

## Årsmelding 2019 Skurdalen bu- og bygdelaug/årsplan 2020

Skurdalen bu- og bygdelaug står for planlegging, opparbeiding, finansiering og salg av boligtomter i Fjell-ljom boligfelt, som er et ikke-kommersielt prosjekt. Bakgrunn for bygdeprosjektet var ønske om å få flere innbyggere i bygda, og spesielt flere unge voksne og barn, for å få en bedre aldersfordeling.

I 2019 ble mye av feltet opparbeidet; det ble klargjort veg, vann, avløp og strøm frem til de fleste tomtene, og vannforsyningen kom på plass.



Finansiering var på plass, og vi har fortløpende hentet inn avtalte lånebeløp fra bygda etter behov. Det betyr at vi slapp å ta ut banklånet dette året, og det hjelper prosjektet mye.

Det ble tynnet skog og ryddet tømmer i feltet, for å kunne vise frem de flotte tomtene, og utsikten som blir i feltet.

Vi fikk henvendelse fra en ung familie vinteren 2019, som tok turen for og kikket på feltet. Vi greide å skaffe utleiebolig, slik at de kunne flytte og prøvebo en periode, for å se om de trives i bygda. Mangelen på utleieboliger er den største utfordringen vi ser for prosjektet, i.f.t. tilflytting og tomtesalg. De fleste ønsker å bo en stund i bygda, før de tar en beslutning om å kjøpe tomt/bygge hus. Finn.no er en viktig kanal for nå tak i de der ute som snuser på muligheten for å flytte, og som trenger en utleiebolig for å realisere planene. Flere familier har fått realisert flytteplanene sine de gangene det har vært Finn-annonse om utleiebolig i bygda.

Vi har utarbeidet og sendt søknader til banker, stiftelser og legat om støtte til prosjektet, og kan foreløpig konkludere med at vi faller mellom de fleste stoler. Tilbakemeldinger vi har fått, er bl.a. at dette burde vært:

- en kommunal oppgave
- et privat/kommersielt tiltak
- at støtte ikke kan gis når prosjekt er igangsatt
- at det burde vært bygd noen hus først

Det at det verken er kommunalt eller kommersielt, hadde gjort støtte ekstra kjærkomment. Feltet må opparbeides, va-anlegg etableres og alle kostnader forskutteres, før tomtesalget starter. En betingelse for støtte kunne vært at utbetaling ikke ville skje før etter et antall solgte tomter/bygde hus. Det ville sikret at prosjektet var realisert, før støtte ble utbetalt, og vi kunne sett frem til litt drahjelp lenger ut i prosjektet, som ville redusert lånebehov og finanskostnader.

Bygda har bidratt til en kostnadsreduksjon på 30 %, takket være frivillig arbeid og diverse bidrag. Dette har vært helt nødvendig for å kunne forskuttere og opparbeide hele feltet, for å kunne tilby byggeklare og attraktive boligtomter. Kostnaden med å etablere nytt vann- og avløpsanlegg gjør det avgjørende å redusere totalkostnaden for prosjektet. VA-anleggene alene koster flere millioner kroner, mens tomteprosjekt andre steder i kommunen slipper denne ekstra investeringen, da de kan koble seg til kommunale VA-anlegg. For oss kommer denne kostnaden på toppen av utgifter til fremføring av veg, va- og strøm til tomtene.

Den store forskjellen i vilkårene og kostandsnivå gir forklaring på hvorfor det ikke kunne blitt et kommersielt prosjekt, og hvorfor det ikke har vært privat engasjement for opparbeiding av boligtomter i bygda vår.

Vi har klargjort vedtekter for velforeningen, som tomtekjøpere i feltet blir medlem i, og justert og finpusset reglementet for kjøp av tomter, slik at alt er klart for tomtesalg. Bakgrunn for reglementet var bl.a. at kommunen ville at evt. kommunalt tilskudd kun skulle komme unge eller barnefamilier til gode.

Ettersom kommunen ikke innvilget tilskudd, har vi ingen forpliktelser i.f.t. dette. Styret besluttet derfor å endre punktet i reglementet knyttet til alder og rabatt. Prosjektet har sørget for å redusere kostnadene så mye at vi kan tilby gode rabatter til alle. Reglementet sørger for å ivareta at tomtene selges for boligbygging og fast bosetting. Ved å legge til rette for ny bosetting og tilflytting, sørge for attraktive og prisgunstige tomter og boligtilbud, regner vi med å få en bedre aldersfordeling i bygda.

Etter mange henvendelser til vegvesenet, fikk vi til slutt avtale om befaring for godkjenning av avkjøringen i september. Avkjøring og stigning på vegen ble godkjent, og det ble mulig å ferdigstille vegen videre oppover. Avkjøring og service-veg ned til området for rensanlegget ble også opparbeidet i løpet av sesongen.



Det er laget og hengt opp nye plakater, vi har fått laget og fordelt ut en informasjonsfolder, som Grendelaget sponset for oss. Vi har også satt opp skilt på hver tomt, med tomtenummer. Knut-Johnny laget bord og benker til fellesområdet, av materialer fra skogen i feltet.

Vi har jevnlig lagt ut bilder og fortløpende informasjon på fb-siden og instagram, som markedsføring for bygda og tomteprosjektet. Hallingdølen har i løpet av året laget reportasje om status for boligfeltet, og i forbindelse med Skurdalskonferansen. NRK Buskerud tok kontakt på høsten, og ville lage reportasje om dagnadsprosjektet. Det ble sendt på radio P1 og P2, og på distriktssending på tv NRK Østafjells, i tillegg ble det laget en nettartikkel.



Den største utfordringen dette året, ble tomt 1 og tomannsboligen. Salget av 1.enhet ble dessverre kansellert senhøst 2018 p.g.a. utsatt byggestart fra høst-18 til vår-19. Utfordringer med vegvesen forsinket oppstarten med avkjøringen fra mai til august, i tillegg kom godkjenning av byggesøknad for boligen litt for tett opptil vinteren til at grunnarbeid kunne startes.

Bygg team fjernet Finn-annonsen på tomannsboligen midlertidig i desember, for å justere pris etter indeks og nye TEK17-krav. Det ble en langdryg affære for å få annonse ut på nytt, med ny pris. Hele vinteren gikk, og etter mange purringer ble den lagt ut igjen i mai. En prisøkning på nesten 200.000, og endring i forutsetning fra en solgt enhet til to, gjorde nytt salg svært vanskelig. Nå måtte to kunder være på plass før boligen kunne påbegynnes.

Dette ble svært utfordrende, og på høsten tok vi kontakt med Bygg Team for å se på andre muligheter, med enkelthus i stedet for tomannsbolig. Opsjonsavtalene for tomt 1 og to andre tomter gikk ut ved nyttår 2019. Avtalene ble ikke fornyet, da Bygg Team for tiden har mange andre prosjekt på gang, og heller ville komme tilbake på et senere tidspunkt. Det ga mulighet for å se hva andre firmaer kunne tilby av hustyper og priser, og vi har hatt møter med 3 forskjellige byggefirmaer som leverer ferdighusløsninger. Det har vært utfordrende å finne firmaer som finner det interessant, og har tid til å prosjektere, selge og bygge boliger. De fleste byggefirmaer i Hallingdal har fullt opp, og nok med hytteprosjekter. Vi er derfor veldig glad for at Geilobygg, som forhandler av Hellvik hus sa ja til et samarbeid, og vil planlegge både småhusløsning på tomt 1, og eneboliger på et par andre tomter.

Høsten 2019 kunne by på mange nye, spennende initiativ og positive tilskudd i bygda. Åpning av Møkkapuben, salget av gamle-butikken og Skurdalskonferansen er viktige tiltak, som skaper muligheter og håp om videre utvikling av Skurdalen.



Året 2020 har vi store forventninger til; de fleste tomtene i Fjell-ljom boligfelt er allerede byggeklare, og vi forventer byggstart denne sesongen. Ferdigstilling av nedre vegtrasè gjenstår, samt fremføring av vann og avløp til tomtene innover denne vegen. Dette gjøres senvinter/vår 2020.



Slamskiller blir påbegynt senvinter, og biofilter/renseanlegg følger deretter.

Vi forsøker å begrense antall møter i styret, men har hatt årsmøte, samt et par andre møter hvor vi hadde behov for å møtes for å gjøre beslutninger/vedtak. Ellers konfererer og informerer vi det meste via e-post eller telefon.

Skurdalen bu- og bygdelaug feb-2020  
v. leder Britt Haugen