiløype som blir nytta som tursti om sommaren. Det finst òg eit rikt utval av automatisk freda kulturminne i området som bl.a. omfattar kolgroper, jernvinner og fangstgroper.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

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

Tilkomsten frå Rv 7 må baserast på den nye tilkomsten som er opparbeidd i den vestlege delen av området. Gjennom arbeidet med utarbeiding av reguleringsplan for området må ein vurdere om ein del av tilkomstane langs Rv 7 kan sanerast. I tillegg bør det av trafikksikkerheitsmessige omsyn etablerast gang- og sykkelveg inn mot Geilo sentrum. Gang- og sykkelvegen treng ikkje å følgje Rv 7, men kan med fordel integrerast i utbyggingsområdet.

Føresetnad for godkjenning av nye planar i området:

- Alle grunneigarane organiserar seg og utarbeidar ei felles utviklingsplan og reguleringsplan.
- Etablering av gang- og sykkelveg som 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

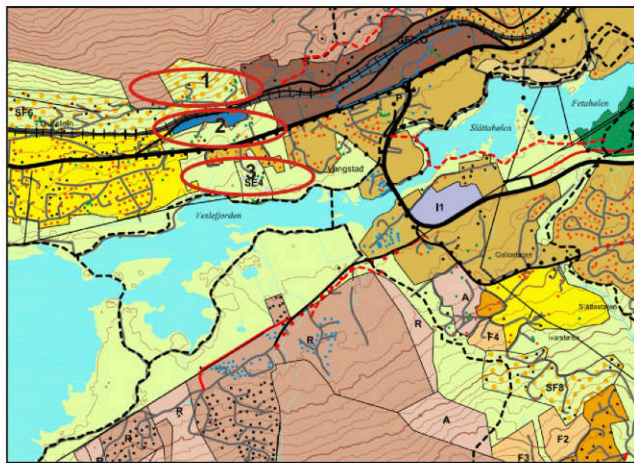
Gjennom arbeidet med revisjon av kommunedelplanen har det vore jobba med å finne fram til lokalisering av aktivitetsanlegg med kabelbane i vassdrag. Anlegget skal vere eit supplement til det øvrige tilbodet. Lokalisering av denne typen aktivitetsanlegg bør det jobbast vidare med fram mot revisjon av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

5.5 Sentrale framtidige utviklingsareal

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

5.5.1 Geilo sentrum som utviklingsområde – venteareal

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



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

Framtidig bruk av areal vil vere avhenging av kva prioriteringar og avvegingar som blir gjort mellom vidare sentrumsutvikling og reisemålsutvikling.

I figur 5.5 er det vist 3 utviklingsområde kring Geilo sentrum.

1. Hallsteinsgård
Er eit relativt stort landbruksområde som består av dyrka mark mellom Hallsteinsgårdheisen og Geiloheisen. I sør grensar området til Bergensbanen. Arealet er lokalisert i overgangen mellom Dalbotnen og lisa.
2. Uthus
Arealet femnar om dyrkamarka mellom Usteden Høgfjellshotell og Geilo Hotell. Arealet er i nord avgrensa mot Gamlevegen og Rv 7 i sør.
3. Vangstad
Arealet er lokalisert sørvest for sentrum mellom Rv 7 og Veslefjorden. 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 stølsvollar.

Det er ein politisk intensjon å oppretthalde busetnaden på gardsbruka. Samtidig ynskjer kommunen å styre den framtidige bustadbygginga til bustadfelt ved ikkje å opne for ny spreidd bustadbygging.

Rammeføresetnadene for landbruket har endra seg. Den generelle utviklinga viser to hovudretningar, auka volumproduksjon og sterkare satsing på ulike landbruksnæringar. Landbruk Pluss er samleomgrepet på arbeidet med modernisering og nye strategiar i landbrukspolitikken. Gjennom satsing på nye næringar som eit supplement til den tradisjonelle landbruksdrifta, ynskjer kommunen å legge til rette for ny næringsaktivitet for å sikre og vidareutvikle drifta på gardsbruka.

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

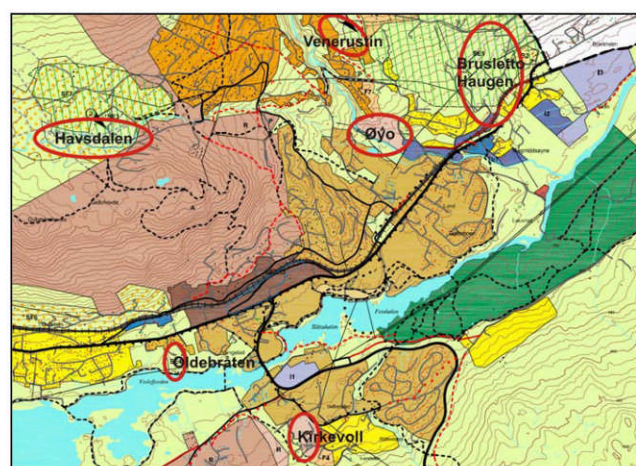
På Brusletto og Haugen (SE1) er det i planframlegget lagt til rette for ei vidareutvikling av dei to hestesentera som er etablert og under utvikling på gardsbruka. I tillegg er det i tilknytning til garden Haugen ynskje om å gjere heimstølen Venerustin (SE2) til ein del av areala som blir utvikla. På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

I Havsdalen er det sett av eit område (SE3). Innanfor området opnar plana for etablering av stølskafe og aktivitetsområde på areala ned mot Havsdalsåne/Vesleåne.

På eigedommen Oldebråten (SE4) som er lokalisert sørvest for Geilo sentrum, er det sett av eit areal der det er planar om oppdrett av hest med tilhøyrande veterinærteneste. Som ein del av utviklinga er det planar om oppføring av ein bygningsmasse på om lag 1.600 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 landbruksinteressar til områda, i form av areal med verdi som dyrka og/eller dyrkbar jord, skog og beite. Ut frå dei opplysningane som ligg føre, er det uvisse knytt til om og kor mykje dyrka mark som blir omdisponert som følgje av tiltak på landbrukseigedommane. Ved sida av landbruksinteressene i dei ulike områda gjer det seg gjeldane friluftsinnteressar innanfor områda for spreidd erverv.

Området ved Brusletto og Haugen SB1 er registrert som eit karakteristisk kulturlandskap. På og ved heimstølen Venerustin SB2 er det registrert kulturminne og naturkvalitetar. Havsdalen SB3 er registrert som eit karakteristisk

kulturlandskap. I tillegg grensar villreinområde inn til LNF-området for spreidd erverv i Havsdalen. Eigedommen Oldebråten (SE4) grensar i sør til eit viktig våtmarksområde for hekkande og rastande våtmarksfugl, men innanfor området er det ikkje registrert naturkvalitetar.

Det er ikkje registrert spesielle naturkvalitetar innanfor byggeområda der det er planar om etablering og vidareutvikling av hestesenter.

Eit arealrekneskap for omdisponering av landbruksareal til byggeområde er vist i tabell 6.1.

Område	Planframlegget			
	Omdisponering	Dyrka	Dyrkbar	Beite/skog
Geilo aust (Øyo)	59 daa	20 daa		39 daa
Vestlia (Kirkevoll)	51 daa	32 daa	4 daa	15 daa
Totalt	110 daa	52 daa	4 daa	54 daa

Tabell 6.1: Omdisponering av landbruksareal til aktivitetsområde.

Tabellen viser ikkje areal omdisponert til landbruks-, natur- og friluftsområde for spreidd utbygging. Bakgrunnen er at områda skal ha karakter av å vere LNF-område sjølv om det er opna for spreidd utbygging.

Innanfor både LNF-områda for spreidd erverv og byggeområda er det krav om plan før gjennomføring av tiltak. Det er føresett at omsynet til dei ulike kvalitetane som gjer seg gjeldane blir prioritert og avklart ved utarbeiding av plan. I tillegg må spørsmålet i forhold til tilkomst avklarast gjennom arbeidet med utarbeiding av plan.

7 STIAR OG LØYPER

Det er utarbeidd ei eiga kommunedelplan for stiar og løyper. Formålet med sti og løypeplana er å legge til rette, drifte og vedlikehalde sti og løypenettet.

Sti- og turvegsystemet består av eit nett med større og mindre stiar, turvegar, landbruksvegar og andre ferdsselsvegar. For kommunen er det prioritert å utvikle og oppretthalde eit samanhengande, variert og gradert nett som dekkjer behovet for forbindelsar og rundturmoglegheiter for ulike grupper, inkludert informasjon i form av god skilting og merking.

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

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

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

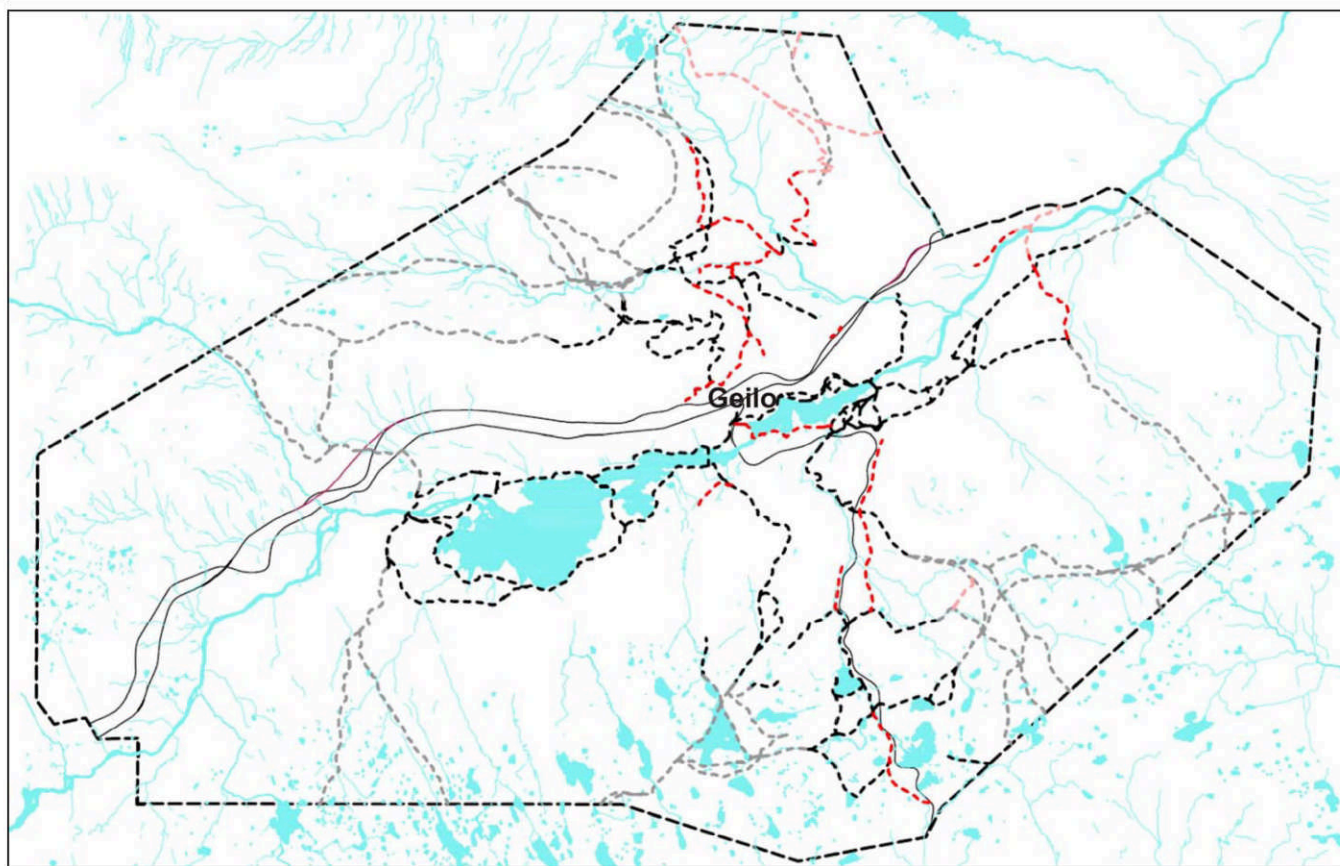
For å sikre etablering av planfri kryssing av riksveg er det for utbyggingsområde som er avsett til reiseliv, alpint og fritidsbebyggelse innarbeidd rekkefølgeføresegner som skal sikre etablering av planfri kryssing samtidig med at utbyggingsområda blir bygd ut.

Rv 7 og jernbana framstår som ei barriere for ferdsel i sti og løypenettet på nord og sørsida av dalen med få kryssingar. Dette samt klargjering/etablering av eit urbanisert sti og løypesystem gjennom Geilo sentrum framstår som ei av dei viktigaste utfordringane dersom det er ynskjeleg å sikre betre samband mellom stiane og løypene på nord og sørsida av dalen. Dette er ei utfordring som må vurderast og utgreiast i det vidare arbeidet med utvikling av sti- og løypenettet.

7.1 Overordna verknader

Dei viktigaste overordna verknadane av dei framtidige stiane og løypene er å sikre betre samanheng i det etablerte nettet, samt fleire planfrie kryssingar av Fv 40. I tillegg vil utvikling av nettet gjere det lettare tilgjengeleg for ulike brukargrupper og ha positiv innverknad på folk sin moglegheiter til fysisk aktivitet.

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



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

8 PLANGJENNOMFØRING OG PARTNARSKAP

Måla i kommuneplana og den fastsette arealbruken er grunnlaget for utbyggingspolitikken til kommunen, medan den lokale partnerskapsmodellen for Geilo 2020 er grunnlaget for bl.a. finansieringa av fellesgode som ikkje er direkte knytt til gjennomføring av plan. Desse fellesgodane skal vere knytt til utvikling av reisemålet Geilo.

Utbyggingspolitikken skal ivareta prosessen mellom plan og ferdig byggeprosjekt og utgjer den politikken kommunen fører for å nå dei vedtekne måla i kommuneplana m.o.t. arealbruk og utbygging. Erfaringar viser at kommunen spelar ei viktig rolle i samband med gjennomføring sjølv om ein stor del av planlegginga og gjennomføringa skjer i privat regi.

Eit hovudmål gjennom utbyggingspolitikken til kommunen er å oppnå ein ynskt situasjon gjennom bruk av kommunedelplana, økonomiplana, reguleringsplan og m.a. utbyggingsavtale.

Kommunedelplana fastset rammene for arealbruken innanfor området og er det juridisk bindande dokumentet, jf. § 20-6 i plan- og bygningslova.

Økonomiplana har òg innverknad på gjennomføring av private utbyggingsprosjekt som er avhengige av offentlege investeringar i forhold til sosial og/eller "tyngre" tekniske infrastruktur. Dette er i fyrste rekkje relatert til rekkjefølgje og vilkår innarbeidd i planar. Når det blir nytta rekkjefølgje og vilkår i planar er det ein føresetnad at dei forholda som grunnlegg utsettinga av plana sin gjennomføring, faktisk og rettsleg kan og vil bli gjennomført innan rimeleg tid.

I samsvar med dei utfyllande føresegnene til kommuneplana skal utbyggingsområde utviklast på bakgrunn av reguleringsplan. Gjennom reguleringsplan med føresegnar blir dei grunnleggjande føresetnadene i plan- og bygningslova i forhold til 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 partnerskapsklæring, 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 (utbyggaravtaler) 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/utbyggar 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.

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

Gjennom 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

Føresegnene til kommunedelplana og reguleringsplanar skal sikre at formålet med plana blir gjennomført innanfor rammene av plan- og bygningslova. Utbyggingsavtaler kan regulere forhold som ikkje blir fanga opp av reguleringsføresegner, men avgrensa av føresegnene i kap XI-A i plan- og bygningslova. Utbyggingsavtaler er ein reiskap for å gjennomføre kommunen sin utbyggingspolitikk. Avtale vil gjensidig forplikte partane, samt sikre føreseielege gjennomføringsprosessar som er med på å bidra til at prosjekta blir bygd ut og ferdigstilt etter kommunen sin intensjon.

Formålet med utbyggingsavtaler er:

Utbyggingsavtale skal brukast som eit virkemiddel for å sikre bl.a. finansiering av infrastruktur

Alternative gjennomføringsmodellar:

- Grunneigar/utbyggjar planlegg, kostar og gjennomfører alle både naudsynte interne og eksterne tiltak, medan kommunen si rolle er utøvar av mynde.
- Kommunen eller annan privat part overtar ansvaret for dei eksterne tiltaka gjennom bidrag frå private grunneigarar og/eller utbyggjarar
- Det offentlege går inn i forkant og fullfinansierar på eiga hand store eksterne tiltak.

På Geilo har Hol kommune i stor grad praktisert ei ordning som omtalt i strekpunkt 1. ovanfor, men vil spesielt i forhold til større prosjekt/områdeutvikling framleis nytte gjennomføringsmodell i strekpunkt 1., 2. og 3. – anten aleine, kvar for seg eller i kombinasjon.

Val av gjennomføringsmodell vil vere avhenging av korleis rekkjefølgjeføresegnene og vilkåra i planar er utforma. I forhold til tiltak som ikkje må vere gjennomført på eit bestemt tidspunkt vil kommunen vurdere å bruke ordlyden "sikra gjennomført" i staden for gjennomført i planføresegner. Formålet med bruk av ordlyden "sikra gjennomført" er å legg til rette for bruk av gjennomføringsmodellen i strekpunkt 2., dvs. bidragsavtaler der kommunen eller annan part sikrar finansieringa og dermed òg sjølv gjennomføringa av tiltaket med

bidragsavtaler. Ved val av gjennomføringsmodellen i strekpunkt 2. må det utarbeidast kostnadsoverslag og kalkylar for alle tiltaka som skal vere gjenstand for bidrag mellom partane.

Sosial infrastruktur Behov bør identifisert i kommunedelplan. Gjennomføringsmodell i strekpunkt 3.	Offentleg ansvar å etablere skule, barnehage, helse- og sosialtenester samt offentlig beredskap. Manglande sosial infrastruktur kan grunnge at gjennomføring av privat utbygging må utsettast til tiltaka er gjennomført.
Større områderetta felles terskelinvesteringar Hovudbehov bør identifisert i kommunedelplan. Gjennomføringsmodell i strekpunkt 2. anten aleine eller i kombinasjon med gjennomføringsmodell i strekpunkt 1.	Omfattar større tekniske anlegg som er ein felles føresetnad for utbygging av fleire delfelt innanfor ei hovudutbyggingsområde. Geilo Sentrum: - Tiltak blir planlagt, kosta og gjennomført etter "Geilomodellen" Reiselivsområde i Vestlia: - Utbetring av tilkomst og krysset mot Fv 40 - Gangveg fram til Fv 40 - Planfri kryssing mellom tur- og skiløype og Fv 40 Reiselivsområde på Skurdalsåsen: - Planfri kryssing mellom tur- og skiløype og Fv 40
Områderetta teknisk og "grøn" infrastruktur Blir avklart gjennom arbeidet med utarbeiding og handsaming av reguleringsplan. Gjennomføringsmodell i strekpunkt 1. anten aleine eller i kombinasjon med gjennomføringsmodell i strekpunkt 2.	Det er eit privat ansvar å koste opparbeidinga av feltinterne tiltak som er naudsynte for utbygging, samt feltet/området sin naudsynte og forholdsmessige del av eksterne infrastruktur. Dette kan t.d. omfatte veg, vatn og avlaup fram til og langs med byggetomta, grøntområde, fjernvarme, kommunikasjon og områderetta beredskap.

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

Eit viktig punkt i utbyggingsavtaler er kravet om at utbyggjar stiller bankgaranti som trygggleik for ferdigstilling av anlegg (tekniske anlegg og grøntanlegg). Garantien skal sikre at brukarane får eit område som fungerer som tenkt i reguleringsplan.

Der utbygging løyser ut eit behov for etablering eller opparbeiding av teknisk, "grøn" og/eller sosial infrastruktur som ikkje kan gjennomførast med bruk av virkemidla i plan- og bygningslova, vil manglande infrastruktur kunne vere eit hinder for utbygging. Rekkjefølgjeføresegner og vilkår vil i ein slik situasjon klargjere kva tiltak som må gjennomførast for å sikre området naudsynt infrastruktur.

Rekkjefølgjeføresegner og vilkår er avgrensa til dei rammene som følgjer av plan- og bygningslova, og forhold seg ikkje til ansvarlege partar. I tabell 8.1 er det laga ei oversikt over overordna tiltak (terskelinvesteringar) som er/kan vere naudsynt for gjennomføring av utbyggingsprosjekt.

Den endelege avklaringa i forhold til når tiltaka skal gjennomførast og kva plan(er) dei skal relaterast til skal avklarast gjennom prosessen med utarbeiding av reguleringsplan. Realisering av offentlege kommunale tiltak blir avklart gjennom økonomiplanen og budsjett. Dei offentlege investeringane i spesielt sosial infrastruktur, men også teknisk og "grøn" infrastruktur vil difor kunne ha innverknad på når privat utbygging kan gjennomførast.

Formålet med oversikta i tabell 8.1 er å synleggjere (1) at gjennomføring av planar kan henge saman med prioriteringar av tiltak i økonomiplana og budsjettet til kommunen, (2) tidleg signalisere kva kommunen forventar av private utbyggjarar og (3) etablere føreseielege rammer for private utbyggjarar. Samtidig er oversikta òg eit grunnlag for å få i stand ein debatt mellom utbyggjarar i forhold til organisering og samfinansiering for å sikre realisering av terskelinvesteringar/tiltak.

Vedtak om bruk av utbyggingsavtaler:

1. Geografisk avgrensing

Kommunen sine forventningar til inngåing av utbyggingsavtale er avgrensa geografisk til areala innanfor kommunedelplan for Geilo og gjeld når ein eller fleire føresetnader om inngåing av avtale er til stades. Ved utarbeiding av reguleringsplan for eit større område (utviklingsområde) kan det gjerast meir spesifikke vedtak i samsvar med § 64 a, der det vil gje betre føresetnader med omsyn til utbygging innanfor planområdet.

2. Avgrensing etter type tiltak

Utbyggingsavtale er føresett inngått før utbygging der utbygging i samsvar med vedteken arealbruk (dvs. arealdelen av kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande føresegner òg føreset bygging/opparbeiding av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg. Med offentlege anlegg er det meint anlegg/tiltak som er vist som offentleg regulert formål i arealplan og/eller i føresegner til arealplan, for eksempel trafikkanlegg, friområde og frigjevingføresette arkeologiske granskingar. Offentlege anlegg omfattar òg leidningar for vatn, avlaup, fjernvarme og liknande.

3. Bustadsosiale tiltak

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

4. Hovudprinsippa for kostnadsfordeling

Innanfor kommunedelplan for Geilo har Hol kommune praktisert eit prinsipp om at dei einskilde utbyggjarane sjølve skal bere alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og "grøn" infrastruktur. Berre unntaksvis har kommunen gått inn med finansiering, og då har ein som regel gjort det ved forsering av planlagde investeringar. Prinsippet blir oppretthalde som utgangspunkt for kommunen sine forventningar til utbyggjar sitt bidrag til tiltak som er naudsynt for utbygging.

5. Aktuelle kommunale dokument

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

8.3 Avtalebaserte- og frivillige ordningar

utbyggingspolitikken til kommunen og som skal ivaretaast 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 aktørar vere med å finansiere drifta av sti- og løypesystemet. Ordninga blir forvalta av Geilo Løyper AS.

Dei avtalebaserte ordningane er privatrettslege avtaler mellom verksemdar, grunneigarar og utbyggjarar innanfor reisemålet – Geilo. Grunnlaget er partnerskapsmodellen for Geilo 2020. Det er eit overordna mål å utvikle stadig nye avtaleområde som trekkjer inn fleire nye partnarar. I utbyggingssamanheng skal dei avtalebaserte ordningane omfatte private felles tiltak/anlegg som er offentleg tilgjengelege samt opparbeiding og drift av stiar, løyper og utfartsparkering utanfor utbyggingsområde som ikkje er ein del av dei planfaste tiltaka i reguleringsplan.

Det ligg føre følgjande formaliserte avtaleområde:

- Grunneigaravtale mellom kommunen og grunneigar som sikrar grunneigar kompensasjon for bruk av motorkøyretøy til etablering og løypepreparering
- Driftsavtale mellom kommunen og Geilo Løyper AS som skal stå for drift og vedlikehald av løypenettet
- Utbyggjaravtale mellom utbyggjar/grunneigar og Geilo Løyper AS som sikra ingangsbidrag 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 ivaretaast gjennom strategiar for omdisponering av areal som er ein absolutt føresetnad ved revisjon av kommunedelplana for Geilo.

Desse avtalebaserte og frivillige ordningane inngår ikkje som ein del av utbyggingspolitikken til kommunen, men det er uklare grenser mellom dei, noko ein har søkt å rydde opp i gjennom tabell 8.2.

Det er ein føresetnad at kommunen ved framforhandling av utbyggingsavtale ikkje skal tinge om forhold som inngår i dei avtalebaserte og frivillige ordningane. Samtidig skal det ikkje etablerast frivillige ordningar som er å sjå på som ein del av

Finansieringsordning		Fellesgode		Stiar og Løyper	
		Investering	Drift	Investering	Drift
Utbyggingspolitikken	Utbyggingsavtale <i>Bidragssytar; Utbyggjar, grunneigar og kommunen</i> Omfattar gjennomføring av plan som føreset bygging/opparbeiding av offentlege anlegg og eller tilpassing til slike anlegg.	- Veg, gangveg, parkering, vatn og avlaup frå 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 tilgjengelig for allmenta	- Gangvegar, turvegar, skiløyper/skibruer og grøntområde gjennom planområdet, samt nausynt og forholdsmessig del av eksterne punktutbetingstiltak på gangvegar/turvegar stiar og løyper - Utfartsparkering innanfor reguleringsområdet	
	Avtalebaserte ordningar <i>Bidragssytar; Bedrift, utbyggjar, kommunen, grunneigar og hytteigar</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
Partnerskapsmodellen for Geilo 2020	Frivillige ordning <i>Bidragssytar; Hytteigar og innbyggjar</i> Reine frivillige bidrag til sti- og løypenettet.				- Administrasjon og dagleg tilrettelegging av det prioriterte sti og løypenettet

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

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

Mellom revisjonar av kommunale planar mottar kommunen løpande initiativ. Dersom utviklar/grunneigar ønskjer initiativet vurdert må, planspørsmålet vurderast av kommunen. Eit fellestrekk ved desse prosjekta er at dei ikkje ligg innanfor dei definerte utbyggingsområda. Fleire av desse initiativa treng ikkje å vere i konflikt med andre interesser. Etter føresegnene i plan- og bygningslova skal kommunen vurdere desse førespurnadene, men kommunen har ikkje noko plikt til å fremje planframlegg. I kommunedelplana er det trekt opp ein strategi for handsaming av desse sakene.

Formålet med strategien er å klargjere normale handsamingsrutinar, samt klargjere kva krav kommunen stiller til desse førespurnadane før dei blir vurdert.

Følgjande planstrategi skal leggjast til grunn for denne typen saker:

- Kvar sak skal vurderast særskilt i forhold til næringspotensialet og konflikt med andre interesser som grunnlag for politisk vurdering av om kommunen vil fremje plan.
- Private forslagsstillarar må ta førehandskontakt med kommunen før dei set i gang med planlegging, for å sikre ei føreseieleg handsaming
- Forslagsstillar skal etter førehandskontakten med kommunen utarbeide eit program for planarbeidet.

Programmet skal i naudsynt grad omfatte:

- Kort skildring av utviklingstiltaket (mål/intensjon, kva tiltaket omfattar, forventa utbyggingstakt)
- Kartutsnitt som viser område som vert omfatta.
- Skildring av planstatus i området (kommuneplan, reguleringsplan, andre relevante føringar og retningslinjer).
- Kort skildring av området og om utviklingstiltaket vil vere i konflikt eller ha vesentlege konsekvensar for andre interesser.
- Klargjering av korleis planarbeidet blir gjennomført, og om det vil bli gjennomført utgreiingar av særskilde tema
- Forventa framdriftsplan.

Handsaming:

- Kommunen vil legge programmet/førespurnaden fram for politisk handsaming i planutvalet som tek stilling til om kommunen vil handsame vidare planspørsmålet, samt klargjere kva føresetnader som evt. skal leggjast til grunn for det vidare plan og utgreiingsarbeidet.
- Dersom kommunen ikkje vel å gå vidare med planspørsmålet, skal det vurderast om det er ei sak som skal avsluttast eller leggjast på vent og vurderast nærmare i kommunen si 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 utbyggingsformål, kan arbeid og tiltak som nemnt i PBL § 93 første leidd bokstav a, c, h, i og j ikkje settast i verk før området inngår i godkjent reguleringsplan, dersom anna ikkje er bestemt gjennom desse planføresegnene.

1.2 Fritidsbebyggelse, jf. PBL § 20-4, 2. ledd bokstav b

Kravet om reguleringsplan gjeld ikkje for tomt med fritidsbygg i noverande byggeområde for fritidsbygg. Innanfor desse områda kan eksisterande fritidsbygg utvidast innanfor rammene for LNF-SF. Ved utviding skal det dokumenterast vinterparkering.

1.3 Industri, jf. PBL § 20-4, 2. ledd bokstav b

Innanfor områda I1 og I3 kan det etablerast transportkrevjande forretning og lettare industri. I tillegg kan det innanfor området I1 leggst til rette for mellomlagring av massar. Det skal ikkje etablerast detaljhandel innanfor områda I1, I2 og I3.

Det skal settast av eit skjermande 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 Rekkefølgeføresegner, 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 før det er etablert:

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

Før vidare utbygging langs Rv 7 og Fv 40 kan gjennomførast, skal avkøyrslar etablerast i samsvar med reguleringsplan. Aust for rundkøyring på Rv 7 skal det utarbeidast analyse med tilhøyrande strategi for opprydding i avkjørselstilhøva/avkjørselsplan, og avkjørsler skal etablerast i samsvar med reguleringsplan kor tilkomstløyningar er utforma i samsvar med denne strategien/avkjørselsplanen.

Utbygging i industriområde (I1) aust for Fv 40 og reiselivsområda og område F4 (fritidsbebyggelse) vest for Fv 40 kan ikkje gjennomførast før det er etablert rundkøyring mellom Fv 40, Stølsvegen og området I1. Rundkøyringa skal vere tilkomst til noverande og framtidige byggeområde aust og vest for Fv 40. Samtidig med at 4-arma rundkøyring blir etablert, skal eksisterande avkjørsler til Fv 40 på strekka mellom rundkøyringa og bru over Usteane stengast.

Utbygging i reiselivsområda og område F4 (fritidsbebyggelse) vest for Fv 40 kan ikkje gjennomførast før krysset mellom Stølsvegen og Bakkestølsvegen er utbetra og det er etablert gangveg frå Rv 40 og til reiselivsområda.

Før det kan først opp bustader innanfor bustadområdet aust for Fv 40 og fritidsbustader innanfor området F5, skal det vere etablert ny tilkomstveg frå Fv 40 som vist på plankartet i avstand på minst 50 meter frå Fv 40. Frå bustadområdet skal det vere etablert gangvegforbinding i bru over Fv 40 til Geilolie bustadområde. Før utbygging innanfor området F5 skal eksisterande avkjørsel til Fv 40 stengast.

Tilkomst til området F1 skal før fradeling av tomt etablerast via tilkomst til parkeringsplass nord for området F1, og eksisterande tilkomst frå Fv 40 til utbyggingsområda F1 skal sanerast før fradeling av tomt innanfor området F1.

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

I områda B1 og Tb1 skal det ikkje først opp bygg før avkøyrsla/krysset mellom Rv 7 og tilkomstvegane er utbetra.

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

I områda I2 og I3 skal det ikkje gjennomførast tiltak før etter at Rv 7 forbi Vølloegen 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 først opp bygg før det er etablert og/eller sikra etablert planfri kryssing på alle punkt langs Fv 40 der skiløype kryssar Fv 40.

1.5 Krav til minste uteoppfallsareal, jf PBL § 20-4, andre ledd, bokstav d

Minste uteoppfallsareal (MUA) skal vere 25 m² eller minimum 20 % av BRA pr. buening og fritidseining. Minst 4 m² av dette skal vere privat eller nært uteoppfallsareal. 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. Areal skal ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum halvparten av arealet ved jamndøger klokka 15. Arealet skal ikkje vere brattare enn 1:3. Det skal sikrast at skuggeverknader og vindpåkjenning vert redusert mest mogeleg gjennom utforming av bygg.

1.6 Krav til uteareal/støy, if PBL § 20-4, andre ledd, bokstav d

Før det blir gjeve løyve til oppføring og/eller utviding av bustad, sjukeheim, pleieinstitusjon, fritidsbustad, skule og barnehage skal det dokumenterast tilfredstillande støyinnivå utanfor rom med 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 nær 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 eller fritidsbustad skal det til kvar eining kunne etablerast uteareal på minimum 10 m². Uteplass kan etablerast som balkong og skal ikkje ha støyinnivå over dB 55 L_{den} frå veg, dB 58 L_{den} frå bane og dB 30 L_{den} frå skytebane, medrekna eventuell effekt av skjerming.

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

Innanfor byggeområde for sentrums-, tettstadsområde og turistbedrift er det ikkje tillate å føre opp nye fritidsbygg, dersom anna ikkje går fram av reguleringsplan og/eller utbyggingsplan (bebyggelsesplan).

Utomhusareal, støy og parkering

Ved utbygging innanfor tettstadsområde og sentrumsområdet skal det spesielt leggst vekt på å sikre tilfredstillande løysingar m.o.t. trafikktryggleik, parkering, uteoppald og leik.

Støy

Heile sentrumsområdet som er avgrensa på plankartet av "byggeområdet for sentrumsområdet" er definert som fortettingsområde i samsvar med punkt 3.2.3 i rundskriv T-1442. Ved etablering av bustader og fritidsbustader i gul- eller raud støysone, blir det krevd spesiell støytilpassing av bygg med omsyn til innomhus støyinnivå og uteareal.

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

- Støytilhøva innomhus og utomhus være dokumentert gjennom støyfagleg vurdering, for å sikre at krava til innandørs støyinnivå i teknisk forskrift ikkje blir overstege.
- Det skal leggst vekt på at alle bustader og fritidsbustader får ei stille side og tilgang til eigna uteareal eller vinterhage med tilfredstillande støyforhold.
- Støykrav innomhus skal tilfredstille krava i teknisk forskrift samtidig som krav til innneklima blir ivareteke i samsvar med Statens Helsetilsyn sin rettleiar 4-95.
- Avvika frå grenseverdiane skal ikkje vurderast før etter at det er søkt å finne fram til løysingar utan avvik frå støyretningslinene, men der slike løysingar vil gje lite tenelege planløysingar og/eller uheldige estetiske verknader.

Industriområdet I2

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

- Det er ikkje tillete med verksemd som medfører trafikk med tyngre køyretøy, unntaket er varelevering.
- All produksjon og lagring skal føregå innomhus.
- Ved utforming av industribygg gjeld same krav til utsjånad og materialbruk som for den øvrige bygnaden.
- Mellom bustadsområdet og I2 skal det etablerast ei buffersone på minimum 50 meter.

Det er av vesentleg betydning å skape industrifelt som vert tilrettelagt for verksemdar som passar saman med lettare typar næringar og administrasjon på I3 og tyngre transportkrevjande og støyande verksemdar på I3.

Jordlova

Innanfor byggeområda avsett til skianlegg, turistbedriftsområde på Hakkesetstølen og aktivitetsområda gjeld §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova.

2. Landbruks-, natur- og friluftsområde

2.1 Område for spreidd fritidsbebyggelse, jf. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav b, c og d

Innanfor områda LNF-SF kan det gjevast løyve til utviding av noverande fritidsbygg.

2.1.1 Krav til omfang og lokalisering av fritidsbygg

Noverande fritidsbygg som er vist med byggpunkt innanfor LNF-SF 1 til LNF-SF 8 kan utvidast. Før det blir gjeve løyve til utviding av noverande fritidsbygg innanfor LNF-SF langs Rv 7, skal bygg som ligg nærare Rv 7 enn 110 meter dokumentere tilfredstillande støynivå utanfor rom med støyomfintleg bruk og at det er eller kan etablerast uteoppfallsareal med tilfredstillande støytillhøve, dvs dB 55 L_{den} . Tilsvarende gjeld ved utviding av eksisterande fritidsbygg langs Bergensbanen, der tilfredstillande støytillhøve er dB 58 L_{den} .

Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med naturverninteresser, kulturminne, friluftsinnteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselement. Det inneber at det ikkje skal førast opp bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i vilttrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snaufeltet, markerte høgdedrag, i våtmarksområde, på dyrka mark og stølsvoll. Det må dokumenterast eigna drikkevasskjelde og ligge føre løyve for utslepp etter forureiningslova.

2.1.2 Særskilde krav til utforming av fritidsbygg

Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området og eksisterande situasjon.

Samla bygningsmasse skal ikkje overstige BRA = 150 m². På kvar tomt kan det i tillegg til hovudbygget byggjast eit anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) på inntil 30 m² bruksareal (NS3940).

Mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overskride 5,5 meter og takvinkelen skal vere mellom 22 og 32 grader.

2.2 Område for spreidd erverv, jf. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav b, c og d

Innanfor områda LNF-SE, kan det gjevast løyve til spreidd erverv gjennom bruksendring av driftsbygg i landbruket, utviding/oppføring av bygg og etablering av tilhøyrande funksjonar/tiltak ved verksemdene. I tillegg kan det gjevast løyve til utviding av noverande fritidsbygg.

2.2.1 Krav til omfang og lokalisering

Før utbygging av noverande og etablering av framtidige ervervstiltak på meir enn BRA = 200 m² innanfor verksemdene til heste- og aktivitetsanlegget på Bruseletto Gard (LNF-SE1), Hallingskarvet Hestegård (LNF-SE1), aktivitetsanlegget og gardskafé i Havsdalen (LNF-SE3) og oppdrettsanlegg for hest på Oldebråten (LNF-SE4), skal det utarbeidast utbyggingsplan (bebyggelsesplan), jf. PBL § 28-2.

- På Brusletto Gard på gnr 61 bnr 6 innanfor området (LNF-SE1) kan det førast opp ein samla bygningsmasse for erverv på BRA = 500 m², medrekna eksisterande som er knytt til overnatting, hestesport og kurs/konferanse.
- På Haugen Gard på gnr 59 bnr 5 innanfor området (LNF-SE1) kan det førast opp ein samla bygningsmasse for erverv på BRA = 500 m², medrekna eksisterande som er knytt til overnatting, hestesport/avl og kurs/konferanse.
- På Venerustin på gnr 61 bnr 10 innanfor området (LNF-SE2) kan den gamle stølen byggast opp med ein samla bygningsmasse for erverv på BRA 300 m² som er knytt til overnatting og kurs/konferanse.
- På eigedommen gnr 49 bnr 1 og 3 innfor området (LNF-SE3) kan det etablerast eit kultur- og aktivitetsområde. I tillegg kan låven på stølen/eigedommen gnr 49 bnr 1 byggast om til stølskafé/serveringshytte. Den samla bygningsmassen på stølskaféen/serveringshytta skal ikkje overskride BRA = 150 m².
- På Oldebråten på gnr 65 bnr 105 kan det etablerast oppdrettsanlegg for hest med naudsente bygg. Bygningsmassen skal ikkje overskride BRA = 1600 m².

Noverande driftsbygg i landbruket innanfor områda LNF-SE 1 til LNF-SE 4 merka med byggpunkt, kan bruksendring til bygg for erverv, dvs. lager, garasje, landbruksverkstad, foredlingsanlegg, gardsbutikk, servering og kontor.

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

2.2.2 Særskilde krav til utforming av bygg

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

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

Mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng skal innanfor områda LNF-SE1, LNF-SE2 og LNF-SE4 ikkje overskride 9 meter, medan gesimshøgda ikkje skal overskride 8 meter.

Mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng innanfor området LNF-SE3 skal ikkje overskride 5,5 meter og takvinkelen skal vere mellom 22 og 32 grader.

2.2.3 Utviding av fritidsbygg utan krav om utbyggingsplan (bebyggelsesplan)

Noverande fritidsbygg som er vist med byggpunkt innanfor LNF-SE 3 og LNF-SE 4 kan utvidast. Før det blir gjeve løyve til utviding av noverande fritidsbygg innanfor LNF-SE 4, skal bygg som ligg innanfor gul støysone til skytebane dokumentere tilfredstillande støynivå utanfor rom med støyomfintleg bruk, eller at det kan etablerast

Vedlegg

Planforesegner, retningslinjer og plankart

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

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

2.2.4 Forbud mot oppføring av fritidsbygg, jf. PBL §20-4, 2. ledd bokstav e
Innenfor LNF-SE3 er det ikke tillatt å føre opp fritidsbygg.

Jordlova

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

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

3.1 Byggeforbud langs vassdrag, jf PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav f
I 100 meters-beltet inntil vatn og vassdrag, - målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flomvassstand, er det generelt byggeforbud for tiltak som nemnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt vegar og masseuttak til landbruksformål. For Geilotjødn, vassdraga Vesleåne i Havsdalen, Ustevassdraget mellom Veslefjorden og Lauvrud og nedre Bardøla, kan byggegrensa langs vassdrag for tiltak som nemnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 fastsettest i reguleringsplan.

4. Planer

4.1 Planer som skal gjelde, jf PBL § 20-6, 3. ledd

Reguleringsplanar og utbyggingsplanar (bebyggelsesplaner) som skal gjelde:

Regulerings-/utbyggingsplan (bebyggelsesplan) for:	Planid	Sak	Vedteke
Geilo	062004002		07.01.1977
Geilo del 4	062004003		07.01.1997
Transformatoranlegg	062004004		14.10.1977
Omreguleringa sentrum Rv 7/Rv 8	062004005		20.12.1978
Fossgardfeltet	062004006		20.12.1979
Havsdalslia, Jonstøllia, del 2	062004007		03.02.1981
Havsdalen Jonstøllia del 2	062004008		03.08.1981
Vestlia del 1 – Geilo	062004009		25.05.1981

Omlegging av Havsdalsvegen	062004010		30.03.1984
Vestlia – Geilo del 2	062004011	0044/04	29.04.2004
Gnr 56 bnr 6 Havsdalen	062004012		31.05.1985
Geilo del 4 – rundkøyring	062004013		28.08.1986
Storhovda	062004014		06.11.1986
Del av 65/1 ved Kikut	062004015	0029/07	26.04.2007
Geilomoen II	062004016		16.10.1976
Geilomoen	062004016		07.08.1973
Geilolie (Vestlia del 3)	062004017	0153/88	28.04.1988
Såballia	062004018	0238/88	29.09.1988
Del av eiedommen 64/12	062004019	0024/90	29.03.1990
Kikut del 2	062004020	0097/90	04.10.1990
Geilo center appartement	062004021	0074/91	04.11.1991
Highland Hotell	062004022	0094/91	16.12.1991
Turistutbygging Vestlia vest	062004023	0064/92	05.03.1992
Ustedalsfjorden rundt	062004024	0066/92	05.03.1992
Kikut nord	062004025		05.03.1992
Område Geilo Taubane – øvre del	062004026		17.12.1992
Område Geilo Taubane – nedre del	062004027	0155/92	17.12.1992
Geilo hotell, felt Tb1 og deler av Tb3, Geilo sentrum	062004028	0086/07	27.09.2007
Vestlia vest del 1 felt H2/Tb	062004029	0003/94	19.01.1994
Tuftelia – Geilo vest	062004030		12.10.1994
Solli Sportell	062004031	0124/94	09.11.1994
Vestlia vest del 1 felt H5/Tb	062004032	0028/95	26.04.1995
Vestlia vest del 1 felt Tb1/S1	062004033	0053/95	31.08.1995
Endring av reguleringsplan for Geilo sentrum vest	062004034		26.05.2005
Geilo sentrum	062004035	0073/95	31.08.1995
Haugstomta "Stein"	062004036		21.01.1996
Kikut nord	062004037	0061/06	29.06.2006
Geilo samvirkelag og Intersport	062004038		12.06.1996
Vestlia H3/Tb	062004039	0095/96	11.09.1996
Del av Geilo sentrum	062004040		27.02.1997
Aasremmen	062004041	0067/97	25.09.1997
Del av gnr 60 bnr 7	062004042	0075/98	27.08.1998
Kikut fjellgrend	062004044	0010/99	25.02.1999
Geiljordet	062004045	0074/97	20.08.1997
Bardøla	062004046		28.08.1997
Del av eiedommen 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
Bardøla Høyfjellshotell	062004075	0062/03	29.09.2003
Lunningshaugen H8	062004076	0010/04	29.01.2004
Del av Säbalstølen	062004077	0003/05	27.01.2005
Jeglumkollen H9	062004081	0148/04	14.10.2004
Tb17 Tuftelia	062004082		22.08.2003
Geilohovda S1	062004083	0009/04	29.01.2004
Rundetjødne	062004084	0023/07	29.03.2007
Alpinområde Kikut – Vestlia	062004086	0008/04	29.01.2004
Del av 63/2 m.fl. Havsdalen	062004087	0123/04	26.08.2004
Geilo sentrum	062004088	0003/09	29.01.2009
Fjordheim	062004093	0019/06	23.02.2006
Gnr 66 bnr 367, "Myreng"	062004098	0147/04	14.10.2004
Økle Hyttegrend	062004099	0009/05	24.02.2005
Bruhaugen	062004101	0122/04	26.08.2004
BP Geilo Fjellandsby felt 8, 14 og 18	062004103	0143/04	14.10.2004
Vandrehjemmet	062004105	0079/09	13.05.2009
Kikut Fjellstuer felt Tb1 og FR1	062004106	0004/07	01.02.2007
Nedre Slåttalivegem	062004107	0101/08	18.12.2008
BP felt 5 og 6 Geilo Fjellandsby	062004108	0104/04	09.06.2004
Uthusslåtta	062004111	0003/07	01.02.2007
BP-felt 13, Geilo Fjellandsby	062004113	0159/04	20.10.2004

Felt H18 Kikut Fjellgrend	062004114	0141/06	11.10.2006
Aust for Rv 40 – Kikut Fjellstue, gnr/bnr 64/8 og 64/376	062004117	0004/09	29.01.2009
Sanering av planoverganger i Øyovegen og Bruslettovegen	062004120	0011/09	26.02.2009
H/T1 Havsdalen	062004121	0218/05	14.10.2005
Jonstøllie øst Geilo	062004122	0021/06	23.02.2006
Geilotun	062004126	0015/09	11.02.2009
66/743 "Myreng" Vestlia Geilo	062004128	0154/05	10.10.2005
Felt 15, Geilo Fjellandsby	062004134	0080/06	16.05.2006
Tb4, Vestlia Geilo	062004135	0125/08	13.08.2008
Geilo Ferieleiligheter, gnr/bnr 64/122 – 438	062004136	0023/09	26.03.2009
H/T7, Geilohovda	062004137	0221/07	12.12.2007
H/T6 Geilohovda Geilo Panorama	062004138	0153/06	15.11.2006
Sandven og Geilo camping	062004140	0002/10	28.01.2010
Bustadområde B1, Vestlia	062004141	0071/09	24.09.2009
Geilo handelslag, felt BF 10, GG4/PP og P2	062004150	0093/07	25.10.2007
Vestlia Resort	062004151	0181/08	12.11.2008
Felt 2.1 Kikut – Vestlia	062004154	0151/08	10.09.2008
BP Geilo Fjellandsby	062004156	0083/08	14.05.2008
Del av gnr. 60, bnr. 7 i Havsdalen	062004162	0013/09	27.08.2009

RETNINGSLINER**Kommunikasjonssystem**

Løyve til avkøyring må gjevast av vegmynda.

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

Ved fortetting av tettstadsområde og sentrumsområde langs Rv 7 skal det leggast vekt på forbedring av avkøyrsløypa og sanering av avkøyrslar.

Jernbana er ei viktig kommunikasjonsåre gjennom planområdet. Sanering av "farlege" planovergangar skal prioriterast og ved ny utbygging må det sikrast planfri kryssing av jernbana.

Dersom ikkje anna følgjer av reguleringsplan eller utbyggingsplan (bebyggelsesplan) gjeld byggjegransa i jernbanelova.

Infrastruktur

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

Energiforsyning

I område med tettare utbyggingsmønster skal kommunen stimulere/jobbe for at det blir lagt til rette for vassboren varme til oppvarming i nye bygg. Dette skal sikre fleksibilitet for bruk av miljøvenlege energibærare til oppvarming.

Radon

Alle nye bustader og fritidsbustader på Geilo skal ha førebyggjande tiltak mot radon. I samsvar med sentrale retningslinjer (SINTEF Byggeforsk, byggedetaljar 520.706) inneber dette to parallelle tiltak mot radon, fortrinnsvis tilrettelegging for trykkdeling/ventilering av byggegrunn og løysing med radonsperre.

Ved planlegging av sjukeheim, pleieinstitusjon, skule og barnehage skal strålefaren særskilt vurderast og behovet for eventuelle avbøtande tiltak vurderast.

Universell utforming

Ved utarbeiding av reguleringsplan i område med publikumsretta funksjonar (privat og offentleg service), bør det utarbeidast ei analyse som syner korleis tilgjenge for dei mest vanlege funksjonshemma gruppene bør sikrast. Innanfor andre utbyggingsområde bør ein unngå hinder som hemmar tilgjenge.

Utforming og plassering av bygningar

I byggeområde og LNF-område for spreidd utbygging skal det takast omsyn til byggeskikk, tilpassing av nye tiltak til eksisterande bygningsmiljø (dvs. bygningane sin karakter, byggestil, materialval, plassering og vindauge, fargebruk, m.m.), terreng, landskap og vegetasjon.

Ved godkjenning av tiltak innanfor område for spreidd utbygging skal tiltak ikkje komme i konflikt med viktige natur- og friluftsområde. I det ligg det at kommunen skal verne om kvalitetar av nasjonal og regional verdi i forhold til:

- Biologisk mangfald, herunder naturtyper, vilt og raudlistearter.
- Landskapsbildet, med vekt på det overordna landskapsbildet.
- Friluftsliv, herunder friluftsområde, stiar, løyper, jakt og fiske.
- Kulturmiljø, herunder kulturmiljø, verdfullt kulturlandskap og viktige kulturminne (objekt).

Sentrums-, tettstad- og reiselivsområde

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

Reiselivsområde, alpinområde og aktivitetssområde

Reiselivsområde 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.

Reiselivsområde og lokalisering innanfor reisemålet

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

Hovudprinsipp for forvalting av "arealkapitalen":

Områdeinndeling	Kjenneteikn	Funksjonar	Arealbruksformål	Plan og -gjennomføring
A-område - Geilo sentrum - Reiselivsområde - Turistområde - Utviklingsareal - Samanhengande grøntområde	Høge krav til staden si eignaheit og tilgjenge/sentralitet Lav tilpassingsevne	Teknisk: hotell, leilegheiter og attraksjonar som føreset sentralitet Grønt: alpinområde, urbaniserte grøntstruktur og større samanhengande grøntområde som er av verdi for reisemålet si attraksjonskraft	Ferdig utbygd bør minimum 70 % av BRA innanfor utbyggingsområde vere utvikla og brukt til såkalla næringsformål. Samanhengande grøntområde skal sikrast med særskilt arealbruksformål	Føreset felles områdeplan som klargjer lokalisering av infrastruktur, funksjonar og fordeling av sokalla næringsformål. Organisering for sikring av gjennomføring av felles terskelinvesteringar.
B-område - Skurdalsåsen - Havsdalen	Middels krav til staden si eignaheit/sentralitet. Gode moglegheiter for tilpassing	Teknisk: turist- og fritidsleilegheiter, fritidsbygg, attraksjonar Grønt: stiar og løyper	Ferdig utbygd er målet at opp mot 40 % av BRA vert utvikla og brukt til såkalla næringsformål	Områdeplan, medan gjennomføring av terskelinvesteringar blir sikra gjennom bruk av rekkjefølgjeføresegner og evt. utbyggingsavtale
C-område Areal som ikkje er A- og B-område	Låge krav til lokaliseringsstaden si eignaheit og/eller tilgjenge/sentralitet. Høg tilpassingsevne	Teknisk: Fritidsbygg, Landbruk Pluss og mindre aktivitetsanlegg Grønt: stiar og løyper	Ikkje spesielle krav, men blir vurdert i dei konkrete sakene	Regulering, medan gjennomføring av terskelinvesteringar blir sikra gjennom bruk av rekkjefølgjeføresegner og evt. utbyggingsavtale

Fordelinga mellom næring og fritidsareal skal gå fram av godkjent reguleringsplan. For å sikre at kommersielle "varme" senger ikkje blir selt ut som private hytter (fritidsbygg/fritidsseiningar), skal alle nye utleigebygg/-einingar regulertast til turistanlegg i reguleringsplan. Private hytter/fritidsseiningar skal regulertast som fritidsbebyggelse.

Kvalitetskrav til planer

Som grunnlag for å sikre kvalitet i planer skal det ligge føre ein planomtale som klargjer:

- Bakgrunn og formål med utviklingsprosjektet/tiltaket
- Forholdet til overordna planer
- Planinnhaldet
- Vesentlege verknader av planframlegget
- Risiko og sårbarheit

Areal og anlegg for barn og unge

Samtidig med at framtidige områder for bustader blir teken i bruk, bør det vere avsett areal til og opparbeidd leikeplass på eiga bustadtomt eller på fellesareal i den utstrekninga tilgangen til følgjande tre typar leikeplassar med tilhøyrande krav til avstand og areal ikkje er oppfylt.

Krav til type leikeplass og avstand:

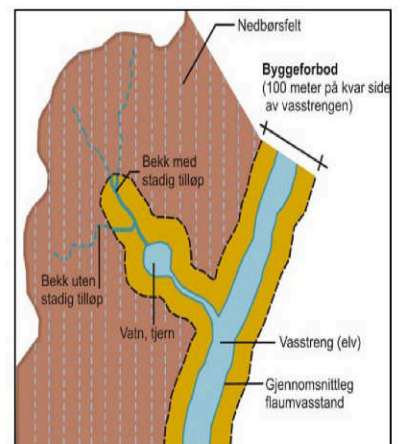
- Sandleikeplass der maksimal gangavstand er 50 meter og minimum areal er 50 m².
- Nærleikeplass der maksimal gangavstand er 150 meter og minimum areal er 1500 m².
- Strøksleikeplass der maksimal gangavstand er 500 meter og minimum areal er 5000 m².

Vassdrag

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

Byggeforbodet gjeld for eit belte på 100 meter på kvar side av vassstrengen og blir fastsett ut frå gjennomsnittleg flaumvasstand. Kva tiltak som byggeforbodet gjeld for går fram av føresegnene til kommunedelplanen. Innanfor regulert område gjeld byggeforbodet fastsett i plan.

Figuren til høgre viser korleis byggeforbodet skal tolkast.



Stiar og løyper

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

Kulturlandskapet

Kulturlandskapet er ein viktig ressurs som skal vidareutviklast. Stølane og vollane si plassering i landskapet utgjer ein viktig del av kulturlandskapet og skal takast omsyn til ved utbygging. Dette må særskilt takast omsyn til ved innfylling og fortetting i stølsområda. Ved ombygging av stølsbygg skal det takast omsyn til opphavleg byggestil.

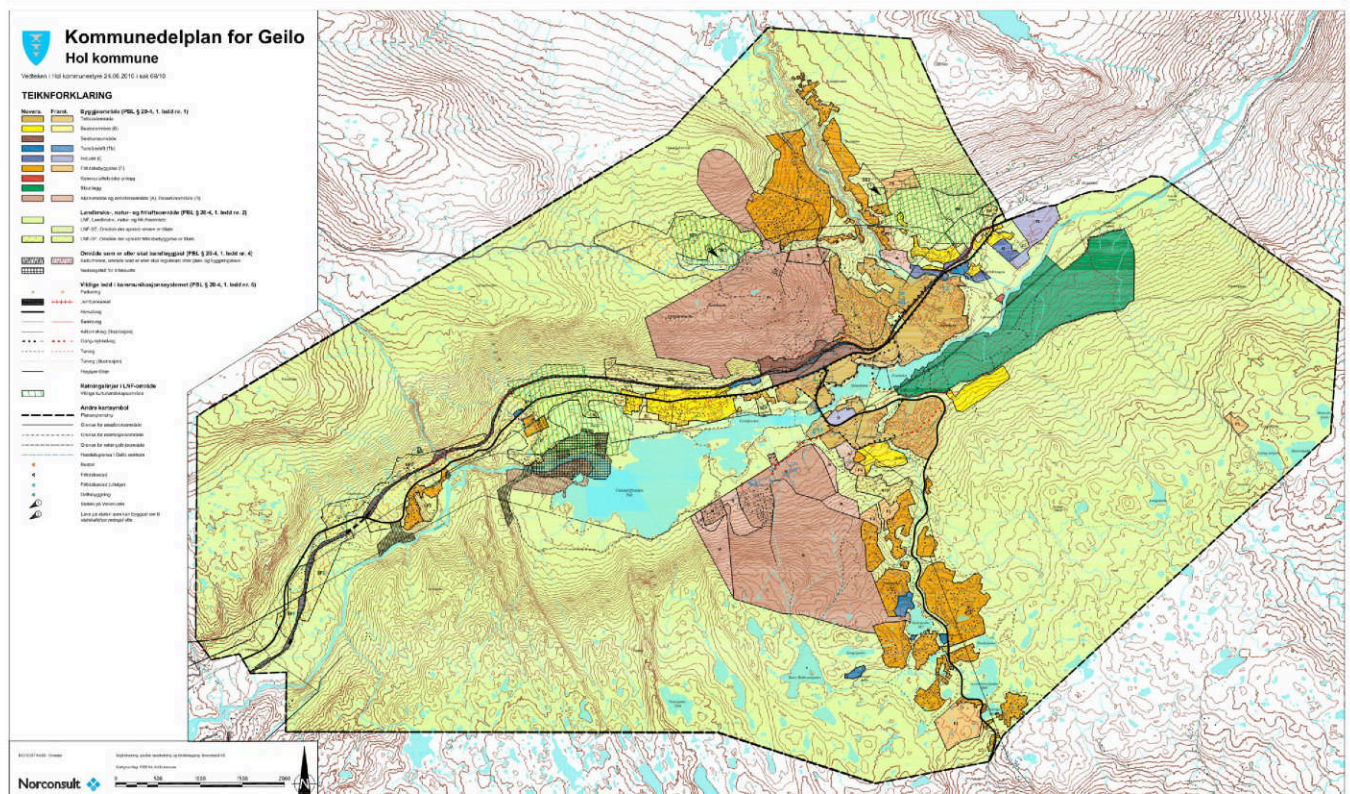
På plankartet er det markert tre områder som har eit einheitleg og særlege kulturlandskap (Lien, del av Ustedalen og del av Havsdalen). Kulturlandskapet sin karakter bør vektleggjast høgt ved plassering og utforming av bygg og anlegg i områda.

Gjerdehald

Fleire av områda med fritidsbygg ligg i områda som har godt grunnlag for beite. Beitedyr gjev ein opplevingsverdi om sommaren, men kan og skape konflikter når beitedyra brukar gardsplassar og andre områda i direkte tilknytning til fritidsbygg og utleigehytter. For å motvirke konfliktane skal det gjennom regulerings- og utbyggingsplan (bebyggelsesplan) vurderast og fastsettast om og korleis det kan etablerast gjerde mot beiteområda, utan at det kjem i konflikt med ferdsel og estetiske omsyn. Bruk av gjerde vil krevje tilpassingar i dei enkelte områda.

Gamle, ubebygde tomter i LNF-område

Tomter i LNF-område som ikkje inngår i godkjent plan eller som tidlegare er gjeve ei planmessig handsaming, er på plankartet ikkje markert som verken byggjeområde eller LNF-område for spreidd utbygging. Spørsmålet om bygging på desse areala må eventuelt fremjast gjennom framlegg til reguleringsplan.





Hol kommune

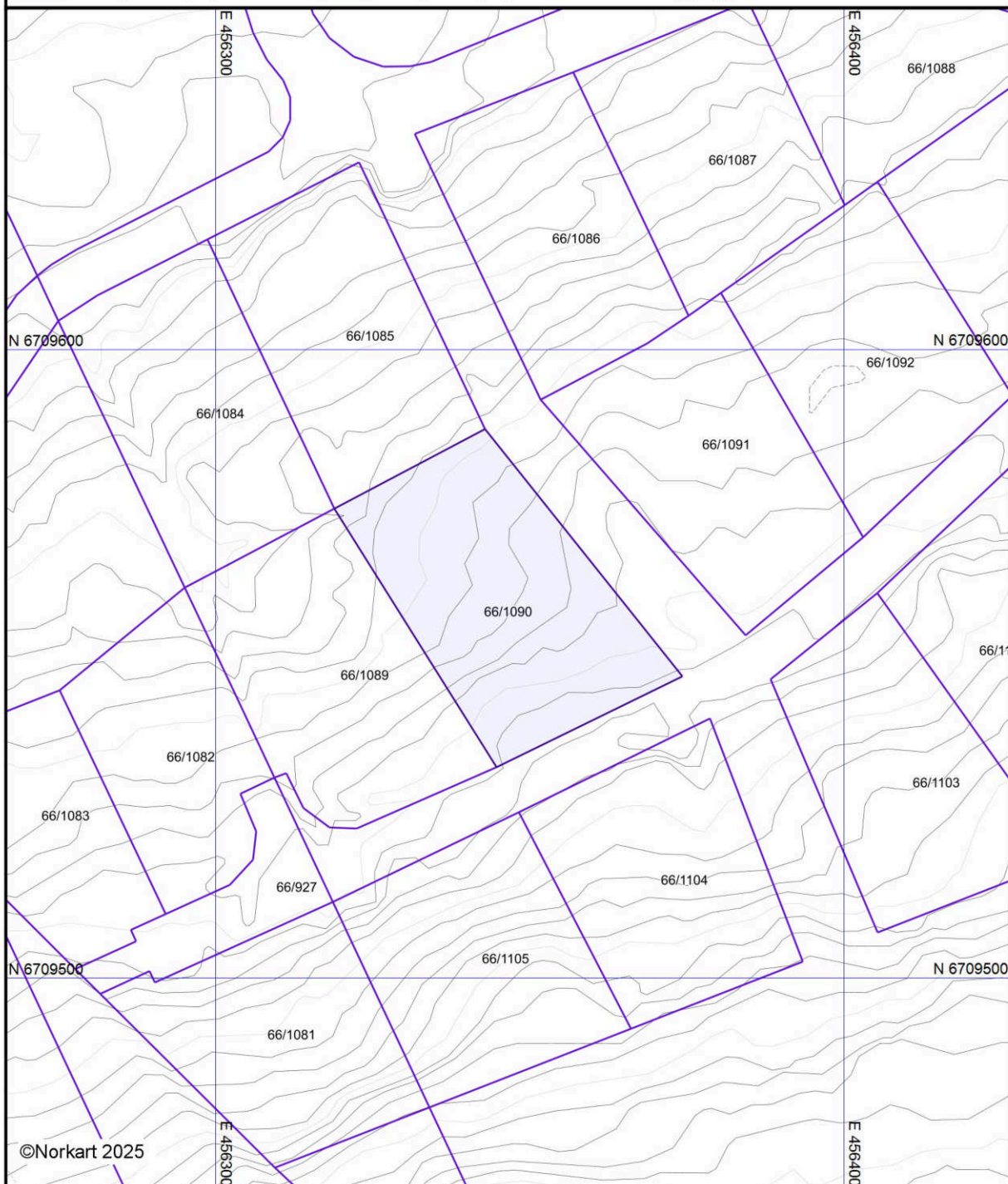
Grunnkart

Eiendom: 66/1090
Adresse:
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



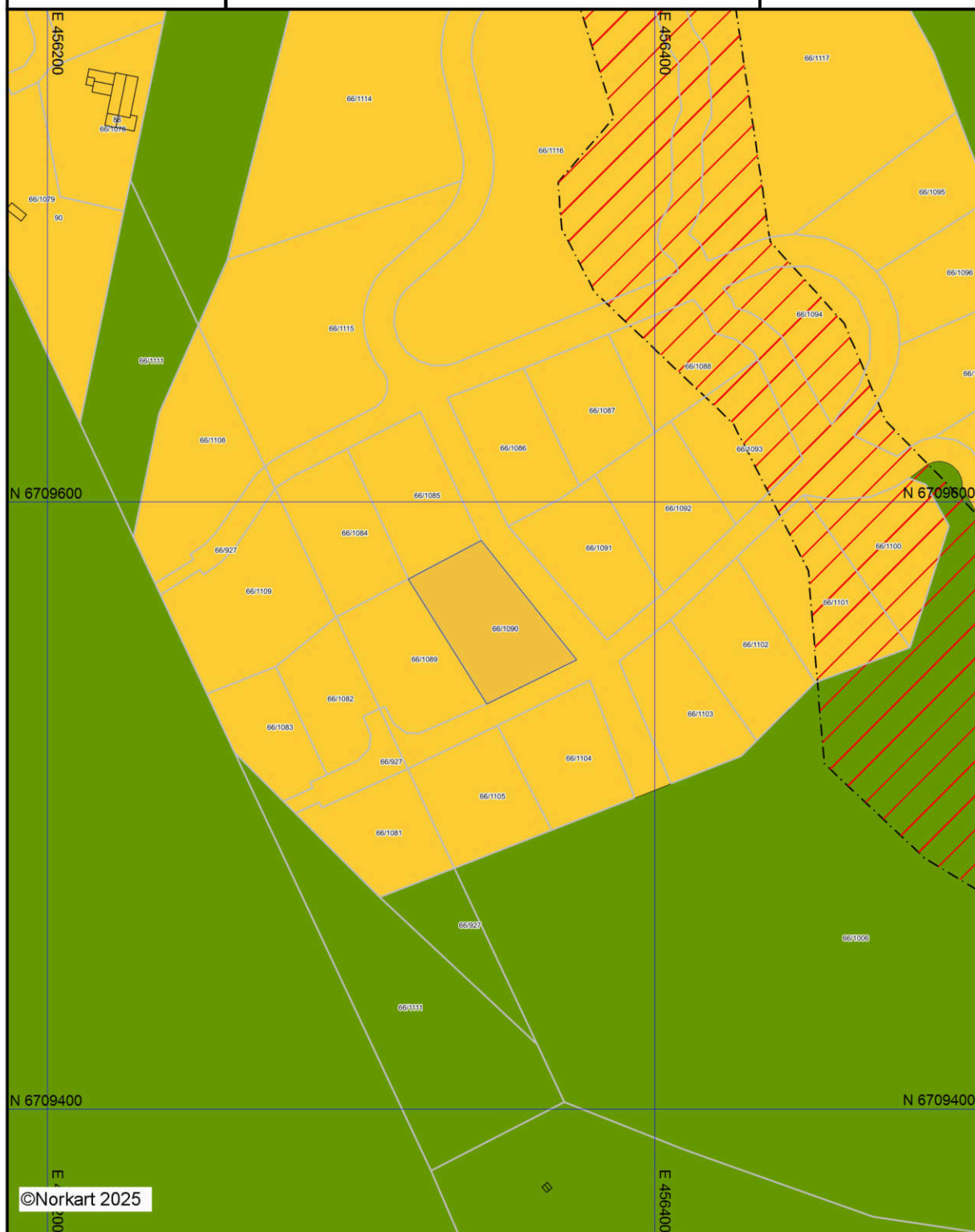
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 66/1090
Adresse:
Utskriftsdato: 25.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

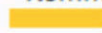


©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

 Fritidsbebyggelse - fremtidig

 Idrettsanlegg - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

 Faresone - Flomfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planområde

 Grense for arealformål



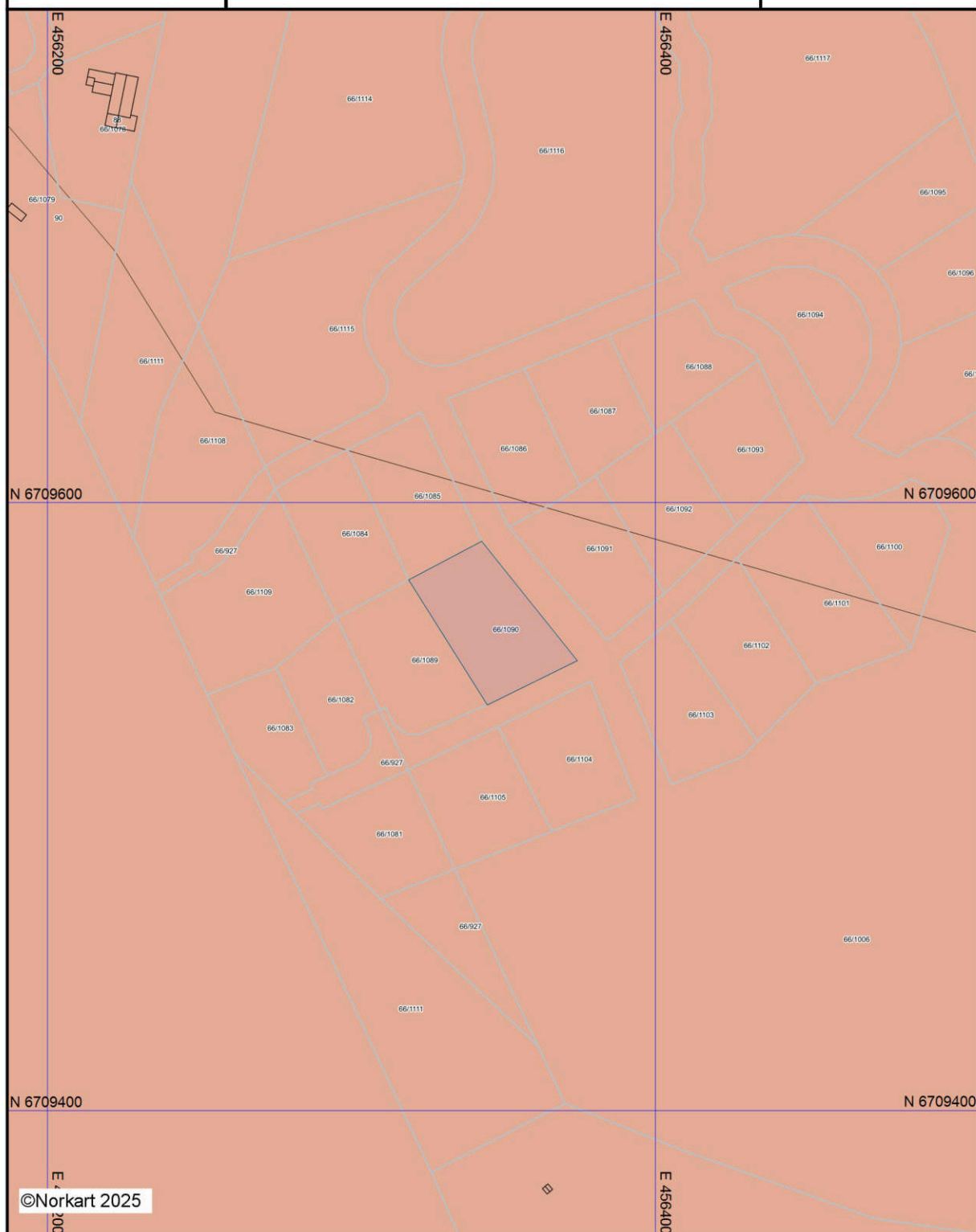
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/1090
Adresse:
Utskriftsdato: 25.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

 Annet byggeområde - nåværende

 Annet byggeområde - framtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - nåværende



Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Utskriftsdato: 25.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hol kommune

Kommunenr.	3330	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	1090	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	--

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4001-2010
Navn	Kommunedelplan for Geilo
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/978/5009851_Planomtale_Planf%c3%b8resegner_Plankart_vedteken2010-06-24%20i%20sak%2069-10.pdf
Delarealer	Delareal 1 466 m ² Arealbruk Annet byggeområde,Nåværende Områdenavn A

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3330-2024
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4181
Navn	Områdeplan for Vestlia reiselivsområde
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.09.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/2448/Reviderte%20bestemmelser%2012032022.pdf
Delarealer	Delareal 1 466 m ² Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende Feltnavn c-BFF12

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4253
Navn	Områdeplan for Vestlia reiselivsområde, Geilo - Endring
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering



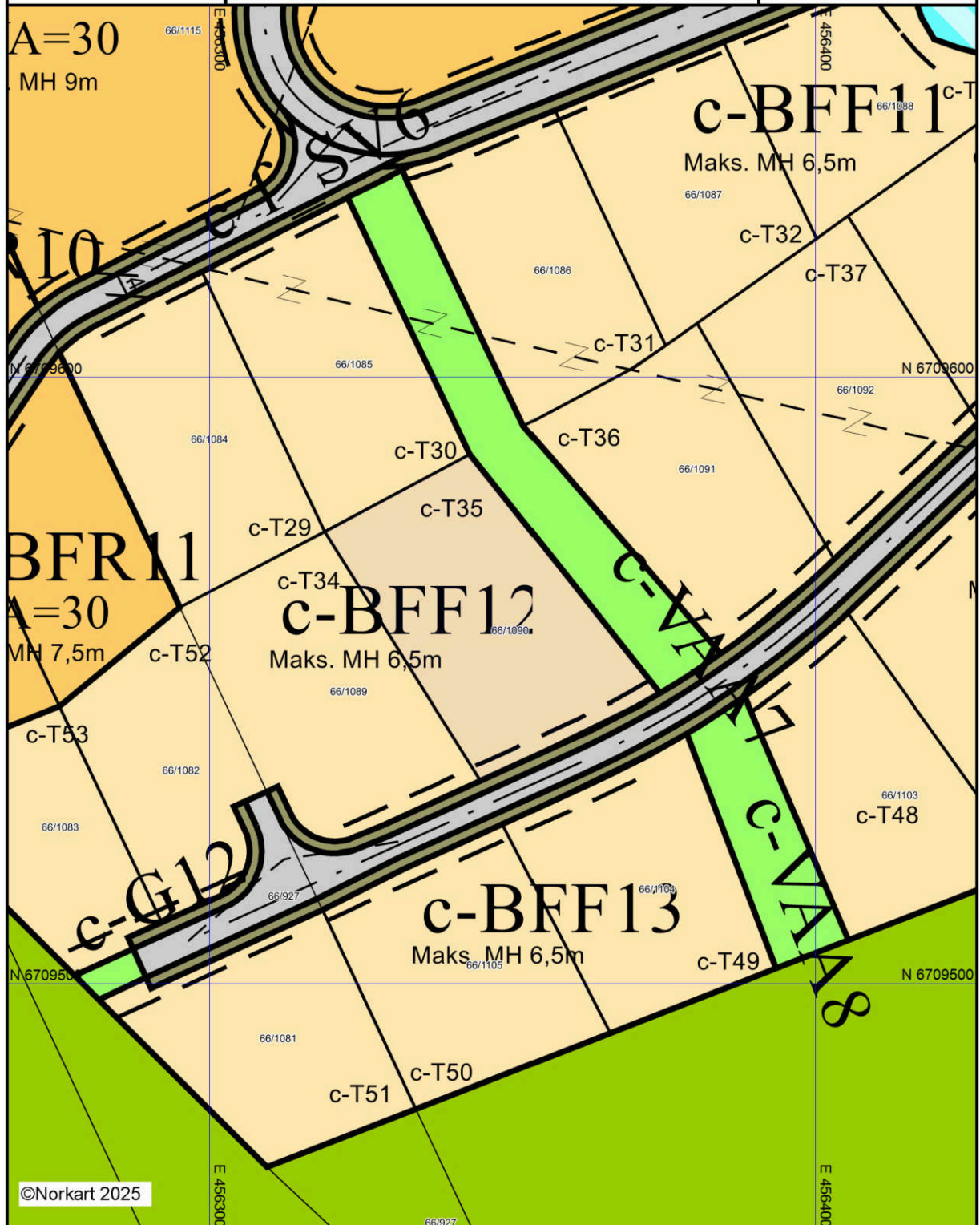
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/1090
Adresse:
Utskriftsdato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Fritidsbebyggelse
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Skianlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Friluftsmål
-  Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



REGULERINGSBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERING VESTLIA REISELIVSOMRÅDE

Geilo, HOL KOMMUNE

PlanID 3044_4181

Sist revidert: 2.9.2020/11.1.2021/15.4.2021/11.5.2021/29.9.2021
Vedtatt i kommunestyret: 2.9.2021, sak 61/2021

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken. Reguleringsbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankart datert 29.9.2021.

1. Planens hensikt

Målet med reguleringsplanen er å utvikle Vestlia reiselivsområde gjennom videreutvikling av aktivitetsinfrastruktur og fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Målsettingen er å styrke Geilo som en bærekraftig helårsdestinasjon gjennom videreutvikling av overnattingsmuligheter, aktivitetsutbudet, og danne grunnlag for flere helårs arbeidsplasser.

Planen åpner for utbygging av skiheiser og aktivitetstilbud, hytter, leiligheter, hotell, velkomstsenter, dagligvarehandel og servering. 70 prosent av fritidsenhetene skal være tilrettelagt for utleie.

Planområdet består av følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse – BRF
- Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF
- Offentlig eller privat tjenesteyting – BOP
- Fritids- og turistformål – BFT
- Skianlegg – BSA
- Skiløypetrase – BST
- Energianlegg – BE
- Renovasjonsanlegg – BRE
- Uteoppholdsareal – BUT
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, rassikring - BAS

- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – BAA: Konsentrert fritidsbebyggelse, skianlegg, bevertning, hotell, tjenesteyting, handel, og parkering.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

- Veg – SV
- Kjøreveg – SKV
- Gang- sykkelveg – SGS
- Gangveg – SGGAnnen veggrunn – tekniske anlegg – SVT
- Annen veggrunn – grøntareal – SVG
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser – SPP

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-5 nr. 6)

- Angitt formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Landbruks- natur og friluftsområder (§ 12-5 nr.5)

- Friluftsmål

Hensynsoner (§ 12-6)

- Ras og skredfare – H310
- Høyspenningsanlegg – H370 (inkludert høyspentkabler)
- Bevaring naturmiljø – H560
- Bevaring kulturmiljø – H570
- Båndlegging etter lov om kulturminner – H730
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde – H910

Bestemmelsesområder (§ 12-7)

- Bestemmelsesområde #1 – 29 Automatisk fredete kulturminner
- Bestemmelsesområde #30 – Sammenkobling mellom bebyggelse i delfelt d-BFT1 og d-BFT4
- Bestemmelsesområde #31 – Vegkulvert under nedfart mellom delfelt c-BFR06 og c-BFR07
- Bestemmelsesområde #32 - Skibro
- Bestemmelsesområde #33 – Telekommunikasjon
- Bestemmelsesområde #34, 35 – Områder for massedeponi, massebehandling og rigg
- Bestemmelsesområde #36, 37, 38, 39 - Omlegging bekkeløp, overvannshåndtering
- Bestemmelsesområde #40 - Vernskog skred

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet (§ 12-7 nr. 4)

2.1 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og uteareal. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, og det skal tilrettelegges for en oversiktlig, trafiksikker og lett orienterbar fremkommelighet for gående.

2.2 Kvalitet og estetikk

2.2.1 Landskap og terrengbehandling

- a) Eksisterende skogsvegetasjon innenfor grønnstruktur skal i størst mulig grad ivaretas og kultiveres.
- b) Alle uteareal og kantsoner skal ha et tydelig grønt preg. Trær og vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas. Vassdrag og bekker skal holdes åpne der det er mulig.
- c) Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng og såes til/beplantes. Forstøtningsmurer skal planlegges sammen med bebyggelsen/veiene. Beplantning skal bestå av stedegen vegetasjon. Frølag i eksisterende masser skal benyttes.
- d) Terrengform og vegetasjon på byggetomten skal om mulig bevares. Det tas spesielt sikte på bevaring av større trær.

2.2.2 Bebyggelse

- a) Nye tiltak, bygninger og anlegg skal utformes med respekt for omgivelsenes karakter, gjennom begrunnet valg av form, volum, skala, fasade, farge og materialbruk.
- b) Det skal sikres et helhetlig arkitektonisk uttrykk i det enkelte delfelt.
- c) Bebyggelsen skal ta opp i seg/nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.

2.3 Overvann og infrastruktur

- a) Godkjent VA-plan datert 14.11.2019 for vannforsynings- /overvanns- og spillvannssystemet, samt uttak for brannslukking legges til grunn ved videre detaljreguleringsplanlegging og byggesaksbehandling.
- b) Løsningene må være i samsvar med Hol kommunes VA-norm. Kabler for elektrisitet og andre ledninger skal framføres i jordkabel.
- c) Det tillates etablert teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål, med unntak av området båndlagt etter lov om kulturminner (730).

2.4 Kulturminner

2.4.1 Automatisk fredete kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

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

2.5 Verneverdier naturmangfold

- a) Åpne bekker skal skjermes og bevares med en byggegrense på 10 meter fra senterlinje. Kantvegetasjon må gjenopprettes med stedegne arter.
- b) Ospetrær som ikke kommer i direkte konflikt med godkjente bygg- og anleggstiltak skal bevares.
- c) Utbyggingstiltak skal avgrenses mot gjenværende myr med et tett sjikte slik at myr ikke dreneres.

2.6 Samfunnssikkerhet (§12-7 nr. 1,2 4)

2.6.1 Ras

Areal i planområdet kan kreve avbøtende tiltak, som for eksempel rensk eller aktiv boltesikring av ustabile bergarter. Sikringstiltak skal være i tråd med enhver tids gjeldende teknisk forskrift. Skredsikringstiltak tillates etablert innenfor alle arealbruksformål, men unntak av område båndlagt etter lov om kulturminner (730).

2.6.2 Flom og overvann

Eksisterende vannveier skal som hovedregel holdes åpne.

Ved utbygging langs bekk, eller ved kryssing av bekk, skal det gjennomføres nødvendige sikringstiltak for å trygge bygninger, anlegg og oppholdsarealer mot flom og erosjon. Ved etablering av nedfartsløyper må nødvendige overvannsløsninger være dokumentert gjennomført.

Overvann skal håndteres åpent og lokalt. Det må ved detaljreguleringsplanlegging/byggetillatelse fremlegges dokumentasjon på overvanns-/flomberegninger, stikkrenner under veger, grøfter o.l., med endelige løsninger for bortledning av overflatevann. Herunder må det fremlegges en redegjørelse for behovet for fordrøyningsdammer, sandfangskummer, rensing og steinsetting av bekker, fangdammer/voller etc.

Sikringstiltak skal være i tråd med enhver tids gjeldende teknisk forskrift.

2.7 Krav til vurdering av energikilder

Bruk av (alternative) bærekraftige og fornybare energikilder til oppvarming skal prioriteres. Sammen med byggetillatelse skal det sendes inn begrunnelse for, og dokumentasjon av valgte energiløsninger.

2.8 Rigg og anlegg

Riggområder skal avklares i detaljreguleringsplan.

Områdene skal tilbakeføres til sitt opprinnelige arealformål etter gjennomført tiltak.

2.9 Massehåndtering

Det skal ved detaljregulering fremlegges beregninger av massebalanse og redegjøres for håndteringen av masseoverskudd. Håndtering av overskuddsmasser skal hovedsaklig skje innenfor planområdet.

2.10 Anleggsdrift

Tung anleggstrafikk/virksomhet tillattes i hverdager (mandag-fredag) mellom kl. 07:00-19:00, men ikke i høytider (inkl. juleferie og påskeferie). Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse. Tyngre anleggstrafikk/virksomhet skal ikke foregå på såkalte «røde dager». Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen) og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

3. Dokumentasjon og plankrav

3.1 Krav om detaljregulering

Det stilles krav om detaljregulering for felt innenfor formål BAA, BFR og BFT. Minimum to felt skal inngå i felles reguleringsplan (BFR feltene b-BFR01-10 og d-BRF1 unntas fra plankrav på bakgrunn av at disse allerede er utbygget, jf. § 3.4.)

Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal følgende inngå;

- Adkomstveier, parkeringsareal og trafiksikkerhet
- Antall enheter per felt
- Fordelingen av enheter tilrettelagt for utleie
- Utnyttingsgrad

- Byggehøyder
- Takvinkel, materialvalg og fargebruk
- Terrengtilpassing; herunder bestemmelser for skjæring og fylling
- Kvalitets og arealkrav for ute- og rekreasjonsareal, samt koblinger mot omkringliggende grønnstruktur
- VA- plan samt løsninger for overvann og slokkevann
- Energiløsninger
- Redegjørelse for hvordan tiltak påvirker sol- og skyggeforhold for omkringliggende bebyggelse inkl. volumstudier og illustrasjoner av maks. utbygging.
- Redegjørelse for hvordan tiltak påvirker gjenværende myr.
- Veileder «Brannredningsarealer og tilrettelegging for brannvesenets innsats» datert 24.06.2020, eller senere veileder som erstatter denne skal være retningsgivende.

3.2 Krav til felles planlegging

Det stilles krav om felles detaljregulering for felt:

- a-BFR3a og a-BFR3b
- b-BAA1 og b-BFR11
- c-BAA03, c-BAA04, c-BAA05, c-BAA06 og c-BAA07
- c-BAA08 og c-BAA09
- c-BAA10, c-BAA11, c-BAA12
- c-BFR02, c-BFR03, c-BFR04 og c-BFR06
- c-BFR07, c-BFR08 og c-BFR09
- c-BFR10 og c-BFR11
- d-BFT1-7

3.3 Unntak fra krav om detaljregulering

Tiltak etter PBL § 20-1 bokstav c, f, h, i kan unntas fra plankravet.

Unntak kan også gjøres for:

- mindre tiltak som inngår i PBL § 20-2
- tiltak som gjelder tilrettelegging for friluftsliv
- skianlegg (traseer, løyper, bygg og anlegg ifm drift)

3.4 Krav til felt som unntas krav om detaljregulering

Følgende delfelt unntas krav om detaljregulering:

- a-BFF1-8
- b-BFR1-10
- c-BFF1- 13
- d-BFR1

3.4.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om tillatelse til tiltak

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 skal det vedlegges en utomhusplan og ulike relevante snitt i minimum målestokk 1:200.

Materialet skal vise/redegjøre for:

- Hvordan den bygde og ubebygde delen av tomte skal utnyttes og terrengformes.

- Atkomst og parkering
- Utnytting
- Bygningsplasseringer og bygningsvolum
- Byggehøyder, takvinkel
- Material-, form og fargebruk
- Utebelysning
- Begrunnelse for estetikk og terrengtilpasning av bebyggelsen
- Planlagt terrengbehandling, støttemurer, ledningsgrøfter
- Ivaretagelse av eksisterende vegetasjon og tilplanting/etterbehandling.
- Profiler som viser høyder på eksisterende (opprinnelig) terreng sammen med planlagt terreng og bygningshøyder.
- Redegjørelse for hvordan tiltaket påvirker gjenværende myr.
- VA- løsninger inkl. slokkevann og overvann
- Energiløsninger

3.5 Tiltaksplan for sikring av omgivelsene/avbøtende tiltak i bygge- og anleggsperioden

Plan for sikring av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om byggetillatelse for det enkelte byggefelt. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige, avbøtende tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser BFF, BFR og BAA

- a) Maksimal tillatt utnyttelsesgrad % BYA er oppgitt på plankart. For detaljerte felt er utnyttingsgrad oppgitt i bestemmelser.
- b) Byggehøyder er oppgitt på plankart i maksimal mønehøyde, samt tabell i § 4.3.
- c) Byggegrense er vist i plankart. Der den ikke er vist, går byggegrense i formålsgrensen.
- d) Mindre takoppbygg som trappe-/heishus, ventilasjonshetter og lignende kan tillates over angitt byggehøyde. Slike tiltak kan maksimalt utgjøre 15 % av takflaten.
- e) Nye tiltak skal tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon. Spesielle landskapselement og terrengformasjoner ivaretas. Markante hull eller søkk i terrenget kan fylles igjen.
- f) Vegetasjon mellom ny bebyggelse og byggefelt og veier skal søkes ivaretatt. Uttynning av vegetasjon for å sikre sikt og ferdsel er tillatt.
- g) I terreng brattere enn 1:5 skal det etableres underetasje. Ny bebyggelse i terreng som er brattere enn 1:6 skal ha særlig fokus på terrengtilpassing.
- h) Bygninger og anlegg skal tilpasses terreng, landskap og omgivelser. Bygningene skal gis en enhetlig form og materialuttrykk som harmonerer med omgivelsene.
- i) For ny bebyggelse skal det benyttes fasadematerialer i tre og/eller naturstein. Fargene skal være mørke tjære- eller jordfarger som ikke skiller seg ut i landskapet.
- j) Alle nye bygg skal ha møneretning på hovedtaket parallelt med terrengkoter.
- k) Ny bebyggelse skal ha takvinkel mellom 22 og 35 graders vinkel. Ved valg av takform skal det legges vekt på god terrengtilpasning, lokal og historisk forankring og et generelt godt formspråk. Bygninger skal oppføres med skrå takform, slik som saltak, pulttak eller to

takflater. Fravikende takvinkel på eksisterende bygg kan videreføres ved påbygg/tilbygg dersom det er hensiktsmessig for å bevare et enhetlig inntrykk. Takflatene kan tekkes med torv, tre, skifer og eventuelt andre materialer med mørke og matte overflater. Eksisterende bygg med andre takmaterialer enn nevnt kan videreføres dersom det er hensiktsmessig for et enhetlig uttrykk, men flatene skal være mørke og matte.

4.1.2 Tilrettelegging for utleie

Minst 70 prosent av planens maksimalt 900 nye enheter skal tilrettelegges for utleie. Enheter tilrettelagt for utleie skal etableres i BFR og BAA-felt, tallfestet i tabell pkt. 4.3.

Minst 80 prosent av enhetene tilrettelagt for utleie, skal ha en størrelse på minimum 30 og maksimum 100 m² BRA, i samsvar med retningslinjer i vedtak i Hol kommunestyre datert 28.05.2014.

- Antall innen feltet, eller gruppen av felt, som skal tilrettelegges for utleie (70%), i alt minst 630.
- Tall for andel av de tilrettelagte for utleie som må være i størrelsesorden 30-100m² BRA, i alt 504.

4.1.3 Parkering

I felt for konsentrert fritidsbebyggelse skal parkering dekkes innenfor det enkelte byggefelt eller nabofelt. I felt for frittliggende fritidsbebyggelse skal det være 2 parkeringsplasser per tomt. Parkering skal løses på egen tomt.

For ev. hotell på c-BAA felt, skal det være minimum 1 biloppstillingsplass pr. rom.

Typologi	Beregningsgrunnlag per enhet	Minimum bil
Fritidsbolig	≤ 50 m ² BYA	1
	≥ 50 m ² BYA	1,5
	≥ 100 m ² BYA	2
Hotellrom		1

4.1.4 Annen særskilt anngitt bebyggelse og anlegg, rassikring – BAS

Innenfor området kan det oppføres skredsikringstiltak.

4.2 Uteoppholdsareal

Krav til minste uteoppholdsareal

- Minste uteoppholdsareal (MUA) skal opparbeides i tråd med enhver tids gjeldende KPA

4.3 Enheter per delfelt

Tabell redegjør for:

- Utnyttelse i % BYA eller m² BYA.
- Maksimalt tillatt mønehøyde fra gjennomsnittlige planert terreng.
- Antall enheter innen feltet, eller grupper av felt, som må reguleres i samme detaljreguleringsplan

4.3.1 BFF

Fritidsbebyggelse-frittliggende (1121)
--

Feltnavn	Utnyttelse % BYA	Utnyttelse m² BYA	Maks møne- høyde (m)/maks. gesimshøyd e for pulttak	Maks antall enheter per felt	Maks antall tomter	Eksister- ende enheter	Antall tilrettelagt for utleie	Antall i størrelse 30-100m2 BRA
a-BFF1		236	6,5/4,5	4	4		0	0
a-BFF2		236	6,5/4,5	1	1		0	0
a-BFF3		236	6,5/4,5	4	4		0	0
a-BFF4		236	6,5/4,5	9	9		0	0
a-BFF5		236	6,5/4,5	5	5		0	0
a-BFF6		236	6,5/4,5	2	2		0	0
a-BFF7		200	6,5/4,5	13	13		0	0
a-BFF8		236	6,5/4,5	1	1	1	0	0
a-BFF9		236	6,5/4,5	7	7		0	0
c-BFF01		236	6,5/4,5	4	4		0	0
c-BFF02		236	6,5/4,5	2	2		0	0
c-BFF03		236	6,5/4,5	4	4		0	0
c-BFF04		236	6,5/4,5	4	4		0	0
c-BFF05		236	6,5/4,5	9	9		0	0
c-BFF06		236	6,5/4,5	2	2		0	0
c-BFF07		236	6,5/4,5	3	3		0	0
c-BFF08		236	6,5/4,5	5	5		0	0
c-BFF09		236	6,5/4,5	1	1		0	0
c-BFF10		236	6,5/4,5	4	4		0	0
c-BFF11		236	6,5/4,5	6	6		0	0
c-BFF12		236	6,5/4,5	6	6		0	0
c-BFF13		236	6,5/4,5	3	3		0	0

4.3.2 BFR

Fritidsbebyggelse (1120)								
Feltnavn	Utnyttelse % BYA	Utnyttelse m² BYA	Maks møne- høyde (m)/ma ks. gesimsh øyde for pulttak	Maks antall enheter per felt	Maks antall tomter	Antall eksister- ende og/eller godkjente enheter	Antall tilrettelagt for utleie*	Antall i størrelse 30-100m2 BRA *
a-BFR1	30		9,0/7,0	32			22	19
a-BFR2	30		9,0/7,0	32			22	19
a-BFR3a	30		9,0/7,0	38			27	23
a-BFR3b	30		9,0/7,0					
a-BFR4	50		12,5/10,5	30		1	21	18
a-BFR5	50		12,5/10,5	56			39	34
b-BFR01		150	8/6	1	1	52	1	
b-BFR02		150	8/6	6	6		0	
b-BFR03		150	8/6	4	4		0	
b-BFR04		150	8/6	1	1		0	
b-BFR05		250	8/6	6	6		0	
b-BFR06		150	8/6	5	5		5	
b-BFR07		150	8/6	10	10		10	
b-BFR08		150	8/6	10	10		10	
b-BFR09		150	8/6	11	11		11	
b-BFR10		150	8/6	1	1		1	

c-BFR02	30		12,5/10,5	65			42	35
c-BFR03	30		9,0/7,0					
c-BFR04	30		9,0/7,0					
				20			14	9
c-BFR06	30		9,0/7,0	70			56	45
c-BFR07	30		9,0/7,0					
c-BFR08	30		12,5/10,5					
c-BFR09	30		9,0/7,0	22			18	14
c-BFR10	30		9,0/7,0					
c-BFR11	30		7,5/5,5					
d-BFR1	40		8/6	13		13	13	

*Det tillates omfordeling mellom feltene, som begrunnes i reguleringsplan forutsatt felles planlegging

4.3.3. BFR og BAA

Fritidsbebyggelse (1120) og angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)								
Feltnavn	Utnyttelse % BYA	Utnyttelse m² BYA	Maks møne- høyde (m)/maks. gesimsh øyde for pulttak	Maks antall enheter per felt	Maks antall tomter	Antall eksisterende og/eller godkjente enheter	Antall tilrettelagt for utleie*	Antall i størrelse 30-100m² BRA *
b-BFR11	50		15/13	145			119	92
b-BAA1	50		15/13					

*Det tillates omfordeling mellom feltene, som begrunnes i reguleringsplan

4.3.4 BAA

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)								
Feltnavn	Utnyttelse % BYA	Utnyttelse m² BYA	Maks møne- høyde (m)/maks. gesimsh øyde for pulttak	Maks antall enheter per felt	Maks antall tomter	Antall eksisterende og/eller godkjente enheter	Antall tilrettelagt for utleie*	Antall i størrelse 30-100m² BRA *
c-BAA03	60		18,0/16,0	145			116	97
c-BAA04	60		18,0/16,0					
c-BAA05	60		18,0/16,0					
c-BAA06	60		15,0/13,0					
c-BAA07	60		15,0/13,0	84			73	60
c-BAA08	50		15,0/13,0					
c-BAA09	50		15,0/13,0					
c-BAA10	60		15,0/13,0	60			49	39
c-BAA11	60		15,0/13,0					
c-BAA12	60		15,0/13,0					

*Det tillates omfordeling mellom feltene, som begrunnes i reguleringsplan forutsatt felles planlegging

4.3.5 BFT

Fritids- og turistformål (1170)								
Feltnavn	Utnyttelse % BYA	Utnyttelse m ² BYA	Maks møne-høyde (m)	Maks antall enheter per felt	Maks antall tomter	Antall eksisterende og/eller godkjente enheter	Antall tilrettelagt for utleie*	Antall i størrelse 30-100m ² BRA *
d-BFT1	40		18,0					
d-BFT2			15,0					
d-BFT3			11,0					
d-BFT4			15,0					
d-BFT5			11,0					
d-BFT6			11,0					
d-BFT7			11,0					

*Det tillates omfordeling mellom feltene, som begrunnes i reguleringsplan forutsatt felles planlegging

4.4 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF (1121),

- Innenfor formålet er det tillatt å etablere frittliggende fritidsbebyggelse.
- Innenfor BFF feltene er det ikke krav om detaljreguleringsplan.
- Det tillates en boenhet per tomt, og maksimalt tre bygg per tomt inkludert anneks/uthus og/eller garasje. Anneks kan ikke være større enn BRA 30 m². Garasje kan ikke være større enn BRA 40 m².
- Parkering løses på egen tomt. Det skal avsettes 2 parkeringsplasser per tomt.
- Tillatt BYA per tomt er maksimalt 236 m² inkludert utendørs biloppstillingsplass, med unntak av a-BFF7 der tillatt BYA per tomt er 200 m² inkludert biloppstillingsplass.
- Hovedhytten og tilhørende bygninger skal gis form og farge som harmonerer. Eventuelle forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.
- Skjæringshøyde settes til maks 2 m under opprinnelig terreng. Forhold mellom skjæring/fylling skal være 60/40.
- Til taktekking skal det brukes torv, tre eller skifer.
- Minste uteoppholdsareal løses på egen tomt.
- Renovasjon for delfelt c-BFF skal etableres i felt c-BOP1 og /eller c-SPP1-2.

4.5 Fritidsbebyggelse BFR (1120)

- Innenfor formålet er det tillatt å etablere konsentrert fritidsbebyggelse/blokk med tilhørende parkering, med unntak av b-BFR1-10, der det tillates frittliggende hytter som fortetting.
- Innenfor BFR feltene er det krav om detaljreguleringsplan, med unntak av b-BFR01-10 og d-BFR1.
- Parkering skal samles i fellesanlegg, med unntak av b-BFR01-10 og d-BFR1, der det kan løses på egen tomt. Parkeringsanlegg kan være felles for flere delfelt.
- Innen b-BFR5 kan det, på hver tomt, i tilknytning til en frittliggende fritidsbolig tillates anneks/uthus bruksareal inntil BRA= 30 m² og garasje med bruksareal inntil BRA=40 m².
- Det skal sikres felles uteareal mellom bebyggelsen.
- Bebyggelsen skal oppføres i tre, det tillates innslag av stein og eller betong i fasaden.
- Bebyggelsen skal oppføres med skrå takform, slik som saltak, pulttak eller to takflater.
- Til takdekking skal det brukes torv, tre, eller skifer.
- Renovasjonsanlegg tillates etablert.

4.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål BAA (1900)

- Innenfor feltene BAA i område B er det åpnet for konsentrert fritidsbebyggelse i

- kombinasjon med skianlegg, bevertning, tjenesteyting, og parkering. (A og B feltene)
- b) Innenfor feltene BAA i område C er det åpnet for konsentrert fritidsbebyggelse i kombinasjon med skianlegg, bevertning, tjenesteyting, parkering, hotell og forretning (dagligvarehandel på inntil 150 m2 BRA).
 - c) Innenfor BAA feltene er det krav om detaljreguleringsplan.
 - d) Parkering skal samles i fellesanlegg. Parkeringsanlegg kan være felles for flere delfelt.
 - e) Bebyggelsen skal oppføres i tre, det tillates innslag av stein og eller betong i fasaden.
 - f) Bebyggelsen skal ha saltak og møneretning som byggets hovedlengde.
 - g) Til takdekking skal det brukes torv, tre, skifer eller mørke, matte flater.
 - h) Det skal sikres felles uteareal mellom bebyggelsen.
 - i) Renovasjonsanlegg tillates etablert.

4.7 Institusjon BOP (1160)

- a) Innenfor formålet er det etablert en landingsplass for helikopter.
- b) Det tillates etablert renovasjonsanlegg innenfor formålet. Renovasjonsanlegget er felles for planområdet.

4.8 Fritids- og turistformål BFT (1170)

- a) Formålet omfatter eksisterende utleiehytter og hotellvirksomhet.
- b) Det er tillatt å videreutvikle området med fritids- og turistformål; herunder utleiehytter, leiligheter/appartement for utleie og salg, samt hotell/vertshus med tilhørende anlegg for utøvelse av ferie- og fritidsaktiviteter.
- c) Innenfor BFT feltene er det krav om detaljreguleringsplan.
- d) Det tillates ikke oppført teknisk infrastruktur, faste installasjoner, bebyggelse eller annet på felt d-BFT4, som er til hinder eller vanskeliggjør atkomst til felt d-BFR1.

4.9 Skianlegg BSA (1410)

- a) Innenfor formålet kan det etableres nedfartsløyper, skiheiser med tilhørende servicevirksomhet, samt infrastruktur i tilknytning til områdets funksjon som alpinområde.
- b) Det tillates etablert bygg innenfor formålet, knyttet til drift, vedlikehold og enkel servicevirksomhet ved bunnstasjon og/eller toppstasjon for skiheis.
- c) Bygg skal ha en maksimal grunnflate på 200m² og maksimal mønehøyde på 6,5 meter. Fargebruk skal være dempet og innen naturlige toner.
- d) Plassering av barneskitrekk er veiledende og kan justeres for optimal tilpasning mot terreng og mot ski inn/ski ut mot tilgrensende fritidsbebyggelse innenfor formålet.
- e) Det tillates etablert sykkeløyper, og annen fysisk tilrettelegging for sommeraktiviteter innenfor formålet.
- f) Innenfor området gjelder § 9 (omdisponering) og § 12 (deling) i jordlova, samt skoglovens § 4 (skogeiers forvaltningsansvar/skogeiers plikt til å kjenne miljøverdiene i egen skog), § 6 (foryngelse og stell av skog/foryngelsesplikt), § 7 (veibygging i skog) og § 12 (om vernskog).
- g) Ansvar for å ta initiativ til dialog med beiterettshavarar og grunneigarar i BSA området, er lagt til utbygger.
- h) Beiteretter må være klarlagt før utbyggingsavtaler inngås.
- i) Det er tillatt med beite.

4.10 Helårstrasé BST (1420)

- a) Innenfor formålet tillates etablert tur- og skiløyper.
- b) Det tillates å gjøre nødvendige terrengtilpasninger for å ivareta tur/løypenett.
- c) Det er tillatt å oppføre konstruksjoner og anlegg i tilknytning til områdets funksjon som tur- og løypenett, som rasteplasser, gapahuker o.l.
- d) Ospetrær som ikke kommer i direkte konflikt med godkjente bygg- og anleggstiltak skal bevares.
- e) Mellom bekk og a-BST1 skal kantvegetasjon bevares og sikres så langt det er mulig.

4.11 Energianlegg BE (1510)

- a) Innen formålet tillates etablert trafo. Feltet b-f_BE1 skal være felles for b-BFR01 – b- BFR10.

4.12 Renovasjonsanlegg BRE (1550)

- a) Det skal etableres felles renovasjonsanlegg for nye delfelt i planområdet.
- b) Renovasjon for delfelt b-BFR01– b-BFR10 tillates etablert i b-f_BRE1.
- c) Renovasjon for delfelt a-BFF1-6 skal etableres i felt a-BFR5

4.13 Uteoppholdsareal BUT (1600)

- a) d-BUT1- d-BUT3 er felles for d-BFT.
- b) d-BUT1- d-BUT3, skal ha et parkmessig grønt preg og tilrettelegges for lek.

4.14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.14.1 Felles bestemmelser

- a) Veger med benevnelse o_ er offentlige
- b) Veger skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankart, og tabell (§ 4.14.10)
- c) Mindre traséjusteringer tillates for optimal terrengtilpassing.
- d) Støttemurer skal oppføres som natursteinsmurer, ev. betongmur med natursteinsforblending.
- e) Fyllinger og grøfter skal tilsåes.
- f) Terrengbehandling skal ferdigstilles samtidig som resten av veganlegget.
- g) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor området skal kvaliteten på dagens jord vurderes. Dersom matjorda har god kvalitet skal jordlaget tas vare på og brukes til nydyrking eller jordforbedring på eksisterende jordbruksareal.

4.14.2 Veg SV (2010)

- a) Veger skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankart
- b) Offentlig veier skal prosjekteres i samsvar med gjeldende vegnormer for offentlig vegarealer.

4.14.3 Kjøreveg SKV (2011)

- a) Veger skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankart
- b) Veger skal ha belysning

4.14.4 Gang og sykkelveg SGS

- a) Gang- og sykkelveg skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankartet. Mindre avvik kan tillates i samråd med rette vegmyndighet.

4.14.5 Gangvei SGG

- a) Omfatter eksisterende veg.

4.14.6 Annen veggrunn-teknisk anlegg SVT (2018)

- a) Arealer omfatter nødvendig sidearealer til veg / kjøreveg.

4.14.7 Annen veggrunn-grøntareal SVG (2019)

- a) Arealer omfatter nødvendig sidearealer til vei / kjørevei og skal tilsås med stedlige plantearter.

4.14.8 Parkering SPP (2080)

- a) Felt -SPP1 skal benyttes til parkering.
- b) Renovasjonsanlegg tillates etablert.

4.14.9 Kollektivholdeplass

- a) Omfatter nødvendig areal til kollektivholdeplass
- b) Kollektivholdeplass skal opparbeides etter tabell 6 – «utbedring av vegstrekninger» i vegnormalene.

4.14.10 Tabell for vegbredde

Felt navn	Eierform	Bredde (m)
Delområde A		
a-f_SKV1	felles	6
a-f_SV01	felles	Eksisterende (min. 3 m)
a-f_SV03	felles	4
a-f_SV05	felles	Minimum 5,5 m, maks 6,5 m
a-f_SV06	felles	4
a-f_SV07	felles	Eksisterende (min. 3 m)
a-f_SV08	felles	4
a-f_SV09	felles	4
a-f_SV10	felles	4
a-f_SV11	felles	4
a-f_SV12	felles	4
a-f_SV13	felles	4
a-f_SV14	felles	4
a-SV4	privat	Eksisterende (min. 3 m)
a-f_SGS1	felles	3
a-f_SGG1	felles	3
a-f_SGG2	felles	3

Delområde B		
b-f_SV1	felles	6
b-f_SV2	felles	4
b-f_SV3	felles	4
b-f_SV4	felles	4
b-f_SV5	felles	4
b-f_SV6	felles	4
b-f_SV7	felles	4
b-f_SV8	felles	4
Delområde C		
c-f_SV1	felles	6
c-f_SV2	felles	6
c-f_SV3	felles	4
c-f_SV4	felles	4
c-f_SV5	felles	6
c-f_SV6	felles	4
c-f_SV7	felles	4
c-f_SV8	felles	Eksisterende (fra 7m til 4m)
c-f_SV9	Felles - midlertidig	6
Delområde D		
d-f_SGS1	felles	3
d-f_SGS2	felles	3
d-f_SGS3	felles	3
d-f_SGS4	felles	3
d-f_SKV1	felles	6
d-f_SV1	felles	Eksisterende (fra 7m til 4m)
d-f_SV2	felles	Eksisterende (fra 7m til 4m)
d-f_SV3	felles	Eksisterende (fra 7m til 4m)
d-f_SV4	felles	Eksisterende (fra 7m til 4m)
d-f_SV5	felles	5,5
Offentlige veier		
o_SGS1	offentlig	3
o_SGS2	offentlig	3
o_SGS3	offentlig	3
o_SGS4	offentlig	3
o_SGS5	offentlig	3
o_SGS6	offentlig	3
o_SGS7	offentlig	3
o_SKV1	offentlig	6
o_SV1	offentlig	7
o_SV2	offentlig	6
o_SV3	offentlig	6
o_SV4	offentlig	7
o_SV5	offentlig	6

4. 15 Landbruks-, natur- og friluftsområder (5130) (§12-5 nr.5) - Friluftsområder

- a) G felt skal fungere som grønne soner mellom byggeområder, og mellom byggeområder og vei.
- b) Innenfor a-G01, 4-12 og 16, b-G1- 9, c-G1- 10 og d-G1-6 kan det etableres tur- og skiløyper, koblinger for allmenn ferdsel mellom turtraseer, aktivitetsanlegg og fritidsbebyggelse.
- c) A-G08 kan justeres i forbindelse med detaljprosjektering a-BFR1-1 og a-BFR1-2, men bruksfunksjon skal ivaretas.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor området skal kvaliteten på dagens jord vurderes. Dersom matjorda har god kvalitet skal jordlaget tas vare på og brukes til ny-dyrking eller jordforbedring på eksisterende jordbruksareal.
- e) Det er tillatt med beite.

4. 16 Bruk og vern av sjø og vassdrag med andre angitte hovedformål (6900) (§ 12-5 nr. 6)

Omfatter eksisterende og omlagt vannstreng med tilhørende kantsone, i kombinasjon med kryssende skiløyper og nedfarter. Det er tillatt å etablere broer og kulverter i forbindelse med kryssing av løyper/nedfarter, og i tilknytning til kryssende veger. Kantvegetasjon skal ivaretas. Mellom bekk og a-BST1 skal kantvegetasjon bevares og sikres så langt det er mulig.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (pbl §11.8 a):

5.1.1 Ras og skredfare H310 (1000), Sikkerhetsklasse S2, 1/1000.

- a) Areal som inngår i hensynssone Ras- og skredfare (H310) viser faresone for snøskred med årlig sannsynlighet 1/1000.
- b) Mastepunkt plasseres utenfor faresone, eller prosjekteres til å tåle laster fra dimensjonerende snøskred.

5.1.2 Høyspentanlegg H370

Det er byggeforbud innenfor hensynssonen. Byggeforbudssonen utgår dersom høyspentlinjen graves ned eller legges om.

5.2 Sone med særlig hensyn (pbl §11.8 c):

5.2.1 Bevaring av kulturmiljø H570

- a) Arealet innenfor sone H570 har kulturhistorisk verdi. Innenfor hensynssonen er inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeposering ikke tillatt. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon er tillatt.
- b) Eksisterende hus og uthus skal holdes vedlike, uten vesentlig endring i materialbruk eller størrelse.
- c) Bruk, tilkomst og tekniske løsninger skal underordne seg hensynene som ligger til grunn for soneformålet. Innenfor sonene må ikke kulturminner som tufter o.a. fjernes eller forfalle.
- d) Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

5.2.2. Bevaring av naturmiljø H560

Området ivaretar beite for villrein.

5.3 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover (pbl §11.8 d).

5.3.1. Båndlegging sone H730 etter lov om kulturminner

- a) Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene innenfor hensynssonene H730_1-5 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

5.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret H910 (pbl §11.8 f).

- **H910_062004023** Innenfor detaljeringssonene skal gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fortsatt gjelde ("TURISTUTBYGGING VESTLIA VEST" Plan ID 062004023).
- **H910_062004099** Innenfor detaljeringssonene skal gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fortsatt gjelde ("Reguleringsplan Økle hyttegrennd" Plan ID 062004099)
- **H910_062004111** Innenfor detaljeringssonene skal gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fortsatt gjelde ("REGULERINGSPLAN FOR UTHUSSLÅTTA" Plan ID 062004111).
- **H910_062004168** Innenfor detaljeringssonene skal gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fortsatt gjelde («Uthusslåtta2» Plan ID 062004168)

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområdene #1-29 (automatisk fredede kulturminner)

- a) Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene innenfor bestemmelsesområdene #1-29 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.
- b) Tillatelse fra regional kulturminneforvaltning skal være gitt før arbeidet kan igangsettes.
- c) Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, kullgropene id 136102, 62473, 89458, 89271-6, 89271-5, 39905, 89271-7, 89271-2, 89271-3, 160264, 136048, 89271-4, 89271-8, 89271-9, 89271-10, 89271-11, 75615, 10555, 89329-1, 89329-2, 89327-5, 89327-6, 89327-8, 89327-7, 89327-3, 160409, 160259, 89327-1 og 89327-2 som er markert som bestemmelsesområde nr. #1 - #29. i plankartet. Det skal tas kontakt med Viken fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes

6.1 Bestemmelsesområde #30 (Sammenkobling mellom bebyggelse i delfelt d-BFT1 og d-BFT4)

Det tillates etablert i sammenkobling mellom bebyggelse i delfelt d-BFT1 og d-BFT4, ut overregulerte byggegrenser mot d-f_SV3. En slik sammenkobling må ha en frihøyde på minimum 4,5 meter.

6.2 Bestemmelsesområde #31 (Vegkulvert under nedfart mellom delfelt c-BFR06 og c-BFR07)

Det tillates bygging av vegkulvert under nedfart mellom felt c-BFR06 og c-BFR07.

6.3 Bestemmelsesområde #32 (Skibro)

- a) Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres skibro over Bakkestølvegen.
- b) Skibroen skal dimensjoneres for tråkkemaskin med en bredde på minimum 6,5 m. Det skal etableres frihøyde fra Bakkestølvegen på minimum 4,9 m.
- c) Det skal dokumenteres gjennomføringsavtale for tiltaket før det gis tillatelse til oppføring av skibru.

6.4 Bestemmelsesområde #33 (Telekommunikasjonsanlegg)

- a) Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres telekommunikasjonsmast med tilhørende teknisk anlegg. Det skal settes av nødvendig sikkerhetssone rundt telekommunikasjonsmasten.

6.5 Bestemmelsesområde #34, 35 (Massehåndtering)

- a) Innenfor bestemmelsesområdet tillates uttak av steinmasser, masselagring og arrondering av terrenget. Opplasting av masser, transport av masser, uttak av steinmasser og arrondering av terreng kan kun skje man-fre mellom kl. 07-19, og ikke på såkalte røde dager eller i påske og juleferie.

6.6 Bestemmelsesområde #36, 37, 38, 39 (Omlegging bekkeløp, overvannshåndtering)

Innenfor området er det tillatt å legge om bekkeløp med åpen eller lukket løsning. I forbindelse med detaljprosjektering skal det sikres at bekkeløp samt kulverter/flomveier får tilstrekkelig kapasitet. Bekkeløpene må inngå som en del av prosjekteringen.

- #36 (bekk 4, langsmed a-BST1) - Samlet kapasitet på kulverter og flomløp skal være minimum 0,75 m³/s. Forutsatt innløpskontroll og at vannet kan stå opp til nivået til topp kulvert skal rørdimensjon være på 800 mm for å oppnå en kapasitet på 0,75 m³/s.
- #37, 38 (bekk 2) - Samlet kapasitet på kulverter og flomløp skal være minimum 3,3 m³/s. Forutsatt innløpskontroll og at vannet kan stå noe over nivået til topp kulvert, skal rørdimensjon være på minimum 1400 mm for å oppnå en kapasitet på 3,3 m³/s.
- #39 (bekk 1, vest for b-BAA1) - Samlet kapasitet på kulverter og flomløp skal være minimum 2,2 m³/s. Forutsatt innløpskontroll og at vannet kan stå noe over nivået til topp kulvert skal rørdimensjonen være på 1200 mm for å oppnå en kapasitet på 2,2 m³/s. Ved kryssing av nedstrøms veier skal det etableres lavbrekk på veibanen.

6.7 Bestemmelsesområde 40 Vernskog skred

- #40 Innenfor området er det ikke tillatt med snauhogst, men det tillates alminnelig skjøtsel.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før fradeling av tomter

- a) Før det gis tillatelse til fradeling av tomter i felt a-BFF1 og a-BFF2 skal bekk #36 (bekk 4) legges om som vist på plankart.
- b) Før det gis tillatelse til fradeling av tomter som er omfattet av hensynssone for ras- og skredfare H310 skal nødvendig utredning og vurdering av skredfare være gjennomført.

7.2 Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse for nye enheter innenfor planområdet:

- a) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter innenfor planområdet skal gjennomføringsavtale med Viken fylkeskommune, knyttet til etablering av rundkjøring på fv. 40 være signert og godkjent.
- b) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter innenfor planområdet skal rundkjøring på Fv. 40, samt utbedring av kryss Bakkestølvegen/Stølsvegen, inkludert tilhørende gang og sykkelvei og busslommer ved fv. 40 være ferdig opparbeidet. Tekniske tegninger (plan og profil) må være godkjent av Viken fylkeskommune. Detalj- og byggeplan utarbeidet i samsvar med Statens vegvesens håndbøker og gjeldende regelverk skal godkjennes av Hol kommune. Sammen med byggesøknad skal det leveres dokumentasjon for å ivareta støyforhold for berørt bebyggelse i tråd med retningslinje T1442 og støyrapport utarbeidet av Asplan Viak, datert 22.12.2020.
- c) Ny tilkomstvei til Solli d-f SV5 skal være ferdig opparbeidet før eksisterende avkjøring stenges.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse for rundkjøring skal kvaliteten på dagens jord vurderes. Dersom matjorda har god kvalitet, skal jordlaget tas vare på og brukes til nydyrking eller jordforbedring på eksisterende jordbruksareal.
- e) Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for rundkjøring skal tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyverdier være ferdigstilt.
- f) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal skibru over Bakkestølvegen knyttet til c-BST (bestemmelsesområde #32) være ferdig opparbeidet.
- g) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis nye enheter skal omlegging av løype c-BST2 være ferdig opparbeidet som vist på plankart.
- h) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning fra Geilo nye vannverk til nytt eller utvidet høydebasseng i Vestlia for forbruksvann og slokkevann være bygd og satt i drift.
- i) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning på sørsiden av Usteåne med nødvendige pumpestasjoner og fordrøyningsbasseng for avløpsvannet fra planområdet til Geilo renseanlegg være bygd og satt i drift.
- j) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal nytt supplerende vannverk med brønner, ledningsnett, pumpestasjoner og høydebasseng være bygd og satt i drift.
- k) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning for avløpsvann fra planområdet til pumpestasjon ved brannstasjon være bygd og satt i drift.
- l) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal felles renovasjonsløsning dimensjonert for det behov som utbyggingen utløser være ferdig opparbeidet.
- m) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal kulvert fv. 40 ved Kulturkirken være sikret etablert.
- n) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til utbygging utover 50 % av maksimalt enheter i henhold til planen skal kulvert fv. 40 ved Kulturkirken være ferdig opparbeidet.
- o) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse for nye enheter skal helårskryssing av Ustedalsfjorden være ferdig opparbeidet. Helårskryssing skal opparbeides med bredde på minimum 8 meter.
- p) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for nye enheter innenfor felt a-BAA03 skal #37 og #38 (bekk 2) legges om som vist på plankart.
- q) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for tiltak innenfor hensynssone for ras- og skredfare H310 skal det prosjekteres og gjennomføres tiltak som viser at områdene er sikre med tanke på bygg i den sikkerhetsklasse det søkes om.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk:

- a) Før alle nye tiltak for bebyggelse tas i bruk skal kjørevege o_SKV1 inkludert kulvert og gang- og sykkelveg o_SGS1-7 langs samme strekk være ferdig opparbeidet.

- b) Før alle nye tiltak for bebyggelse tas i bruk skal regulert tilkomstvei med tilhørende gangvei, gang- og sykkelvei og fortau, samt nødvendig overvannsløsning være opparbeidet.
- c) Før alle nye tiltak for bebyggelse tas i bruk skal godkjente vann- og avløpsløsninger være ferdig etablert
- d) Før bebyggelse på a-felt kan tas i bruk skal:
 - kjøreveg a-f_SV03 være ferdig opparbeidet.
 - kjøreveg a-f SV03 være ferdig utbedret.
 - kjøreveg d-f_SKV1, inkludert gang- og sykkelveg d-f_SGS4 være opparbeidet.
- e) Før bebyggelse på d-felt kan tas i bruk skal kjøreveg d-f_SKV1, inkludert gang- og sykkelveg d-f_SGS langs samme strekk være ferdig opparbeidet.
- f) Før bebyggelse på tomt a-T9 kan tas i bruk, og a-T24 dersom det bygges innenfor faresone for skred, skal rassikringstiltak i BAS være ferdig opparbeidet.

For enkelttiltak innenfor delfelt c-SPP1, c-G03-04, c-BAA03-7, c-BFF9-12, c-BFR06, c-BST2 og c-f_SV5 som berøres av resultater i jf. Forsvarsbygg rapporter nummer «2015/822» og «2015/803», og gjeldende tillatelse nr. «2018.0181.T» fra Fylkesmannen i Buskerud eller tilsvarende tillatelse av nyere dato skal tiltaksplanen for Geilo skytebane være dokumentert gjennomført for berørte utbyggingsfelt.

8. Eierform

8.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- Vei SV (2010): o_SV1, o_SV2, o_SV3, o_SV4 med tilhørende sidearealer o_SVT (annen veggrunn-teknisk anlegg) (2018) og o_SVG (annen veggrunn-grøntareal) (2019)
- Kjøreveg SKV (2011): o_SKV1 med tilhørende sidearealer o_SVT (annen veggrunn-teknisk anlegg) (2018) og o_SVG (annen veggrunn-grøntareal) (2019)
- Gang-, sykkelvei SGS (2015): o_SGS, o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3-7, d-o_SGS1

8.2 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

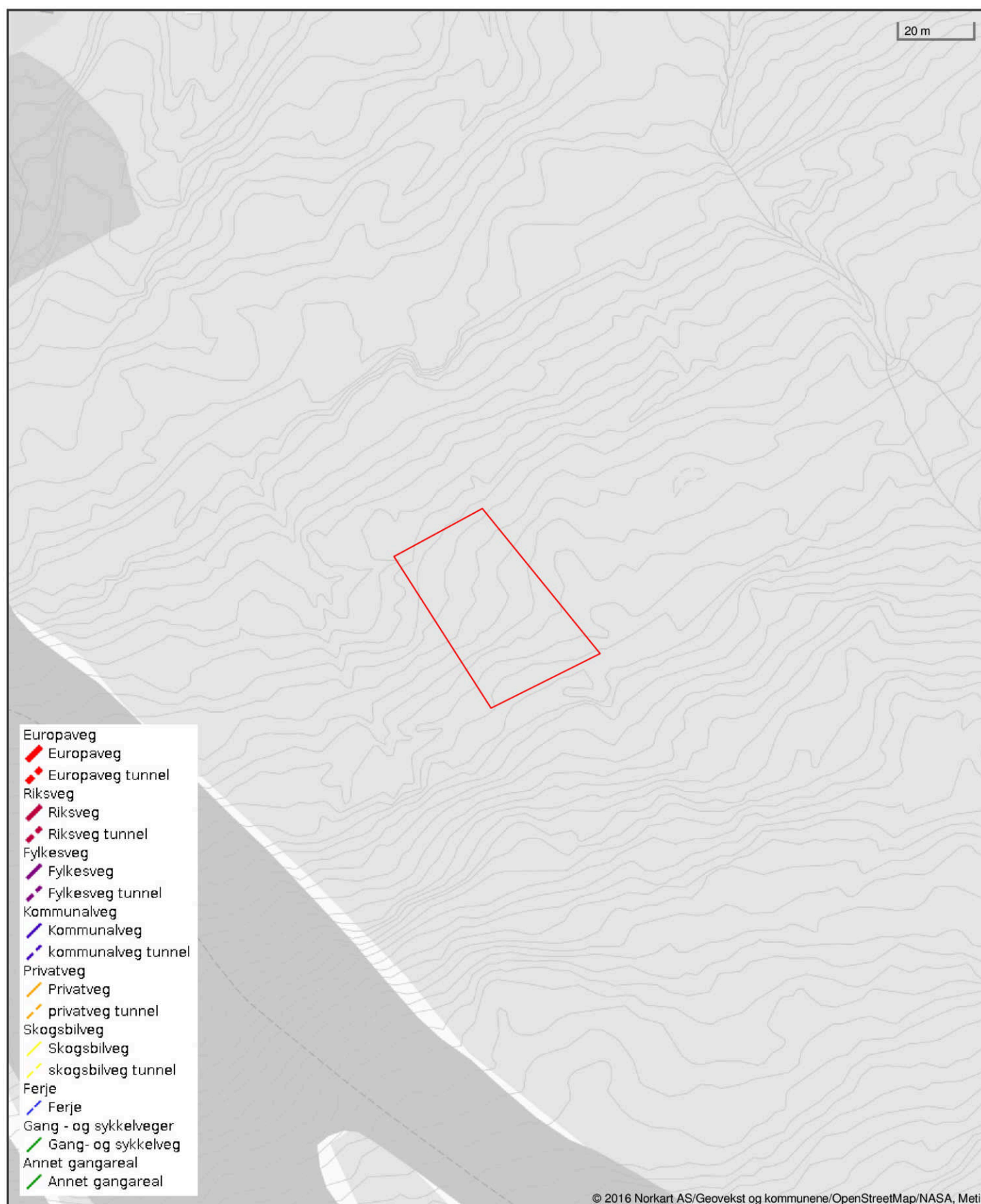
FELTNAVN:	AREALFORMÅL:	FELLES FOR:
b-f_BE	1510 energianlegg	Felles for felt: b-BFR01, b-BFR02, b-BFR03, b-BFR04, b-BFR05, b-BFR06, b-BFR07, b-BFR08, b-BFR09
b-f_BRE	1550 renovasjonsanlegg	Felles for felt: b-BFR01, b-BFR02, b-BFR03, b-BFR04, b-BFR05, b-BFR06, b-BFR07, b-BFR08, b-BFR09
d-f_BUT1	1600 uteoppholdsareal	Felles for delområde D
d-f_BUT2	1600 uteoppholdsareal	Felles for delområde D
d-f_BUT3	1600 uteoppholdsareal	Felles for delområde D
a-f_SV01	2010 veg	Felles for eksisterende hytteområde under hensynssoner H910_062004023,
a-f_SV03		Felles for eksisterende hytteområde under hensynssoner H910_062004099, H910_062004023 og a-BFF1, a-BFF2, a-BFF3, a-BFF4, a-BFF5, a-BFF6
a-SV4	2010 veg	a-BFF8

a-f_SV05	2010 veg	Felles for eksisterende hytteområde under hensynssoner H910_062004023, H910_062004168, H910_062004111 Felles for felt: a-BFR1, a-BFR2, a-BFR3a og b, a-BFR4, a-BFR5 og, a-BFF7, a-BFF8
a-f_SV06	2010 veg	Felles for eksisterende hytteområde under hensynssoner H910_062004023
a-f_SV07	2010 veg	Felles for eksisterende hytteområde under hensynssoner H910_062004023, H910_062004168
a-f_SV08	2010 veg	Felles for eksisterende hytteområde under hensynssoner H910_062004168 og felt a-BFR3a og b
a-f_SV10	2010 veg	Felles for felt: a-BFF5, a-BFF6,
a-f_SV12	2010 veg	Felles for eksisterende hytteområde under hensynssoner H910_062004168
a-f_SV13	2010 veg	Felles for eksisterende hytteområde under hensynssoner H910_062004168
a-f_SV14	2010 veg	Felles for felt: a-BFF7
b-f_SV1	2010 veg	Felles for felt b-BFR 1, b-BFR 2, b-BFR 3, b-BFR 4, b-BFR 5, b-BFR6, b-BFR 7, b-BFR 8, b-BFR 9
b-f_SV2	2010 veg	Felles for felt: b-BFR09
b-f_SV3	2010 veg	Felles for felt: b-BFR08, b-BFR09
b-f_SV4	2010 veg	Felles for felt: b-BFR07, b-BFR08
b-f_SV5	2010 veg	Felles for felt: b-BFR07, b-BFR06
b-f_SV6	2010 veg	Felles for felt: b-BFR02, b-BFR03
b-f_SV7	2010 veg	Felles for felt: b-BFR03, b-BFR04
b-f_SV8	2010 veg	Felles for felt: b-BFR05
c-f_SV1	2010 veg	Felles for delområde: C med unntak av felt c-BOP1
c-f_SV2	2010 veg	Felles for felt: c-BFR07, c-BFR08, c-BFR09 c-BFF01, c-BFF02, c-BFF03, c-BFF04, c-BFF05, c-BFF06, c-BFF07
c-f_SV3	2010 veg	Felles for felt: c-BFF01, c-BFF02, c-BFF03, c-BFF04
c-f_SV4	2010 veg	Felles for felt: c-BFF03, c-BFF04, c-BFF06, c-BFF07
c-f_SV5	2010 veg	Felles for felt: c-BFR02, c-BFR03, c-BFR04, c-BFR06, c-BFR10, c-BFR11 c-BFF08, c-BFF09, c-BFF10, c-BFF11, c-BFF12, c-BFF13, c-BAA08, c-BAA09
c-f_SV6	2010 veg	Felles for felt: c-BFR03, c-BFR10, c-BFR11, c-BFF12
c-f_SV7	2010 veg	Felles for felt: c-BFF08, c-BFF09, c-BFF10, c-BFF11, c-BFF12, c-BFF13
c-f_SV8	2010 veg	Felles for felt: c-BOP1

c-f_SV9	2010 veg	Gnr 66, bnr 167, 407, 794, 715, 716, 133 Gnr. 65, bnr 39, 374, 375
d-f_SV1	2010 veg	Felles for eiendommer gnr 66 bnr 743, 749, 750, 751, 752, 753, 786
d-f_SV2	2010 veg	Felles for felt: d-BFT1, b-BAA1 og b-BFR11
d-f_SV3	2010 veg	Felles for felt: d-BFT 1, d-BFT 2, d-BFT 3, d-BFT 4, d-BFT 5
d-f_SV4	2010 veg	Felles for felt: d-BFT4, d-BFT5, d-BFT6, d-BFT7, d-BFR1
d-f_SV5	2010 veg	Felles for eiendommer gnr 65 bnr 374, 375, 39, gnr 66 bnr 133, 167, 409, 715, 716, 794
d-f_SKV1	2011 kjøreveg	Felles for: delområde A, D og felt b-BAA1, b-BFR11
a-f_SGG1	2016 gangveg/gangareal/gågate	Felles for: felt a-BFR1, a-BFR4, og eksisterende hytteområde under hensynssone H910_062004023, H910_062004168
a-f_SGG2	2016 gangveg/gangareal/gågate	Felles for: eksisterende hytteområde under hensynssone H910_062004023
d-f_SGS1	2015 gang-/sykkelveg	Felles for: delområde D og felt b-BAA1, b-BFR11
d-f_SGS2	2015 gang-/sykkelveg	Felles for: delområde D og A og eksisterende hytteområde under hensynssone H910_062004023 H910_062004168, H910_062004111, H910_062004099
d-f_SGS3	2015 gang-/sykkelveg	Felles for: delområde D og felt b-BAA1, b-BFR11
d-f_SGS4	2015 gang-/sykkelveg	Felles for: delområde D og A og eksisterende hytteområde under hensynssone H910_062004023 H910_062004168, H910_062004111, H910_062004099



Vegstatuskart for eiendom 3330 - 66/1090//



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



Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Utskriftsdato: 25.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hol kommune

Kommunenr.	3330	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	1090	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	------	-----------------	--	--------------------	--

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Privat septikanlegg	Nei
----------------------------	-----

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Utskriftsdato: 25.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hol kommune

Kommunenr.	3330	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	1090	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	------	-----------------	--	--------------------	--

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

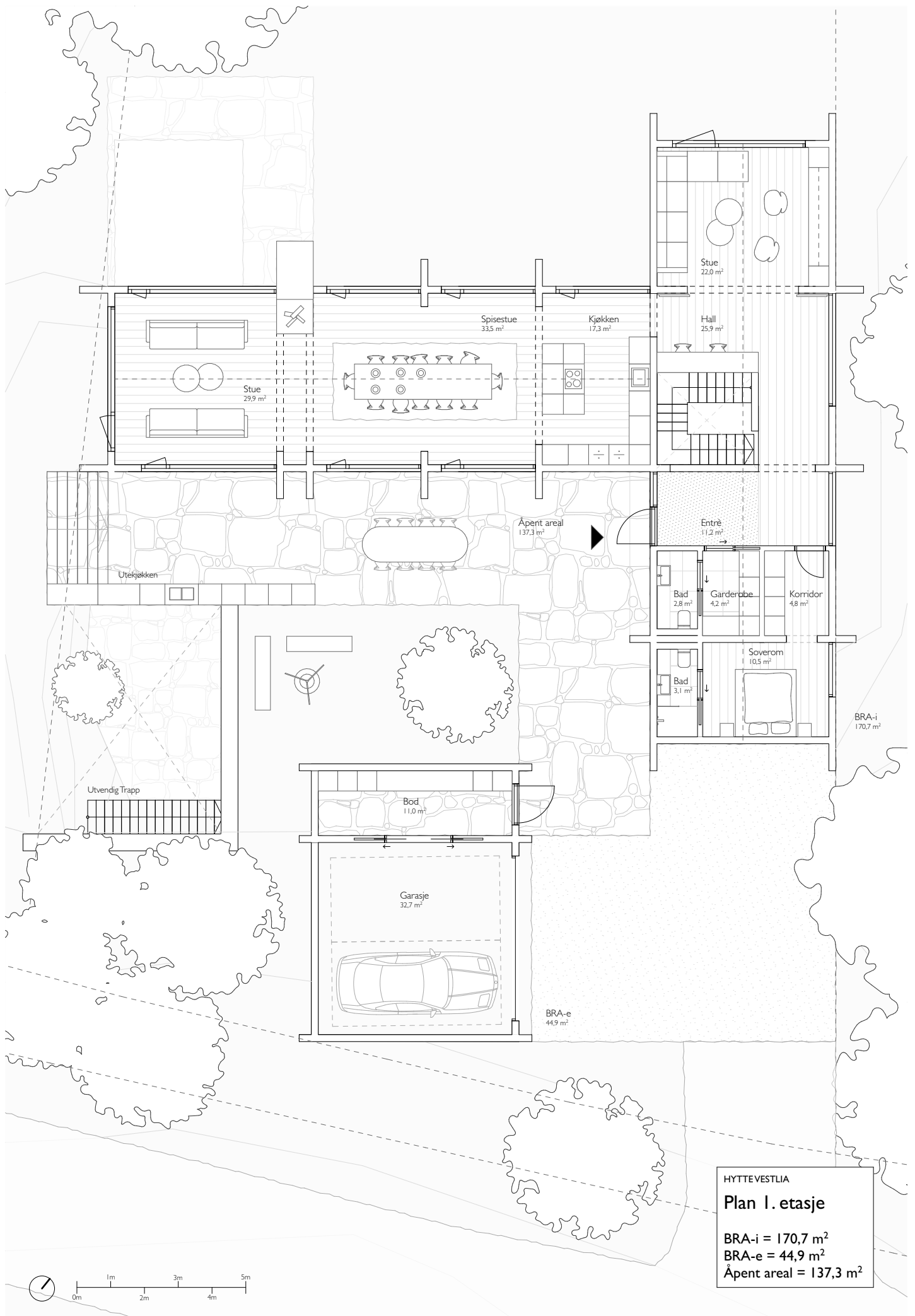
Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

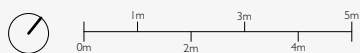
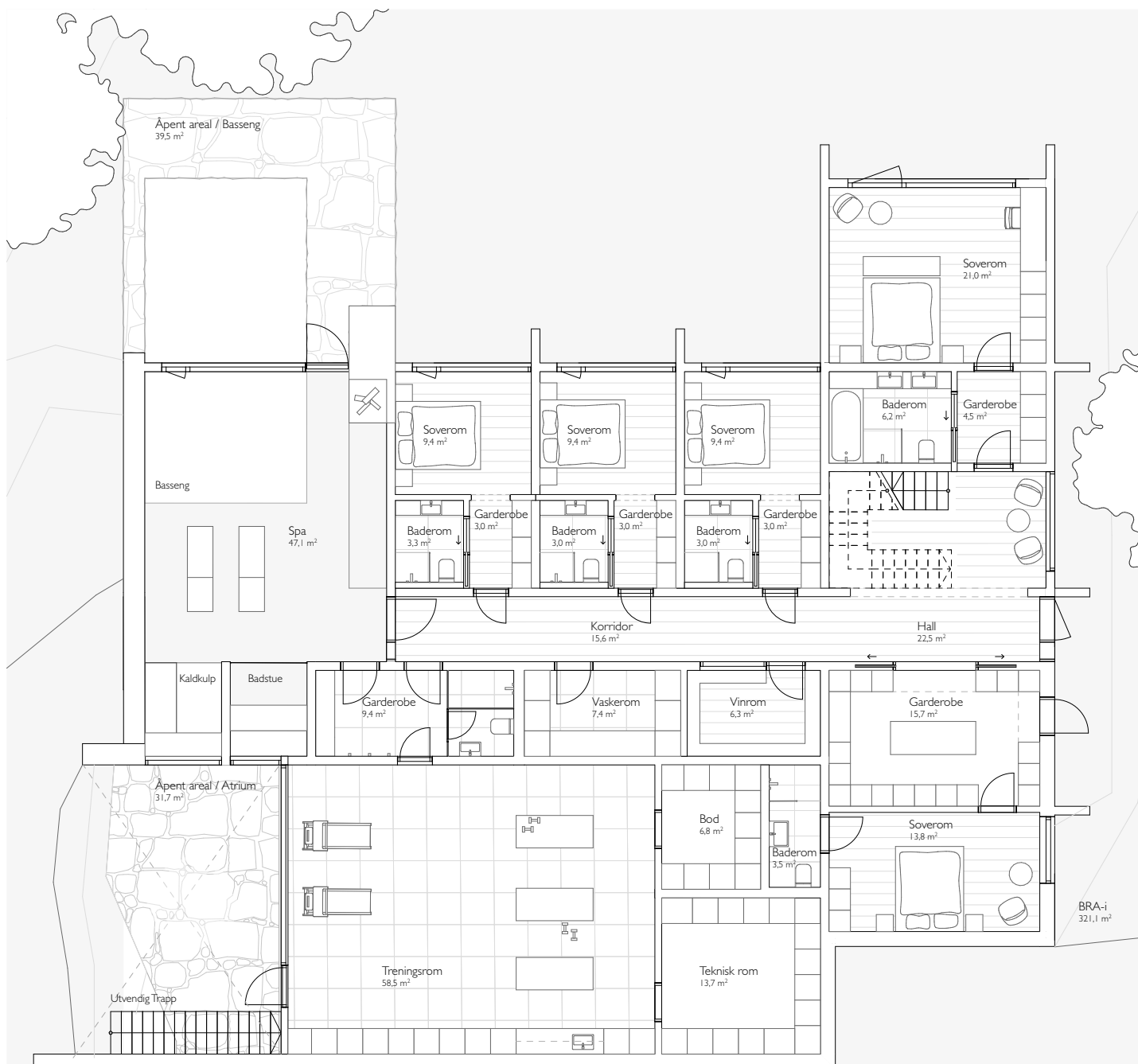
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



INFORMASJON FRA UTBYGGER





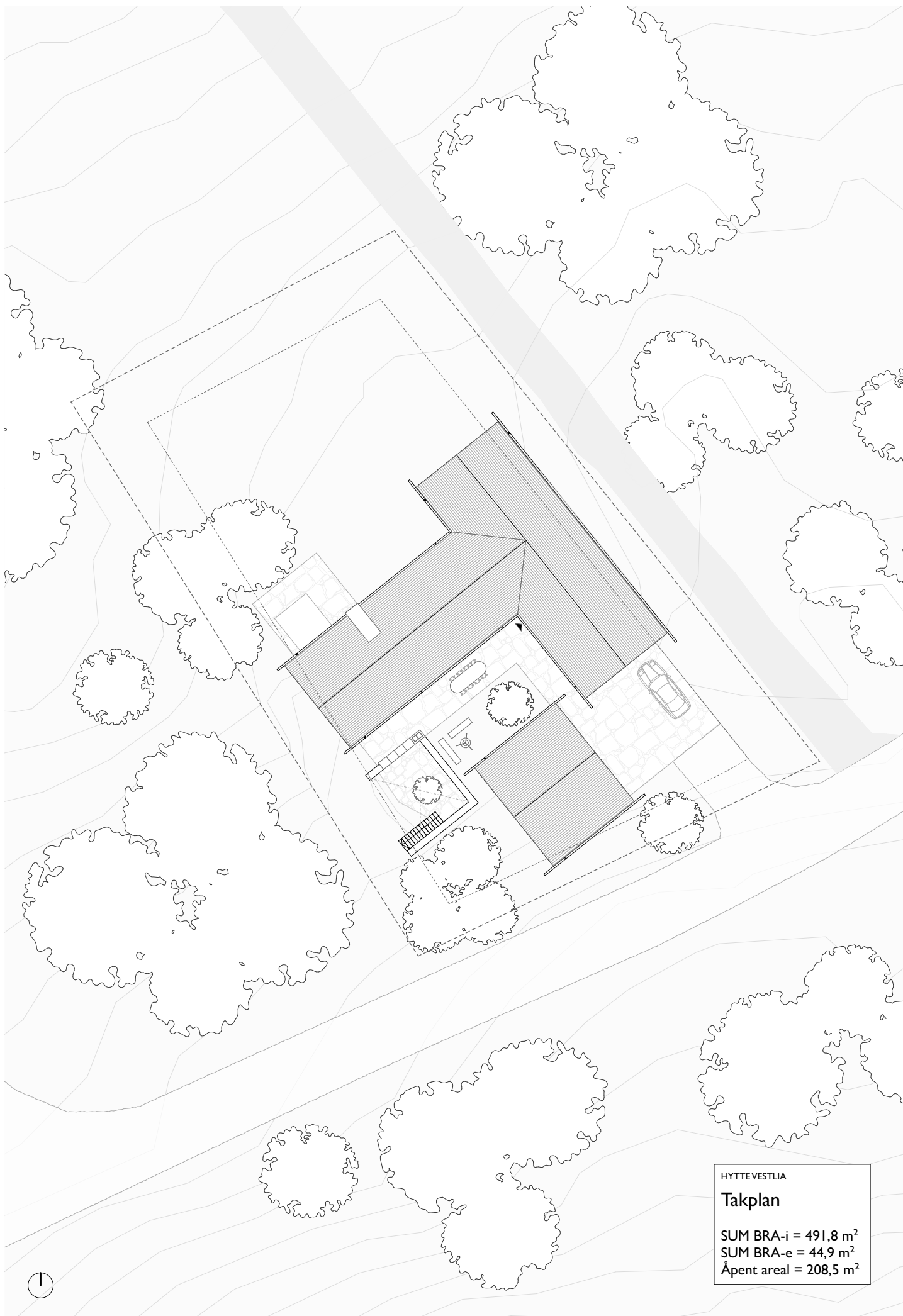
HYTTEVESTLIA

Plan kjeller

BRA-i = 321,1 m²

BRA-e = 0 m²

Åpent areal = 71,2 m²



HYTTEVESTLIA

Takplan

SUM BRA-i = 491,8 m²

SUM BRA-e = 44,9 m²

Åpent areal = 208,5 m²

Vestlia – Romskjema og komplett innredningsbeskrivelse

Dette dokumentet gir en samlet og detaljert beskrivelse av rom, materialvalg, fast innredning og tekniske løsninger for eiendommen Vestlia.

Det foreligger i tillegg en egen beskrivende del i dette dokumentet basert på vedlagte spesifikasjoner. Denne beskrivelsen er med fullstendige produkt- og kvalitetsbeskrivelser, herunder fast innredning og hvitevarer.

Himlinger i alle rom er utført med eikeplanker, med unntak av våtrom, spa- og bassengområdet hvor himlingsløsning er tilpasset våtsone. Se illustrasjon eiketak i bassengområdet

KJELLER (U. ETASJE)

Spa- og bassengområde

Innvendig og utvendig basseng med hev- og senkbar bunn som også fungerer som gulv når hevet. Støpt og flislagt konstruksjon med sklisikre fliser. Bassengvegger flislagt og øvrige vegger med panel. Oppvarming via energibrønn/jordvarme. Utvendig bassengområde belagt med skifer og frostsikring.

Hall og korridor

Gulv i 1-stavs eikeparkett med brede planker. Vegger med eikepanel. Plassbygde garderobeskap i eikefinert MDF med fronter i 3-lags eik, skuffer i heltre eik og skjult garderobestang.

Soverom (3 stk á ca. 12,7 m²)

Gulv i 1-stavs eikeparkett. Plassbygde senger med integrerte skuffer. Garderobeskap i eikefinert MDF med fronter i massiv eik. Nattbord i heltre eik. 3-lags vinduer med sprusser.

Hovedsoverom ca. 21 m²

Plassbygd seng med skuffer og integrert løsning for TV. Skrivebord i heltre eik. Fast innredning i eik. Gulv i eikeparkett eller tekstil.

Soverom ca. 17,4 m²

Plassbygd seng, nattbord i heltre eik og garderobeskap. Gulv i eikeparkett.

Vinrom

Klimatisert vinrom med spesialtilpasset innredning. Vinpinner i eik for liggende flasker. Sjenker med skuffer. Isolert glassdør.

Garderober

Plassbygde garderobeløsninger med garderobeøy og veggskap. Skrog i eikefinert MDF, fronter i 3-lags eik og skuffer i heltre eik og steinplate.

Vaskerom

Fast benk med skap og skuffer. Skrog i eikefinert MDF med fronter i massiv eik. Ink steinplate. Hvitevarer iht beskrivelse under.

Treningsrom

Gulv med sisal/tekstil. Fast benk med integrert vask, skap og hyller i eik.

Bad og badstue

Baderom med plassbygde servantskap i eikefinert MDF og skuffer i heltre eik. Badstue med spesialtilpasset innredning i osp eller cedertre.

1. ETASJE**Stuer og oppholdsrom**

Gulv i 1-stavs eikeparkett. Vegger i laftet konstruksjon. Peis med pipe og tørrmur. Fast innredning tilpasset rommenes arkitektur.

Spisestue

Fast spisebord i heltre eik, spesialtilpasset rommet.

Kjøkken

Skreddersydd kjøkken med kjøkkenøy, benk og høyskap. Skrog i eikefinert MDF, skuffer i heltre eik og fronter i massiv eik. Kjøkkenøy og benker klargjort for naturstein. Integrerte hvitevarer av høy kvalitet, se egen beskrivelse.

Soverom

Plassbygd seng med skuffer, nattbord og garderobeskap i eik.

Hall og garderober

Plassbygget skrivebord i heltre eik. Garderobeskap med hyller, skuffer og skjult garderobestang.

Baderom og WC

Plassbygde baderomsmøbler med servantskap i eikefinert MDF og skuffer i heltre eik.

Garasje, bod og atrium

Garasje med betonggulv og vannbåren varme. Bod uten fast innredning. Atrium belagt med skifer og frostsikring.

Utekjøkken og utearealer

Fast utekjøkken av høy kvalitet. Utearealer med børstet betong, skifer og elektrisk frostsikring.

Hvitevarer

Kategori	Beskrivelse	Modell
Koketopp	Gaggenau Vario Serie 200, Svart betjeningspanel i aluminium, Bredde 60 cm	VI262120
Komfyr	Gaggenau 90 cm	EB333111
Induksjonstopp	Gaggenau Vario flex-induksjonstopp serie 400, Bredde 60 cm, Bryter i massivt rustfritt stål (valgbar sort finish)	VI462115
Teppan Yaki	Gaggenau Vario Teppan Yaki serie 400, Bredde 38 cm, Overliggende eller planmontering	VP414115
Kombilist	For kombinasjon av Vario 400-moduler	VA420010
Benkeventilasjon	Vario serie 400 Gaggenau, Uten motor, Utlufting eller sirkulasjon	VL414115
Motorenhet	Kraftig motorenhet for motorløse enheter, For montering på yttervegg	AR401142
Kombidampovn	Gaggenau 60 cm, Edelstål bak glass, Høyrehengslet	BS454111
Espressomaskin	Gaggenau helautomatisk, Edelstål bak glass	CM450112
Kjøl/Frys	Gaggenau 90 cm	RVY497190
Oppvaskmaskin	Miele Fullintegrert, med AutoDos og PowerDisk	G7765 SCVi XXL
Vaskemaskin	Miele PWash&TDos&Steam	WSG883 WCS
Tørketrommel	Miele Ecospeed 9kg	TSD643WP

Generell info

- Vinduer fra Nordvest
- EGE eike innerdører med skjulte hengsler, EGE ytterdør og port I høy kvalitet
- Utvendig tak med weatherboard med malmfuru

Romskjema – Vestlia (Kjeller og 1. etasje)

Kjeller (U. etg)

Rom	Areal (m ²)	Gulv	Vegger	Himling	Dør	Vinduer	El-punkter	Ventilasjon	Varme	Kommentar
Spa	47.1	Sklisikre fliser	Isolerte betongvegger med panel/flis	Se illustrasjon levert i Eik	EG slett Eik, vedlegg	Nordvest og hev/senk i basseng	1ht vedlegg	Balansert	Vannbår en	Se illustrasjon
Hall	22.7	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	Bindingsverk med eikepanel	Eikepanel	EG slett Eik, vedlegg	-	1ht vedlegg	Balansert	Vannbår en	Garderobeskap vegg, eikefinert MDF, 20mm 3-lags eik, skuffer i heltre eik.
Korridor	15.6	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	Bindingsverk med eikepanel	Eikepanel	EG slett Eik, vedlegg	-	1ht vedlegg	Balansert	Vannbår en	Ingen spesifikasjon
Soverom 12,7 m ² (x3)	12.7	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	Bindingsverk med eikepanel	Eikepanel	EG slett Eik, vedlegg	Nordvest 3lags med sponser i åpningsfelt	1ht vedlegg	Balansert	Vannbår en	Seng med skuffer, Jensen madrass, nattbord i heltre eik, garderobeskap eikefinert MDF.
Soverom 21 m ²	21.0	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	Bindingsverk med eikepanel	Eikepanel	EG slett Eik, vedlegg	Nordvest 3lags med sponser i åpningsfelt	1ht vedlegg	Balansert	Vannbår en	Seng, madrass, nattbord, skrivebord i eik. TV som kommer opp under seng(Soundtec)

		planker evt teppe								
Soverom 17,4 m ²	17.4	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	Bindingsverk med eikepanel	Eikepanel	EG slett Eik, vedlegg	Nordvest 3lags med sponser i åpningsfelt	1ht vedlegg	Balansert	Vannbår en	Seng, madrass, nattbord, garderoreskap.
Vinrom	5.0	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	Bindingsverk med eikepanel og innredning	Eikepanel	EG slett Eik, vedlegg	-	1ht vedlegg	Balansert	Vannbår en	Vinrom med sjenker, vinpinner, skyvedør, kjølesystem.
Garderobe 22,9 m ²	22.9	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	Bindingsverk med eikepanel	Eikepanel	EG slett Eik og skyvedør	-	1ht vedlegg	Balansert	Vannbår en	Garderobeøy og veggskap, eikefinert MDF, klar for steinplate.
Garderobe 6 m ²	6.0	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	Bindingsverk med eikepanel	Eikepanel	EG slett Eik, vedlegg	-	1ht vedlegg	Balansert	Vannbår en	Garderoreskap med dører, hyller, skuffer.
Vaskerom	10.3	Fliser inntil kr 1000,-/m ²	Bindingsverk med eikepanel og innredning	Eikepanel	EG slett Eik, vedlegg	-	1ht vedlegg	Balansert	Vannbår en	Benk med skrog i eikefinert MDF, skuffer, hyller.
Treningsrom	61.5	Sisal teppe	Bindingsverk med eikepanel og innredning	Eikepanel	EG slett Eik, vedlegg	3lags med sponser i åpningsfelt	1ht vedlegg	Balansert	Vannbår en	Benk med vask, eikefinert MDF, skuffer.

Badstue		Flis og tregulv	Osp	Eikepanel	Glassvegg/dør	-	Iht vedlegg	Naturlig	Vannbår en	Badstumøblement i cedertre eller osp
5 stk baderom		Flis inntil 2000,-/m2	Bindingsve rk med flis inntil 2000,-/m2	Askepanel	EG slett Eik, vedlegg	3-lags vinduer med sprusser I luftfelt	Iht vedlegg	Balansert	Vannbår en	Baderomsbenker i eikefinert MDF, 2 skuffer i heltre eik.
Basseng 0-2m dybde		Støpt konstruksj on og flislagt	-	-	-	Kombinasj on fastfelt og bevegelig del fra basseng	Tilkoblin g og lys iht illustrasj on	-		Vann varmes opp med energibrønn/jordvar me, egen brønn for dette
Basseng-området ute		Skifer	-	-	-	-		-	elektrisk	Arealet er oppvarmet på utsiden av bassenget. Gulvet som heves opp til platting varmes av vann fra basseng
Basseng bunn inne og ute. Hevbar bunn som også fungere som gulv når hevet		Skifer utvendig og flis som spa innvendig	Flisvegger basseng	-	-	-	-	-	-	Se beskrivelse fra Unik pools

1. etasje I K-laft

Rom	Areal (m ²)	Gulv	Vegger	Himling	Dør	Vinduer	El-punkter	Ventilasjon	Varme	Kommentar
Stue	29.9	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	K-laft	Eikepanel	EGE dører	Nordvest 3-lags med skodder som illustrasjon	Iht vedlegg	Naturlig	Vannbåren	Ingen spesifikasjon i budsjett.
Stue	22.0	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	K-laft	Eikepanel	-	Nordvest 3-lags med skodder som illustrasjon	Iht vedlegg	Naturlig	Vannbåren	Ingen spesifikasjon i budsjett.
Spisestue	33.5	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	K-laft	Eikepanel	-	Nordvest 3-lags med skodder som illustrasjon	Iht vedlegg	Naturlig	Vannbåren	Spisebord i heltre eik.
Peis og pipe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Brunner med tørrmur
Kjøkken	17.3	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	K-laft	Eikepanel	EG slett Eik	Nordvest 3-lags med skodder som illustrasjon	Iht vedlegg	Naturlig	Vannbåren	Kjøkkenøy, benk, vegg med Gaggenau hvitevarer, naturstein.
Soverom	13.9	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	K-laft	Eikepanel	EG slett Eik	Nordvest 3-lags med skodder som illustrasjon	Iht vedlegg	Naturlig	Vannbåren	Seng med skuffer, Jensen madrass, nattbord, garderobeskap.
Hall	25.9	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	K-laft	Eikepanel	EG slett Eik	Nordvest 3-lags med skodder som illustrasjon	Iht vedlegg	Naturlig	Vannbåren	Skrivebord i eik, underskrog med skuffer.
Garderober	14.6	Skifer 12mm kalibrert	K-laft	Eikepanel	EG slett Eik	Nordvest 3-lags med skodder som illustrasjon	Iht vedlegg	Naturlig	Vannbåren	Garderober i eikefinert MDF, skuffer, hyller.

Korridor	3.0	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	K-laft	Eikepanel	EG slett Eik og skyvedør	Nordvest 3-lags med skodder som illustrasjon	Iht vedlegg	Naturlig	Vannbåren	Garderobeskap eikefinert MDF, skuffer, hyller.
WC	1.9	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	K-laft	Eikepanel	EG slett Eik og skyvedør	-	Iht vedlegg	Naturlig med mekanisk avtrekk	Vannbåren	Ingen spesifikasjon i budsjett.
Baderom	4.0	1-stav Eik med varierende bredde 20-40cm, full lengde planker	K-laft	Askepanel	EG slett Eik og skyvedør	-	Iht vedlegg	Naturlig med mekanisk avtrekk	Vannbåren	Baderomsbenk eikefinert MDF, 2 skuffer i heltre eik.
Garasje	32.7	Glattpusset betong	k-laft	Eikepanel	Ege dør og Gapo port	-	Iht vedlegg	Naturlig	vannbåren	Ingen innredning
Atrium	27.2	12mm kalibrert Skifer	Tørrmur	-	-	-	Iht vedlegg	-	Elektrisk frostsikring ink trapp	Ingen møbler
Bod	11.0	Glattpussetbetong	K-laft	eikepanel	Ege dør		Iht vedlegg	Naturlig	vannbåren	Ingen innredning
Ute kjøkken		-	-	-	-	-	Iht behov/vedlegg	-	Elektrisk frostsikring	Av god kvalitet er inkludert, samme produsent som inv, budsjett 300 000,-
Uteområde ved utekjøkken, dekke over kjeller		Børstet betong	-	-	-	-		-	Elektrisk varme/frostsikring	

Leverandører:

Gulv: Kullaberg <https://kullabergflooring.se/no/startsida-no/>

Lysdesign: Concept design <https://www.conceptdesign.no/>

Kjøkken/vinrom/senger: Tjerand <https://tjerand.com/>

Lyd og bilde: Soundtec: <https://www.soundtec.no/>

Basseng: Unik Pools <https://www.unikpools.com/>

Dører og port: EGE Gapo: <https://egedorer.no/>

Låskasser og vridere: R.Bergersen <https://rbergersen.no/>

Laftekaske K-laft: ikke valgt stokker 20cm bredde-35cm høyde

Fliser: Kunde velger

Øvrige materialer suppleres fra Maxbo

Systemforslag for hytte på Vestlia, Geilo





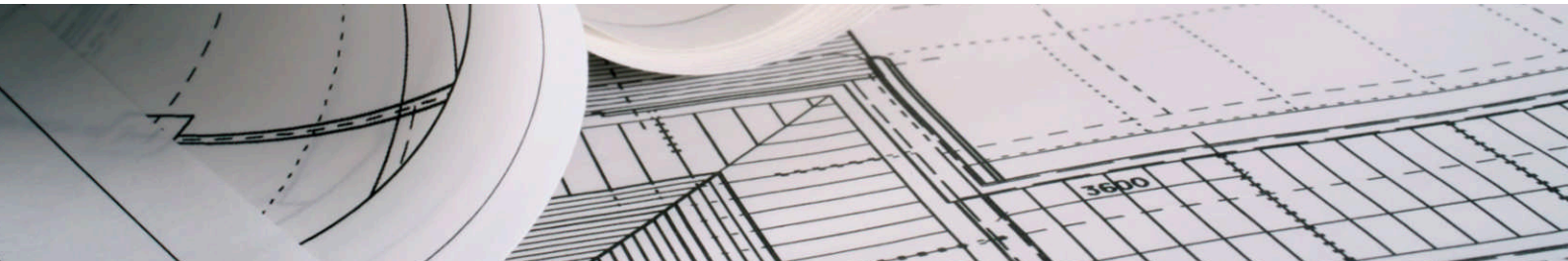
SKREDDERSYDDE HIFI LØSNINGER

Soundtec er spesialister på å skape teknikk i harmoni med våre kunders hjem.

Designer og installerer integrerte system.

Vi gjør avansert teknologi enkel å bruke og ser til at den alltid fungerer.

Soundtec er her for deg, når du behøver oss, der du behøver oss.



SOUNDTEC UTFØRER TEKNISKE INSTALLASJONER AV AUDIOVISUELLE PRODUKTER

Hvert rom er skreddersydd til kunden og Soundtec fokuserer på å levere brukervennlige og pålitelige løsninger, samt integrerte systemer tilpasset kundens livsstil.

Arbeid i luksusmarkedet krever gjennomtenkt design og oppmerksomhet rundt detaljer, for å oppnå gode resultater og samtidig unngå å bli distraheret av hverdagen.

Dette er et stort ansvar som Soundtec tar svært alvorlig.

Alle prosjekt utføres med diskresjon og nøye planlegging for å bli lagt merke til så lite som mulig.

Prosjektene gjennomføres i nært samarbeid med andre fagfolk som arkitekter, interiørarkitekter og utbyggere, slik at plassen beholder sin harmoni og balanse.

Alle land har sitt eget sett med lover og regler, dette er grunnen til at Soundtec internasjonale kompetanse gir trygghet i form av spesifikk kunnskap om lokale skikker, lover og forskrifter for arbeid.

VI LAGER DITT HUS SMART



Plassering av tekniske installasjoner - høyttalere skjult i tak



Kamera overvåkning
(CAT6 nettverkskabel)

Høytalere



Innbyggingshøytalere felles inn i tretak

Lyd overalt

Nyt krystallklar lyd hvor som helst i rommet med Sonos In-Ceiling fra Sonance. Driv disse kablede innbyggingshøytalerne med Amp for å få den beste Sonos-opplevelsen, inkludert spesialtilpasset justering med Trueplay™.

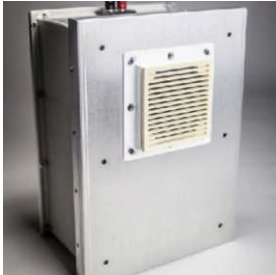
Lyd tilpasset hjemmet ditt

Amp åpner for Trueplay™, som tar hensyn til størrelsen, utformingen og innredningen av rommet der høytalerne er plassert, og justerer automatisk for best mulig lyd.

Konstruert så de forsvinner ut av syne

De spesialkonstruerte runde eller alternativt kvadratiske grillene kan males så de passer med taket.

Innbyggingshøytalere felles inn i tretak custom laget grill i eik





Subwoofer innfelt i vegg

Kompletter lyd og bilde installasjonen med en skjult subwoofer i veggen!

Med hjelp av toppmoderne materialer leverer Focal ren, kraftig bass og det høyeste ytelsesnivået når den spiller sammen med små eller mellomstore høyttalere. .

Med en 8" (21 cm) poly glass driver og en frontport med en strømlinjeformet indre struktur for å garantere støyfri drift, er denne høyeffekts passive bass refleks subwooferen et godt valg for skjult montering.

Grunn dybde (86 mm), bemerkelsesverdig bassgjengivelse og dekket med et fint magnetisk gitter som kan males, det er like effektivt som det er diskret!

Type: Subwoofer passiv.

Basselement: 21 cm en Polyglass.

Følsomhet: (2,83V / 1m) 89 dB.

Båndbredde: (+/-3 dB) 34 - 140 Hz (-6 dB) 30 Hz.

Impedance: 8

Anbefalt forsterker: Max 200 W / 4

Dimensjoner: (B x D x H) 352 x 98 x 1300 mm

Monteringsdybde: 86 mm.

Vekt: 14,6 kg.

Subwoofer bygges i møbel





Høyfidel lyd, diskret utseende

Sonos-kolleksjonen av arkitektoniske høyttalere gjør det enkelt å bringe førsteklasses lyd til alle deler av hjemmet ditt. Designet og tilpasset av Sonos, og bygget spesielt av Sonance, tilbyr disse høyttalerne naturlig, romfylende lyd med diskret installasjon.

Sonos Amp: Kraft møter ytelse

Gi kraft til Sonos arkitektoniske høyttalere og maksimer potensialet til systemet ditt med denne WiFi-aktiverte forsterkeren. Sonos Amp tilbyr unike fordeler som optimaliserte innstillinger, overbelastningsbeskyttelse og Trueplay™-teknologi, som tilpasser lyden til høyttalerne dine etter de unike akustiske forholdene i hjemmet ditt. En enkelt Amp kan drive opptil tre par passive Sonos-høyttalere.



Sonos som musikk styringssystem

Opprett et tilpasset helhjemssystem. Kombiner Sonos innfelte takhøyttalere, innfelte vegghøyttalere og overflatemonterte høyttalere med smarthus-systemer for den ultimate helhjemsliden med trådløs.

Sonos-appen: Kuratering og styring

Å pare innfelte takhøyttalere med Sonos Amp gir deg også tilgang til Sonos-appen, som samler all din innhold og styring på ett sted. Spill av musikk og administrer Sonos-systemet ditt fra hvilket som helst rom; styr alt med stemmekommandoer ved hjelp av Sonos Voice Control, Amazon Alexa og Google Assistant.



SAMSUNG THE FRAME TV

Gled deg over The Frame som 4K QLED TV, eller som en innovativ skjerm du kan se dine favorittkunstverk på.

Den raffinerte designen gjør den til et enda mer stilrent mesterverk.

The Frame har nå blitt enda bedre med et større utvalg av designrammer, kunst og tilbehør, slik at du kan tilpasse rommet og få en bedre hverdagsopplevelse.

Oppdag hvordan The Frame gir deg flere måter å gjøre TV-opplevelsen til din egen på.

Flush montering av Samsung TV

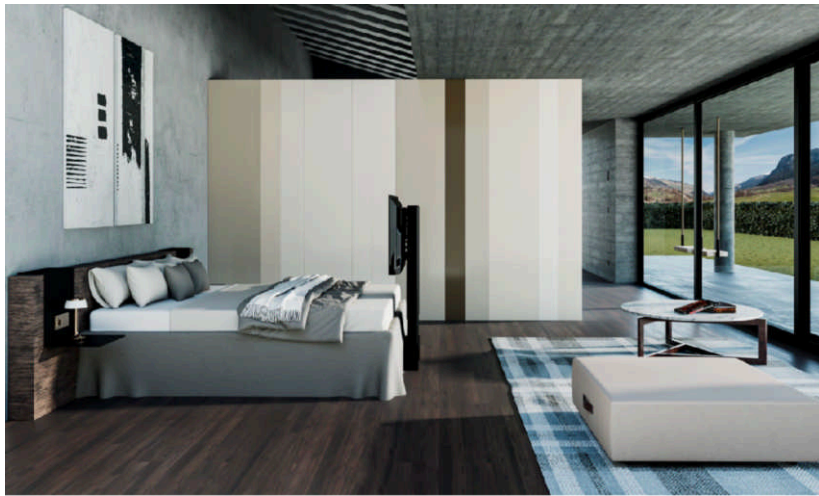
Skreddersydd bakkboks for installasjon av TV på vegg.
Skjuler alle kabler og bokser innfelt i veggen

Inkluderer:

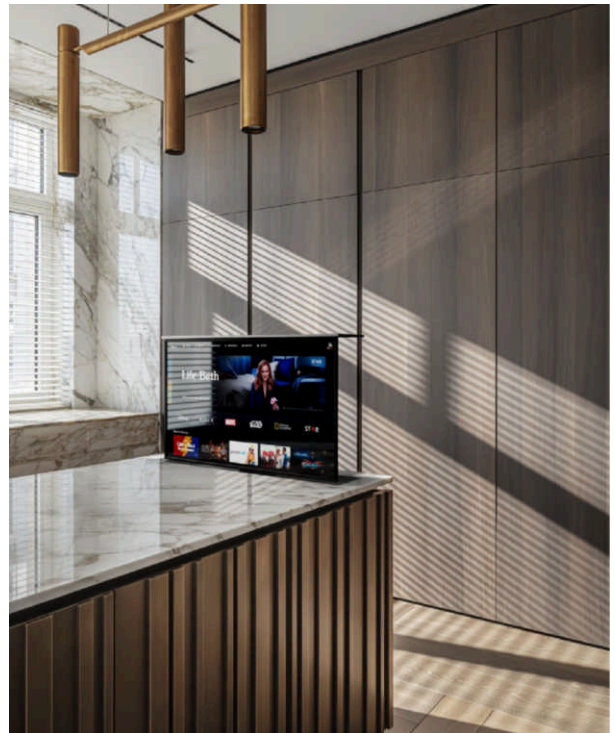
- Utstyr blir skjult i vegg (Samsung One Connect) boks blir montert
- Apple TV og annet AV utstyr blir montert i bakkboks
- Elektrikker kan plassere 230v kontakter og nettverks uttak.
- Kabel gjennomføring og utsparing
- Enklere service da TV er montert på justerbar arm
- 100% stabil - enklere montering

Farge: Sort





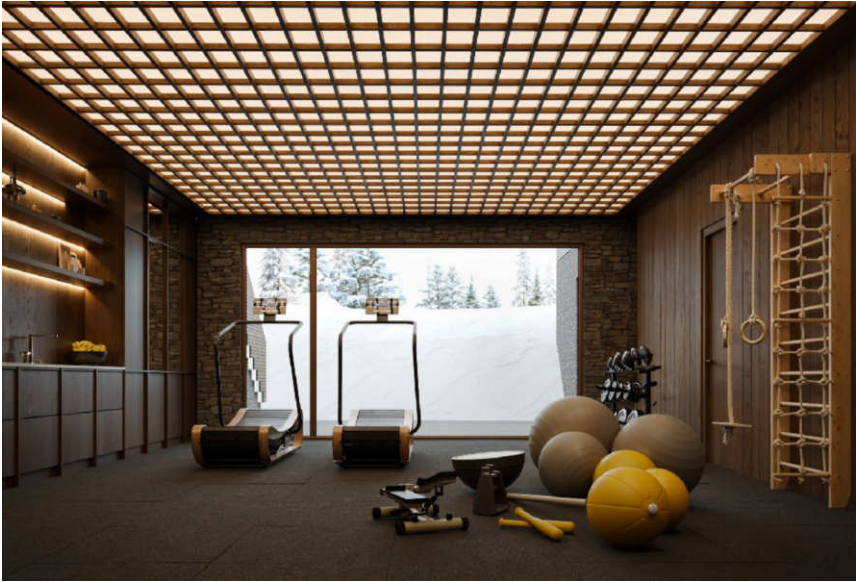
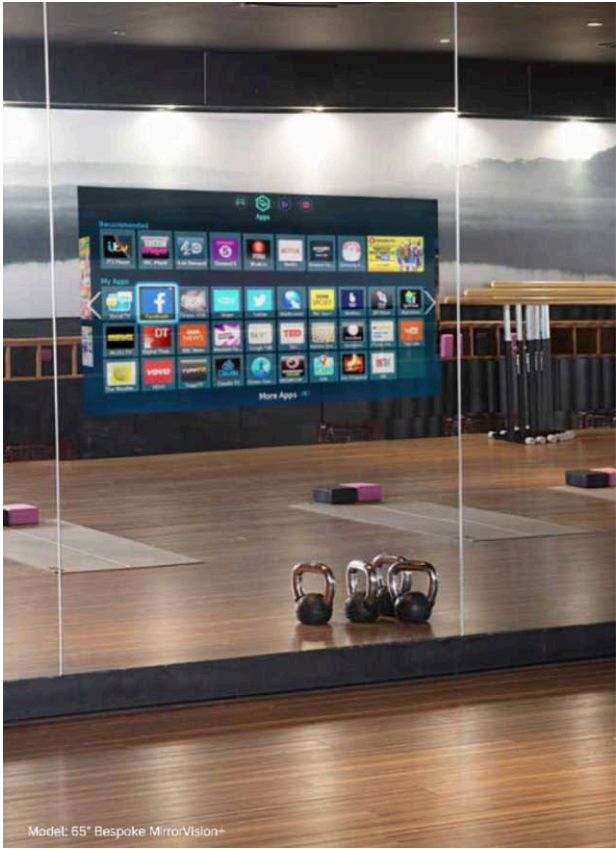
TV heis





Usynlige
høytalere
innfelt i tak - der
det er gips tak

Treningsrommet

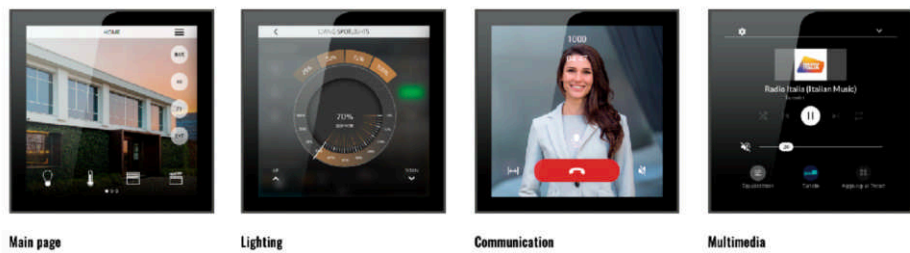
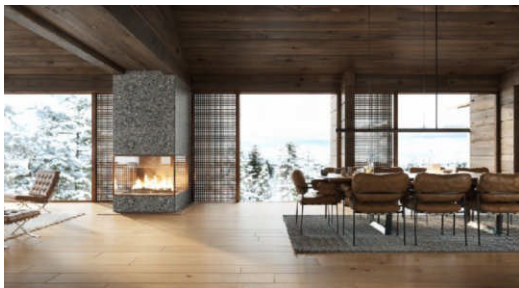


Multi lys bryter

Betjeningspanel for å styre hele ditt smarthus.

- Universalt betjeningspanel

Farger: Hvit eller Sort





iPad betjeningspanel

Betjeningspanel for å styre hele ditt smarthus.

- iPad mini

Farger: Hvit eller Sort



TINGLYSTE DOKUMENTER



Rekvirert iht. følgebrev/
rekvirert ikke oppgitt:

Adm. f. Tjenestemann
org.nr./fødselsnr.
957 423 248



Doknr: 688340 Tinglyst: 24.04.2018
STATENS KARTVERK

AVTALE

mellom

Geilo 770 AS

og

Ole-Andreas Tryti Fossgård og Svein Fredrik Andersen

9649212/1

Side 1 av 13

st
RAF

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

Innholdsfortegnelse

	Side
1 BAKGRUNN - FORMÅL	3
2 REGULERINGSPROSESSEN	3
2.1 Videre reguleringsarbeid	3
2.2 Innholdet i Områdeplanen - Forutsatt Regulering	4
2.3 Eventuelle avvik fra Forutsatt Regulering	4
2.4 Frist for vedtakelse av Områdeplanen	5
2.5 Konsekvenser av overskridelse av Kostnadsgrensen	5
3 FORDELING AV TOMTEAREALER MELLOM PARTENE	5
3.1 Grunneiernes tomtearealer	5
3.1.1 Festegrense for gnr. 66 bnr. 7, feste nr 5	6
3.2 GAS' arealer	6
3.3 Fradeling mv	6
4 INFRASTRUKTUR	6
4.1 Infrastruktur utenfor Utbyggingsområdet	6
4.2 Infrastruktur innenfor Utbyggingsområdet	7
4.3 Avtaleregulering i forhold til kjøpere av Hyttetomtene	7
4.4 Fremdrift	7
4.5 Infrastrukturbidrag fra Grunneierne	7
4.6 Pantsettelse av GAS-Arealene	8
5 OVERTAKELSE	8
5.1 Tidspunkt og vilkår for overtakelse	8
5.2 Heftelser	9
5.3 Inngåelse av festeavtale for Alpinområdet	9
6 DIVERSE FORPLIKTELSER	9
6.1 GAS' forpliktelser	9
6.1.1 Forurensning	9
6.2 Grunneiernes forpliktelser	10
6.2.1 Avvikling av festeforhold på Skytebanen	10
6.2.2 Flytting av belterettigheter	10
6.2.3 Flytting av radiomast	10
7 FREMTIDIG (OM)REGULERING AV OMRÅDET MELLOM ALPINOMRÅDET OG KIKUT NORD	10
7.1 Infrastruktur som etableres på Utbyggingsområdet	10
7.2 Infrastruktur som etableres på Alpinområdet	11
7.3 Generelt om fremføring av infrastruktur over Alpinområdet	11
7.4 Generelt om Bnr 6 sine rettigheter etter punkt 7	11
8 PARTSFORHOLD	11
8.1 Sikkerhet for GAS' forpliktelser	11
8.2 Overføring av Avtalen	11
9 TINGLYSING	12
10 TVISTELØSNING OG VERNETING	12

AVTALE

Denne avtale ("Avtalen") er inngått 5. juli 2016 mellom:

- (1) Geilo 770 AS, org nr 977 088 372 ("GAS")
- (2) Ole-Andreas Tryti Fossgård, fnr 010671 [REDACTED] ("Fossgård"), og
- (3) Svein Fredrik Andersen, fnr 291058 [REDACTED] ("Andersen", i fellesskap med Fossgård benevnt "Grunneierne").

GAS og Grunneierne benevnes i fellesskap som "Partene", og enkeltvis som "Part".

Avtalen erstatter i sin helhet samarbeidsavtale av 20. november 2009 mellom Partene.

1 BAKGRUNN - FORMÅL

Fossgård og Andersen er eiere og hjemmelshavere til hhv gnr. 66, bnr 6 og gnr 66, bnr 7 i Hol kommune (i fellesskap benevnt "Eiendommene").

GAS har siden 2008 arbeidet med og bekostet reguleringsarbeider, totalkonsept mv for deler av Eiendommene som dels omfatter et område som er planlagt regulert for ulik bebyggelse i form av hytter, leiligheter og ulike næringsbygg mv ("Utbyggingsområdet"), og dels et område for alpintrasé og heisanlegg som strekker seg ned i Utbyggingsområdet og hvor den delen som ligger utenfor Utbyggingsområdet benevnes "Alpinområdet". Vedlagt som bilag 1 følger et kart hvor Utbyggingsområdet og Alpinområdet er inntegnet.

Utbyggingsområdet er i kommunedelplanen av 24. juni 2010 avsatt til Reiselivsområde. Status i reguleringsarbeidet ved inngåelsen av Avtalen, er at man er i en prosess med utvikling av konsept som vil danne grunnlag for et reguleringsforslag for et område som blant annet omfatter Utbyggingsområdet og Alpinområdet.

GAS har videre arbeidet med å få flyttet skytebanen til Geilo skytterlag ("Skytebanen") bort fra Utbyggingsområdet og Alpinområdet. Status i dette arbeidet ved inngåelsen av Avtalen, er at Skytebanen er avviklet bortsett fra at det gjenstår å få avviklet en festeavtale for tomt for klubbhus for Geilo skytterlag.

Det overordnede formålet med Avtalen er å få vedtatt reguleringen av Utbyggingsområdet og Alpinområdet, og deretter få overført deler av Utbyggingsområdet til GAS, samt at Partene skal inngå en festeavtale for Alpinområdet, som nærmere beskrevet i Avtalen. Avtalen regulerer også finansiering og bygging av infrastruktur samt andre forhold knyttet til utviklingen av Utbyggingsområdet og Alpinområdet, som for eksempel ansvar for forurensning i grunnen, avvikling av Skytebanen og flytting av beiterettigheter.

2 REGULERINGSPROSESSEN

2.1 Videre reguleringsarbeid

GAS skal besørge og bekoste den videre reguleringsprosessen av Utbyggingsområdet og Alpinområdet frem til endelig vedtatt områdeplan(er) som omfatter disse områdene

9649212/1

Side 3 av 13

RETT KOPI BEKREFTES
Shine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

("Områdeplanen"). GAS skal bidra aktivt til å få gjennomført reguleringsprosessen så raskt som mulig i tråd med Avtalen. Partene er innforstått med at Områdeplanen vil omfatte også andre områder enn Utviklingsområdet og Alpinområdet, at det er en rekke ulike aktører involvert i reguleringsprosessen og at denne prosessen også avhenger av forhold utenfor GAS sin kontroll.

GAS skal 1 gang i måneden skriftlig holde Grunneierne orientert om planprosessen, herunder oversende relevante referater mv. Partene skal avholde regelmessige statusmøter som avtales nærmere mellom Partene, og Grunneierne skal varsles om og ha rett til å delta på offisielle, åpne møter og tilsvarende. Planforslaget skal forelegges Grunneierne for godkjenning før det sendes inn til kommunen. Grunneierne kan bare nekte å godkjenne planforslaget dersom det foreligger en saklig grunn for å nekte. Forhold som ikke har betydning for utviklingen og realiseringen av Hyttetomtene (definert i punkt 3.1 nedenfor) utgjør ikke saklig grunn. Manglende oppfyllelse av punkt 2.2 og 3.1 gir Grunneierne saklig grunn for å nekte. Hvis Grunneierne ikke har tatt stilling til planforslaget innen 14 dager etter at GAS har oversendt planforslaget, anses det for godkjent.

GAS Arealene skal ha tyngst bebyggelse nederst og i senter og så en avfasing med lettere og mindre bebyggelse mot Hyttetomtene. Den bebyggelsen som er nærmest Hyttetomtene skal maksimalt være på to etasjer pluss loft.

2.2 Innholdet i Områdeplanen - Forutsatt Regulering

Partene har forutsatt at Områdeplanen vil inneholde minimum følgende regulering av Utbyggingsområdet ("**Forutsatt Regulering**"):

- 50 "kalde" hyttetomter med en gjennomsnittlig tomtestørrelse på 1.250 kvm og en gjennomsnittlig utnyttelsesgrad på 200 kvm BYA pr tomt, jfr punkt 3.1 og bilag 2 nedenfor.
- 40 000 kvm fritidsboliger tilrettelagt for utleie hvorav deler kan være vanlige kalde senger.
- diverse næringsarealer.

Foreløpig disposisjonsplan med tomtedelingsplan for Hyttetomtene framgår av bilag 2.

Samlet antatte kostnader til oppfyllelse av GAS sin andel av rekkefølgebestemmelser, eventuell annen ekstern infrastruktur og Opprydningstiltakene knyttet til Forurensningen (jfr punkt 6.1.1) skal ikke overstige NOK 50 000 000 (inklusive ikke refunderbar mva) ("**Kostnadsgrensen**"). Estimerte kostnader framgår av notat av 22. juni 2016 vedlagt som bilag 3.

Kostnader som dekkes av Hol kommune, Geilo skytterlag eller andre utbyggere enn GAS, skal ikke medregnes ved beregningen av om Kostnadsgrensen er overskredet. Infrastrukturbidraget fra Grunneierne skal heller ikke medregnes ved beregningen av om Kostnadsgrensen er overskredet, jfr punkt 4.5 nedenfor. Tilsvarende skal heller ikke intern infrastruktur til annen bebyggelse på GAS Arealet medregnes i Kostnadsgrensen.

2.3 Eventuelle avvik fra Forutsatt Regulering

Dersom Områdeplanen ikke blir endelig vedtatt med et innhold som oppfyller de minimumskrav som følger av Forutsatt Regulering, eller dersom Områdeplanen inneholder andre vesentlige avvik fra forutsetningene i Avtalen, skal Avtalen tilpasses den faktiske reguleringen slik at man i størst mulig grad opprettholder den balanse mellom Partenes rettigheter, forpliktelser og kommersielle interesser som følger av Avtalen.

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset

Stine Weie Heggset
Advokat

Dersom en av Partene krever Avtalen tilpasset i medhold av dette punkt 2.3, 1.ledd skal krav om dette fremsettes skriftlig overfor den annen Part innen 4 uker etter at Områdeplanen er endelig vedtatt og oversendt til Grunneierne.

Dersom ingen av Partene krever justering av Avtalen i medhold av dette punkt 2.3 innen den nevnte fristen, skal arealene innenfor Utbyggingsområdet fordeles slik at alle regulerte Hyttetomter (jfr punkt 3.1 og bilag 2 nedenfor) tilfaller Grunneierne, mens alle øvrige arealer tilfaller GAS (bortsett fra eventuelle grøntarealer øst for Hyttetomtene, se punkt 3.2 nedenfor).

2.4 Frist for vedtakelse av Områdeplanen

1. gangs innlevering av Områdeplanen skal skje uten ugrunnet opphold, jfr punkt 2.1, første avsnitt. Dersom ikke Områdeplanen er endelig vedtatt innen 31. desember 2019, kan hver av Partene kreve innholdet i Avtalen reforhandlet. Hvis det basert på status i planprosessen per 31. desember 2019 er sannsynlig at Områdeplanen blir endelig vedtatt innen rimelig tid, utsettes fristen inntil vedtakelsen er avklart, dog maksimalt ett år. Dersom det ikke oppnås enighet ved en slik reforhandling kan hver av Partene på fritt grunnlag kreve Avtalen kansellert uten at den annen Part kan kreve erstatning eller annet vederlag fra den annen Part.

Ved kansellering av Avtalen blir Grunneierne eier av alt reguleringsmateriale og GAS blir eier av øvrig utarbeidet materiale, herunder strategi og konseptmateriale.

2.5 Konsekvenser av overskridelse av Kostnadsgrensen

Dersom Kostnadsgrensen overskrides med inntil NOK 10 000 000, skal GAS dekke 75 % og Grunneierne 25 % av overskridelsen inntil NOK 10 000 000.

Dersom Kostnadsgrensen overskrides med mer enn NOK 10 000 000, har GAS rett til å kreve innholdet i Avtalen reforhandlet. Dersom det ikke oppnås enighet ved en slik reforhandling kan hver av Partene på fritt grunnlag kreve Avtalen kansellert uten at den annen Part kan kreve erstatning eller annet vederlag fra den annen Part. Ved kansellering av Avtalen blir Grunneierne eier av alt reguleringsmateriale og GAS blir eier av øvrig utarbeidet materiale, herunder strategi og konseptmateriale.

3 FORDELING AV TOMTEAREALER MELLOM PARTENE

På det tidspunktet vilkårene for Overtakelse i punkt 5.1 nedenfor er oppfylt, skal arealene innenfor Utbyggingsområdet fordeles mellom Partene som følger:

3.1 Grunneiernes tomtearealer

Grunneierne skal ha tilsammen 50 "kalde" hyttetomter ("**Hyttetomtene/Hyttetomter**", enkeltvis "**Hyttetomt**") som skal fradeles og ha den plassering og størrelse som fremgår av bilag 2, jfr dog punkt 3.1.1 nedenfor. Hyttetomtene skal ha en gjennomsnittlig størrelse på ca 1250 kvm og skal i snitt kunne bebygges med hytter på ca 200 kvm BYA med mønehøyde på 6,5 meter. Partene aksepterer mindre avvik mht plassering og størrelse.

Man skal i reguleringsprosessen søke å oppnå at 28 av Hyttetomtene blir liggende på Fossgårds eiendom, og 22 av Hyttetomtene på Andersens eiendom, som beskrevet i bilag 2.

Fordelingen av Hyttetomtene mellom Grunneierne bestemmes av Grunneierne selv i en egen avtale, og er GAS uvedkommende.

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

3.1.1 Festegrense for gnr. 66 bnr. 7, feste nr 5.

Deler av arealet for Hyttetomtene som er tegnet inn på bilag 2, ligger på arealer som Andersen har festet bort til Geilo Skisenter AS (feste nr. 5). Før innsendelse av Områdeplanen skal Partene prøve i felleskap å innhente samtykke fra Geilo Skisenter AS til at festegrense flyttes ut av arealet for Hyttetomtene. Dersom Geilo Skisenter AS ikke samtykker skal hele tomtedelingsplanen i bilag 2 revideres, slik at ingen av Hyttetomtene ligger på det festede arealet og slik at Hyttetomtene i den grad det er nødvendig flyttes inn i GAS-Arealet. De 50 Hyttetomtene skal ha en gjennomsnittlig størrelse på ca 1250 kvm og skal i snitt kunne bebygges med hytter på ca 200 kvm BYA med mønehøyde på 6,5 meter. Plasseringen vil i så fall måtte skje uavhengig av eierbrøk internt mellom Grunneierne. I et slikt tilfelle skal Avtalens suppleres med reviderte versjoner av bilag 1, 2 og 4, som viser de justerte grensene for Utbyggingsområdet, Hyttetomtene og GAS-Arealene.

3.2 GAS' arealer

De øvrige tomtearealer innenfor Utbyggingsområdet som ikke Grunneierne skal ha i henhold til punkt 3.1 over, skal fradeles og overdras til GAS, herunder arealer til fritidsleiligheter, næringsbebyggelse og restarealer, bortsett fra eventuelle restarealer øst for Hyttetomtene ("GAS-Arealene"). Vedlagt som bilag 4 følger et kart over GAS-Arealene hvor også de nevnte restarealene er skissert.). Vederlaget for GAS-Arealene er de kostnader som er og vil bli dekket, og det arbeid som er og vil bli utført, av GAS i henhold til Avtalen. Partene vil, innenfor gjeldende lovgivning og regler, gjennomføre overføringen skatte- og avgiftsoptimalt.

GAS dekker alle kostnader til fradeling av Hyttetomtene med egne bruksnumre samt fradeling og overskjøting av GAS-Arealene, herunder dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

GAS overtar GAS-Arealene "as is" og Grunneierne fraskriver seg ethvert ansvar for GAS-Arealenes beskaffenhet, herunder forurensning i grunn og eventuelle begrensninger etter kulturminneloven med mer, med mindre annet følger uttrykkelig av Avtalen.

Etter at GAS har fått overskjøtet GAS-Arealene, disponerer GAS fritt over GAS-Arealene faktisk og rettslig med full eierrådighet.

I tillegg skal GAS inngå festeavtale for Alpinområdet, jfr punkt 5.3 nedenfor.

3.3 Fradeling mv

GAS skal så snart som mulig etter at Områdeplanen er vedtatt, besørge og bekoste fradeling av Hyttetomtene, GAS-Arealene og Alpinområdet ("Fradelingen"). Hyttetomtene skal fradeles slik at hver Hyttetomt får eget gnr/bnr. GAS avgjør selv hvordan GAS-arealene skal fradeles, dvs hvordan grensene skal trekkes internt på dette området.

Grunneierne plikter uten ugrunnet opphold å medvirke til Fradelingen av GAS-Arealene i nødvendig utstrekning med underskrifter mv.

4 INFRASTRUKTUR

4.1 Infrastruktur utenfor Utbyggingsområdet

GAS skal ha ansvaret for regulering av og betale sin andel av prosjektering og opparbeiding av nødvendig infrastruktur utenfor Utbyggingsområdet som reguleringen og utbyggingen av Utbyggingsområdet og Alpinområdet måtte kreve, jfr dog punkt 4.5 nedenfor om Infrastrukturbidraget.

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

4.2 Infrastruktur innenfor Utbyggingsområdet

GAS skal forestå prosjektering av infrastrukturen innenfor Utbyggingsområdet.

Infrastrukturen skal ha minst like god standard som den som er bygget i Geilo Fjellandsby, men tilpasset for ny teknologi. Det skal være normal veibredde for en slik utbygging, og veiskuldre og veiskjæringer må jordsettes og tilsås slik at de forsvinner mest mulig i terrenget. Infrastrukturen skal ligge frostfritt og bygges fram til maksimalt 10 meter fra grensen til den enkelte Hyttetomt som blir godkjent utbygd på Utbyggingsområdet. Som infrastruktur menes vei, vann-, avløp- og kloakkrør, samt elektrisitets- og gassinstallasjoner og fiber, samt nødvendige pumper og trafoer. Infrastruktur skal ikke plasseres på en slik måte at det legges begrensninger av ikke uvesentlig art på utnyttelsesmulighetene av de enkelte Hyttetomtene.

GAS skal betale alle utgifter til prosjektering og bygging av all infrastruktur innenfor Utbyggingsområdet, jfr dog punkt 4.5 nedenfor om Infrastrukturbidraget. Videre skal GAS være eier av felles infrastruktur prosjektert og utbygd av GAS iht. dette punkt 4.2.

4.3 Avtaleregulering i forhold til kjøpere av Hyttetomtene

Grunneierne plikter å ta med i kjøpekontrakter med kjøpere av Hyttetomtene bestemmelser om at kjøperen og eventuelle fremtidige eiere av Hyttetomtene ikke skal kunne gjerde inn Hyttetomtene eller installere egne parabolantennar uten samtykke fra GAS. Videre skal det i disse kjøpekontraktene tas inn en plikt for slike kjøpere og eventuelle fremtidige eiere av Hyttetomtene til å yte et årlig bidrag (fastsatt etter den til enhver tid gjeldende tariff) til Geiloløyper AS for løypekjøring i området.

Ved salg av Hyttetomtene fra Grunneierne til sluttkjøper skal sluttkjøper undertegne en erklæring om utnyttelse etter samme mal som er brukt i Geilo Fjellandsby, jf. eksempel vedlagt som bilag 5, som skal tilpasses konkret.

All offentlig tilknytningsavgift vedrørende vann- og kloakkanlegg betales av den enkelte hyttetomtkjøper. Utgifter til drift av fellesanlegg betales av den enkelte hyttetomtkjøper som for resten av Utbyggingsområdet.

Tilknytningsavgift og lignende etableringskostnader til gass, fiber og elektrisitet betales av den enkelte hyttetomtkjøper til GAS eller det rettssubjekt GAS utpeker.

Tilknytningsavgiften mv skal ikke omfatte fremføringsutgifter til vei eller ledningsnett for vann og avløp, eller gass, fiber eller elektrisitet til 10 meter fra grensen til den enkelte Hyttetomt.

4.4 Fremdrift

Den infrastrukturen som er nødvendig for å gjøre Hyttetomtene byggeklare, skal etableres så snart det er praktisk og økonomisk gjennomførbart. GAS bestemmer selv fremdrift for etablering av infrastruktur, oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser mv, som ikke er nødvendig for å gjøre Hyttetomtene byggeklare.

4.5 Infrastrukturbidrag fra Grunneierne

Ekstrahert

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat



4.6 Pantsettelse av GAS-Arealene

GAS skal ha rett til å pantsette GAS-Arealene på første prioritet etter at disse er fradelt og før de er overskjøtet til GAS. Pantsettelsen skal være oppad begrenset til NOK 50 000 000 og skal kun kunne skje til sikkerhet for finansiering av bygging av den interne og eksterne infrastruktur og oppfyllelse av de rekkefølgekrav GAS er ansvarlig for i henhold til Avtalen, prosjekterrelaterte kostnader og Opprydningstiltakene knyttet til Forurensningen (jfr punkt 6.1.1 nedenfor). Før GAS-Arealene pantsettes skal GAS fremlegge dokumentasjon for fullfinansiering av de rekkefølgekravene som er nødvendige å oppfylle for å gjøre Hyttetomtene byggeklare. Pantsettelsen skal skje når byggearbeidene igangsettes. GAS vil ved trekk på pantelånet fremlegge dokumentasjon for kostnadene for banken og Grunneierne.

5 OVERTAKELSE

5.1 Tidspunkt og vilkår for overtakelse

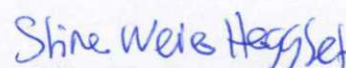
Så raskt som mulig og senest innen 60 dager etter at

- Områdeplanen er endelig vedtatt med Forutsatt Regulering eller er akseptert av Partene,
- Hyttetomtene og GAS-arealene er fradelt i henhold til punkt 3.3 over,
- de rekkefølgekrav, herunder rekkefølgekrav knyttet til fjerning av Forurensningen, som må være oppfylt for at Hyttetomtene skal være byggeklare, enten er oppfylt eller løst gjennom utbyggingsavtale eller sikret på annen måte, og
- infrastruktur som gjelder Hyttetomtene er bygget ferdig, alternativt at GAS har stilt bankgaranti eller annen for Grunneierne tilfredsstillende sikkerhet for ferdigstillelsen av infrastrukturen,

9649212/1

Side 8 av 13

RETT KOPI BEKREFTES


Stine Weie Heggset
Advokat

("Overtakelse") skal GAS-Arealene overskjøtes til GAS eller det rettssubjekt GAS utpeker. Når vilkårene over er oppfylt plikter Grunneierne uten ugrunnet opphold å medvirke til overskjøtingen av GAS-Arealene i nødvendig utstrekning med underskrifter mv.

5.2 Heftelser

Vedlagt som bilag 6 følger grunnbokutskrifter for Eiendommene. Partene skal uten ugrunnet opphold enes om hvilke heftelser som skal merkes med "x" i bilag 6, som Grunneierne for egen kostnad skal sørge for å få slettet i GAS-Arealene innen Overtakelse.

Grunneierne garanterer at GAS-Arealene vil bli overdratt til GAS uten panteheftelser (med mindre disse er påheftet av GAS, jfr punkt 4.6), forkjøpsretter eller andre løsningsretter, odelsrett eller nye heftelser som ikke fremgår av bilag 6.

Grunneierne forplikter til seg til ikke å forføye rettslig eller faktisk over GAS-Arealene før Overtakelse ut over det som fremgår av dette avsnittet. Grunneierne forplikter til seg til ikke å forføye rettslig eller faktisk over Eiendommene før Overtakelse, på en slik måte at det hindrer eller vanskeliggjør gjennomføringen av Avtalen. Grunneierne har rett til å fradele deler av Eiendommene som ikke omfatter Utbyggingsområdet eller Alpinområdet. Videre kan Grunneierne pantsette Eiendommene, forutsatt at pantaver før tinglysingen av pantedokumentet ugjenkallelig, skriftlig bekrefter at pantet vil bli slettet på GAS-Arealene straks GAS-Arealene er fradelt.

5.3 Inngåelse av festeavtale for Alpinområdet

Innen Overtakelse skal GAS og Fossgård inngå festeavtale for Alpinområdet som skal tinglyses. Festeavtalen skal baseres på vedlagte mal, jfr bilag 7. Årlig festeavgift skal utgjøre NOK 150 000. Som vedlegg til festeavtalen skal følge kart som viser planlagt trasé for alpinanlegg og heis. GAS, eller selskap utpekt av GAS, skal være fester av, og eier av heis og øvrige installasjoner/bygg på, Alpinområdet.

6 DIVERSE FORPLIKTELSE

6.1 GAS' forpliktelser

6.1.1 Forurensning

Det er avdekket forurensning på og i tilknytning til Skytebanen som ligger innenfor Utbyggingsområdet og Alpinområdet ("Forurensningen"). Forsvarsbygg har foretatt en kartlegging av Forurensningen som er beskrevet i rapportene "Supplerende miljøkartlegging" og "Risikovurdering og tiltaksplan" datert 21. januar 2016.

Partene er enige om at det må foretas en full opprensning av og eventuelt andre tiltak knyttet til Forurensningen, herunder slik at de krav myndighetene stiller oppfylles ("Opprydningstiltakene"), samtidig som man vil søke å utføre Opprydningstiltakene så kostnadseffektivt som mulig.

GAS er ansvarlig for å bekoste og få besørget Opprydningstiltakene utført (inkludert eventuell forurensning på Hyttetomtene), men likevel slik at Grunneierne skal bidra økonomisk ved betaling av Infrastrukturbidraget, jfr punkt 4.5 over.

GAS har eksklusiv rett til å fremme krav mot Geilo skytterlag og eventuelt andre knyttet til Forurensningen, herunder krav som springer ut av Grunneiernes rettsposisjon. GAS dekker alle kostnader, og oppebærer alle inntekter, knyttet til slike krav. Grunneierne forplikter seg til lojalt å medvirke til fremsettelse og forfølging av slike krav i nødvendig utstrekning, herunder på grunnlag

av avtale med Geilo skytterlag datert 23. mars 2013 (benevnt "Oppsigelse av leieavtale"). Grunneiernes krav mot Geilo skytterlag skal transporteres til GAS i den utstrekning det er mulig. Grunneiernes forplikter seg til ikke å inngå avtaler mv som fritar Geilo skytterlag eller andre for ansvar for Forurensningen.

6.2 Grunneiernes forpliktelser

6.2.1 Avvikling av festeforhold på Skytebanen

Grunneiernes skal aktivt bistå GAS med å få avviklet gjenværende festeavtale datert 4. november 1992 for tomt til klubbhus for Geilo skytterlag (gnr 66 bnr 6 fnr 4 i Hol kommune). GAS skal ha rett til å opptre på vegne av grunneier/bortfester overfor skytterlaget, samt rett til å benytte bygningsmassen uten vederlag. Ved bortfall av Avtalen faller også retten til bruk av bygningsmassen bort således at eiendommen må frafalles.

6.2.2 Flytting av beiterettigheter

Grunneiernes skal snarest innlede forhandlinger eventuelt iverksette rettslige skritt mot Asle Kirkevoll eier av gnr 64 bnr 14 i Hol kommune, slik at Beiteretten blir flyttet vekk fra eksisterende beiteområde og at gjerde rundt nåværende beiteområde blir fjernet. Grunneiernes skal videre gjøre sitt beste for å søke å få Beiteretten flyttet slik at den ikke begrenser utviklingen eller den fremtidige bruk av Utbyggingsområdet og Alpinområdet. Grunneiernes skal holde GAS fortløpende orientert om prosessen og skal få kopi av relevant dokumentasjon, slik at GAS gis anledning til å uttale seg om de spørsmål som måtte oppstå. GAS vil sammen med øvrige grunneiere og rettighetshavere være part i forhandlingene eller i en ny jordskiftesak mot Asle Kirkevoll.

6.2.3 Flytting av radiomast

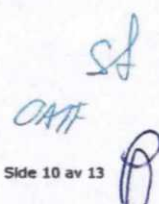
Grunneiernes ønsker å flytte en radiomast som i dag står plassert på gnr 66 bnr 6 i Hol kommune. Grunneiernes kan uten kostnader for GAS sørge for at den nevnte radiomasten blir flyttet. Plasseringen av masten skal godkjennes av GAS. GAS aksepterer plassering som vist med rødt kryss på bilag 7 b).

7 FREMTIDIG (OM)REGULERING AV OMRÅDET MELLOM ALPINOMRÅDET OG KIKUT NORD

7.1 Infrastruktur som etableres på Utbyggingsområdet

Ved framtidig (om)regulering av området mellom Alpinområdet og Kikut Nord og ned til bunnen av Utbyggingsområdet skal den som på det tidspunkt er eier av gnr 66 bnr 6 i Hol kommune ("Bnr 6"), mot vederlag ha rett til å knytte seg til og bruke den infrastruktur som vil bli etablert på Utbyggingsområdet av GAS. Området som er aktuelt for (om)regulering er avmerket på vedlagte kart, jfr bilag 8.

Størrelsen på vederlaget skal være NOK 250 000 per hyttetomt og NOK 1 500 per m² BRA fritidsleiligheter. Disse prisene, som ikke inkluderer offentlige avgifter mv, skal justeres årlig med 100 % av stigningen i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks. Basisindeksen skal være indeksen på det tidspunkt all infrastruktur omtalt i punkt 4.5 er bygget ferdig og eventuell(e) nødvendig(e) ferdiggattest(er) for infrastrukturen er utstedt.


RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

Øvrig vederlag til GAS skal ikke betales. Partene er enige om at området er egnet til bebyggelse, men ønsker ikke å fremme en regulering sammen med Områdeplanen. Reguleringen skal ta tilbørlig hensyn til intensjonen om at de arealer som omfattes av Avtalen skal fremstå enhetlig.

7.2 Infrastruktur som etableres på Alpinområdet

Eier av Bnr 6 samt utskilte parseller av Bnr 6 har rett til å knytte seg til infrastruktur som GAS opparbeider på Alpinområdet mot å betale en forholdsmessig andel av anleggskostnadene forutsatt at det ikke forringer eller begrenser nødvendig kapasitet/bruk for GAS.

7.3 Generelt om fremføring av infrastruktur over Alpinområdet

Eier av Bnr 6 og utskilte parseller av Bnr 6 har vederlagsfri rett til å legge rør og ledningsnett for vann, avløp, strøm m.m. og veier over Alpinområdet forutsatt at det ikke blir til sjenanse for GAS. Før opparbeidelse skjer skal planene forelegges GAS til uttalelse og nødvendige offentlige tillatelser må innhentes av tiltakshaver.

Fremføring av infrastruktur over/på Alpinområdet eller arealer som eies/festes av Andersen, til Bnr 6 og utskilte parseller skal være tillatt uten vederlag av eier av Bnr 6 og eventuelle utskilte parseller, forutsatt at fremføringen skjer med tilbørlig hensyntagen.

7.4 Generelt om Bnr 6 sine rettigheter etter punkt 7

Infrastrukturen på Utbyggingsområdet og Alpinområdet skal tilpasses for best mulig å tilrettelegge for senere regulering og utbygging av området beskrevet i dette punkt 7.

Enhver rettighet til området som fremgår av bilag 8 tilligger eier av Bnr 6, og Avtalen gir ikke GAS noen rett til å kjøpe deler av dette området. GAS og Fossgård har imidlertid en intensjon, som dog ikke er bindende, om å samarbeide også om dette området forutsatt at GAS og Fossgård kan bli enige om vilkårene for et slikt samarbeid.

Enhver rettighet som tilligger Fossgård/eier av Bnr 6 etter dette punkt 7 gjelder bare for fremføring til og benyttelse for arealer på Bnr 6 og eventuelle utskilte parseller av Bnr 6, og skal ikke kunne omfatte andre områder.

8 PARTSFORHOLD

8.1 Sikkerhet for GAS' forpliktelser

Kikut Eiendom AS, org nr 974 684 470, eller selskap i konsern med Kikut Eiendom AS med en bokført egenkapital på minimum NOK 50 000 000, garanterer frem til Overtakelse ved sin signatur på Avtalen for oppfyllelsen av GAS sine forpliktelser overfor Grunneierne i henhold til Avtalen. Dersom et annet selskap i konsern med Kikut Eiendom AS som beskrevet i forrige setning skal overta som garantist, skal konsernselskapet skriftlig bekrefte garantisttillelsen overfor Grunneierne. Dersom GAS overfører Avtalen til Tredjemenn i henhold til punkt 8.2 nedenfor, kan GAS kreve at den nevnte garantien erstattes av annen tilfredsstillende sikkerhet.

8.2 Overføring av Avtalen

GAS, Fossgård og Andersen har rett til å overføre sine respektive rettigheter og forpliktelser etter Avtalen til ny part på de vilkår som fremgår nedenfor.

Grunneierne står fritt til å overføre hele eller deler av Avtalen sammen med Eiendommene til andre, herunder til selskap.

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

Ved slik transport skal ny part tiltre Avtalen ved sin underskrift. Før en slik eventuell transport til selskaper eller personer som ikke er nærstående til Grunneierne i aksjelovens forstand ("**Tredjemann/Tredjemenn**") skal Grunneierne ha en plikt til skriftlig å varsle GAS slik at GAS gis muligheten til å gå inn i en kommersiell dialog med Grunneierne på like vilkår som eventuelle Tredjemenn. Slikt varsel skal skje straks Grunneierne har besluttet å inngå en slik dialog med Tredjemann om overføring av hele eller deler av Avtalen. Bindende avtale med Tredjemann skal ikke inngås før 14 dager etter at GAS har mottatt slikt varsel. Opsjonsavtaler omfattes på tilsvarende måte. Salg av de enkelte Hyttetomter omfattes ikke av varslingsplikten i denne bestemmelse.

GAS kan fritt transportere sine rettigheter og forpliktelser etter Avtalen samlet til andre heleide datterselskaper av Kikut Eiendom AS. GAS kan ikke transportere rettigheter eller forpliktelser etter Avtalen til andre selskaper enn dem som er nevnt i forrige setning, uten samtykke fra Grunneierne. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. At Områdeplanen ikke er vedtatt skal alltid anses som saklig grunn til å nekte overdragelse av Avtalen. Som saklig grunn skal også anses at transporten medfører en splitting av Avtalen forutsatt at Grunneierne ikke får de nødvendige avklaringer fra GAS og den nye part i forhold til hvilke innvirkninger dette får for Avtalen, soliditeten til den nye parten m.m. Opplistingen av hva som kan anses som saklig grunn i dette avsnitt er ikke uttømmende.

Før en slik eventuell transport fra GAS til Tredjemenn finner sted skal GAS ha en plikt til å varsle Grunneierne slik at Grunneierne gis muligheten til å gå inn i en kommersiell dialog med GAS på like vilkår som eventuelle Tredjemenn. Slikt varsel skal skje straks GAS har besluttet å inngå en slik dialog med Tredjemann om overføring av hele eller deler av Avtalen. Bindende avtale med Tredjemann skal ikke inngås før 14 dager etter at Grunneierne har mottatt slikt varsel. Opsjonsavtaler omfattes på tilsvarende måte. Overføring av enkeltenheter som leiligheter eller næringsbygg/seksjoner omfattes ikke av varslingsplikten i denne bestemmelse.

Etter at Områdeplanen er vedtatt står GAS fritt til å overdra Avtalen, uavhengig av ovennevnte bestemmelser.

9 TINGLYSING

GAS har rett til for egen regning å tinglyse et ekstrakt av Avtalen på Eiendommene. Grunneierne plikter å medvirke til slik tinglysing. GAS plikter å slette Avtalen i fradelte parseller som ikke skal overdras til eller festes av GAS etter punkt 3.2 over.

Grunneierne har rett til for egen regning å tinglyse sine rettigheter etter punkt 7 på det aktuelle veiareal innenfor Utbyggingsområdet.

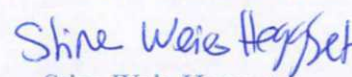
For øvrig har Partene rett til å tinglyse sine rettigheter etter Avtalen i den utstrekning dette fremgår av Avtalen.

10 TVISTELØSNING OG VERNETING

Tvister om forståelsen og/eller gjennomføringen av Avtalen skal så vidt mulig søkes løst i minnelighet. I mangel av minnelig løsning skal tvisten løses ved de ordinære domstoler. Partene vedtar Eiendommenes verneting som Partenes avtalte verneting.

Avtalen er underlagt norsk rett.

RETT KOPI BEKREFTES

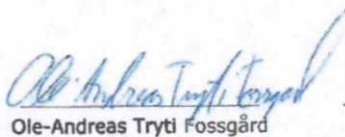

Stine Weie Heggset
Advokat

* * *

Avtalen er utstedt i tre eksemplarer, hvorav Partene har mottatt hvert sitt.

Geilo/Oslo, 5. juli 2016

For Geilo 770 AS


Arne Pølgårdhaugen
Ole-Andreas Tryti Fossgård
Svein Fredrik Andersen

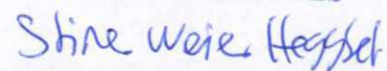
Kikut Eiendom AS bekrefter med dette Avtalens punkt 8.1.

For Kikut Eiendom AS

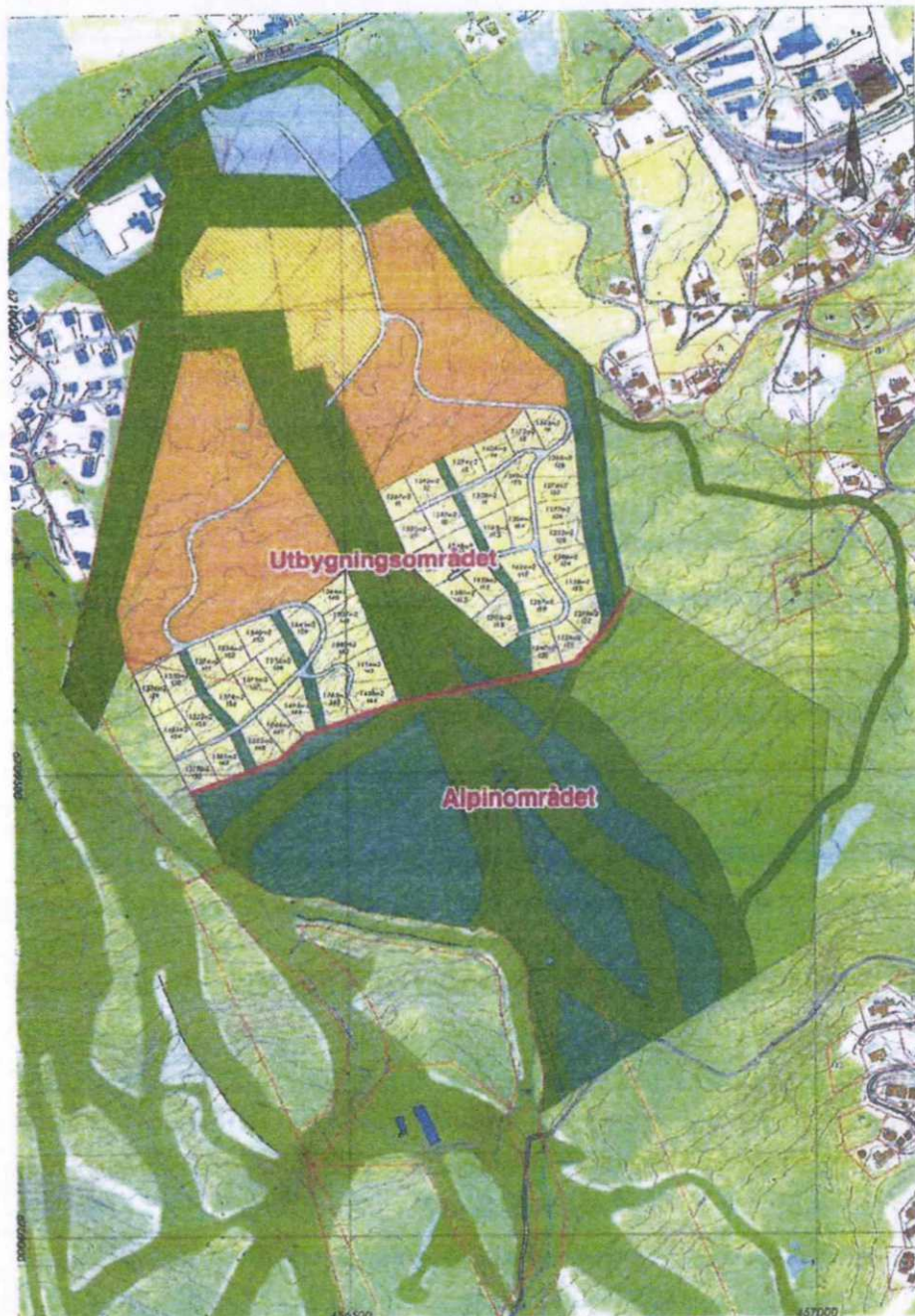

Arne Pølgårdhaugen**Bilag:**

- Bilag 1 Kart som viser Utbyggingsområdet og Alpinområdet
- Bilag 2 Disposisjonsplan med tomtedelingsplan for Hyttetomtene
- Bilag 3 Notat av 22. juni 2016
- Bilag 4 Kart som viser GAS-Arealene
- Bilag 5 Eksempel på erklæring om utnyttelse
- Bilag 6 Grunnbokutskrifter for Eiendommene
- Bilag 7 Mal for festeavtale for Alpinområdet med vedlegg
- Bilag 7b) Kart som viser mulig plassering av mast
- Bilag 8 Kart som viser aktuelt område for (om)regulering på gnr 66 bnr 6 i Hol kommune

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Advokat

Bilag 1



CBF S
⑨

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

Bilag 2



CAF sl
Ⓟ

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset

Stine Weie Heggset
Advokat

Bilag 3

NOTAT GEILO 770

Miljøopprydding, rekkefølgebestemmelser med ekstern infrastruktur

Miljøopprydding, rekkefølgebestemmelser med ekstern infrastruktur vurderes til TNOK 53 500, i tillegg har vi lagt til en sikkerhetsmargin på TNOK 22 000. Til sammen er det tatt høyde for TNOK 75 500 til miljøopprydding, rekkefølgebestemmelser med ekstern infrastruktur. Hele kostnaden med miljøoppryddingen legges til GAS mens resterende skal vi etter nøkkeltall betale en andel på 56%. Kommunen har enda ikke flagget hva de vil kreve som rekkefølgebestemmelser, men vi vurderer at vi har laget et romslig estimat basert på hva vi mener vil komme.

Når det gjelder Miljøoppryddingen har vi arbeidet systematisk, og har en omfattende prosess med konsulenter og entreprenører i gang. Worst-case er TNOK 25 000. Der mener vi å ha god nok informasjon til å kunne sette tallet til TNOK 17 500. Vi vil gjøre det vi kan for å få kostnadene så lave som mulig. Det skal være en total opprydding hvor vi vil søke å kunne etablere lokalt deponi av masse som ikke er "farlig avfall".

GAS sin ramme på TNOK 50 000 (avtalens pkt. 2.2) til miljøopprydding, rekkefølgebestemmelser med ekstern infrastruktur omfatter ikke intern infrastruktur. Denne kommer i tillegg og anslåes til å være TNOK 25 000. Til sammen utgjør det for GAS TNOK 75 000 (avtalens pkt 4.6). Disse tallene omfatter ikke Infrastrukturbidraget fra grunneierne (avtalens pkt 4.5).

Link til Trafikksikkerhetsboken som viser gjennomsnittlige kostnader ved etablering av rundkjøringer: http://tsh.toi.no/doc622.htm#anchor_21728-60

Estimat rekkefølgebestemmelser, miljøopprydding				
		TNOK	%	TNOK
Miljøopprydding Geilo Skytterbane		17 500	100	17 500
Skibru		7 000	56	3 920
Teskelbru Veslefjorden		7 000	56	3 920
Stier og løyper		5 000	56	2 800
Rundkjøringer	2 5000	10 000	56	5 600
Trafikale løsninger		7 000	56	3 920
Annet (reserve for uforutsett og kostnadssprekk)		22 036	56	12 340
Sum GAS				50 000
Det er p.t. ikke fastsatt hva som kommer av rekkefølgebestemmelser med ekstern infrastruktur				
Dette estimatet baserer seg på egne vurderinger av hva vi kan forvente				
Geilo 22. juni 2016				
Arne P.				

RETT KOPI BEKRÆFTES

Shine Weie Heggset
 Stine Weie Heggset
 Advokat

Konsept

Det har siden oktober 2015 blitt arbeidet med konsepter for delområdene som er satt sammen til et totalkonsept. Dette etter krav fra politikerne. Jeg mener dette var en riktig beslutning og en riktig vei å gå. Vi mener videre konseptplanen begynner å forme seg og det hele ser svært bra ut. Det er et stort fokus på grøntstruktur, opplevelser og aktiviteter. Det er det vi skal leve av og et godt konsept er bærebjelken for utviklingen videre.

Konseptplanen skal behandles politisk og danne grunnlaget for videre reguleringsarbeider. Det er således ikke noe nytt reguleringsmateriell ut over det Grunneierne allerede besitter.

Det skal også følge en tekstdel som skal beskrive funksjon og strategi.

Konseptplanen har flere funksjoner. Den danner grunnlag for videre regulering, den er opplysende til kommune og politikere, og den er opplysende til befolkningen ellers. Slik kan vi også si at konseptplanen er et slags salgsdokument for å oppnå nødvendige godkjenninger.

Endelige tekniske løsninger blir ikke fastsatt i konseptplanen. Som Kikutgondolen, her beskrives en mulig løsning i tillegg til ordinær transport av skiturister, en transportveg mellom Kikut og Geilo.

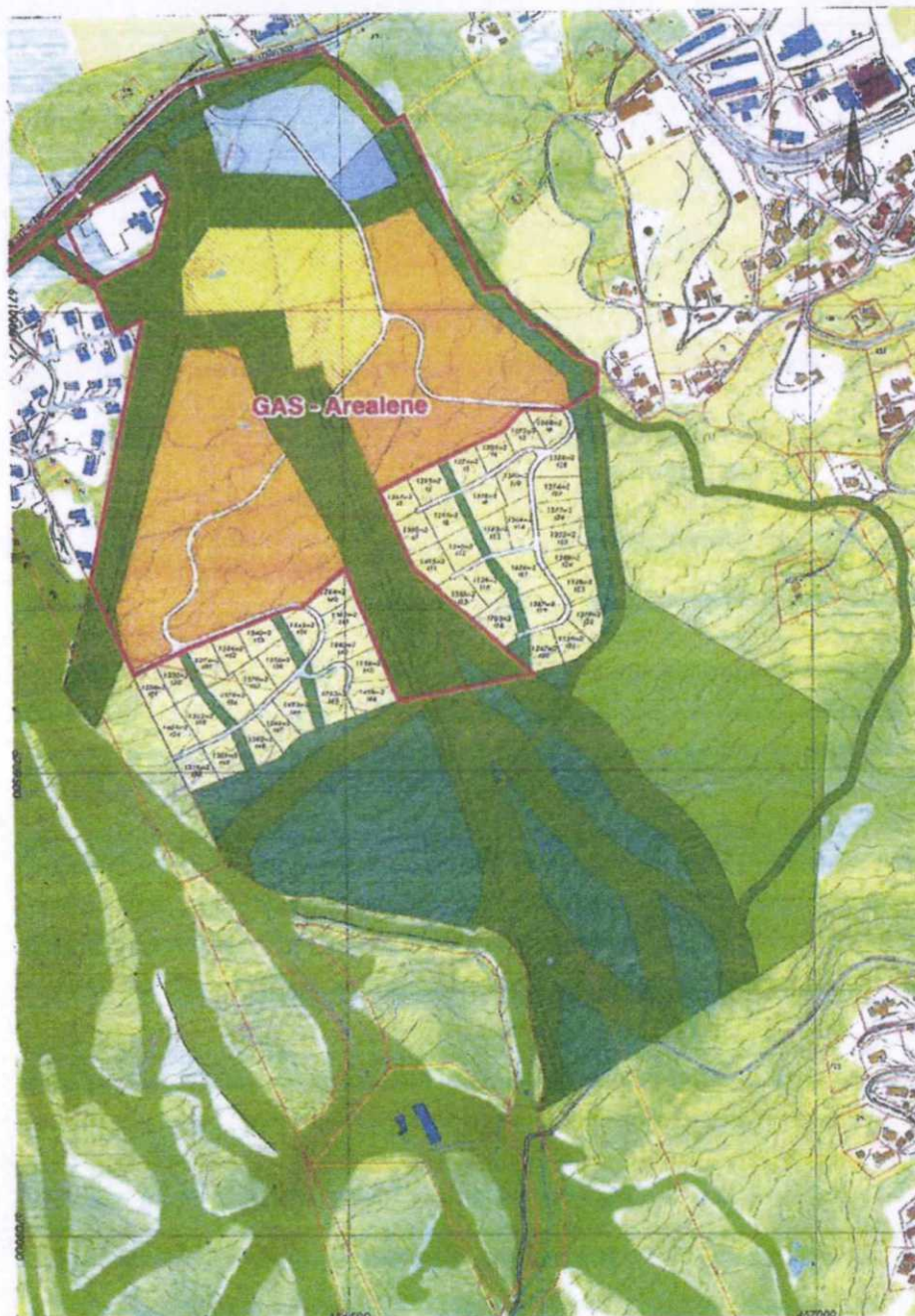


Vedlegg: Kart og tabell

Geilo 22. juni 2016
Arne P.

RETTE KOPI BEKREFTES
Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

Bilag 4



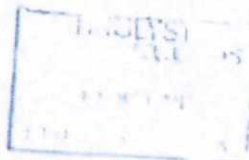
CAE SA
RETT KOPPI BEKREFTES
Shine-Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

download

01.07.2016, 14.32

Bilag 5

Opplysninger om rettferhet (Innholdsdel):
 Navn: Advokatfirmaet Thommessen AS v/Geir Dalene
 Adresse: Postboks 1484 Vika
 Postnr/-sted 0116 OSLO
 Ref nr: 412734-003



ERKLÆRING OM UTNYTTELSE MV

Kikutsikten Invest AS, org nr 993 207 470, er hjemmelshaver til og eier av eiendommen gnr 66 bnr 649 i Hol kommune ("Eiendommen"). På vegne av Kikutsikten Invest AS avgis følgende erklæring som skal tinglyses og hvile som heftelse på Eiendommen, herunder senere fradelte eiendommer:

- 1 De som til enhver tid er hjemmelshaver til og/eller eier av Eiendommen/eiendommer fradelte fra Eiendommen er forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av felles infrastruktur (veinett, vann- og avløpsledninger, utjevningsbasseng, nødvendig IKT-anlegg med fiber for kabel-TV og bredbånd, gassanlegg mv, herunder brøyting og strøing) som er etablert i Gello Fjellandsby, jf kart som viser Gello Fjellandsby inntatt som bilag 1. "Forholdsmessig" innebærer at kostnadene fordeles likt mellom alle hjemmelshavere og/eller eiere av Eiendommen og/eller eiendommer fradelte Eiendommen og øvrige eiendommer, herunder seksjoner, i Gello Fjellandsby, dvs uavhengig av beliggenhet.
- 2 De som til enhver tid er hjemmelshaver til og/eller eier av Eiendommen/eiendommer fradelte fra Eiendommen, er forpliktet til å betale et bidrag til dekning av leie av grunn til løyper og stier, preparering av skiløyper, vedlikehold av turstier mv. Bidragets størrelse fastsettes basert på de satser som til enhver tid gjelder i Hol kommune for denne type bidrag. Bidraget skal betales til det rettssubjekt som er ansvarlig for å forvalte løyper mv i området, eller det rettssubjekt Kikutsikten Invest AS måtte utpeke.
- 3 Dersom det etableres eierseksjonssameier i medhold av eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr 31 (eller lov som måtte tre i stedet for denne) på Eiendommen og/eller eiendommer fradelte fra Eiendommen, er den enkelte seksjonseierne på samme måte forpliktet til å betale sin andel av kostnadene nevnt i punkt 1 og 2 som en del av eierseksjonssameiets felleskostnader.
- 4 De som til enhver tid er hjemmelshaver til og/eller eier av Eiendommen/eiendommer fradelte fra Eiendommen har rett til nødvendig adkomst til egen eiendom over Eiendommen og til å benytte veinettet i Gello Fjellandsby.
- 5 De som til enhver tid er hjemmelshaver til og/eller eier av Eiendommen/eiendommer fradelte fra Eiendommen, er kjent med at det er ført vann- og avløpsledning over Eiendommen og at ledningen eies av Geilo Holding AS, org nr 988 659 320. Geilo Holding AS har rett til vederlagsfri adkomst til ledningen for drift og vedlikehold.
- 6 Videre er hjemmelshaver til og/eller eier av Eiendommen/eiendommer fradelte fra Eiendommen kjent med at:
 - (i) hovedledningsnett, og eventuelt ledningsnett til andre tomter i området, kan bli ført over Eiendommen eller fradelte eiendommers grenseareal, samt at den som til enhver tid er eier/rettighetshaver til ledningsnett har rett til vederlagsfri adkomst for drift og vedlikehold av ledningsnett, og
 - (ii) at Kikutsikten Invest AS, eller det rettssubjekt Kikutsikten Invest AS utpeker, har rett til vederlagsfritt å legge sykkelvei og skiløype over Eiendommen/eiendommer fradelte Eiendommen.

https://thommessencloud.no/index.php/apps/files_pdfviewer/?file_...%2520om%2520felles%2520infrastruktur%2520mv.pdf%26path%3D%252F

Side 1 av 4

OKAT SA

RETT KONTROLTERES

Stine Weie Heggset
 Stine Weie Heggset
 Advokat

download

01.07.2016, 14.32

3558039/0

1

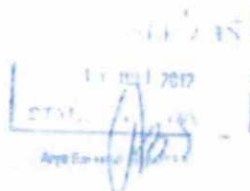
- 7 Bebyggelsen på Eiendommen/eiendommer fradelte fra Eiendommen skal til enhver tid fremstå som godt vedlikeholdt.
- 8 Det er ikke tillatt å gjerde inn Eiendommen/eiendommer fradelte fra Eiendommen, likevel slik at det kan tilsettes satt opp skigarder etter forutgående skriftlig avtale med Kikutsikten Invest AS. Eventuell tilsetelse til oppsetting av skigarder forutsetter at disse ikke er til hinder for ferdseil eller til sjenanse for øvrige eiendommer fradelte fra Eiendommen/Eiendommen.
- 9 Det er ikke tillatt å montere eget antenneanlegg eller parabol på Eiendommen/eiendommer fradelte fra Eiendommen.
- 10 Ferdseil til fots over Eiendommen/eiendommer fradelte fra Eiendommen skal ikke hindres eller nektes.

Erklæringen er slødsvarig og kan ikke endres eller avlyses uten etter samtykke fra Kikutsikten Invest AS eventuelt det rettsubjekt Kikutsikten Invest AS skriftlig måtte utpeke.

- - -

Gello, 11. juni 2012

For Kikutsikten Invest AS


Arne Røigardhaugen
styreleder

OAT SA
RETT KOPI BEKREFTES
Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

Bilag 6 bnr 6

Utskriftsdato: 01.07.2016 12:54:49
Brukernavn: AT1054**EIENDOMSREGISTERET**

Kilde og behandlingsansvarlig: Ambita AS

HJEMMEL

Du har søkt på: Knr.: 0620 Gnr.: 66 Bnr.: 6 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN

Ajour pr.: 29.06.2016

Matrikkelenheten er opprettet:
902189OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930Hjemmelshavere:
19.06.1996 3605HJEMMEL TIL GRUNN
Kjøpesum: 0
Omsættingsstype: Gave
Navn: FOSSGÅRD OLE-ANDREAS TRYTT
F.NR: 010671
Eiers adresse: GAMLEVEGEN 28
3560 GEILO
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE**HEFTELSE**

Du har søkt på: Knr.: 0620 Gnr.: 66 Bnr.: 6 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ajour pr.: 29.06.2016

25.09.1909 900084

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: 0620/66/28//
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
** PANTEFFRAFALL IKKE TINGLYST MATRIKKELENHET
Pant fratelles i utpansellerte eiendommer i Kikut
Nord-området.

09.05.1996 1948

20.05.1924 900063

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festerid: 50 år
Årlig festeavgift: 0 NOK
Tomteverdi: 0 NOK
ÅRLIG AVGIFT NOK 30
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

13.10.1926 900145

KJØPEKONTRAKT
RETTIGHETSHAVER: HUSEBY
GJELDER DEL AV DENNE EIENDOM
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
** PANTEFFRAFALL IKKE TINGLYST MATRIKKELENHET
Pant fratalt i utpansellerte tomter beliggende i Kikut-Nord
området

09.05.1996 1948

Utskrift fra infotorg.no EVERY Side 1 av 37

OAM SL

RETT KOPI BEKREFTESStine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat



18.06.1963 1295	FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 0 år Årlig festeavgift: 0 NOK Tomteverdi: 0 NOK AVGIFTSBESTEMMELSER BEST. OM VARIGHET GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
29.10.1973 5022	FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 99 år Årlig festeavgift: 0 NOK Tomteverdi: 0 NOK ÅRLIG AVGIFT NOK 400 BESTEMMELSER OM FORLENGELSE GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
01.04.1987 1507	** DIVERSE PÅTEGNING LEIEAVTALEN KAN IKKE AVLYSES/UTLØPE UTEN SAMTYKKE FRA DISTRIKTENS UTBYGGINGSFOND
27.04.1981 1909	FREDNINGSVEDTAK SKAUP SJØEN/HARDANGERJØKULEN LANDSKAPSVERNEOMRÅDE GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
17.12.1987 6191	** DIVERSE PÅTEGNING Endringer i lersognene
14.06.2002 3013	** DIVERSE PÅTEGNING
25.02.2005 1141	Nye vilkår ** PANTEFRAFALL IKKE TINGLYST MATRIKKELENHET Pantefrafall i uopprettet ed. fra Gnr.64 bnr.12
01.02.1993 396	FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 49 år Årlig festeavgift: 2 000 NOK Tomteverdi: 0 NOK GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
19.08.1996 3605	FØDERÅD Rettighetshavere: FOSSGÅRD TORGNY F 121033 OG FOSSGÅRD KRISTEN HELGA TRYTT
10.01.2011 16637	** DIVERSE PÅTEGNING Pantefrafall i fremtidige utskille bruksnummer
19.08.1997 2773	OBLIGASJON Beløp: 1 450 000 NOK Pantehaver: HOL SPAREBANK GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
12.12.2003 6573	PANTEDOKUMENT Beløp: 5 000 000 NOK Pantehaver: HOL SPAREBANK GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
27.12.2011 1085773	KJØPEKONTRAKT Rettighetshaver: STEENSTRUP KARI VOLD HANSEN F.NR: 120253 GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
27.12.2011 1085773	KJØPEKONTRAKT Rettighetshaver: STENMARCK ANNE SOFIE RASMUSSEN F.NR: 020759 GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
27.12.2011 1085773	KJØPEKONTRAKT Rettighetshaver: STENMARCK FANNY SOFIE F.NR: 100593 GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
27.12.2011 1085773	KJØPEKONTRAKT Rettighetshaver: STENMARCK HAAKON LUDVIG F.NR: 030858

Utskrift fra infotorg.no EVRY Side 2 av 37



RETT KOPI BEKREFTES


Stine Weie Heggset
Advokat



GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

27.12.2011 1065773
KJØPEKONTRAKT
Rettighetshaver: STENMARCK MILLE SOFIE
F.NR: 181090
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

27.12.2011 1065773
KJØPEKONTRAKT
Rettighetshaver: ANKER-RASCH CHRISTIAN JOHAN
F.NR: 130460
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

27.12.2011 1065773
KJØPEKONTRAKT
Rettighetshaver: ANKER-RASCH TOVE ROSENBERG
F.NR: 030350
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

27.12.2011 1065773
BEST. OM BYGGEFORBUD
Rettighetshaver: 0620/66/554//
Rettighetshaver: 0620/66/555//
Rettighetshaver: 0620/66/766//
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

29.01.2016 83734
PANTEDOKUMENT
Beløp: 1 500 000 NOK
Pantlaster: SCHJØDT ADVOKATFIRMAET AS
ORG.NR: 988918122
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

06.03.2015 206835
BRUKSRETT
Rettighetshaver: 0620/66/528//
Rettighetshaver: 0620/66/529//
Rettighetshaver: 0620/66/532//
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

06.03.2015 206835
FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR
Rettighetshaver: 0620/66/528//
Rettighetshaver: 0620/66/529//
Rettighetshaver: 0620/66/532//
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

06.03.2015 206852
BRUKSRETT
Rettighetshaver: 0620/66/521//
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

06.03.2015 206852
FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR
Rettighetshaver: 0620/66/521//
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

14.12.2015 1170180
PANTEDOKUMENT
Beløp: 1 000 000 NOK
Pantlaster: SCHJØDT ADVOKATFIRMAET AS
ORG.NR: 988918122
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

SERVITUTTER

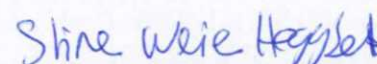
Du har søkt på: Knr.: 0620 Qnr.: 66 Bnr.: 6 Fnr.: 8nr.:

Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN

Ajour pr.: 29.06.2016

Utskrift fra infotorg.no EVRY Side 3 av 37

RETT KOPI BEKREFTES


Stine Weie Heggset
Advokat



IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER: DEN MANUELLE
GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA
HISTORISK BETYDNING, ELLER SOM ER TINGLYST
VEDRØRENDE MATRIKULENHETENS GRENSER OG AREAL.

Servitutter i grunn: 30.06.1942 900073	ERKLÆRING/AVTALE vedr. Krokkeholdene
22.06.1903 900109	SKJØNN Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
17.04.1909 900290	SKJØNN Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
25.09.1909 900291	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/26// Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
24.11.1909 900292	SKJØNN Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
08.06.1910 900340	BESTEMMELSE OM FISKERETT Rettighetshaver: 0620/66/40//
08.06.1910 900341	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighetshaver: 0620/66/30// Med flere bestemmelser
13.09.1911 900369	BESTEMMELSE OM BESYGGELSE Rettighetshaver: 0620/66/45// Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
22.11.1911 900400	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/48// Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om vannledning
09.05.1913 900275	UTSKIFTING vedr. Veståsen og Skurdalsåsen
20.05.1924 900426	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighetshaver: 0620/66/61// Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser
25.03.1925 900420	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v
22.07.1925 900421	UTSKIFTING vedr. Vestilen og Veståsen
07.07.1928 900380	UTSKIFTING vedr. Vestilen og Veståsen
13.10.1928 900145	ERKLÆRING/AVTALE BESTEMMELSER OM VEG
13.10.1928 900381	BESTEMMELSE OM VEG Med flere bestemmelser Bestemmelse om vannrett
15.10.1930 900232	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver: 0620/66/81// Rettighetshaver: 0620/67/25//

Utskrift fra infotorg.no EVRY Side 4 av 37

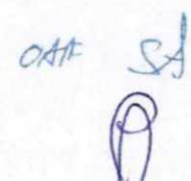
RETT KOPPI BEKREFTES

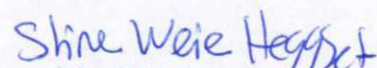
Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat



	Rettighetshaver: 0620/67/26//
18.07.1934 900375	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rettighetshaver: 0620/64/40// Rettighetshaver: 0620/66/71// Bestemmelse om vannrett
22.05.1935 900427	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/102// Bestemmelse om vannledning Bestemmelse om vannrett
22.05.1935 900428	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighetshaver: 0620/66/102// Byggeforsbud på nærmere angitt avstand/område Bestemmelse om generende virksomhet Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser
20.11.1935 900429	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver: 0620/66/106//
18.11.1936 990118	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/105// Rettighetshaver: 0620/66/106// Bestemmelse om båt/bryggeplass Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser Bestemmelse om vannrett
12.09.1945 990216	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Vegvesensets betingelser vedtatt
04.10.1945 990217	UTSKIFTING vedr. Skurdalen
05.06.1946 901455	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/135// Med flere bestemmelser
29.01.1947 990121	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighetshaver: 0620/66/140// Bestemmelse om veg
29.01.1947 990121	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighetshaver: 0620/66/3// Rettighetshaver: 0620/66/10// Rettighetshaver: 0620/66/109// Bestemmelse om vannledning
25.04.1947 990122	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om drensvann/stikkrenner m.m.
10.02.1949 169	SKJØNN vedr. Halnevatn GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE ** DIVERSE PÅTEGNING Årlig erstatning utgår. Innløses med engangserstatning. ** DIVERSE PÅTEGNING Rettigheter ervervet ved skjønn transporteres til Statkraft SF ** DIVERSE PÅTEGNING Rettigheter ervervet ved skjønn transporteres til Statkraft Energi AS org.nr.987059729
21.06.1949 990245	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om drensvann/stikkrenner m.m.

Utskrift fra infotorg.no EVRY Side 5 av 37


RETT KOPI BEKREFTES


Stine Weie Heggset
Advokat



08.06.1953 990225	ERKLÆRING/AVTALE Grensegangssak vedr. Skurdalen
09.09.1954 990139	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighetshaver: 0620/66/176// Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om veg
02.03.1956 990230	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
10.09.1956 1221	SKJØNN vedr. Heinefjorden GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
26.01.1999 428	** DIVERSE PÅTEGNING Rettigheter ervervet ved skjønn transporteres til Statskraft SF
17.06.2005 3509	** DIVERSE PÅTEGNING Rettigheter ervervet ved skjønn transporteres til Statkraft Energi AS org.nr.987059729
23.04.1957 990110	BESTEMMELSE OM VANNRETT Bestemmelse om vannledning Rettighetshaver parsellen Fjordsyn
23.04.1957 990111	BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om generende virksomhet Med flere bestemmelser
11.10.1957 990113	ERKLÆRING/AVTALE Grunnrettigheter for Televerket
14.10.1957 990112	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighetshaver: 0620/66/212// Bestemmelse om båt/bryggeplass Med flere bestemmelser
04.12.1958 990216	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighetshaver: 0620/66/232//
06.01.1959 990091	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/1// Med flere bestemmelser
26.06.1959 990082	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Med flere bestemmelser Bestemmelse om vannrett
25.06.1959 990093	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Rettighetshaver: 0620/66/239// Med flere bestemmelser
16.07.1959 990094	BESTEMMELSE OM GJERDE Rettighetshaver: 0620/66/227// Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om veg
30.01.1960 990012	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Hol E-kraftledninger. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
28.11.1960 990075	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighetshaver: 0620/66/219//
19.12.1960 990076	BESTEMMELSE OM FISKERETT

Utskrift fra infotorg.no EVRY Side 6 av 37

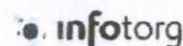
OKH SA



RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset

Stine Weie Heggset
Advokat



vedr. Utedalsvassdraget	
24.06.1961 990069	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rettighetshaver: Gellø Nye Vannverk Med flere bestemmelser
18.06.1963 1296	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver: 0620/66/8/2/ Elektriske kraftlinjer Med flere bestemmelser
10.03.1965 598	SKJØNN Elektriske kraftlinjer NSB GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
03.03.1966 654	ERKLÆRING/AVTALE Grensegangssak vedr. Hainsfjorden GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
30.01.1967 392	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighetshaver: 0620/66/321// Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg
04.12.1967 456	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven Med flere bestemmelser
09.06.1969 1782	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver: 0620/66/255//
21.12.1971 5134	ERKLÆRING/AVTALE Grensegangssak vedr. gnr.64 bnr.94 gnr.66 bnr.114. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
14.02.1972 675	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: Vestlia Turistsenter AS GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
29.09.1972 4138	SKJØNN Uste-Nes Fjellsjønn GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
05.06.1974 2506	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/377// Rettighetshaver: 0620/66/377//1 Rettighetshaver: 0620/66/377//2 Rettighetshaver: 0620/66/377//3 Rettighetshaver: 0620/66/377//4 Rettighetshaver: 0620/66/377//5 Rettighetshaver: 0620/66/377//6 Rettighetshaver: 0620/66/377//7 Rettighetshaver: 0620/66/377//8 Rettighetshaver: 0620/66/377//9 Rettighetshaver: 0620/66/377//10 Rettighetshaver: 0620/66/377//11 Rettighetshaver: 0620/66/377//12 Rettighetshaver: 0620/66/377//13 Rettighetshaver: 0620/66/377//14 Rettighetshaver: 0620/66/377//15 Rettighetshaver: 0620/66/377//16 Rettighetshaver: 0620/66/377//17 Rettighetshaver: 0620/66/377//18 Rettighetshaver: 0620/66/377//19 Rettighetshaver: 0620/66/377//20

Utskrift fra infotorg.no EVRY Side 7 av 37

CAF SA


RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
 Stine Weie Heggset
 Advokat



	Rettighetshaver: 0620/66/377//21 Rettighetshaver: 0620/66/377//22 Rettighetshaver: 0620/66/377//23 GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
23.01.1975 354	JORDSKIFTE Grensegangsak Søballe GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
22.12.1975 6809	SKJØNN Ekspropriasjonsoverklønn vedk. Ustef/Nes GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
05.03.1979 1270	ERKLÆRING/AVTALE Grunnrettigheter for Televerket
15.02.1989 957	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/39//
10.05.1983 2383	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rettighetshaver: 0620/66/453// Bestemmelse om veg
14.06.1984 3001	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/467// Bestemmelse om garasje/parkering Med flere bestemmelser Bestemmelse om vannrett
05.10.1984 5274	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/458// Bestemmelse om garasje/parkering Med flere bestemmelser Bestemmelse om vannrett
29.03.1985 1806	ERKLÆRING/AVTALE Grensegangsak GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
10.05.1989 2032	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/490// Med flere bestemmelser Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
15.03.1991 1243	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Rettighetshaver: 0620/66/494// Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
06.10.1992 4500	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: 0620/60/1// Rettighetshaver: 0620/60/5// Rettighetshaver: 0620/60/7// Bestemmelse om veg. Vedlikeholdsplikt, se dok. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
18.04.1996 1808	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/516//
23.05.1986 2130	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver: 0620/66/524//
19.09.1996 4152	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/521//
13.11.1996 5132	BEST. OM ADKOMSTRETT

Utskrift fra infotorg.no EVRY Side 8 av 37

RETT KOPIBEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat



	Rettighetshaver: 0620/66/520//
17.03.1997 1185	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver: 0620/66/522//
04.08.1997 3578	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: 0620/66/490// Bestemmelse om veg
19.11.1997 9612	VILKÅR I FESTE KONTRAKT Rettighetshaver: 0620/66/523// Bestemmelse om adkomstrett
27.02.2002 1175	ERKLÆRING/AVTALE Gjelder tilbakeføring av areal for steintipp og engangsinnløsning av årlige erstatningsbeløp. Gjelder ekspropriasjonsverskjønn Ustø/Nes. Med flere bestemmelser
28.06.2004 3722	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: Gello Fjellandsby as Bestemmelse om vann/loakkledning Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
16.12.2011 1056044	JORDSKIFTE Bruksordning belte og avløsning av belterett Jordskiftesak 0630-2009-0002 Gjeldstøtalen GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
05.08.2014 849134	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: 0620/66/256// Plassering av bod og garesje
05.08.2014 849134	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/256//

FESTEAVTALER

Du har søkt på: Knr.: 0620 Gnr.: 66 Bnr.: 6 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN	Ajour pr.: 29.06.2016
20.05.1924 000063	FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 50 år Årlig festeavgift: 0 NOK Tomteverdi: 0 NOK Gjelder festenr.: 1 ÅRLIG AVGIFT NOK 30 KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER GJELDER FESTE
18.06.1963 1296	FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 0 år Årlig festeavgift: 0 NOK Tomteverdi: 0 NOK Gjelder festenr.: 2 AVGIFTSBESTEMMELSER BEST. OM VARIGHET GJELDER FESTE
29.10.1973 5022	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Utskrift fra infotorg.no EVRY Side 9 av 37

RETT KOPI BEKREFTES


Stine Weie Heggset
Advokat



01.04.1987 1607

Festetid: 99 år
 Årlig festeavgift: 0 NOK
 Tomteverdi: 0 NOK
 Gjelder festenr: 3
 ÅRLIG AVGIFT NOK 400
 BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
 GJELDER FESTE
 ** DIVERSE PÅTEGNING
 LEIEAVTALEN KAN IKKE AVLYSES/UTLØPE UTEN SAMTYKKE FRA
 DISTRIKTENES UTBYGGINGSFOND

01.02.1993 396

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
 Festetid: 49 år
 Årlig festeavgift: 2 000 NOK
 Tomteverdi: 0 NOK
 Gjelder festenr: 4
 GJELDER FESTE

LEIEAVTALER M HEFT.

Du har søkt på: Knr.: 0620 Gnr.: 66 Bnr.: 6 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ajour pr.: 29.06.2016

Ingen leieavtaler registrert.

ADRESSER

Du har søkt på: Knr.: 0620 Kommunenavn: Hoi Gnr.: 66 Bnr.: 6 Fnr.: Snr.:

Adresseopplysninger

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 66, Bruksnr 6	Kommune:	0620	Hoi
Gatenummer:	1071			
Adresse:		Grunnkrets:	210	Ustedalen
Veladresse:	Gamlevegen 28, gatenr 1071	Valgkrets:	7	Gello
	3580 Gello	Kirkesogn:	4080403	Gello
Veladresse:	Ustaosvegen 26, gatenr 1229			
	3580 Gello			
Oppdelt:	23.03.2011			

EIENDOM

Du har søkt på: Knr.: 0620 Gnr.: 66 Bnr.: 6 Fnr.: Snr.:

Matrikelopplysninger

Matrikkel:		Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Ja
Type:	Best. grunnlendom	Matrikkel-ført:	Ja	Antall telger:	10
Bruksnavn:	Fossgård Sandre	Har festegrund:	Ja	Saksjonert:	Nei
Etablerings-dato:		Styld:	1,76		
Areal:	1 022 903,1 kvm	Nærings-gruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske		
Arealkilde:	Beregnet Areal				

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra infotorg.no EVRY Side 10 av 37

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
 Stine Weie Heggset
 Advokat



Kulturminner:	Art	Vernetype	Kategori
Lokalitet:	Jernvinnelanlegg	Uavidart	Arkeologisk lokalitet
29948	25.08.2012		
Matrikkelført:	21.04.2016	http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?lok_id=29948	
Oppdatert:			
88277	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	25.08.2012		
Oppdatert:	21.04.2016	http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?lok_id=88277	
89327	Kullfremstillingsanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	25.08.2012		
Oppdatert:	12.05.2016	http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?lok_id=89327	
112438	Kullfremstillingsanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	25.08.2012		
Oppdatert:	18.05.2016	http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?lok_id=112438	
136115	Kullfremstillingsanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	25.08.2012		
Oppdatert:	21.04.2016	http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?lok_id=136115	
160259	Kullfremstillingsanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	27.11.2012		
Oppdatert:	21.04.2016	http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?lok_id=160259	
160409	Kullfremstillingsanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	04.12.2012		
Oppdatert:	21.04.2016	http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?lok_id=160409	

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Type				
Oppmålingsforretning	Forretning: 08.04.2016	Avgiver	0620/66/5	-1 432,2
	Matrikkelført: 13.04.2016	Berørt	0620/66/904	0,0
		Mottaker	0620/66/905	1 432,3
Oppmålingsforretning	Forretning: 08.04.2016	Avgiver	0620/66/6	-1 576,7
	Matrikkelført: 13.04.2016	Mottaker	0620/66/904	1 576,7
Oppmålingsforretning	Forretning: 30.09.2015	Berørt	0620/66/6	0,0
	Matrikkelført: 16.12.2015	Berørt	0620/66/6/3	0,0
		Berørt	0620/66/30	0,0
		Berørt	0620/66/102	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 01.04.2015	Berørt	0620/5/2	0,0
	Matrikkelført: 01.04.2015	Berørt	0620/54/1	0,0
		Berørt	0620/54/3	0,0
		Berørt	0620/66/2	0,0
		Berørt	0620/66/6	0,0
		Berørt	0620/66/7	0,0
		Berørt	0620/66/9	0,0
		Berørt	0620/66/28	0,0
		Berørt	0620/66/189	0,0
		Berørt	0620/67/1	0,0
		Berørt	0620/67/2	0,0
		Berørt	0620/67/4	0,0
		Berørt	0620/67/5	0,0
		Berørt	0620/69/2	0,0
		Berørt	0620/77/2	0,0
		Berørt	0620/82/1	0,0
		Berørt	0620/84/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 24.10.2014	Berørt	0620/66/6	0,0
	Matrikkelført: 24.10.2014	Berørt	0620/66/70	0,0
		Berørt	0620/66/71	0,0
		Berørt	0620/66/178	0,0

Utskrift fra infotorg.no EVRY Side 11 av 37

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
 Stine Weie Heggset
 Advokat

Bilag 6 bnr 7

• infotorg

Utskriftsdato: 01.07.2016 12:58:37
Brukernavn: AT1054**EIENDOMSREGISTERET**

Kilde og behandlingsversjon: Ambita AS

HJEMMEL

Du har søkt på: Knr.: 0620 Gnr.: 66 Bnr.: 7 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN

Ajour pr.: 29.06.2016

Matrikkelenheten er utskilt fra:
26.10.1999 900014**REGISTRERING AV GRUNN**
0620/66/6//Hjemmelshavere:
30.04.1999 1885**HJEMMEL TIL GRUNN**
Kjøpesum: 332 258
Omsetningstype: Gave
Navn: ANDERSEN SVEIN FREDRIK
F.NR: 291068
Eiers adresse: USTEDALEN 214
3580 GEILO**HEFTELSE**

Du har søkt på: Knr.: 0620 Gnr.: 66 Bnr.: 7 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ajour pr.: 29.06.2016

18.06.1994 4061

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 60 år
Årlig festeavgift: 16 000 NOK
Tomteverdi: 0 NOK
Fester har rett til å overdra og pantsette festeretten
Belterett tilhører hovedbruket
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

13.07.2005 4066

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 40 år
Årlig festeavgift: 250 000 NOK
Tomteverdi: 0 NOK
Bestemmelser om regulering av leien
Kan framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier på visse vilkår, se dok.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE**SERVITUTTER**

Du har søkt på: Knr.: 0620 Gnr.: 66 Bnr.: 7 Fnr.: Snr.:

Utskrift fra infotorg.no EVRY Side 1 av 24

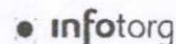
CHK SA



RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset

Stine Weie Heggset
Advokat

Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN

Ajour pr.: 29.06.2018

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER: DEN MANUELLE
GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA
HISTORISK BETYDNING, ELLER SOM ER TINGLYST
VEDRØRENDE MATRIKKELENHETENS GRENSER OG AREAL.FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG
EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA
BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL
HOVEDBRUKET / AVGIVEREIEIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER
GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN
FESTEKONTRAKTEN.Servitutter i grunn:
22.09.1903 900110SKJØNN
Ekspropriasjonsforr./konduktforr. vedrørende NSB

27.11.1909 900293

SKJØNN
Ekspropriasjonsforr./konduktforr. vedrørende NSB

09.05.1913 900276

UTSKIFTING
vedr Veståsen og Skurdalsåsen

25.03.1925 900422

ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

22.07.1925 900423

UTSKIFTING
vedr Vestlien og Veståsen

07.07.1926 900382

UTSKIFTING
vedr Vestlien og Veståsen

09.10.1935 900430

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: 0620/86/13//
Bestemmelse om gjerde

09.10.1935 900431

BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: 0620/86/13//
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannrett

15.06.1937 900128

BESTEMMELSE OM VANNRETT
Med flere bestemmelser

19.11.1939 990202

BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: 0620/86/119//
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vannrett

16.11.1942 990328

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Vegvesenets betingelser vedtatt

04.10.1945 990218

UTSKIFTING
vedr Skurdalen

27.11.1945 990219

BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: 0620/86/134//
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vannrett

29.06.1946 901457

BESTEMMELSE OM VEG

Utkrutt fra infotorg.no EVRY Side 2 av 24

RETT KOPI BEKREFTES

Shine. Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

• infotorg

	Rettighetshaver: Parsellen Fjordheim
03.08.1948 901458	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om vannledning Rettighetshaver: Parsellen Solvang Bestemmelse om vannrett
04.06.1953 990226	ERKLÆRING/AVTALE Grensegangssak vedr Skurdalen
03.12.1956 990231	ERKLÆRING/AVTALE Grunnrettigheter for Televerket
30.10.1957 990114	BESTEMMELSE OM GJERDE
30.10.1957 990115	BESTEMMELSE OM GJERDE
30.01.1960 990012	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Hol E-kraftledninger. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
28.11.1960 990077	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/253// Bestemmelse om vannrett
19.12.1960 990078	BESTEMMELSE OM FISKERETT Vedr Ustedselssvassdraget
24.06.1961 82	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rettighetshaver: Gøilo Nye Vannverk Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
30.06.1961 990070	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/258//
21.07.1962 1495	BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
21.07.1962 1497	BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
21.07.1962 1499	BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
16.06.1963 1296	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
28.04.1964 1015	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/297// Bestemmelse om vannrett
10.03.1965 599	SKJØNN Elektriske kraftlinjer NSB GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
17.02.1967 570	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/333// Bestemmelse om vannrett
28.10.1970 3731	BESTEMMELSE OM VANNRETT

Utskrift fra infotorg.no EVRY Side 3 av 24

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat



	Rettighetshaver: 0620/66/256//
14.02.1972 675	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver Vestlia Turistsenter AS GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
29.09.1972 4138	SKJØNN Uete-Nes Fjellskjenn GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
05.06.1974 2506	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/377// Rettighetshaver: 0620/66/377//1 Rettighetshaver: 0620/66/377//2 Rettighetshaver: 0620/66/377//3 Rettighetshaver: 0620/66/377//4 Rettighetshaver: 0620/66/377//5 Rettighetshaver: 0620/66/377//6 Rettighetshaver: 0620/66/377//7 Rettighetshaver: 0620/66/377//8 Rettighetshaver: 0620/66/377//9 Rettighetshaver: 0620/66/377//10 Rettighetshaver: 0620/66/377//11 Rettighetshaver: 0620/66/377//12 Rettighetshaver: 0620/66/377//13 Rettighetshaver: 0620/66/377//14 Rettighetshaver: 0620/66/377//15 Rettighetshaver: 0620/66/377//16 Rettighetshaver: 0620/66/377//17 Rettighetshaver: 0620/66/377//18 Rettighetshaver: 0620/66/377//19 Rettighetshaver: 0620/66/377//20 Rettighetshaver: 0620/66/377//21 Rettighetshaver: 0620/66/377//22 Rettighetshaver: 0620/66/377//23 GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
28.11.1974 6501	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0620/66/433// Bestemmelse om vannrett
23.01.1975 354	JORDSKIFTE Grensegangssak Såbellia GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
29.03.1985 1808	ERKLÆRING/AVTALE Grensegangssak GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
16.12.2011 1056044	JORDSKIFTE Bruksordning belte og avløsning av belterett Jordskiftesak 0630-2009-0002 Gjelløstalen GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

FESTEAVTALER

Du har søkt på: Knr.: 0620 Gnr.: 66 Bnr.: 7 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN	Ajour pr.: 29.06.2016
18.08.1994 4081	FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 50 år Årlig festeavgift: 16 000 NOK

Utskrift fra infotorg.no EVRY Side 4 av 24

RETT KOPİ BEKREFTES

Shine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat



Tomleverd: 0 NOK
 Gjelder festnr: 1
 Fester har rett til å overdra og pantsette festeretten
 Bøtteløst tilhører hovedbruket
 GJELDER FESTE

13.07.2005 4066

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
 Festetid: 40 år
 Årlig festeavgift: 250 000 NOK
 Tomleverd: 0 NOK
 Gjelder festnr: 5
 Bestemmelser om regulering av leien
 Kan framleies uten samtykke av
 hjemmelshaver/leier på visse vilkår, se dok.
 Med flere bestemmelser
 GJELDER FESTE

13.07.2005 4067

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
 Festetid: 40 år
 Årlig festeavgift: 219 000 NOK
 Tomleverd: 0 NOK
 Gjelder festnr: 5
 Bestemmelser om regulering av leien
 Med flere bestemmelser
 GJELDER FESTE

LEIEAVTALER M HEFT.

Du har søkt på: Knr.: 0620 Gnr.: 06 Bnr.: 7 Fnr.: Snr.:

 Registreringsenhet:
 STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ajour pr.: 29.06.2016

Ingen leieavtaler registrert.

ADRESSER

Du har søkt på: Knr.: 0620 Kommunenavn: Hol Gnr.: 06 Bnr.: 7 Fnr.: Snr.:

Adresseopplysninger

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 66, Bruksnr 7	Kommune:	0620	Hol
Gatenummer:	1243			
Adresse:		Grunnkrets:	210	Ustedalen
Veiladresse:	Såbøllie 95, gatenr 1243	Valgkrets:	7	Gello
Oppdatert:	08.12.2011	Kirkeseogn:	4080403	Gello
Veiladresse:	Såbøllie 97, gatenr 1243			
Oppdatert:	08.12.2011			

EIENDOM

Du har søkt på: Knr.: 0620 Gnr.: 06 Bnr.: 7 Fnr.: Snr.:

Matrikelopplysninger

Utskrift fra infotorg.no EVERY Side 5 av 24

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
 Stine Weie Heggset
 Advokat



Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Ja
Bruksnavn:	Fossgård	Matrikkel-fert:	Ja	Antall telger:	14
Etablerings-dato:	28.10.1859	Har festegrunn:	Ja	Seksjonert:	Nei
Areal:	526 620,0 kvm	Skylid:	0,97		
Arealkilde:	Beregnet Areal	Nærings-gruppe:	Annet som ikke er næring		

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:			
Lokalitetnr:	Art	Vernetype	Kategori
62480	Jernvinnearlegg	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
Matrikkel-fert:	23.06.2012		
Oppdelert:	28.03.2016	http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?lok_id=62480	
89327	Kulturfremstillingsanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkel-fert:	25.08.2012		
Oppdelert:	12.05.2016	http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?lok_id=89327	
136116	Kulturfremstillingsanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkel-fert:	30.04.2010		
Oppdelert:	28.04.2015	http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?lok_id=136116	
136117	Kulturfremstillingsanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkel-fert:	30.04.2010		
Oppdelert:	28.04.2015	http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?lok_id=136117	
136118	Kulturfremstillingsanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkel-fert:	30.04.2010		
Oppdelert:	28.04.2015	http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?lok_id=136118	
136119	Kulturfremstillingsanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkel-fert:	30.04.2010		
Oppdelert:	28.04.2015	http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?lok_id=136119	

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:				
Type	Dato	Roller	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningsstype	Forretning: 01.04.2015 Matrikkel-fert: 01.04.2015	Berørt	0620/5/2	0,0
		Berørt	0620/64/1	0,0
		Berørt	0620/64/3	0,0
		Berørt	0620/66/2	0,0
		Berørt	0620/66/6	0,0
		Berørt	0620/66/7	0,0
		Berørt	0620/66/9	0,0
		Berørt	0620/66/28	0,0
		Berørt	0620/66/189	0,0
		Berørt	0620/67/1	0,0
		Berørt	0620/67/2	0,0
		Berørt	0620/67/4	0,0
		Berørt	0620/67/5	0,0
		Berørt	0620/69/2	0,0
		Berørt	0620/77/2	0,0
		Berørt	0620/82/1	0,0
		Berørt	0620/84/2	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 23.07.2014 Matrikkel-fert: 28.08.2014	Avgiver	0620/66/98	-12 764,3
		Berørt	0620/66/7	0,0
		Berørt	0620/66/342	0,0
		Berørt	0620/66/454	0,0
		Berørt	0620/66/734	0,0
		Berørt	0620/66/789	0,0
		Berørt	0620/66/808	0,0
		Berørt	0620/66/901	0,0
		Tidligere festegrunn	0620/66/88/2	0,0
		Mottaker	0620/66/899	12 764,3

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

Bilag 7

FESTEAVTALE**MELLOM****GEILO FJELLANDSBY AS
(SOM FESTER)****OG****OLE-ANDREAS TRYTI FOSSGÅRD
(SOM BORTFESTER)**

SA
SF
OAT
OAT
5

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

2

FESTEAVTALE

Mellom

Navn: Ole-Andreas Tryti Fossgård

Person nr.: 010671

heretter kalt "Bortfester",

og

Navn: Gello Fjellandsby AS

Org. nr.: 977 088 372

heretter kalt "Fester" er det i dag 20.november 2009 inngått denne festeavtalen ("Festeavtalen").

Bortfester og Fester er i fellesskap omtalt som "Partene", hver for seg som en "Part".

1. BAKGRUNN – FORMÅL

Fester ønsker å feste Eiendommen av Bortfester og Bortfester ønsker å bortfeste Eiendommen til Fester til følgende bruk av Fester,

- Alpintrase, heisanlegg for cabinheis og/eller stolheis, herunder alle nødvendige innretninger som er nødvendig for et slikt anlegg, for eksempel master, heisstasjoner m.m.

2. EIENDOMMEN

Det område som skal festes (heretter benevnt "Eiendommen"), skal skilles ut fra eiendommen gnr. 66 bnr. 6 i Hol kommune, som eies av Bortfester.

Fester betaler alle kostnader forbundet med fradelingen.

Eiendommens areal er 132,4 dekar. Eiendommens grenser fremgår av Bilag 1.

Bilag 1: Kart over festeområdet merket gult.

Eiendommen bortfestes i den stand den fremstår ved festetidens begynnelse og med de rettigheter og plikter som følger av denne Festeavtale.

Fester er gjort kjent med de heftelser og servitutter som påhviler eiendommen.

3. FORBEHOLD

Partene har tatt følgende forbehold for gjennomføring av Festeavtalen:

Festeavtale alpinområde og cabinheis TB 1

Bortfester: _____

Fester: _____

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

3

1. Kommunen gir tillatelse til bortfeste og deling av Eiendommen etter plan og bygningslovgivningen samt jordloven.
2. Fester får konsesjon for festet etter konsesjonsloven
3. At samarbeidsavtale av 20 november 2009 inngått mellom Fester, Bortfester og Svein Andersen ikke heves pga vesentlig mislighold eller kanselleres etter punkt 14.3 i den aktuelle avtale.

Fester har ansvar for å bekoste og søke om nødvendige tillatelser og godkjenninger i forbindelse med utvikling, etablering og bruk av bygninger og andre anlegg på Eiendommen. Bortfester skal bidra til å gjøre denne prosessen enklest mulig for Festeren, og skal i nødvendig utstrekning bidra til at de aktuelle tillatelser blir gitt, herunder signere nødvendige dokumenter.

4. FESTEAVGIFT

Fester skal for de rettigheter han får iht. denne Festeavtale svare følgende vederlag (festeavgift):

1. Et årlig vederlag på NOK 233 000, per år, basert på kpl (tabell total) pr 15 10 2009
2. Festeavgiften skal betales årlig forskuddsvis senest den 10 januar hvert år. For det første året Festeavtalen gjelder for skal festeavgiften betales første dag i festeperioden med et beløp som tilsvarer årlig festeavgift som angitt (inkludert kpl regulering) ovenfor multiplisert med antall dager fra og med første dag i festeperioden til og med 31. desember det aktuelle år og dividert på 365.

Festeavgiften reguleres hvert 3. år med virkning fra 1. januar i samsvar med endringer i Statistisk sentralbyrå sin konsumprisindeks fra 15. oktober tre kalenderår i forkant til den 15. oktober i det foregående kalenderår. Den første reguleringen skal imidlertid skje på bakgrunn av endringer i konsumprisindeksen fra den 15 oktober 2009 til festeforholdet starter.

5. SKATTER MED MER

I tillegg til leien betaler Fester alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på anlegg så vel som grunnarealet som har sammenheng den virksomhet Fester driver på grunnarealet.

Festeavtale alpinområde og cabinheis TB 1

Bortfester: _____

Fester: _____

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

4

6. BYGG OG ANLEGG PÅ EIENDOMMEN

Fester skal forelegge tegninger og øvrige planer for bebygging av Eiendommen for Bortfester for godkjenning før Fester søker om godkjenning for oppføring. Bortfester kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Bortfester er innforstått med at oppføring av bygg og anlegg vil medføre en lengre bygge- og anleggsperiode på Eiendommen.

Der Fester gjør inngrep i naturen skal han rydde terrenget etter seg, tilkjøre jord og så til.

Fester plikter å ha et godt vedlikehold av grunnen herunder av bygg og anlegg på eiendommen.

Nødvendige gjerd og annen sikring i tilknytning til utøvelsen av Festers virksomhet bekostes av Fester.

7. ANSVAR OVERFOR TREDJEMENN

Festeren bærer selv ansvaret overfor tredjemenn for skader eller ulemper disse måtte påføres ved den bebyggelse, bruk eller virksomhet som Festeren iverksetter på Eiendommen. Blir Bortfester pålagt ansvar for skade eller ulempe som volder ved den utnyttelse, bebyggelse eller virksomhet som Festeren iverksetter på Eiendommen, skal Fester være ansvarlig overfor Bortfester.

8. BEITERETT

Beiteretten tilhører grunneier eller de som ellers måtte ha beiterett i området. Fester kjenner beiteretten og skal ta nødvendig hensyn til den slik at det ikke oppstår skade for de beiteberettigede eller på dyr Bortfester er ikke ansvarlig for eventuelle skader dyr på beite måtte påføre eiendommen eller anlegg.

9. BORTFESTERS DISPOSISJONSRETT OVER EIENDOMMEN

Bortfester/ eier av gnr 66 bnr 6 og utskilte parseller i Hol kommune har vederlagsfri rett til å legge rør og ledningsnett for vann, avløp, strøm mm og veier på Eiendommen forutsatt at det ikke blir til sjenanse for Fester. Før opparbeidelse skjer må planene forelegges Fester til uttalelse og nødvendige offentlige tillatelser må innhentes.

Bortfester/eier av bnr 6 og utskilte parseller har også rett til å knytte seg til infrastruktur som Fester har opparbeidet på Eiendommen mot å betale forholdsmessig andel av anleggskostnadene forutsatt at det ikke forringer eller begrenser nødvendig kapasitet/bruk for Fester.

Enhver rettighet som tilligger OATF/eier av bnr. 6 etter dette pkt. 9 gjelder bare for fremføring til og benyttelse for areal på bnr. 6 og evt. Utskilte parseller, og skal ikke kunne omfatte andre områder.

Festeavtale alpinområde og cabinhale TB 1

Bortfester: _____

Fester: _____

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

5

10. FORSIKRING

Festeren plikter å holde alle bygninger og anlegg på Eiendommen forsikret.

11. FESTETIDEN

Festetiden starter å løpe på det tidspunkt som er angitt i pkt 11.2 i Samarbeidsavtalen av 20.11.2009. Fester skal skriftlig varsle Bortfester før noe arbeid på eiendommen iverksettes. Fra starttidspunktet som påføres denne kontrakt her løper festeavtalen i 40 år ("Festeperioden"). Fester har deretter rett til å forlenge festeforholdet på samme vilkår for 20 år av gangen forutsatt at Eiendommen opprettholdes til alpinbruk som forutsatt i pkt. 1.

Ingen av Partene kan si opp Festeavtalen i Festeperioden.

12. FREMFESTE - UTPARSELLERING

Fester har ikke rett til å fremfeste hele eller deler av Eiendommen uten etter Bortfesteres samtykke. Samtykke til framfeste kan ikke nektes uten saklig grunn, som bla vil være at Cabinhelsen/Alpinområdet ikke er bygget iht Samarbeidsavtalens pkt 7.2
Utparsellering er ikke tillatt.

13. OVERDRAGELSE AV FESTERETT

Fester har ikke rett til å overdra hele eller deler av festeretten uten etter Bortfesteres samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, som bla vil være at Cabinhelsen/Alpinområdet ikke er bygget iht Samarbeidsavtalens pkt 7.2

14. PANTSETTELSE

Festeren har kun rett til å pantsette festeretten og de byggverk og anlegg som oppføres på Eiendommen i de tilfeller som er beskrevet i Samarbeidsavtalens pkt 6.2.3.3 e og 7.2.3.3.e

15. TINGLYSNING

Festeavtalen kan tinglyses på Eiendommen en måned før Festeperioden tar til å løpe. Tinglysning besørges av Fester, og Bortfester plikter å bidra til at tinglysningen lar seg gjennomføre snarest mulig.

Festeavtale alpinområde og cabinhels TB 1

Bortfester: _____
Fester: _____

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

6

16. TVISTER

Tvister som ikke kan avgjøres ved rettslig skjønn, løses ved de alminnelige domstolene. Partene vedtar Eiendommens verneting i alle tvister som måtte oppstå i anledning Festeavtalen.

17. UNDERSKRIFT

Festeavtalen er utferdiget i to – 2 – eksemplarer, hvorav hver av Partene beholder ett eksemplar hver.

Geilo,

Som Bortfester:**Som Fester:**

Ole-Andreas Tryti Fossgård

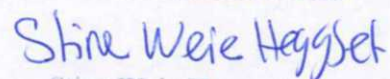
for Geilo Fjellandsby AS
og Geilo Holding AS

Festeavtale alpinområde og cabinheis TB 1

Bortfester: _____

Fester: _____

RETT KOPI BEKREFTES


Stine Weie Heggset
Advokat

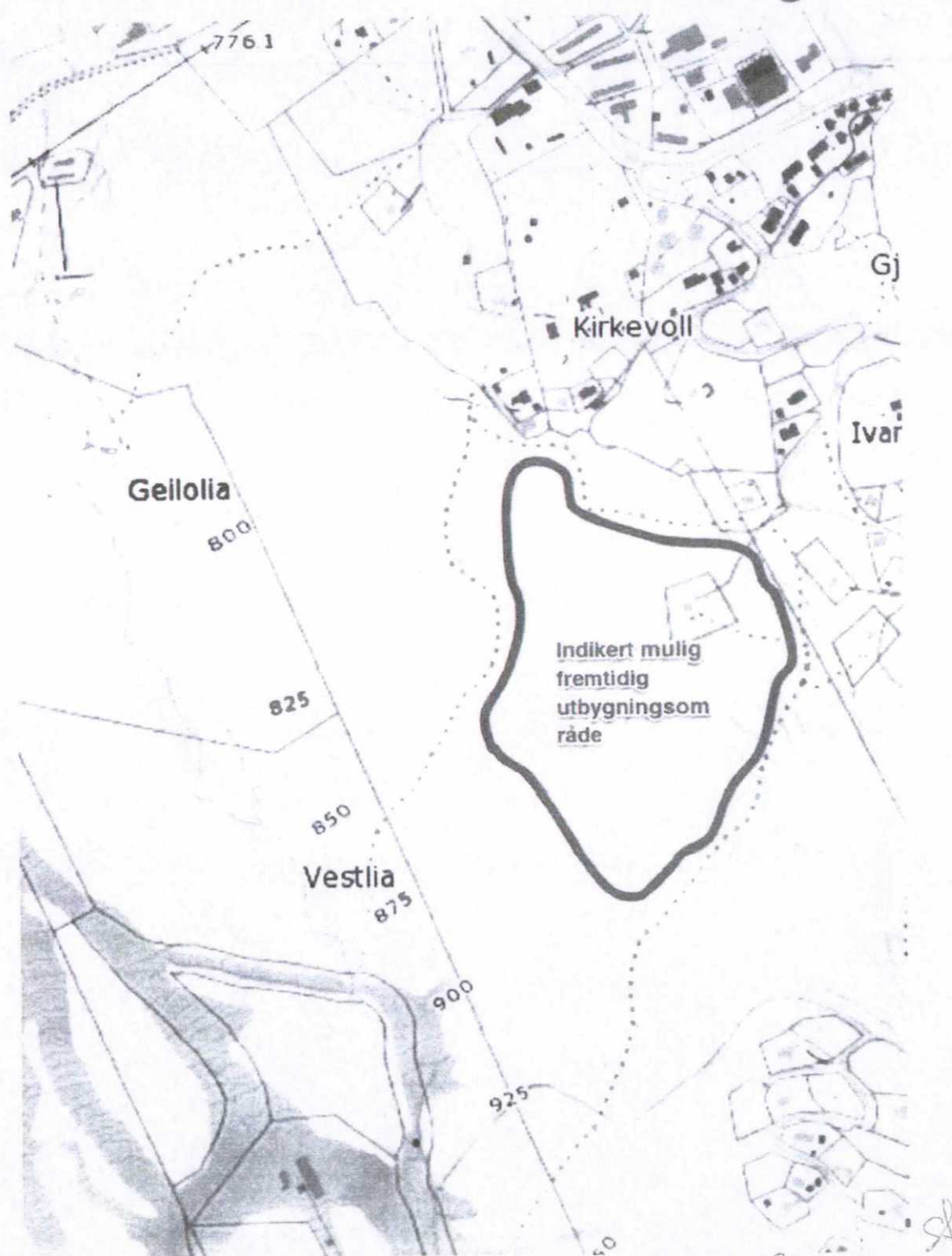
Bilag 7 li)



RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

Bilag 8



RETT KOPI BEKREFTE

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

TILLEGGSAVTALE

mellom

Geilo 770 AS

og

Ole-Andreas Tryti Fossgård og Svein Fredrik Andersen

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

St *OF* 

TILLEGGSAVTALE

Denne avtale ("**Tilleggsavtalen**") er inngått september 2017 mellom:

- (1) Geilo 770 AS, org nr 977 088 372,
- (2) Ole-Andreas Tryti Fossgård, fnr 010671 [REDACTED] og
- (3) Svein Fredrik Andersen, fnr 291058 [REDACTED]

i fellesskap benevnt "**Partene**".

Partene inngikk 5. juli 2016 en avtale ("**Avtalen**") om regulering, utvikling og overføring av deler av gnr. 66, bnr 6 og gnr 66, bnr 7 i Hol kommune. Partene har blitt enige om de endringer i Avtalen som fremgår nedenfor. For øvrig gjelder Avtalen uendret.

Avtalens punkt 7.1 første avsnitt og Avtalens bilag 8 erstattes av følgende tekst og bilag:

"Ved framtidig (om)regulering av området mellom Alpinområdet og Kikut Nord og ned til Utbyggingsområdet skal den som på det tidspunkt er eier av gnr 66 bnr 6 i Hol kommune ("**Bnr 6**"), mot vederlag ha rett til å knytte seg til og bruke den infrastruktur som vil bli etablert på Utbyggingsområdet av GAS. Området som det er aktuelt for å knytte seg til nevnte infrastruktur er avmerket på vedlagte kart, jfr bilag 8."

* * *

Tilleggsavtalen er utstedt i tre eksemplarer, hvorav Partene har mottatt hvert sitt.

30. januar 2016
Geilo, ~~..... september 2017~~

For Geilo 770 AS

Arne Pålsgårdhaugen

Ole-Andreas Tryti Fossgård

Svein Fredrik Andersen

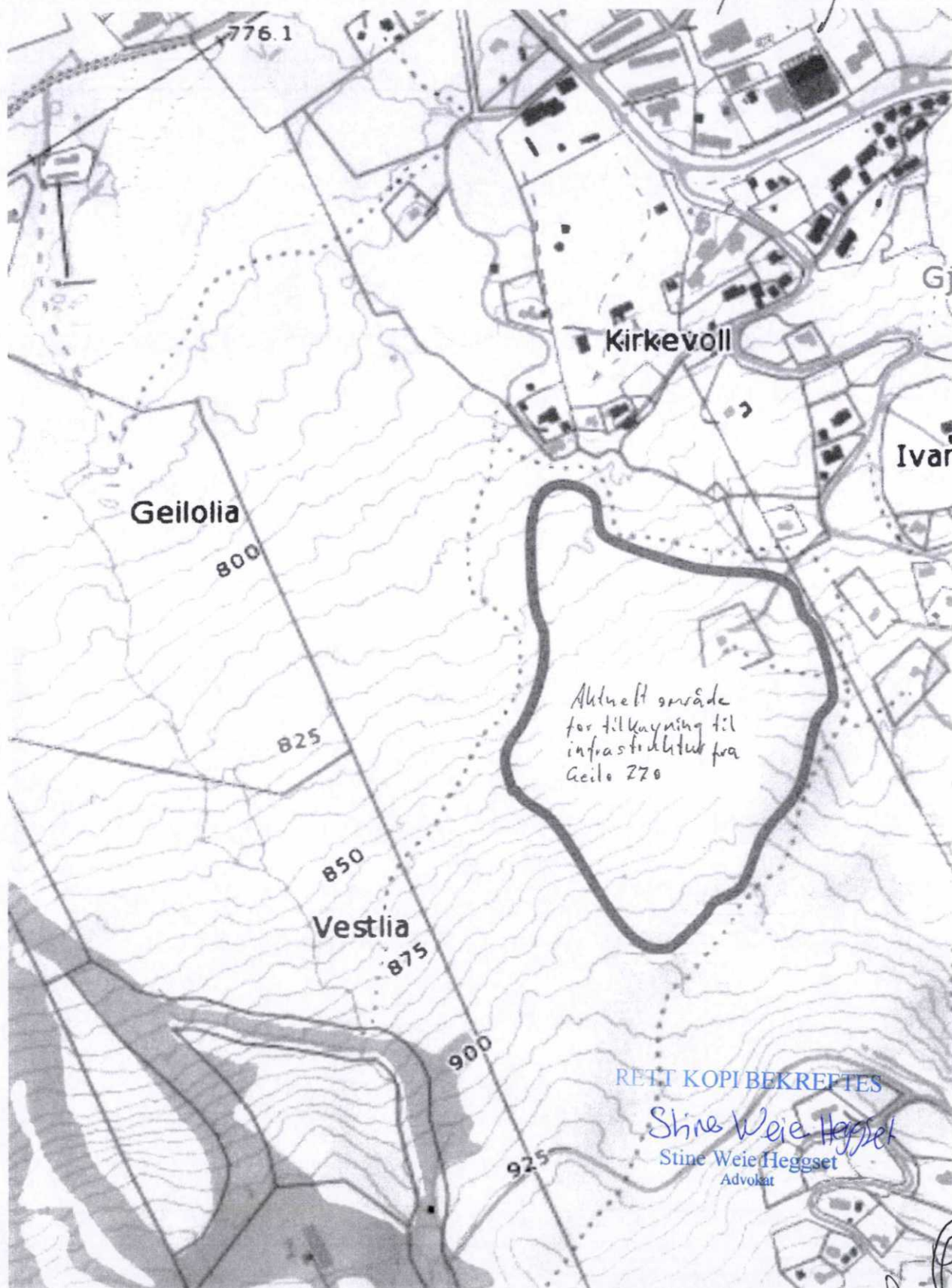
Bilag:

Bilag 8 Kart som viser aktuelt område på gnr 66 bnr 6 i Hol kommune for å knytte seg til infrastruktur

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

Nytt Bilag 8



RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

OATF

St P

VEDKJENNELSE AV AVTALE INNGÅTT 5. JULI 2016 MV

Geilo 770 AS, org nr 977 088 372, Ole-Andreas Tryti Fossgård, fnr 010671 [REDACTED] og Svein Fredrik Andersen, fnr 291058 [REDACTED] (i fellesskap benevnt "**Partene**") vedkjenner seg med dette avtale med bilag inngått mellom Partene den 5. juli 2016, om utvikling mv av gnr. 66 bnr. 6 og 7 i Hol kommune ("**Avtalen**").

Den 30. januar 2018 inngikk Partene en tilleggsavtale til Avtalen ("**Tilleggsavtalen**"), vedrørende endring av Avtalens punkt 7.1 første avsnitt og bilag 8. Partene samtykker til at også Tilleggsavtalen tinglyses på gnr. 66 bnr. 6 og 7 i Hol kommune.

Geilo, 19 april 2018

For Geilo 770 AS



Arne Pålgerdhaugen



Ole-Andreas Tryti Fossgård



Svein Fredrik Andersen

RETT KOPI BEKREFTES

Stine Weie Heggset
Stine Weie Heggset
Advokat

Adv. Johannes Sundet
Postboks 3018
3501 Hønefoss
981 073 010 11231

BEGJÆRING OM SLETTING AV FREMFESTERETT
FOR EIENDOMMENE GNR. 66 BNR. 7 FNR. 1, 4 OG 5

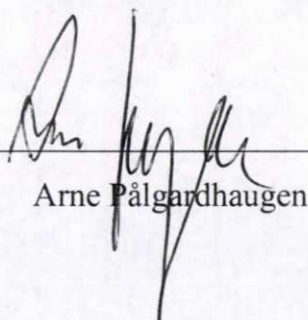
Undertegnede, Geilo 770 AS org. nr. 977 088 372 eier fremfesteretten på eiendommene gnr. 66 bnr. 7 fnr. 5 i Hol kommune, tinglyst den 13.7.2005 med dagboknummer 2005/4067-1/22.

Vi ber med dette om at ovennevnte fremfesterett, i forbindelse med at de arealer som gjelder vårt fremfeste skal fradeles gnr. 66 bnr. 7 i Hol kommune og overføres fra Svein Fredrik Andersen fnr. 291058 [REDACTED] til Geilo 770 AS org. nr. 977 088 372, slettes.

Dette bekrefter vi ved vår underskrift.

Geilo den 18.3.2021

For Geilo 770 AS


Arne Pålgaardhaugen

Rett kopi bekreftes

ADVOKATFIRMAET
BUTTINGSRUD DA
M.N.A.

Grethe K. Odgaard



Doknr: 842954 Tinglyst: 08.07.2021
STATENS KARTVERK

Adv. Johannes Sundet
Postboks 3018
3501 Henefoss
981 073 010 11231

BEGJÆRING OM SLETTING AV FESTERETT

FOR EIENDOMMENE GNR. 66 BNR. 7 FNR. 1, 4 OG 5

Undertegnede, Skigeilo AS org. nr. 998 120 845, eier festeretten på eiendommene gnr. 66 bnr. 7 fnr. 1 og 5 i Hol kommune, tinglyst den 18.08.1994 med dagboknummer 1994/4081-2/22, den 13.7.2005 med dagboknummer 2005/4066-2/22 og 2005/4067-2/22 og den 13.2.2013 med dagboknummer 2013/129571-1/200.

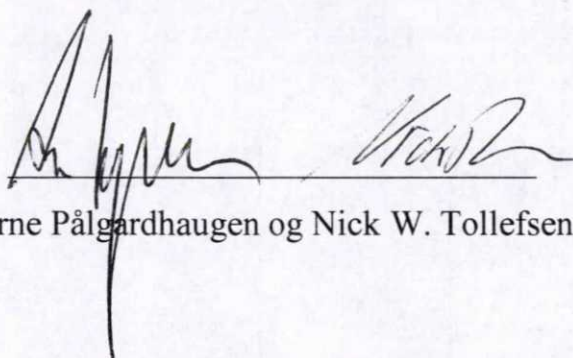
Vi ber med dette om at ovennevnte festeretter, i forbindelse med at de arealer som gjelder vårt feste skal fradeles gnr. 66 bnr. 7 i Hol kommune og overføres fra Svein Fredrik Andersen fnr. 291058 [REDACTED] til Geilo 770 AS org. nr. 977 088 372, slettes.

Vi har samtidig inngått vedlagte nye festekontrakt for en parsell stor ca. 484 803 m2 som skal fradeles gnr. 66 bnr. 7 i Hol kommune med reservert matrikelnummer gnr. 7 bnr. 1005 i Hol kommune som skal tinglyses på denne eiendommen straks den er fradelt gnr. 66 bnr. 7 og tildelt eget gårds- og bruksnummer.

Dette bekrefter vi ved vår underskrift.

Geilo den 18.3.2021

For Skigeilo AS



Arne Pålgaardhaugen og Nick W. Tollefsen

Rett kopi bekreftes

ADVOKATFIRMAET
BUTTINGSRUD DA
M.N.A.

Grethe K. Adigard

Adv. Johannes Sundet
Postboks 3018
3501 Hønefoss
981 073 010 11231

BEKREFTELSE OM BEITERETT

FOR EIENDOMMENE GNR. 66 BNR. 7 OG GNR. 66 BNR. 7 FNR. 1 OG 5

Undertegnede, Svein Fredrik Andersen fnr. 291058 [REDACTED] bekrefter beiteretten på ovennevnte de eiendommer nevnt i punkt 7 festekontrakt av 5.4.2003 og i jordskiftesak tinglyst den 16.12.2011 dbnr. 2011/1065044-1/200 skal bestå i en utstrekning rettigheten(e) er tinglyst på eiendommen selv om:

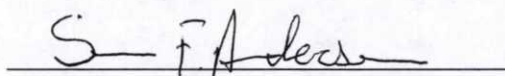
- i) festeretten til Skigeilo AS org. nr. 998 120 845 på eiendommene gnr. 66 bnr. 7 fnr. 1 og 5 i Hol kommune, tinglyst den 18.08.1994 med dagboknummer 1994/4081-2/22, den 13.7.2005 med dagboknummer 2005/4066-2/22 og 2005/4067-2/22 og den 13.2.2013 med dagboknummer 2013/129571-1/20, jf, signert samtykke av 18.3.2021, og
- ii) fremfesteretten til Geilo 770 AS org. nr. 977 088 372 på eiendommen gnr. 66 bnr. 7 fnr. 5 i Hol kommune, tinglyst den 13.7.2005 med dagboknummer 2005/4067-1/22. jf. signert samtykke av 18.3.

slettes.

Dette dokumentet, hvor beiteretten videreføres, skal hefte på gnr. 66 bnr. 7.

Dette bekrefter jeg med min underskrift.

Geilo den 5.7.2021



Svein Fredrik Andersen

Rett kopi bekreftes
ADVOKATFIRMAET
BUTTINGSRUD DA

M.N.A.

Gjenn K. Odgaard



ANNEN NYTTIG INFORMASJON

Byggblankett 3429 A:2023**Bustadoppføringslova – Kontrakt om rett til tomt med byggeklausul for bolig eller fritidsbolig**

Bustadoppføringslova, som er vedlagt, gir forbruker rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. [lovens § 3](#).

Dette kontraktsdokumentet er ett av to som benyttes dersom entreprenør/bortfester av tomten skal utføre byggearbeidene på tomten senere. Kontraktsdokumentet benyttes også selv om overføring av retten til tomten foretas fra en tredjepart. Forutsetningen er at den entreprenøren som skal utføre byggearbeidene på tomten senere, har rett til å disponere over tomten i forbindelse med kontraktsinngåelsen. I den senere byggekontrakten mellom partene benyttes Byggblankett 3429 B *Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul*.

Blanketten er utarbeidet av komiteen SN/K 263 Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Byggmesterforbundet, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Finans Norge, Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Maskinentreprenørenes Forbund (MEF) og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

KONTRAKTSDOKUMENT**PÅKREVD**☐☐**PÅKREVD**☐☐**PÅKREVD**☐☐**PÅKREVD**☐☐**1. Partene og deres representanter**

Partene i kontrakten er:

Kjøper

Fornavn

Etternavn

Fødselsdato

Adresse

Postnummer

Poststed

E-postadresse

Telefonnummer ⓘ

Mobilnummer ⓘ

og

Entreprenør

Foretaksnavn

Organisasjonsnummer

Adresse

Postnummer

Poststed

E-postadresse

Telefonnummer ⓘ

Mobilnummer ⓘ

Representanter som kan forplikte partene i forbindelse med gjennomføringen av kontrakten:**For forbruker:****PÅKREVD**☐ Forbrukere forplikter hverandre.☐ Forbrukere forplikter ikke hverandre.☐ Følgende representant har fullmakt til å forplikte forbruker(e):**For entreprenør:**

Fornavn

Etternavn

Adresse

Postnummer

Poststed

E-postadresse

Telefonnummer ⓘ

Mobilnummer ⓘ

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten.

Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Alternativet som er valgt er merket med en hake.

PÅKREVD

☐ Forbruker aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen _____ eller en annen avtalt kommunikasjonsform.

☐ Forbruker aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

2. Oppføring av bolig

2.1 Kontrakt om oppføring

Ved inngåelse av denne kontrakten forplikter forbruker seg til å inngå kontrakt om oppføring av bolig eller fritidsbolig etter Byggblankett 3429 B med .

Kontrakten skal inngås innen _.

Denne forpliktelsen skal tinglyses.

2.2 Forbrukers mislighold

Dersom forbruker ikke oppfyller sin forpliktelse om å inngå kontrakt med entreprenør om bygging av ny bolig eller fritidsbolig, gir dette entreprenør rett til å heve kontrakten slik at forbrukers rett til grunnen føres tilbake til entreprenør.

Det samme gjelder dersom forbruker misligholder sine forpliktelser etter kontrakten om oppføring av bolig eller fritidsbolig, slik at det innebærer et vesentlig kontraktsbrudd, og entreprenør hever denne kontrakten, jf. bustadoppføringslova [§ 57](#).

2.3 Entreprenørs mislighold

For entreprenørs mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova [kapittel III og IV](#).

Dersom entreprenør vesentlig misligholder kontrakten, jf. bustadoppføringslova §§ [20](#) og [34](#), kan forbruker velge om forbruker vil heve kontrakten om rett til tomten eller beholde tomten uten byggeklausul mot betaling av vederlaget.

Dersom det foreligger vesentlig mislighold fra entreprenør, kan forbruker dessuten kreve erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ [22](#) og [35](#).

3. Tomten og heftelser

3.1 Tomten

a) Tomtens areal er .

Tomten er regulert i henhold til plan nummer _ av _ i kommune.

b) Tilleggsdel til tomten:

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger tomten:

3.2 Heftelser

Forbruker har mottatt grunnboksutskrift for tomten datert _ og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

- a) Eksisterende heftelser som skal videreføres framgår av utdrag i vedlegg D.
- b) Nye, kjente heftelser som kan eller vil bli tinglyst på eiendommen:
- c) Det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst med videre i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering.

Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter for bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger med videre samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i prosjektet, og eventuelt for øvrige eiendommer i området.

Stat, kommune, strømselskap, teleselskap, antenneselskap, sameie, borettslag, vel, huseierforening og lignende har rett til å etablere innretninger som ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art samt rett til adkomst til disse innretningene.

Entreprenør har ikke rett til å tinglyse erklæringer som reduserer leveransens verdi, eller som er til ikke uvesentlig ulempe for forbruker, med mindre erklæringene er påkrevd som følge av lov, forskrift eller andre tilsvarende krav.

4. Forbehold om gjennomføring av kontrakten

4.1 Entreprenørs forbehold om gjennomføring av kontrakten

4.2 Forbrukers forbehold om gjennomføring av kontrakten

4.3 Renter av forskudd og delinnbetalinger ved bortfall av kontrakt

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal forbruker umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av renter etter en rentesats lik Norges Banks flytende 3-måneders NIBOR-rente på tilbakebetalingstidspunktet.

5. Vederlag, betaling og garanti for forskuddsbetaling

5.1 Vederlag

Vederlaget utgjør kr ■ .00 .

I tillegg til vederlaget kommer omkostninger, se 5.2.

5.2 Omkostninger

Forbruker skal betale følgende i tillegg til vederlaget:

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter. Forbruker tar risikoen for slike eventuelle endringer.

Omkostninger betales samtidig med sluttoppgjøret.

5.3 Oppgjør og betalingsplan

Kontantvederlag skal innbetales til , kontonummer merket med KID-nummer .

Omkostningene innbetales til , kontonummer merket med KID-nummer ved overtakelsen.

Forbruker er ikke pliktig til å betale forskudd før det er stilt garanti, jf. bustadoppføringslova [§ 12](#), se 5.9.

Beløpene kan utbetales til entreprenør så snart det er stilt forskuddsgaranti for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, se 5.9.

PÅKREVD

☐ **Betalingsplan:**

☐ **Betalingsplan:**

Det skal framgå at minst 10 % av vederlaget ikke skal betales til entreprenør før overtakelsen, jf. bustadoppføringslova [§ 47](#) første ledd bokstav c.

Forbruker er ikke forpliktet til å betale noen deler av kontantvederlaget før entreprenør har stilt garanti for oppfyllelse av kontrakten, se 7.1.

5.4 Betaling

Forbruker skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, se 5.3. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbruker har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Forbruker har likevel rett til forlengelse av betalingsfristen dersom vilkårene i bustadoppføringslova [§ 51](#) er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal forbruker betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven av beløpet som entreprenør ikke får disposisjonsretten over.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør eller endrings- eller tilleggsarbeider kan entreprenør, jf. bustadoppføringslova [§ 55](#), ha rett til å:

- a) kreve at forbruker betaler renter og erstatning for rentetap;
- b) stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag;
- c) heve avtalen, jf. bustadoppføringslova [§ 57](#), og kreve erstatning;
- d) nekte overtakelse, jf. bustadoppføringslova [§ 55](#) andre ledd.

5.5 Deponering av omtvistet beløp

For deponering av omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova [§ 49](#).

5.6 Vesentlig betalingsmislighold

Ved vesentlig betalingsmislighold av forbruker har entreprenør rett til å heve denne kjøpekontrakten.

Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses normalt som vesentlig mislighold dersom entreprenør har gitt forutgående varsel om heving med en frist på minst 14 dager. Det må likevel tas hensyn til størrelsen på den utestående betalingen og årsaken til forsinkelsen, jf. bustadoppføringslova [§ 57](#).

5.7 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova [§ 42](#), se 9.

Entreprenør kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukers side, jf. bustadoppføringslova [§ 43](#).

Nye offentligrettslige krav som gjelder for entreprenørs ytelse, anses som forbrukers forhold bare dersom entreprenør ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Entreprenør skal uten ugrunnet opphold varsle forbruker om dette.

5.8 Gebyrer og avgifter

Med mindre annet er avtalt særskilt, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk og lignende, være inkludert i vederlaget.

Salgsomkostninger, samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura, kan ikke kreves i tillegg til vederlaget.

5.9 Entreprenørs garanti for forskuddsbetaling

Entreprenør stiller garanti for forskuddsbetaling ved kontraktsinngåelse og de øvrige forskuddene i 5.3 i samsvar med bustadoppføringslova § 47. Garantien skal fullt ut dekke det beløpet forbruker til enhver tid har betalt i forskudd. Forbruker er ikke forpliktet til å betale forskuddet før entreprenør dokumenterer at det foreligger garanti.

Garantien skal gjelde fram til forbruker har fått overlevert tinglyst skjøte eller festekontrakt.

6. Tinglysning

Skjøte blir utstedt av entreprenør når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos entreprenør inntil tinglysning finner sted. Entreprenør gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger.

Etter overtakelse skal eiendommen overskjøtes til forbruker, under forutsetning av at vederlaget inkludert omkostninger er innbetalt. Det er en forutsetning for forbrukers innbetaling at entreprenør har stilt garanti i tråd med bustadoppføringslova § 47 for hele det innbetalte beløpet.

Det må påregnes at ekspedisjon og tinglysning tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført.

Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av unormalt lang saksbehandlingstid i kommunen/kartverket knyttet til deling/seksjonering av eiendommen, og som ikke skyldes forhold hos entreprenør. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes normalt ikke som forsinkelse, jf. bustadoppføringslova § 17.

7. Garanti for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Entreprenør

Garantien skal utgjøre kr .00 , som tilsvarer minst 5 % av vederlaget, og skal gjelde i 5 år etter overtakelsen av boligen som entreprenør skal oppføre for forbruker. Denne garantien kommer i tillegg til den garantien entreprenør stiller i henhold til bustadoppføringslova § 12 for oppfyllelse av avtalen om oppføring av boligen.

Dersom reklamerte forhold er utbedret ved utløpet av 5-årsperioden, som garantien gjelder for, kan entreprenør kreve at forbruker bekrefter dette skriftlig dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke forbrukers øvrige rettigheter etter kontrakten.

7.2 Forbruker

PÅKREVD

☐ Forbrukeren stiller ikke sikkerhet.

☐ Forbruker skal senest 14 kalenderdager etter kontraktsinngåelsen stille sikkerhet

☐

For å gjennomføre kontrakten skal forbruker senest 14 kalenderdager etter bortfall av partenes forbehold etter 4.1 og 4.2 stille sikkerhet

8. Entreprenørs tidsfrister

8.1 Frist for overføring av skjøte/fstekontrakt

Entreprenør forplikter seg til å ha overført skjøte/festekontrakt til forbruker før igangsettelsen av byggarbeider etter Byggblankett 3429 B, men uansett innen _.

8.2 Frist for å gjøre tomten klar for utbygging

PÅKREVD

☐ Entreprenør er ikke forpliktet til å gjøre tomten klar for utbygging.

☐ Entreprenør er forpliktet til å gjøre tomten klar for utbygging.

8.3 Varsling ved forsinkelse

Entreprenør skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at entreprenør blir forsinket med sin utførelse.

8.4 Tilleggsfrist

Entreprenør har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova [§ 11](#), er oppfylt.

8.5 Forsinkelse

Dersom entreprenør er forsinket i henhold til bustadoppføringslova [§ 17](#), kan forbruker etter lovens [kapittel III](#) kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

9. Endringer og tilleggsarbeider

Forbruker kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som samlet vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Entreprenør skal skriftlig klargjøre for forbruker de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbruker krever. Partene avtaler endringer skriftlig.

Betaling for endringer og tilleggsarbeider skal foretas samtidig med sluttoppgjøret. Mot sikkerhet fra entreprenør etter bustadoppføringslova [§ 47](#) kan entreprenør kreve at forbruker betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan entreprenør kreve at forbruker stiller sikkerhet for entreprenørs krav på tilleggsvederlag

10. Forsikring

I byggeperioden er eiendommen forsikret av entreprenør.

Tomten skal være forsikret av entreprenøren til 2 uker etter overtakelse. Forbruker skal ved overtakelsen tegne egen forsikring.

11. Overtakelse

Ved overtakelsen inntreffer følgende virkninger:

- a) Risikoen for tomten går over fra entreprenør til forbruker.
- b) Reklamasjonsfristene etter bustadoppføringslova [§ 30](#) første ledd andre punktum og andre ledd starter å løpe.
- c) Entreprenør får krav på sluttoppgjør.

12. Sluttoppgjør

Sluttfaktura betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget tomten, jf. bustadoppføringslova [§ 15](#). Det samme gjelder i de tilfeller der arbeidet er fullført og forbruker tar i bruk tomten, jf. bustadoppføringslova [§ 14](#). For omtvistet beløp vises til 5.5.

Entreprenør skal forut for forbrukers betaling av sluttfakturaen stille garantien i samsvar med bustadoppføringslova [§ 47](#) frem til det er dokumentert at forbruker er registrert som eier i grunnboken. Garantien skal fullt ut dekke det beløpet forbruker har innbetalt.

Oppgjør skjer som angitt i 5.3 og 5.4

13. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringsloven, kan forbruker etter lovens [kapittel IV](#) holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En mangel som burde ha vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av forbruker så snart råd er.

Forbruker mister retten til å gjøre andre mangler gjeldende dersom forbruker ikke varsler entreprenør om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at forbruker oppdaget, eller burde ha oppdaget, mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre entreprenør har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Entreprenør kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent, dersom mangelen skyldes at entreprenør, eller noen entreprenør er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.

14. Avbestilling

Det vises til bestemmelsene i bustadoppføringslova [§§ 52 og 53](#).

15. Tvister

PÅKREVD

☐

Entreprenør er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova [§ 64](#) andre ledd. Se www.boligtvistnemnda.no. Partene er enige om å behandle tvistesaker i tvistenemnd. Dette hindrer ikke partene i å bringe saken inn for det ordinære rettsapparatet.

☐ Entreprenør er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova [§ 64](#) andre ledd.

Forbrukertilsynet tilbyr mekling i saker hvor entreprenør ikke er tilsluttet Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for det ordinære rettsapparatet.

Med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova [§ 64](#) andre ledd, kan partene velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.

16. Viderealg av denne kontrakten

PÅKREVD

☐ Selger aksepterer ikke viderealg av denne kontrakten.

☐ Selger aksepterer viderealg av denne kontrakten

17. Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder motstridende bestemmelser, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

18. Særlige bestemmelser

Det er ikke avtalt særlige bestemmelser.

19. Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A		☐
Leveransebeskrivelse	B		☐
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D		☐
Situasjonsplan	I		☐
Reguleringskart med tilhørende bestemmelser	J		☐
Matrikkelbrev	K		☐
Festekontrakt	L		☐
Salgsoppgave	M		☐
Betalingsplan	O		☐
Annet	Ø		☐

Forbruker har fått vedleggene ovenfor og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

20. Underskrifter

Undertegnes dette kontraktsdokumentet med bilag på papir, skal det utstedes i eksemplarer, med ett eksemplar til hver av

Byggblankett 3429 B:2023**Bustadoppføringslova – Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul.**

Bustadoppføringslova som er vedlagt, gir forbruker rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens [§ 3](#).

Kontrakten brukes i avtaler mellom forbruker og entreprenør dersom entreprenør påtar seg det hovedsakelige av planlegging og oppføring av bolig, inkludert fritidsbolig, på en tomt hvor retten til tomten tidligere er overført fra entreprenøren. Dersom retten til tomten er ervervet ved kontrakt med tredjemann, med klausul om at entreprenøren skal planlegge og oppføre boligen, brukes kontraktsdokumentet Byggblankett 3425, *Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*.

Blanketten er utarbeidet av komiteen SN/K 263 *Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova* oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Byggmesterforbundet, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Finans Norge, Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Maskinentreprenørenes Forbund (MEF) og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

KONTRAKTSDOKUMENT**PÅKREVD**☐☐**PÅKREVD**☐☐**1. Partene og deres representanter**

Partene i kontrakten er:

Kjøper

Fornavn

Etternavn

Fødselsdato

Adresse

Postnummer

Poststed

E-postadresse

Telefonnummer ⓘ

Mobilnummer ⓘ

og

Entreprenør

Foretaksnavn

Organisasjonsnummer

Adresse

Postnummer

Poststed

E-postadresse

Telefonnummer ⓘ

Mobilnummer ⓘ

Representanter som kan forplikte partene i forbindelse med gjennomføringen av kontrakten:**For forbruker:****PÅKREVD**☐ Forbrukere forplikter hverandre.☐ Forbrukere forplikter ikke hverandre.☐ Følgende representant har fullmakt til å forplikte forbruker(e):**For entreprenør**

Fornavn

Etternavn

Adresse

Postnummer

Poststed

E-postadresse

Telefonnummer ⓘ

Mobilnummer ⓘ

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten.

Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten omgående varsles om dette skriftlig.

PÅKREVD☐ Forbruker aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen _____ eller en annen avtalt kommunikasjonsform.☐ Forbruker aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

Alternativet som er valgt er merket med en hake.

2. Kontraktsarbeidet/tomten

PÅKREVD

- ☐ Partene har inngått kontrakt om planlegging og oppføring av bolig på følgende tomt:
- ☐ Partene har inngått kontrakt om planlegging og oppføring av bolig på tomt som skal skilles ut fra følgende eiendom:

3. Forbehold**4. Forberedelser**

Entreprenør skal innkalle forbruker til et møte for gjennomgåelse av kontraktens innhold og planene for utførelsen. Entreprenør skal føre protokoll fra møtet. Begge parter skal underskrive protokollen i møtet. Partene skal ha ett eksemplar av protokollen hver.

Entreprenør er i forbindelse med sine ytelser forpliktet til i rimelig grad å skaffe seg kunnskap om forholdene på stedet.

5. Entreprenørs varslingsplikt ved mangler ved forbrukers arbeider

Entreprenør skal i rimelig utstrekning undersøke forbrukers og sideentreprenørs arbeider som entreprenør skal bygge videre på, og i god tid før entreprenør skal starte sine arbeider, undersøke atkomsten, opplagsplass med mer.

Entreprenør skal uten ugrunnet opphold varsle om mangler ved forbrukers og sideentreprenørers arbeider, som er grunnlaget for entreprenørs videre arbeider. Dette gjelder også for andre forhold som kan medføre fordyrelse eller forsinkelse.

Dersom entreprenør unnlater å varsle om forhold entreprenør har eller burde ha oppdaget, er entreprenør ansvarlig for den fordyrelsen og forsinkelsen som ville ha vært unngått dersom varsel var blitt gitt i tide.

6. Vederlag og garanti for forskuddsbetaling**6.1 Vederlag**

Vederlaget for entreprenørs ytelser er kr **■ .00** inkludert merverdiavgift.

6.2 Betaling**6.2.1 Fakturering**

Entreprenør utarbeider faktureringsplan, jf. vedlegg O, og fakturerer i henhold til denne.

PÅKREVD

☐ Faktureringsplanen skal vise sammenhengen mellom framdriften og faktureringen. Det kan bare faktureres for verdien av det arbeidet som er utført på tomten, og verdien av de materialene som er tilført tomten for å innbygges.

☐

Forbruker skal betale forskudd på kr .00 før byggestart. For dette forskuddet skal entreprenør stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova [§ 47](#). Forbruker er ikke forpliktet til å betale forskudd før entreprenør dokumenterer at det foreligger slik sikkerhet. For øvrig faktureres det bare for verdien av det som er utført på tomten, og verdien av de materialer som er tilført tomten for å innbygges.



I løpet av faktureringsperioden faktureres det for inntil kr .00 ut over verdien av det arbeidet som er utført på tomten, og verdien av materialer som er tilført tomten for å innbygges. For dette forskuddet stiller entreprenør sikkerhet i samsvar med bustadoppføringslova [§ 47](#).

Det skal framgå av faktureringsplanen at minst 10 % av vederlaget ikke skal betales før overtakelsen, jf. bustadoppføringslova [§ 47](#) første ledd bokstav c.

6.2.2 Fakturering av endringer og tilleggsarbeid

Endringer og tilleggsarbeid faktureres særskilt når disse er utført.

6.2.3 Betalingsfrist

Forbruker skal betale innen 14 kalenderdager etter at forbruker har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Sluttfaktura betales i henhold til 13.4.

6.3 Indeksregulering

6.4 Betaling

Vederlaget innbetales til på kontonummer .

Forbruker skal betale i henhold til avtalt faktureringsplan, se 7.2. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Forbruker har likevel rett til fristforlengelse for betalingen dersom vilkårene i bustadoppføringslova [§ 51](#) er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal forbruker betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven.

6.5 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova [§ 49](#).

6.6 Endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova [§ 42](#).

Entreprenør kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukers side, jf. bustadoppføringslova [§ 43](#).

Nye offentligrettslige krav som gjelder for entreprenørs ytelse, anses som forbrukers forhold bare dersom entreprenør ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Entreprenør skal uten ugrunnet opphold varsle forbruker om dette.

6.7 Gebyrer og avgifter

Forbruker skal betale alle gebyrer og avgifter i forbindelse med byggesaken, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, elektronisk kommunikasjon, vann, kloakk og lignende.

Salgsomkostninger, bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura og lignende er inkludert i vederlaget.

7. Garanti for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Entreprenør

Den garantien som entreprenør stiller, skal utgjøre kr .00, tilsvarende minst 10 % av vederlaget. Denne garantien gjelder for krav som forbruker setter fram mot entreprenør, senest i forbindelse med overtakelsen. For krav som forbruker framsetter mot entreprenør på et senere tidspunkt, men senest 5 år etter overtakelsen, reduseres garantien til kr .00 tilsvarende minst 5 % av vederlaget. For krav som forbruker framsetter etter dette tidspunktet, gjelder ingen garanti.

Dersom det ikke er blitt reklamert i forbindelse med overtakelsen, eller dersom de reklamerte forholdene er utbedret, kan entreprenør kreve at forbruker bekrefter dette skriftlig, slik at garantien kan reduseres. Dersom reklamerte forhold er utbedret ved utløpet av femårsperioden, som garantien gjelder for, kan entreprenør kreve at forbruker bekrefter dette skriftlig dersom det er nødvendig for å avvike garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke forbrukers øvrige rettigheter etter kontrakten.

7.2 Forbruker

Forbruker skal senest uker før avtalt byggestart stille sikkerhet for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten. Sikkerheten stilles på følgende måte:

Entreprenør er ikke forpliktet til å starte byggearbeidene før entreprenør har mottatt avtalt sikkerhet.

Forbrukers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.

8. Forbrukers arbeider og tidsfrister

8.1 Forbrukers egeninnsats og sideentreprenørers arbeider

PÅKREVD

☐ Forbruker skal ikke utføre eget arbeid på boligen.

☐

8.2 Forbrukers tidsfrister

8.3 Varsling ved forsinkelse

Forbruker skal innen rimelig tid varsle entreprenør dersom det oppstår forhold som gjør at forbruker kan bli forsinket med sine ytelser.

8.4 Tilleggsfrist

Forbruker har rett til tilleggsfrist for sine ytelser dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova [§ 51](#) er oppfylt.

8.5 Forsinkelse

Forsinket medvirkning fra forbruker vil kunne få slike konsekvenser som følger av bustadoppføringslova [§§ 11](#) og [55](#).

8.6 Forbrukers arbeider etter overtakelsen

PÅKREVD

☐ Forbruker skal sørge for å få utført arbeider etter overtakelsen som angitt i leveransebeskrivelsen, jf. vedlegg B eller Ø.

☐ Forbruker skal ikke sørge for å få utført arbeider etter overtakelsen.

9. Entreprenørs tidsfrister

9.1 Entreprenørs frist til å ha boligen klar til overtakelse

PÅKREVD

☐
☐
☐
☐

Utgangspunktet for entreprenørs frist til å ha arbeidene klare til overtakelse er når entreprenør har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt, forbruker har stilt sikkerhet, jf. 7.2, og gitt melding om dette til entreprenør, og eventuelle forbehold er bortfalt, jf. 3.1.

Ferdigstillelsen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder også om det utføres arbeid i slike ferieperioder.

9.2 Entreprenørs varslingfrist

Entreprenør skal varsle forbruker når det er gitt igangsettingstillatelse.

9.3 Varsling ved forsinkelse

Entreprenør skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at entreprenør blir forsinket med sin utførelse.

9.4 Tilleggsfrist

Entreprenør har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova [§ 11](#), er oppfylt.

9.5 Forsinkelse

Dersom entreprenør er forsinket i henhold til bustadoppføringslova [§ 17](#), kan forbruker etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom entreprenør er forsinket, har forbruker dessuten rett til før overtakelsen å utføre egeninnsats og la sideentreprenører utføre arbeider som forbruker etter kontrakten skulle utføre etter overtakelsen, se. 8.6, med mindre dette i vesentlig grad vil hindre entreprenørs videre arbeid.

10. Langvarig avbrudd

Dersom en av partene sier seg løst fra kontrakten på grunn av langvarig avbrudd, jf. bustadoppføringslova [§ 60](#), kan hver av partene kreve at ytelsen, etter den tidligere inngåtte kontrakten om forbrukers rett til tomten, føres tilbake.

11. Endringer

11.1 Endringer og tilleggsarbeid

Forbruker kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som samlet vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Forbruker kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for entreprenør som ikke står i forhold til forbrukers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova [§ 9](#) andre ledd.

Entreprenør skal skriftlig klargjøre for forbruker de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av endringene eller tilleggsarbeidet som forbruker krever. Partene avtaler endringer skriftlig.

Entreprenør kan kreve at forbruker stiller sikkerhet for entreprenørs krav på tilleggsvederlag, jf. bustadoppføringslova [§ 46](#) andre ledd, første punktum.

11.2 Entreprenørs rett til mindre endringer

Entreprenør har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer leveransens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget.

Entreprenør skal så langt det er praktisk mulig informere forbruker om slike endringer.

12. Forsikring

12.1 Tingforsikring

Entreprenør skal tegne tingforsikring for alt arbeid og alle materialer som skal brukes på bygget, inkludert de delene som er utført eller levert av forbruker fram til overtakelsen, i samsvar med bustadoppføringslova [§ 13](#) siste ledd. Tingforsikringen skal også omfatte sideentreprenørs leveranse. Dersom sideentreprenør har tegnet forsikring for sine arbeider, skal skade på sideentreprenørs leveranse likevel dekkes fullt ut av denne før hovedentreprenørens forsikring kommer til anvendelse. Kopi av forsikringsbevis fra sideentreprenør skal overleveres entreprenør, dersom sideentreprenør ikke er registrert i et felles leverandørregister med forsikringene.

Entreprenør skal levere forbruker en kopi av forsikringsbeviset senest 14 kalenderdager etter utgangspunktet for fristen i 9.1 første ledd.

Forbruker skal gi de nødvendige opplysningene om arbeid og materialer som er utført eller levert av vedkommende selv eller av sideentreprenører. I henhold til 8.1 skal sideentreprenør tegne egen tingforsikring.

Forsikringen skal til enhver tid gi dekning for det beløpet det i skadetilfeller vil koste å bringe boligen i samme stand som før skaden og erstatte skadede materialer. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 G (G = Folketrygdens grunnbeløp).

Forbruker er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før forbruker har mottatt dokumentasjon på at entreprenør har tegnet forsikring etter denne bestemmelsen, jf. bustadoppføringslova [§ 13](#) siste ledd.

12.2 Ansvarsforsikring

Entreprenør skal ha en ansvarsforsikring på vanlige vilkår som skal dokumenteres overfor forbruker senest 14 kalenderdager før avtalt byggestart for entreprenørs arbeider.

Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade som entreprenør og entreprenørs underentreprenører kan påføre forbruker eller tredjeperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 G (G = Folketrygdens grunnbeløp).

I henhold til 8.1 skal sideentreprenør tegne egen ansvarsforsikring på tilsvarende vilkår.

13. Overtakelse og sluttoppgjør

13.1 Overtakelsesforretning

Forbruker skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Entreprenør skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova [§ 15](#).

PÅKREVD



Det er en forutsetning for å avholde overtakelsesforretning at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse ved overtagelse, skal entreprenør framskaffe ferdigattest så snart grunnlaget for dette er oppfylt.



Der forbrukers etterfølgende egeninnsats eller arbeid utført av forbrukers sideentreprenører er en forutsetning for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, kan overtakelsesforretning avholdes selv om dette ikke foreligger.

Forbruker kan nekte å overta boligen før entreprenørs frist til å ha boligen klar til overtagelse, med mindre annet er avtalt i punkt 22.

Forbruker kan også nekte å overta boligen dersom det foreligger en mangel som gir rimelig grunn til å motsette seg overtakelsen.

13.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll, som skal angi:

- a) hvem som er til stede;
- b) eventuelle mangler som påvises;
- c) frist for utbedring av påviste mangler;
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt;
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlaget, jf. bustadoppføringslova [§ 49](#);
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

13.3 Virkninger av overtagelse

Ved overtakelsen inntreffer følgende virkninger:

- a) Risikoen for boligen går over fra entreprenør til forbruker.
- b) Reklamasjonsfristene etter bustadoppføringslova [§ 30](#) første ledd andre punktum og andre ledd starter å løpe.
- c) Eventuell dagmulkt stanser.
- d) Entreprenør får krav på sluttoppgjør.
- e) Forbruker overtar ansvaret for å forsikre boligen.

Senest ved overtakelsesforretningen skal entreprenør overlevere byggesøknadstegninger, inkludert situasjonsplan og bruksanvisning, til forbruker.

13.4 Sluttoppgjør

Slutfakturaen betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. bustadoppføringslova [§ 15](#). Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og forbruker har flyttet inn i boligen, jf. bustadoppføringslova [§ 14](#). Entreprenør kan kreve utbetaling av slutfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises det til 6.5.

14. Naturlige forhold ved utførelse i byggeperioden

Forbruker gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser, for eksempel som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold nødvendigvis er å

anse som en mangel.

Forbruker er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.

15. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbruker etter lovens [kapittel IV](#) holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En mangel som burde ha vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av forbruker så snart råd er.

Forbruker mister retten til å gjøre andre mangler gjeldende dersom forbruker ikke varsler entreprenør om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at forbruker oppdaget, eller burde ha oppdaget, mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre entreprenør har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Entreprenør kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom mangelen skyldes at entreprenør, eller noen entreprenør er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.

Dersom forbruker hever kontrakten på grunn av mangel, jf. bustadoppføringslova [§ 34](#), har forbruker også rett til å heve den tidligere inngåtte kontrakten med entreprenør om rett til tomten. Dersom forbruker hever kontrakten om rett til tomten på grunn av mangel, har forbruker likeledes rett til å heve kontrakten om planlegging og oppføring av bolig.

16. Avbestilling

PÅKREVD

☐ Det vises til bestemmelsene i bustadoppføringslova [§§ 52 og 53](#).

☐ Dersom forbruker avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbruker avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova [§ 54](#).

Dersom forbruker avbestiller fordi søknaden om byggetillatelse blir avslått, skal forbruker betale et avbestillingsgebyr på 2 % av vederlaget. Dette gjelder likevel ikke dersom det er entreprenørs forhold som er årsaken til at byggetillatelse ikke blir gitt.

Dersom forbruker avbestiller hele entreprenørens ytelse etter denne kontrakten, har forbruker også rett til å avbestille ytelsen etter den tidligere inngåtte kontrakten med entreprenør om rett til tomten.

17. Entreprenørs rett til å kreve omgjøring av kontrakten om forbrukers rett til tomten

Dersom entreprenør hever kontrakten på grunn av forbrukers mislighold, eller dersom forbruker avbestiller hele entreprenørens ytelse i henhold til punkt 16, kan entreprenør kreve omgjøring av kontrakten om forbrukers rett til tomten.

18. Tvister

PÅKREVD

☐

Entreprenør er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova [§ 64](#) andre ledd. Se www.boligtvistenemnda.no. Partene er enige om å behandle tvistesaker i tvistenemnd. Dette hindrer ikke partene i å bringe saken inn for det ordinære rettsapparatet.

☐ Entreprenør er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova [§ 64](#) andre ledd.

Forbrukertilsynet tilbyr mekling i saker hvor entreprenør ikke er tilsluttet [Boligtvistnemnda](#). Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for det ordinære rettsapparatet.

Med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova [§ 64](#) andre ledd, kan partene velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.

19. Ettårsbefaring

Entreprenør skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Entreprenør skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til bustadoppføringslova [§ 16](#).

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

20. Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Entreprenørs arbeidstakere skal minst ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter. Det samme gjelder for entreprenørs underleverandører i alle ledd.

Forbruker skal sørge for at avtaler som forbruker inngår med andre entreprenører, skal inneholde tilsvarende bestemmelser om lønns- og arbeidsvilkår.

21. Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder motstridende bestemmelser, gjelder yngre bestemmelser foran eldre bestemmelser, spesielle bestemmelser foran generelle bestemmelser og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som framgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten, selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke inngår.

22. Særlige bestemmelser

Det er ikke avtalt særlige bestemmelser.

23. Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A		☐
Leveransebeskrivelse	B		☐
Tegninger:	C		☐
- fasadetegning			☐
- snittegning			☐
- plantegning			☐

	Vedlegg	Nummer	Ikke relevant
- kjøkkentegning			☐
- romskjema			☐
Situasjonsplan	I		☐
Faktureringsplan	O		☐
Annet	Ø		☐

Forbruker har fått vedleggene ovenfor og gjort seg kjent med innholdet i disse. Entreprenør har gjennomgått vedleggene med forbruker i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

24. Underskrifter

Undertegnes dette kontraktsdokumentet med bilag på papir, skal det utstedes i eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

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-antennene 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. AVTREKKSVENTILER 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:

Alpinlia T35, 3580 Geilo
Gnr. 66, Bnr. 1090, Hol kommune.

Oppdragsnummer:

315251230

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> |
|---|--|--|
-