



Gnr. 64, bnr. 186 (Ustedalen 4). Kjøpekontrakt mellom Fagforbundet og Hol kommune.

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling

1. Kommunestyret godkjenner kontrakten mellom Fagforbundet og Hol kommune om kjøp av gnr. 64, bnr. 186 (Ustedalen 4) på Geilo.
2. Kjøpet av gnr. 64, bnr. 186 (Ustedalen 4) med en totalkostnad på kr. 4.428.805,- blir finansiert av disposisjonsfondet. Kr. 4.320.000,- utbetales via kto. 02800.6001.2652,

mens kr. 108.805,- utbetales via konto 11950.6001.2652.

Saken avgjøres av

Kommunestyret

Vedlegg

- 1 Tilstand-/verdivurdering for gnr. 64, bnr. 186 (Ustedalen 4) på Geilo.
- 2 2026-01-26 Notat Hol kommune v kommunestyret(4224854.1).pdf Offl. § 15
- 3 Pantebokkopi fast eiendom 1951-903-22, dokument.pdf Offl. § 15
- 4 FM 2024 - Kontrakt AVHL.pdf

Saksopplysninger

Formålet med å fremme denne saken for politisk behandling er å få en politisk beslutning på om Hol kommune skal erverve eiendommen gnr. 64, bnr. 186 (Ustedalen 4).

Formannskapet ble via B-sak (2025/3071 – 1) - Mulig kjøp av eiendom på Geilo, informert om at Fagforbundet har forespurt kommunen om et eventuelt kjøp av gnr. 64, bnr. 186 (Ustedalen 4).

Administrasjonen har deretter innledet forhandlinger med Fagforbundet med tanke på et mulig kjøp av eiendommen, som er lokalisert nær helse- og omsorgstjenestene på Geilo.

tegninger og underdimensjonerte rømningsveier. Takstmannen har tatt forbehold om at han ikke har kompetanse til å vurdere brannkravene fullt ut. For bygningsmessige forhold for øvrig vises det til vedlagte tilstandsrapport fra Takst & Eiendomsrådgivning.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsen i avhendingslovens kapittel 3. For ytterligere informasjon om avhendingsloven vises det til vedlagte notat fra Advokatfirmaet Føyen (u.off. § 15).

Kjøper har fått framlagt en tilstandsrapport som er datert 10. april 2024, jf. vedlegg. Forut for overdragelse skal selger foreta en gjennomgang av eiendommen og eventuelle avvik fra tilstandsrapporten skal selger bekoste utbedret innen en rimelig frist, jf. pkt. 8 i kontrakten.

Heftelser (negativ servitutt)

Viser til vedlagte tinglyste heftelse fra Norsk Hotelcompagnie AS (av 11.09.51) og notat fra Advokatfirmaet Føyen (26.01.26). Jf. kontrakten er det selger sitt ansvar å få avklart den negative servitutten.

Overtakelse, forbehold og oppgjør

Overtakelse av eiendommen er avtalt til 15. april – 26. Overtakelsen er likevel betinget av at selger forut for overtakelsen har innhentet en skriftlig bekreftelse fra rettighetshaver(e) etter servitutten (eier av gnr. 64, bnr. 23 og Timrehaugveien 2 AS) på at kjøpers planlagte bruk av eiendommen til flyktningmottak og/eller helse – og omsorgstjenester ikke er i strid med servitutten, alternativt at rettighetshaver samtykker uttrykkelig til slik bruk. Ved overtakelse skal eiendommen leveres i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Partene er enige om at eiendommen skal overtas møblert slik den har tilhørt selger.

Kjøper har tatt forbehold om at kontrakten og kjøpet av eiendommen i henhold til denne avtalen skal godkjennes av kommunestyret, jf. pkt. 12. Kommunen har frist til løfte forbeholdet til 1. april 2026, forutsatt at signert kontrakt (av Fagforbundet) kan behandles av

kommunestyret den 19. februar. Dersom slik godkjenning ikke foreligger innen 1. april 2026 kan partene fritt trekke seg fra avtalen.

Oppgjøret mellom partene kan foretas av EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS sin oppgjørsavdeling.

For øvrig vises det til vedlagte kontrakt mellom Fagforbundet og kommunen for kjøp av gnr. 64, bnr. 186 (Ustedalen 4) på Geilo.

Forhold til overordnet plan

Eiendommen «Bjørkholt» er avsatt til boligformål i reguleringsplan for Geilo del 4 (planid: 062004013, 28.08.1986). Bruken av bygget er pr. i dag fritidsformål.

Eiendommen ligger innenfor tiltenkt planområde for reguleringsplan Trekanten 64/402 m.fl. (under arbeid), jf. planinitiativ av 07.02.25.

Eiendommen er regulert til boligformål, men har vært benyttet som fritidsbolig/fagforeningshytte. Dersom eiendommen skal benyttes til f.eks. offentlige formål vil dette utløse krav til søknad om bruksendring.

Miljøkonsekvenser

Vurderes ikke i denne saken.

Økonomiske konsekvenser

Kontrakt for erverv av gnr. 64, bnr. 186 medfører en kostnad på kr. 4.428.805,- for kommunen. Av dette er kjøpesummen på kr. 4.320.000,-, mens omkostningene er på kr. 108.805,-. Kr. 4.320.000,- foreslås utbetalt via kto. 02800.6001.2652, mens kr. 108.805,- utbetales via konto 11950.6001.2652.

Kjøpet av gnr. 64, bnr. 186 (Ustedalen 4) kan eventuelt finansiere via eget låneopptak eller ved bruk av disposisjonsfondet.

Vurdering

Eiendommen gnr. 64, bnr. 186 (Ustedalen 4) ligger sentralt lokalisert opp i mot andre kommunale eiendommer på Geilo som benyttes til helse – og omsorgstjenester.

Eiendommens beliggenhet gjør at det i fremtiden vil være formålstjenlig å se denne eiendommen og Hol kommune sine eiendommer under ett.

Ustedalen 4 kan i påvente av ferdigstilling og gjennomføring av reguleringsplanen for Trekanten benyttes til formål innenfor f.eks. helse – og omsorg sitt ansvarsområde.

Eiendommen vurderes blant annet som godt egnet til å kunne brukes av integreringstjenesten i forbindelse med bosetting av flyktninger.

Rådmann anser dette eiendomskjøpet som et strategisk framtidsrettet kjøp ved å tilegne seg et tilleggsareal i et område hvor andre helse- og omsorgstjenester allerede er lokalisert.

Bygningsmassen er også av en art som gjør at den umiddelbart kan benyttes til for eksempel bosetting av flyktninger i tråd med Hol kommune sitt vedtak om bosetting.

Rådmannen anbefaler at kommunestyret godkjenner kontrakten mellom Fagforbundet og kommunen for kjøp av gnr. 64, bnr. 186 (Ustedalen 4) på Geilo. Videre anbefales det at kjøpesummen og omkostninger på totalt kr. 4.445.750,-, blir finansiert av disposisjonsfondet.