PRIVATMEGLEREN

BERGSJØ HØGFJELLSLEILIGHETE R 1 C (LEILIGHET 204)

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

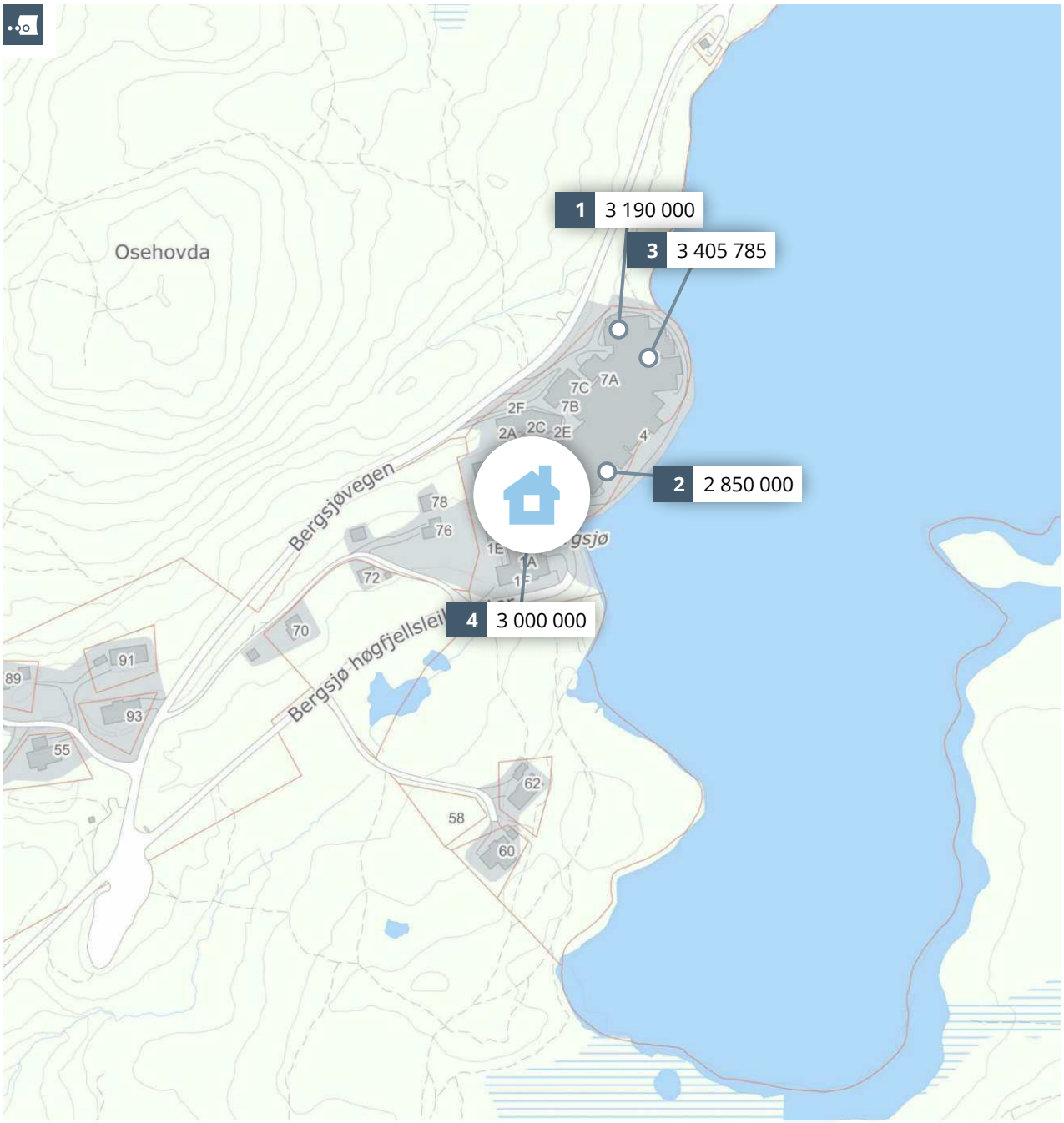
Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BERGSJØ HØGFJELLSLEILIGHETER 1 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 27.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 C, 3570 ÅL

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 91 BNR 28 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 3328 ÅL GRUNNKRETS NORDRE VATS

Verdivurdert til

3 290 000

0	3 290 000	34 632
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m²	4 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	3 426
Formue	0
Soverom	3
Etasjer	5

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergsjø høgfjellsleiligheter 6				03.04.2018	3 290 000	**3 190 000**	0	3 190 000	**36 667**
	87 m²	2008	- m²	3 sov						
2	Bergsjø høgfjellsleiligheter 3				28.02.2019	3 100 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**32 759**
	87 m²	2010	- m²	3 sov						
3	Bergsjø høgfjellsleiligheter 5				16.08.2021	3 500 000	**3 400 000**	5 785	3 405 785	**39 602**
	86 m²	2009	13,7 daa	3 sov						
4	Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 C				28.10.2020	3 100 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**32 609**
	92 m²	2006	- m²	3 sov						

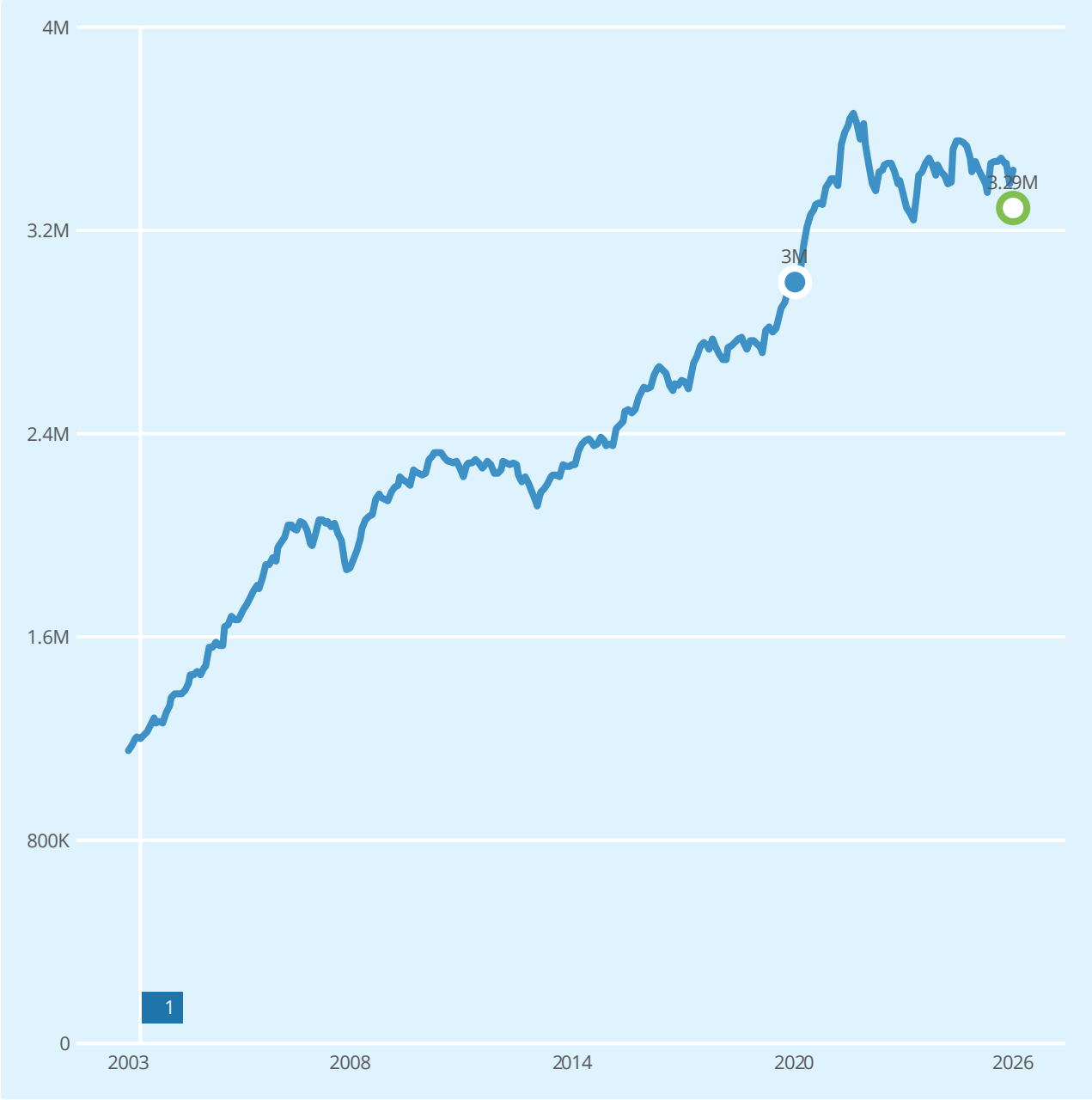
Romslig og innbydende fritidsleilighet i Bergsjø Høgfjellsleiligheter, beliggende ca. 1 100 moh. Leiligheten har 95 kvm BRA-i og inneholder stue, kjøkken, tre soverom og bad. To overbygde terrasser med flott utsikt mot Hallingskarvet i front og Bergsjø på andre siden. Leiligheten selges møblert og disponerer garasjeplass med elbillader. Sameiet har gode fellesfasiliteter som blant annet svømmebasseng, badstue, trimrom og fellesrom. Skiløyper og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.02.2020	28.10.2020	04.12.2020	3 100 000	3 000 000	0	3 000 000	
08.06.2006		08.06.2006	-	2 520 000	-	2 520 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i 3570 ÅL nå

20
fritidsboliger til salgs

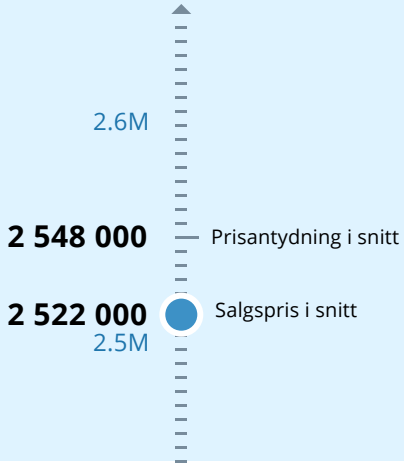


Annonsene har i snitt ligget ute i

106
dager

Fritidsboliger solgt i 3570 ÅL siste 6 mnd

12
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

253
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 C, 3570 ÅL
ÅL kommune
gnr. 91, bnr. 28, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 31.07.2026 **Rapportdato:** 01.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22120-1253 **Eiendomsverdi ref nr:** TH6369

Autorisert foretak: Vestfold og Viken bygg og eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torstein Bringaker

VELKOMMEN TIL
Vestfold & Viken bygg og eiendom
Book befaring

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

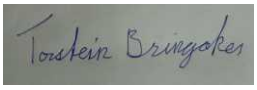
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Vestfold og Viken bygg og eiendom

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Torstein Bringaker

t.bringaker@gmail.com

401 72 211

Norsk takst







Vestfold og Viken bygg og eiendom AS
Åsenveien 1
3095 EIDSFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsleiligheten er oppført i 2006 og fremstår med normal standard sett i forhold til alder og konstruksjon. Leiligheten vurderes som jevnlig og godt vedlikeholdt. Vinduer og dører fungerer normalt, og det er etablert to overbygde terrasser på ca. 8 m² hver. Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader, samt bod på ca. 4 m² i kjelleren.

Innvendige overflater fremstår generelt i god stand sett i forhold til alder. Gulvene består av skifer med varmekabler i gangen og furubord i øvrige rom. Det er registrert noe knirk enkelte steder. Vegger og himlinger er utført med furupanel. Innvendige dører fungerer normalt. Gasspeisen i stuen ble oppgradert i 2024 for å sikre stabil og trygg drift, og oppvarmingen kan styres med Sicon Defa-app.

Badet har flislagte vegger og gulv med varmekabler, panel i himlingen, to sluk og mekanisk avtrekk styrt via kjøkkenventilatoren. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel. Det er mindre fall enkelte steder, men dusjsonen har tett bunnlist og eget sluk, slik at bruksvann i hovedsak ledes direkte til sluket. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran og tettesjikt, forholdet er gitt TG2.

Hulltaking i tilliggende konstruksjon til badet ble ikke foretatt, da eier ikke ønsket synlig hull i veggen. Overflatesøk med MMS3 viste ingen indikasjon på unormale fuktverdier.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Vann- og avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast og ligger delvis skjult i konstruksjonene. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller andre unormale forhold. Varmtvannsberederen har ikke tilfredsstillende elektrisk tilkobling etter gjeldende forskrift, og det anbefales å etablere forskriftsmessig tilkobling. Forholdet er gitt TG2.

Kort TG-oversikt:

TG1: De øvrige vurderte bygningsdelene.
TG2: Manglende dokumentasjon for våtrommets vanntette sjikt.
TG2: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel.
TG2: Elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.
TG3: Ingen registrerte forhold.
TG IU: Ingen registrerte forhold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Fundament i betong. Yttervegger er utført i bindingsverk, isolert. Yttervegger er kledd utvendig med stående og liggende kledning. Saltak i tre. Taktekking med torv, membran. Takrenner med nedløp. Grunnmur i betong med støpt dekke.
Leiligheten har malte tolagsvinduer, malt branndør med brannklasse EI30 og malte terrassedører i tre med glassfelt. Det er etablert to overbygde terrasser i tre på ca. 8 m² hver, med rekkverk i tre og taktekking av takplater. Den ene terrassen har adkomst fra gangen, mens den andre har adkomst fra stuen. Det medfølger én parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader, samt bod på ca. 4 m² i kjelleren.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet i gangen er belagt med skifer og har elektriske varmekabler. Øvrige gulv er utført med furubord. Vegger og himlinger er kledd med furupanel, og leiligheten har innvendige tredører. Det er etablert gasspeis i stuen, og oppvarmingen kan styres via Sicon Defa-app.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagte vegger, panel i himlingen og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Membran og tettesjikt er fra byggeåret. Badet har to sluk, og det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel. Dusjsonen har tett bunnlist og eget sluk.

Badet er innredet med nedfelt servant, speil og overskap, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenventilatoren, med tilluft gjennom luftespalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er etablert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Avtrekk over platetoppen er tilkoblet mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i plast/PVC, mens avløpsrørene er utført i plast. Vesentlige deler av røropplegget ligger skjult i konstruksjonene. Det er etablert varmtvannsbereder og mekanisk ventilasjon tilknyttet kjøkkenventilatoren.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Leiligheten er en del av et eierseksjonssameie med opparbeidede fellesarealer, interne adkomstarealer og garasje- og parkeringsanlegg. Eiendommen har vannforsyning fra brønn på eiendommen eller i området og er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

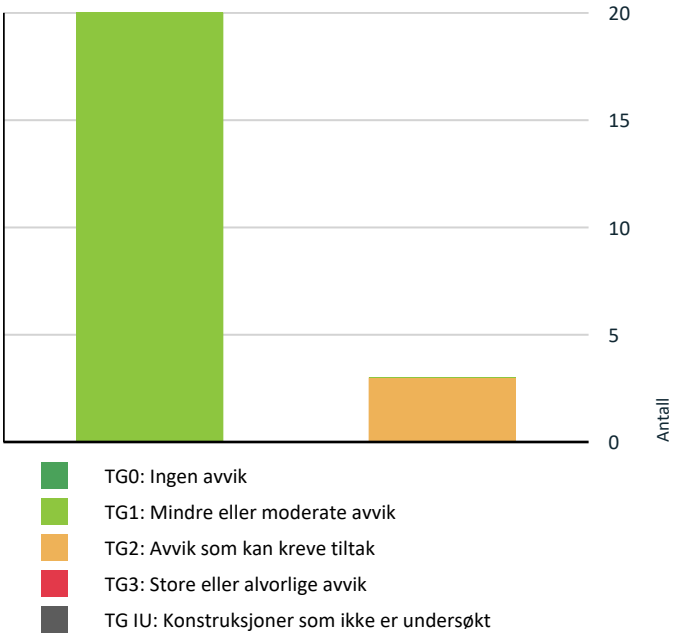
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2006

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindusmassen består av malte tolagsvinduer.
Vinduene ble kontrollert ved befaring og fungerte normalt ved åpning og lukking. Det ble ikke registrert avvik.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er etablert malt branndør med brannklasse EI30 fra byggeåret, samt malte terrassedører i tre med glassfelt til begge terrassene. Dørene fungerer normalt og har normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

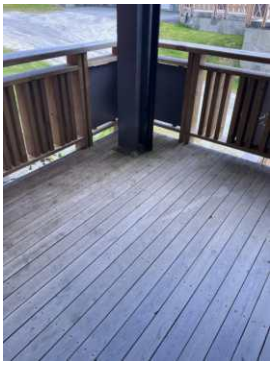




TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert to overbygde terrasser i tre på ca. 8 m² hver, med rekkverk i tre og taktekking av takplater. Den ene terrassen har adkomst fra gangen, mens den andre har adkomst fra stuen.

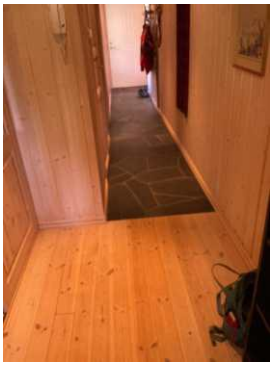






Tilstandsrapport





TG 1 **Andre utvendige forhold**

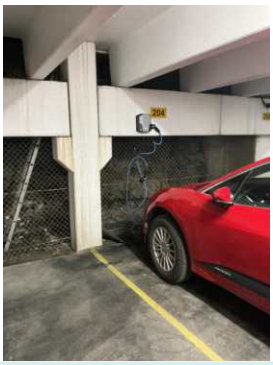
Beskrivelse

Det medfølger én parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader, samt en bod på ca. 4 m² i kjelleren.

TG 1 **Overflater - vegger og himlinger**

Beskrivelse

Vegger og himlinger er utført med furupanel og fremstår i god stand sett i forhold til alder.





INNVENDIG

TG 1 **Overflater - gulv**

Beskrivelse

Gulvet i gangen er belagt med skifer og har elektriske varmekabler. Øvrige gulv er utført med furubord og har normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det ble registrert noe knirk enkelte steder ved befaring.







TG 1 **Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert gasspeis i stuen.
Det ble tatt en større oppgradering i 2024 innhold ble skiftet for og sikkre stabil og trygg drift. (kost 20 000)



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører ble kontrollert ved befaring og fungerte normalt.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Sicon Defa app for oppvarming



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse. Eier opplyser at våtrommet er ca. 20 år gammelt, og at dokumentasjonen ikke lenger er tilgjengelig, da det på utførelsestidspunktet var mindre vanlig å oppbevare slik dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og panel i himlingen.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabel på bad.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran og tettesjikt er fra byggeåret. Badet har to sluk, og det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel. Det er registrert mindre fall enkelte steder. Dusjsonen har tett bunnlist og eget sluk, slik at bruksvann i hovedsak ledes direkte til sluk og ikke ut på øvrig gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mindre fall enkelte steder på gulvet. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved terskel er målt til ca. 20 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dusjsonen har tett bunnlist og eget sluk, slik at vannbelastningen på øvrige gulvarealer er begrenset. Forholdet fungerer ved dagens bruk, men det anbefales å følge med på at vann ikke blir stående på gulvet. Tilstrekkelig fall bør etableres ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med innredning med nedfelt servant med speil i midten, overskap på vær side og armatur over. Videre er det etablert dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.









ETASJE > BAD

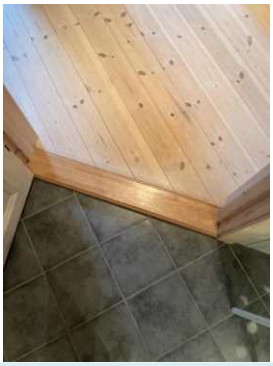
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenventilatoren, med tilluft gjennom luftespalte under dørbladet.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da eier ikke ønsket synlig hull i veggen. Det er i stedet utført overflatesøk med MMS3, uten indikasjon på unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:

• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.



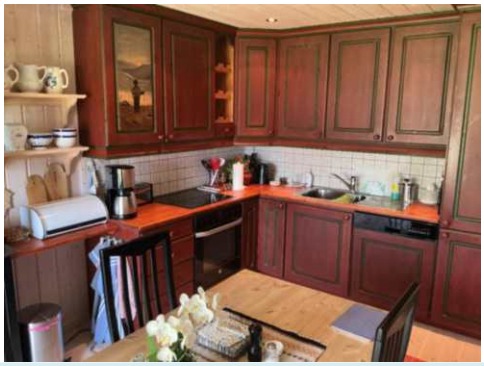
KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Innredningen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over platetopp med avtrekk via mekanisk anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført i plast/PVC. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.





Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløps rør i plast. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fra kjøkkenviften

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. dagens forskrifter. For eldre anlegg foreligger normalt ikke krav om utbedring, men ved utskifting eller endring skal tilkobling utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ved fremtidig utskifting av varmtvannsberederen bør den elektriske tilkoblingen utføres i samsvar med gjeldende forskriftskrav.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

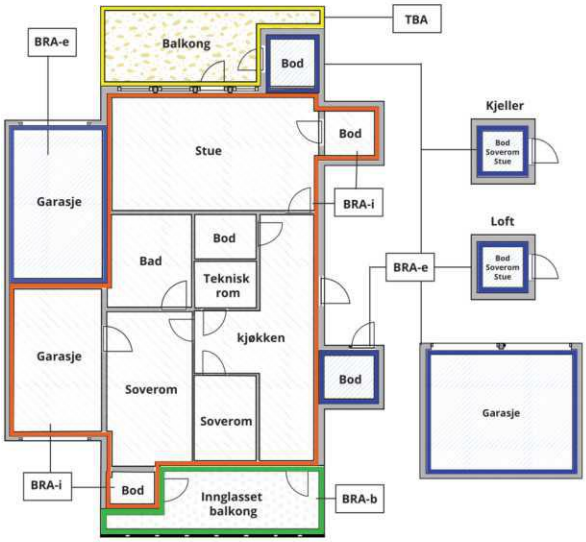
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	95	4		99	16
SUM	**95**	**4**			**16**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, bod, stue/kjøkken, bad	Bod kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Torstein Bringaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3328 ÅL	91	28		18	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 C

Hjemmelshaver
Thue Reidar Ely

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Bergsjøen i Vatsfjellet, ca. 1 080–1 090 meter over havet og omtrent 29–30 km fra Ål sentrum. Området er preget av åpent høyfjellsterreng med utsikt mot omkringliggende fjellområder og nærhet til Bergsjøen. Det er umiddelbar tilgang til turterreng, preparerte skiløyper, fiske- og friluftsmuligheter. Bergsjø Høyfjellsleiligheter er et etablert sameie bestående av 114 fritidsleiligheter.
Det er også et stort fellesrom i anlegget med spill,bordtennis og bøker i tillegg til trimrom,dusj, Badstu og svømmebasseng.

Adkomstvei

Fra riksvei 7 øst for Ål sentrum følges Nordbygdvegen/fylkesvei 2930 gjennom Vats og videre mot Bergsjøområdet. Deretter følges Bergsjøvegen frem til eiendommen. Det er bilvei frem til leilighetsanlegget. Interne veier, parkering og vintervedlikehold forvaltes som en del av sameiets fellesarealer og drift.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av detaljregulering for Bergsjø Høyfjellsleiligheter, plan-ID 2016002, vedtatt og ikraftsatt 31.08.2017. Området er regulert til fritidsbebyggelse med tilhørende fellesarealer, parkeringsanlegg og øvrige funksjoner knyttet til leilighetsanlegget

Om tomten

Leiligheten er en del av et eierseksjonssameie på gnr. 91, bnr. 28. Sameiets eide fellestomt er oppgitt til ca. 13 691 m² og er opparbeidet med fritidsbebyggelse, garasje- og parkeringsanlegg, interne adkomstarealer og felles uteområder. Omkringliggende arealer består hovedsakelig av naturlig høyfjellsterreng med sparsom vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Ikke innhentet opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2026	
2	01.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vestfold og Viken bygg og eiendom AS
Åsenveien 1
3095 EIDSFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Ål kommune

Privatmegleren Hallingdal AS		Ål kommune - Torget 1, 3570 Ål			
thea.eidsgaard@privatmegleren.no		postmottak@aal.kommune.no			
Dykkar ref. / ordre nr.		Vår ref.	2026/3408	Dato	21.08.26

Eigendommens adresse og matrikkel

Matrikkel	Gnr. 91 Bnr. 28 Fnr. 0 Snr. 18
Hjemmelshaver	Reidar Ely Thue

Bygnings informasjon

Om det vert oppdaga avvik frå godkjend byggemelding må ny bygge-melding sendast til kommunen snarast og seinast før eit eventuelt sal.

Tilkopling vatn og avløp

Kommunalt				Privat			
Vatn		Avløp	x	Vatn	x	Avløp	
Frå Vann/Avløp avd.	Tilkopla kommunalt avløpsnett via privat stikkledning.						

Kommunale avgifter og gebyr

Type	Årlig avgift
Eigedomsskatt (ikkje mva pliktig)	2 170
Fast gebyr kloakk	5 910
Forbruksgebyr kloakk	1 804
Branntilsyn	202,50
Renovasjon	3 105
Sum avgifter eks. mva	**13 191,50**

Kommentar

Ved eigarskifte/overtaking må seljar og kjøpar sjølv sørgje for å avrekne dei kommunale avgiftene.

Restanse

Utestående kommunale avgifter/gebyr	Ja		Nei	x

Gjeldande planer

Regulerings plan	Eigedommen ligg i område regulert til	Fritidsbebyggelse
Kommune plan	Eigedommen ligg i område regulert til	Næringsverksemd
Frå Plan avdeling	Ingen planer eller innspel i rulleringa av Arealdelen av kommuneplanen berører denne eigedomen.	

Generell informasjon som vedkjem eigedommen

Ligg eigedommen innafor aktsomheitssona for skred	Ja		Nei	x
Ligg eigedommen innafor aktsomheitssona for flom	Ja	x	Nei	
Har eigedommen Sefrakregistrert bygning (Eldre enn år 1900)	Ja		Nei	x
Automatisk freda kullframstillingsanlegg?	ja		Nei	x
Gjeld jordlova for eigedommen?	Ja		Nei	x
Er eigedommen ein del av ei driftseining i landbruket?	Ja		Nei	x

Vedlegg

Opplysningane, og vedlegg lista opp under, er gjevne ut frå dei dokument som finns i kommunen sine arkiv med direkte betyding for eigedommen.

Bygnings informasjon
Oversikt bygg
Plantegning garasjeanlegg
Igangsettingsløyve
Mellombels bruksløyve
Ferdigattest
Reseksjonering 2019

Eigedom- og kart informasjon
Kommunale avgifter
Matrikkelbrev
WebMatrikkel
Situasjonskart
Flyfoto år 2025
Aktsomheitskart
Reg plan kartutsnitt
Reg plan arealplankart
Reg plan føresegner
Kom plan kartutsnitt
Kom plan arealplankart
Kom plan føresegner

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Kommunen tar atterhald om at det kan vere avvik i registera/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen, og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk. Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Gnr.	91	Bnr.	28	Fnr.	0	Snr.	18	Tomt	

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3328 Ål Kommune - 91/28/0/18

Eierrepresentant: Thue Reidar Ely

Regningsmottaker: Thue Reidar Ely



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3328 Ål	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	91	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	28	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	18				

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
THUE REIDAR ELY	KAIVEIEN 10	3077 SANDE I VESTFOLD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
672	Renovasjon hytte/støl	1,00 Abon	kr 3 105,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 941,00
826	Branntilsyn hytte/støl	1,00 -	kr 1 620,00	01.07.2026	1/8	0	kr 101,00
422	Eigedomsskatt fritid	1 085 000,00 prom	kr 2,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 085,00
489	Fast gebyr kloakk	1,00 Abon	kr 5 910,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 398,00
589	Forbruksgebyr kloakk	1,00 Abon	kr 1 804,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 037,00
							kr 7 562,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2026

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
19.02.2026	422	Eigedomsskatt fritid	kr 1 085 000,00	prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 085,00
	489	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 5 910,00	1/1	0	kr 3 398,00
	589	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 1 804,00	1/1	0	kr 1 037,00
	672	Renovasjon hytte/støl	kr 1,00	Abon	kr 3 105,00	1/1	0	kr 1 941,00
	826	Branntilsyn hytte/støl	kr 1,00	-	kr 1 620,00	1/8	0	kr 101,00
								kr 7 562,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2025

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
26.08.2025	422	Eigedomsskatt fritid	kr 1 085 000,00	prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 085,00
	489	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 5 920,00	1/1	0	kr 3 404,00
	589	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 1 755,00	1/1	0	kr 1 009,00
	672	Renovasjon hytte/støl	kr 1,00	Abon	kr 2 880,00	1/1	0	kr 1 800,00
	826	Branntilsyn hytte/støl	kr 1,00	-	kr 1 653,00	1/8	0	kr 103,00
26.02.2025	422	Eigedomsskatt fritid	kr 1 085 000,00	prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 085,00
	672	Renovasjon hytte/støl	kr 1,00	Abon	kr 2 880,00	1/1	0	kr 1 800,00
	689	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 5 920,00	1/1	0	kr 3 700,00
	789	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 1 755,00	1/1	0	kr 1 097,00
	826	Branntilsyn hytte/støl	kr 1,00	-	kr 1 653,00	1/8	0	kr 103,00
								kr 15 186,00

2024

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
25.09.2024	826	Branntilsyn fritid	kr 1,00	-	kr 1 590,00	1/8	0	kr 182,00
28.08.2024	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 1 085 000,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 085,00
	672	Renovasjon hytte/ støl	kr 1,00	Abon	kr 2 750,00	1/1	0	kr 1 719,00
	689	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 4 772,00	1/1	0	kr 2 983,00
	789	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 1 264,00	1/1	0	kr 790,00
28.02.2024	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 1 085 000,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 085,00
	672	Renovasjon hytte/ støl	kr 1,00	Abon	kr 2 750,00	1/1	0	kr 1 719,00
	689	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 4 772,00	1/1	0	kr 2 983,00
	789	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 1 264,00	1/1	0	kr 790,00
								kr 13 336,00

2023

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
29.08.2023	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 1 085 000,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 085,00
	672	Renovasjon hytte/ støl	kr 1,00	Abon	kr 1 950,00	1/1	0	kr 1 219,00
	689	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 3 960,00	1/1	0	kr 2 475,00
	789	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 1 010,00	1/1	0	kr 631,00
27.02.2023	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 1 085 000,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 085,00
	672	Renovasjon hytte/ støl	kr 1,00	Abon	kr 1 950,00	1/1	0	kr 1 219,00
	689	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 3 960,00	1/1	0	kr 2 475,00
	789	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 1 010,00	1/1	0	kr 631,00
								kr 10 820,00

Teknisk sektor

ÅL KOMMUNE
Torget 1, 3570 ÅL

SOS Brannsikring AS
Sentrumsvegen 58

3550 GOL

Arkivkode	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
91/28	04/01544 - Thorset		14.09.2005

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Saka er behandla som saksnr. 0256/05 etter delegert mynde frå Sektorutval for teknisk- næring og ressurs.

IGANGSETJINGSLØYVE - 91/28 – BERGSJØ HØYFJELLSLEIL.

Ansvarleg søkjar (namn og adresse): SOS Brannsikring AS		**Tiltakshavar (namn og adresse):** Hallingdal Hytteservice AS, 3579 TORPO			
Eigedom/ byggestad: Bergsjø		**Kommune:** 0619 Ål	**Gbnr.:** 91/28	**Søknad-dato:**	**Mottatt dato:** 22.07.05
Tiltak: Leil. del A, B og C + Parkeringshus	**Bebygd areal:** *3176 m²*	**Bruksareal** *6225 m²*	**Andre opplysningar:**		

LØYVE TIL TILTAK/LØYVE TIL Å SETTE I GANG

etter plan- og bygningslova av 14. Juni 1985 med endringar sist ved lov av 1. April 2005, §93 og føresegner for reg.plan Bergsjø.

Dette vedtaket kan etter Forvaltningslova §27 påklagast. For klagereglar blir det vist til vedlagte melding.

GENERELLE KRAV TIL UTFØRING:

2. Byggesøknaden, godkjente teikningar, kontrollplanar og dette løyvet skal alltid vera til stades på byggeplassen.
3. Dette løyvet fell bort dersom arbeida ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld om arbeidet blir stansa i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. §96.
4. Kontroll skal utførast etter "*Forskrift om saksbehandling og kontroll*" kap.V, og sluttkontroll etter §30. Kontrollplanar for utføring må følgjast opp under arbeidets gang og sendast kommunen etter at arbeida er avslutta (ev. kan kontrollerklæring innsendast).

5. Sluttkontroll blir utført av KUT (ansvarleg kontrollerande for utføringa) som lagar ein rapport frå sluttkontrollen. Denne rapporten saman med kvitterte kontrollplanar (ev. kontrollerklæringar) og "som bygget"- informasjon vil vera grunnlag for utskriving av ferdigattest.
   Bygningsavdelinga skal varslast for å kunne delta på sluttkontrollen som eit ledd i kommunen sitt tilsyn med byggesaka.

6. Tiltaket skal ikkje takast i bruk før det ligg føre ferdigattest (ev. mellombels bruksløyve) og kan ikkje takast i bruk til andre føremål enn det som var føresetnaden for dette løyvet, jfr. pbl.§93.

7. Alle arbeid må utførast i samsvar med godkjente teikningar og i samsvar med gjeldande lover, forskrifter og vedtekter samt gjeldande planar med planføresegner.

8. Tiltakshavar er ansvarleg for at handtering av produksjons- og riveavfall blir planlagt og levert til godkjent mottak for bygningsavfall.

SAKSOPPLYSNINGAR / VURDERINGAR:

Kva er tiltaket:	Bygging av ferieleil. og parkeringshus. Byggetrinn A, B og C
Forhold til andre myndigheiter:	Ingen
Planforhold:	Reg.plan for Bergsjø
Vatn og avløp:	Ok
Godkjenningar og ansvarsrett:	Ok
Kontrollform og Kontrollplanar:	Ok
Estetikk / forhold til miljøet:	Ok
Naboar:	Ingen

Eit sett godkjent og stempla søknad, teikningar, ansvarsrettar og kontrollplanar blir sendt til ansvarleg søkjar. Ansvarleg søkjar må stå for nødvendig distribusjon til tiltakshavar og aktørar elles.

Etter "Betalingsregulativ etter Plan- og bygningslovens §109" vil De få tilsendt rekning for handsaming.

Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

Med helsing

Reidun Aaker
Avd.leiar

Narve Thorset
Narve Thorset
sakshandsamar

Kopi til:
- Hallingdal Hytteservice AS, , 3579 TORPO

Utviklingsavdelinga

ÅL KOMMUNE
Torget 1, 3570 ÅL

Hallingdal Hytteservice AS
Torpovegen
3579 TORPO

Arkivkode	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
GNR 91/28	00/1446 - Warberg		30.05.2008

DELEGERT VEDTAK – MELLOMBELS BRUKSLØYVE 57 LEILIGHETER - BERGSJØ

Saka er handsama etter delegert mynde frå Sektorutval for teknisk, næring og ressurs, saksnr. 199/08.

Ansvarleg søkjar (namn og adresse)	**Tiltakshavar (namn og adresse)**
Hallingdal Hytteservice AS, Torpovegen, 3579 TORPO	Hallingdal Hytteservice AS, Torpovegen, 3579 TORPO
Eigedom / byggjestad	**Gbnr.** **Kommune**
Bergsjø	91/28 0619 Ål
Tiltak	Ombygging av Bergsjø Høyfjellshotell
Mellombels bruksløyve vert gjeve til (erstattar ferdigattestar oppheva i sak 198/08, 30.05.08):	
Heile tiltaket	X **Følgjande deler av tiltaket:** Leilighetane 103, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 126, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 216, 222, 223, 224, 225, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 324, 401, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409

Mellombels bruksløyve er gjeve etter søknad og kontrollfråsegner frå Hallingdal Hytteservice AS - jf. plan- og bygningslova § 99 og Forskrift om sakshandsaming og kontroll i byggjesaker (SAK) § 34.

Attståande arbeid	Nokre leiligheter og fellesareal i bygg 1, 3, 4, 5, 6 og 7
Frist for gjennomføring	31.12.2017

Med helsing

Reidun Haker
Avd.leiar

Olav Warberg
sakshandsamar

Høve til å klage
Vedtaket kan påklagast til Fylkesmannen i Buskerud innan 3 veker frå vedtaket er motteke. Klage skal sendast til Ål kommune, 3570 Ål. De må opplysa om kva for vedtak klagen gjeld, endringar de ynskjer, og grunngje klagen. Klagen må vera underskriven. De blir òg bedt om å opplysa om kva tid vedtaket kom fram, dersom de klagar så seint at det er uklårt om klagefristen er ute.

Sjølv om det er høve til å klaga kan vedtaket vanlegvis gjennomførast straks. Det kan søkjast om å få utsatt iverksetjing til klagefristen er ute eller klagen er handsama. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikkje påklagast.

Mottaker
Hallingdal Hytteservice AS
Torpovegen 304
3579 TORPO

Ål kommune

Dykkar ref.	Vår ref.	Dato	Delegert sak
	12/01873-73	08.03.2021	Sektorutval for teknisk, næring og ressurs

91/28 - FERDIGATTEST FOR BYGG 1, 3, 4, 5 OG 6 SAMT PARKERINGSHUS - BERGSJØ HØYFJELLSLEILIGHETER

Tiltakshavar: Hallingdal Hytteservice AS **Adresse:** Torpovegen 304/3579 TORPO
Søkar: Hallingdal Hytteservice AS **Adresse:** Torpovegen 304/3579 TORPO
Tiltakstype / 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning /
Tiltaksart: Endring av bygg ikke bolig - påbygg

Søknad om ferdigattest motteken:	02.03.21

VEDTAK OM FERDIGATTEST:

Ferdigattest er gjeven med grunnlag i kontrollfråsegner mottekne 02.03.21, jf. plan- og bygningslova § 99 og Forskrift om sakshandsaming og kontroll i byggjesaker (SAK) § 34.

Dato sluttkontroll	**Ansvarleg kontrollerande**
24.03.20	Hallingdal Hytteservice AS
24.03.20	Nordheim VVS AS

Kommunen pliktar å føra eksisterande og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen – jf. Matrikkellova § 25-1.

Med helsing

Svein Furuhaug
Avdelingsleiar utvikling og VAR

Olav Warberg
byggjesakshandsamar

Godkjent og ekspedert utan underskrift

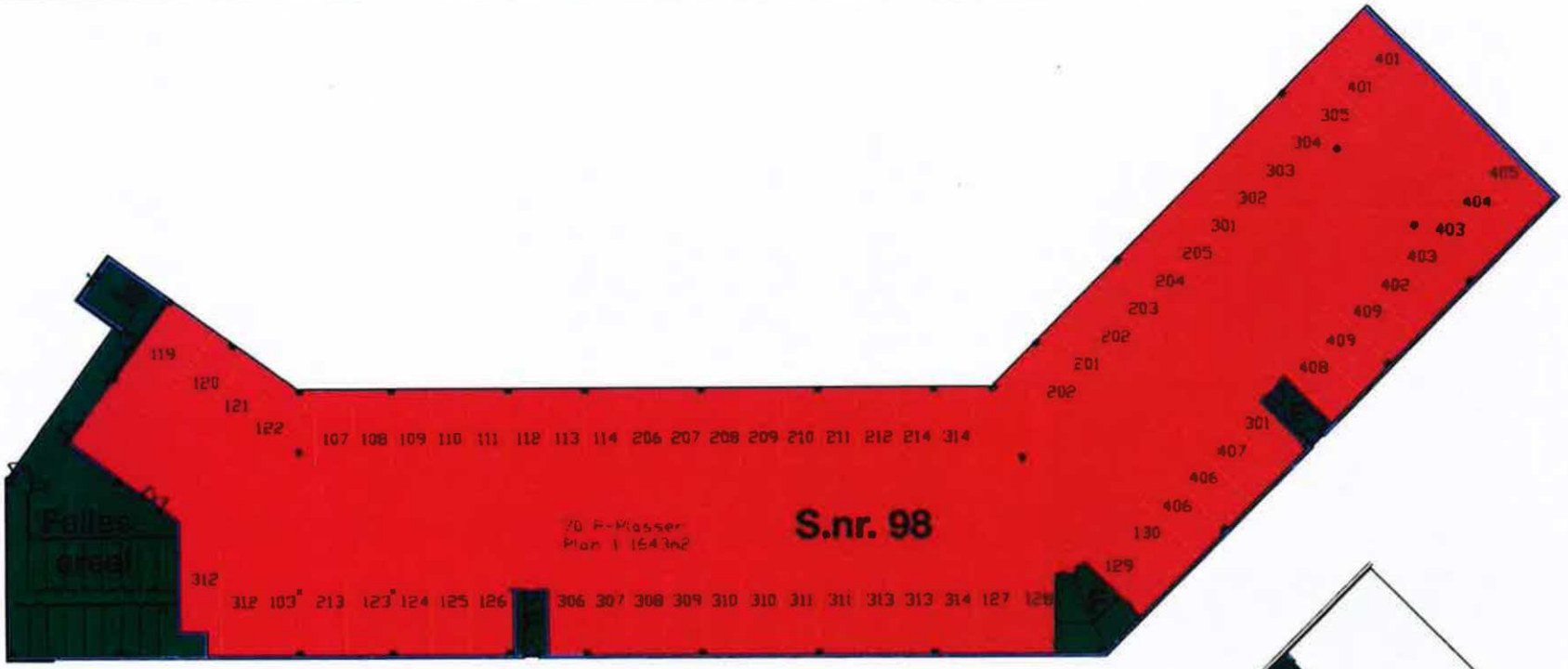
Høve til å klage
Vedtaket kan påklagast til Statsforvaltaren i Oslo og Viken. Klage skal stilast til Statsforvaltaren, men skal sendast til kommunen. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kom fram. De må opplyse datoen for mottak av vedtaket, kva for vedtak de klager på, endringar de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

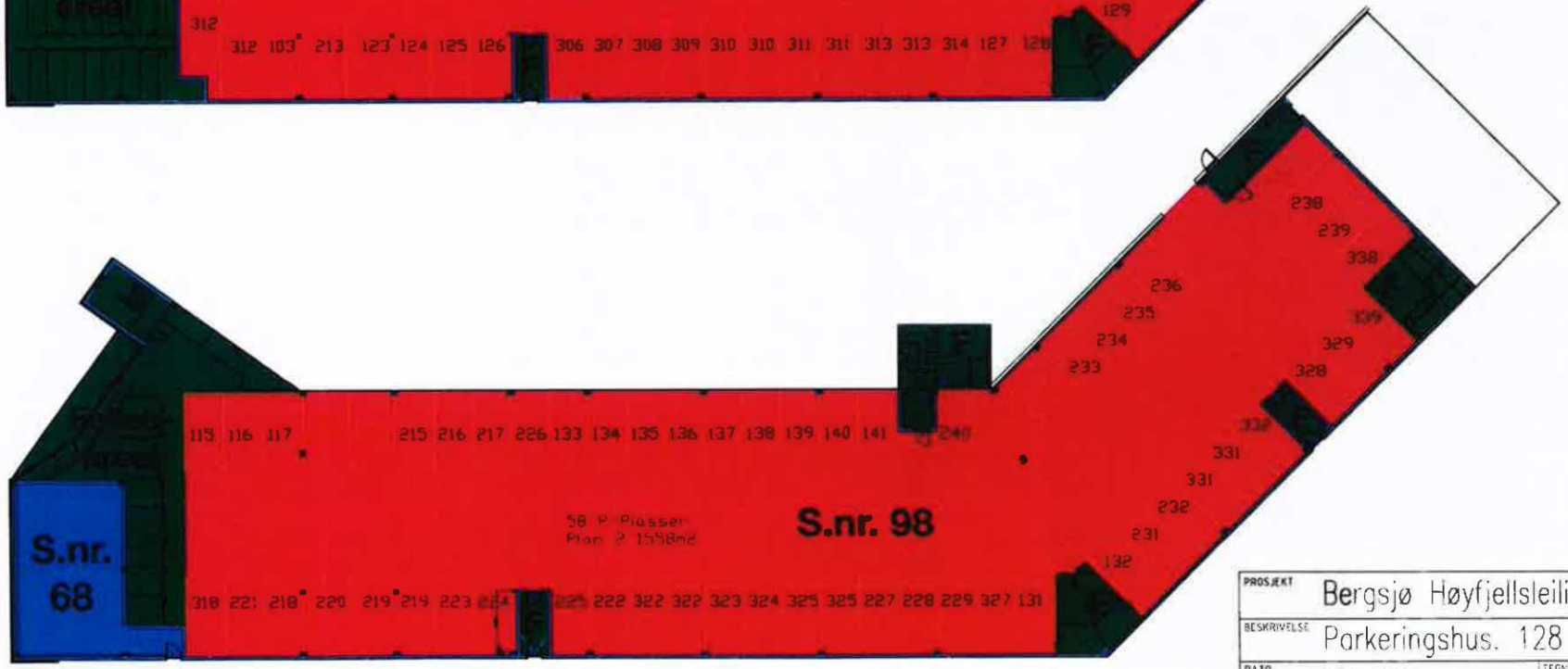
Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter

Seksjonsnr	Bygg nr.	Leilighetsnr	Overtagelse	Status
98	0	999		Garasje
4	1 / 22756400	103	13.12.2003	
5	1	105	13.11.20	Hallingdal Hytteservice
6	1	106	01.07.2005	Hallingdal Hytteservice
7	1	107	01.12.2004	
8	1	108	19.06.2005	
9	1	109	04.04.2003	
10	1	110	25.09.2004	
11	1	111	04.04.2003	
12	1	112	24.03.2002	
13	1	113	14.04.2004	
14	1	114	16.10.2004	
15	1	201	02.09.2006	
16	1	202	25.05.2007	
17	1	203	01.03.2006	
18	1	204	02.06.2006	
19	1	205	11.11.2005	
20	1	206	01.05.2005	
21	1	207	25.02.2006	
22	1	208	18.03.2005	
23	1	209	01.02.2005	
24	1	210	01.03.2005	
25	1	211	01.12.2007	
26	1	212	01.07.2004	
27	1	213	03.09.2004	
28	1	214	01.02.2003	
29	1	301	25.05.2006	
30	1	302	14.03.2007	
31	1	303	01.07.2006	
32	1	304	01.12.2006	
33	1	305	15.04.2006	
34	1	306	15.03.2007	
35	1	307	01.07.2006	
36	1	308	17.03.2005	
37	1	309	17.03.2005	
38	1	310	01.04.2003	
39	1	311	20.12.2003	
40	1	312	23.02.2002	
41	1	313	27.06.2005	
42	1	314	17.07.2004	
43	1	401	15.05.2007	
44	1	402	01.08.2011	
45	1	403	05.08.2006	
46	1	404	01.04.2006	
47	1	405	05.10.2007	
48	1	406	01.08.2005	
49	1	407	01.12.2004	
50	1	408	01.12.2004	
51	1	409	27.10.2003	
52	2 / 22754149	1		ikke solgt Leil 117?
53	2	116	21.08.2015	
54	2	115?		ikke solgt Leil 115?
55	2	1		ikke solgt Leil 217?
56	2	216	25.11.2016	
57	2	215?		ikke solgt
58	3 / 22756788	119	16.03.2007	
59	3	120	01.02.2008	
60	3	121	01.04.2008	
61	3	122	15.02.2008	
68	3	218	16.02.2009	

Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter

Seksjonsnr	Bygg nr.	Leilighetsnr	Overtagelse	Status
69	3	219	14.03.2008	
70	3	220	20.12.2008	
71	3	221	10.05.2010	
72	3	222	01.04.2007	
80	3	318	01.06.2009	
81	3	322	15.02.2008	
62	4 / 22759639	123	15.03.2008	
63	4	124	25.04.2007	
64	4	125	10.12.2012	
65	4	126	01.04.2007	
73	4	223	15.02.2008	
74	4	224	14.05.2007	
75	4	225	14.07.2007	
76	4	226	01.06.2015	
82	4	323	15.11.2009	
83	4	324	31.03.2007	
84	4	325	15.05.2010	
66	5 / 22759655	127	15.12.2009	
67	5	128	18.03.2010	
77	5	227	01.10.2009	
78	5	228	01.08.2009	
79	5	229	01.07.2009	
85	5	129	13.05.2011	
86	5	130	14.01.2013	
87	5	230	20.02.2016	
90	5	327	02.04.2011	
91	5	328	30.09.2016	
92	5	329	01.06.2016	
88	6 / 22759647	131	28.09.2015	
89	6	132		Ikke solgt
93	6	231	15.03.2015	
94	6	232	01.05.2017	Overtagelse 2017
105	6	331	20.02.2015	
106	6	332	01.07.2015	
95	7 / 22759663	133 MB	01.11.2019	Ikke solgt
96	7	134 MB	12.03.2021	Ikke solgt
97	7	135 MB	23.06.2021	Ikke solgt
99	7	136 MB	12.03.2021	Ikke solgt
100	7	137 MB	25.11.2018	Ikke solgt
101	7	138 MB	19.02.2018	Ikke solgt
102	7	139	01.06.2017	Overtagelse 2017
103	7	140 MB	17.04.2018	ikke solgt
104	7	141	23.03.2018	Overtagelse 2018
107	7	233 MB	23.08.2019	ikke solgt
108	7	234 MB	14.09.2018	ikke solgt
109	7	235 MB	17.04.2018	ikke solgt
110	7	236 MB	09.03.2018	ikke solgt
111	7	237	01.08.2017	Overtagelse 2017
112	7	238	01.07.2016	
113	7	239	01.12.2016	
114	7	240	20.06.2013	
115	7	241 MB	09.03.2018	Overtagelse 2017
116	7	338	01.06.2016	
117	7	339	26.08.2016	
Sum		**3**		Hallingdal Hytteservice
Sum		**90**		Solgte leiligheter
Sum		**21**		Ikke solgte leiligheter





PROSJEKT	Bergsjø Høyfjellsleiligheter
BESKRIVELSE	Parkeringshus. 128 plasser.
DATO	31.01.2017
TEGN. NR.	—
REV	
MÅLESTOKK	1:300
	Hallingdal Hytteservice as

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602387422
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
864952992	ÅL KOMMUNE	Torget 1, 3570 ÅL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
941900399	Hallingdal Hytteservice AS		Torpovegen 304, 3579 TORPO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0619	91	28

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 339030
21 MAR 2019
STATENS KARTVERK
Marte Wibe

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
ÅL KOMMUNE	TORGET 1, 3570 ÅL	ANNE-MARIT RUSÅS

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Hallingdal Hytteservice AS	941900399	987542594	41505768
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Torpovegen 304	3579	Torpo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0619	Ål	91	28	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	941900399	Hallingdal Hytteservice AS	316/13688
2	941900399	Hallingdal Hytteservice AS	164/13688
3	23066240576	Arild Storegjerde (50%)	61/13688
3	30056641307	Per Vidar Nilsen (50%)	
5	941900399	Hallingdal Hytteservice AS	71/13688
6	941900399	Hallingdal Hytteservice AS	45/13688

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	Fellesareal		
2	B	59	
3	B	45	
5	B	116	
6	Sammen med 5		
		Nevner = 13251	

Dato	Innsenderens underskrift
16.04.2018	Lars Ivar Bråtegard

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Reseksjoneringen består i følgende:
Seksjon 1 og deler av seksjon 2 og 3 blir omgjort til Fellesareal. Resterende areal av Seksjon 2 og 3 blir omgjort fra Næringsseksjoner til Boligseksjoner.
Seksjon 5 og 6 blir slått sammen til en seksjon.
Det er tilsammen 437 kvm som går fra å være Næringsseksjoner til å bli Fellesareal. Nevneren reduseres dermed fra 13.688 kvm til 13.251 kvm. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
16.04.2018	Lars Ivar Bråtsgard

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☒ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1, 2, 5 og 6	Tåys 12.06.18	Per Oland	PER OLAND
3	Oslo, 29/5-2018	Arild Stoegjerde	ARILD STOEGJERDE
3	Oslo, 29/5-18	Per V. Nilsen	PER VIDAR NILSEN

Dato	Innsenderens underskrift
16.04.2018	Lars Jua Brattgard

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
4/6-2018	Hanne K. Høifødt	HANNE K. HØIFØDT
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
8/6-2018	Carl Müller	CARL MÜLLER
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0619	ÅL	91	28		1-117

Dato	Underskrift	Stempel
20.06.18	Svein T. Furuhaug	ÅL KOMMUNE

Dato	Innsenderens underskrift
16.04.2018	Ras Jan Brattgard

Ål kommune

Hallingdal Hytteservice AS
Torpovegen 304
3579 TORPO

Lars Ivar Brattegard

Dykkar ref.	Vår ref.	Dato	Delegert sak
	18/01017-8	20.06.2018	Sektorutval for teknisk, næring og ressurs

91/28 - Vedtak om reseksjonering - Bergsjø Høyfjellsleiligheter

Viser til søknad om reseksjonering dagsett 16.4.2018, motteke 14.6.2018.

VEDTAK:
Vedtak i samsvar med innsendt søknad om reseksjonering vert gjort med tilvising til § 13 i Lov om eierseksjoner (eigarseksjonslova).

Høve til å klage
Jf. § 16 i eigarseksjonslova kan vedtaket klagast på etter reglane i forvaltingslovas § 28.
Klage skal stilast til Fylkesmannen i Buskerud, men skal sendast til kommunen. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kom fram. De må opplyse datoen for mottak av vedtaket, kva for vedtak de klager på, endringar de ynskjer, og dei grunnar klagen støttar seg på. Klagen må vera underskriven.
-

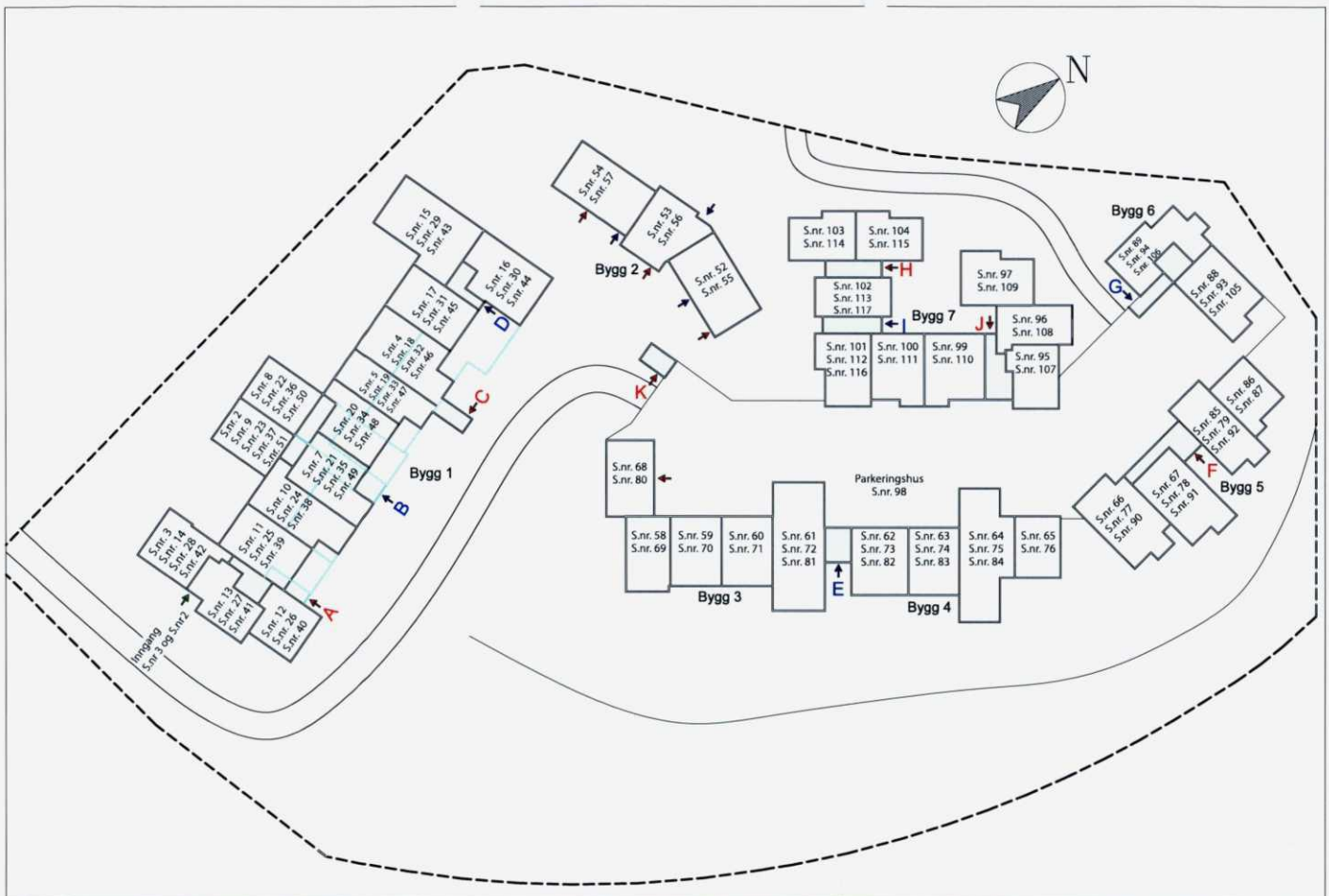
Saka vert overført til oppmålingsavdelinga for registrering av seksjonane i matrikkelen.

Med helsing

Svein Furuhaug
avd.leiar

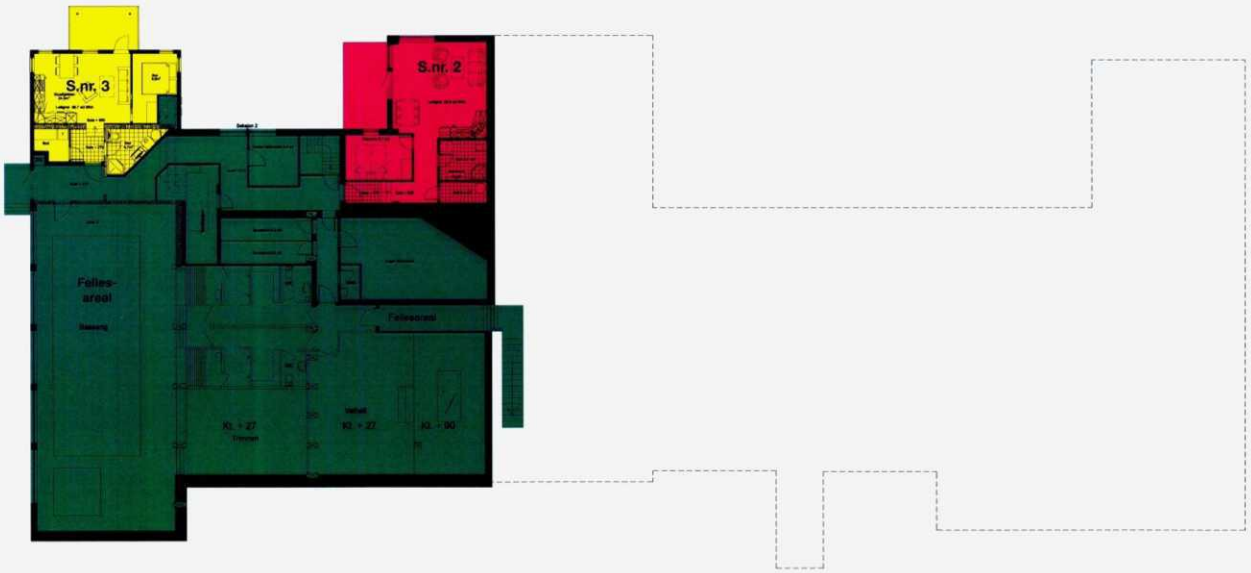
Borgar Underdal
byggjesakshandsamar

Godkjent og ekspedert utan underskrift



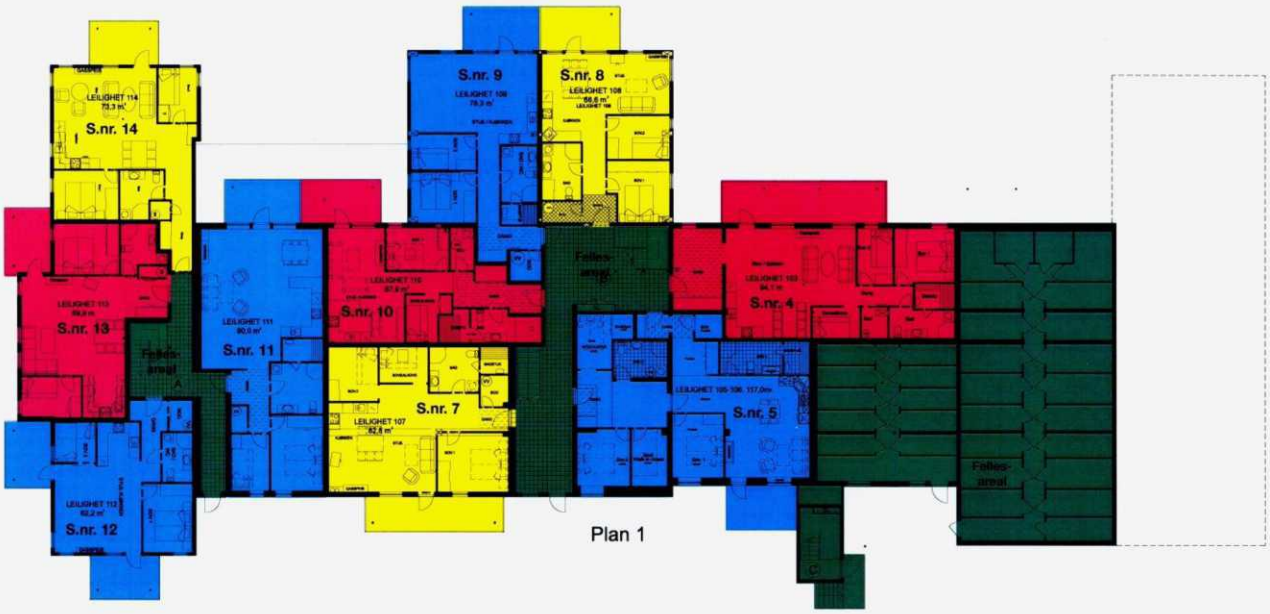
Orienteringsplan. Bergsjø Høyfjellsleiligheter.

HH 18.11.2016



Rev. 30.08.2017. Oppdatert plantegninger. Innredning leiligheter.

Dato	Rekvisisjon	Saksnr.	Målestokk	
12.03.38			1:100 (A1)	
Bergsjø Høyfjellsleiligheter Bygg 1, Plan U.etg.				
Godkjent av		Godkjent av		
			Hellingsjø Hytteservice as	

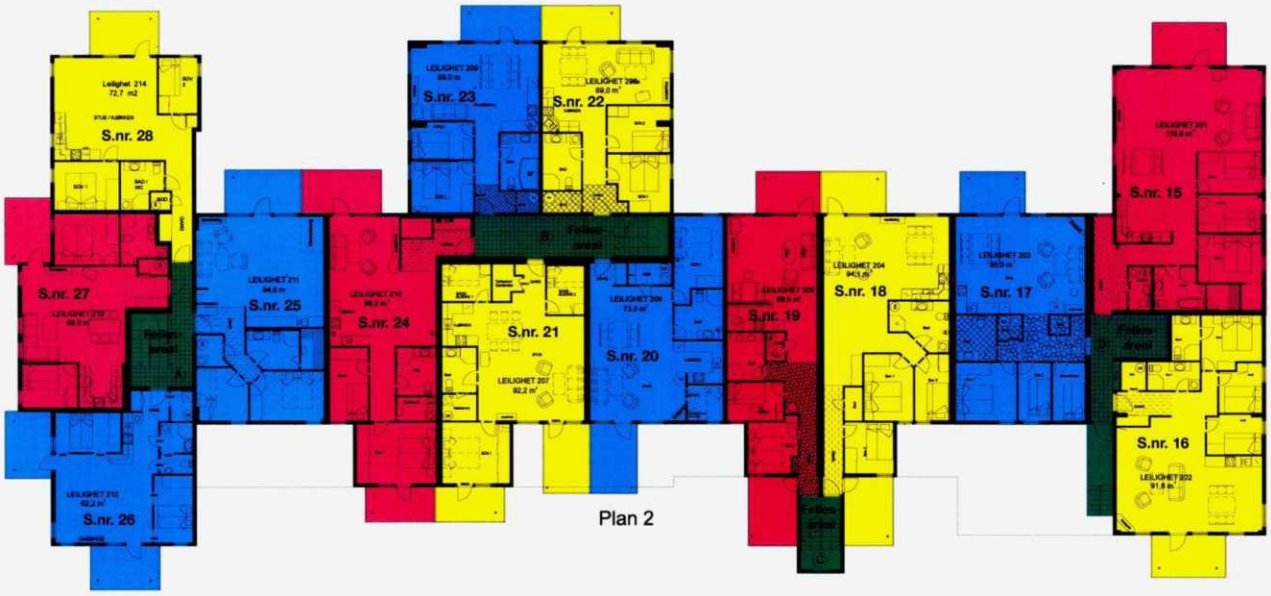


Plan 1

Rev. 30.08.2017. Oppdatert plantegninger. Innredning leiligheter.

Dato: 12.03.08	Navn / Tegnet:	Sjekket:	Målestokk: 1:100 [A1]	
Prosjekt: Bergsjø Høyfjellsleiligheter Bygg 1, Plan 1				
Revisjon:		Revisjon:		

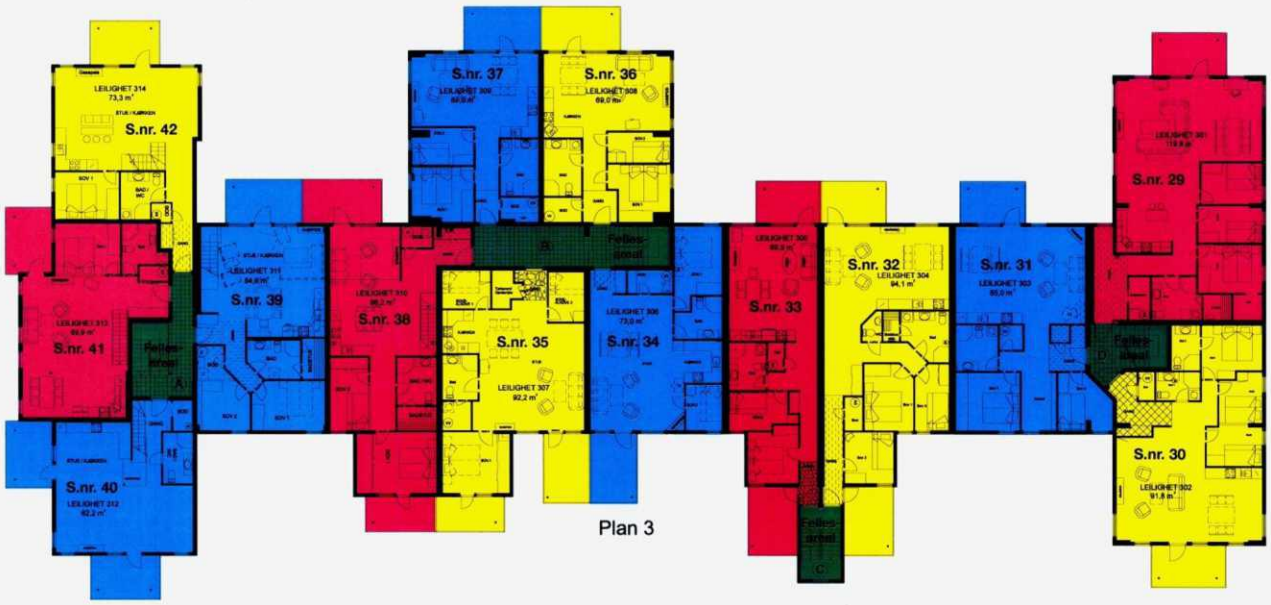
Tegningsnr: nyttesenvice.no



Plan 2

Rev. 30.08.2017. Oppdatert plantegninger. Innredning leiligheter.

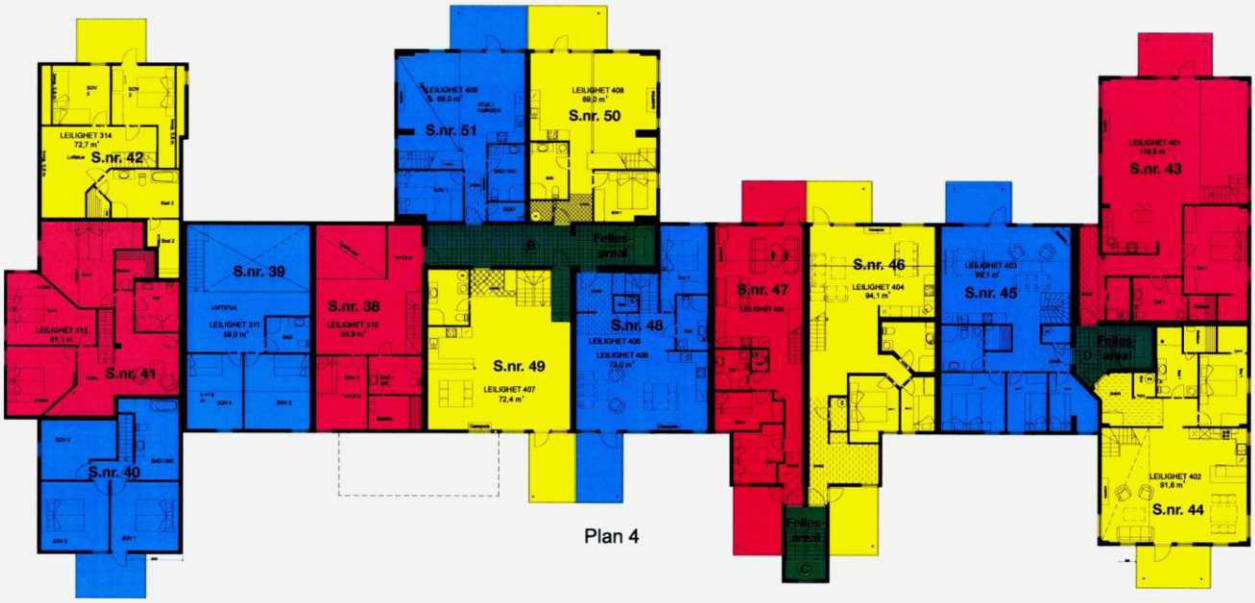
12.0338			1:100 (A1)	
Bergsjø Høyfjellsleiligheter Bygg 1, Plan 2				



Plan 3

Rev. 30.08.2017: Oppdatert plantegninger. Innredning leiligheter.

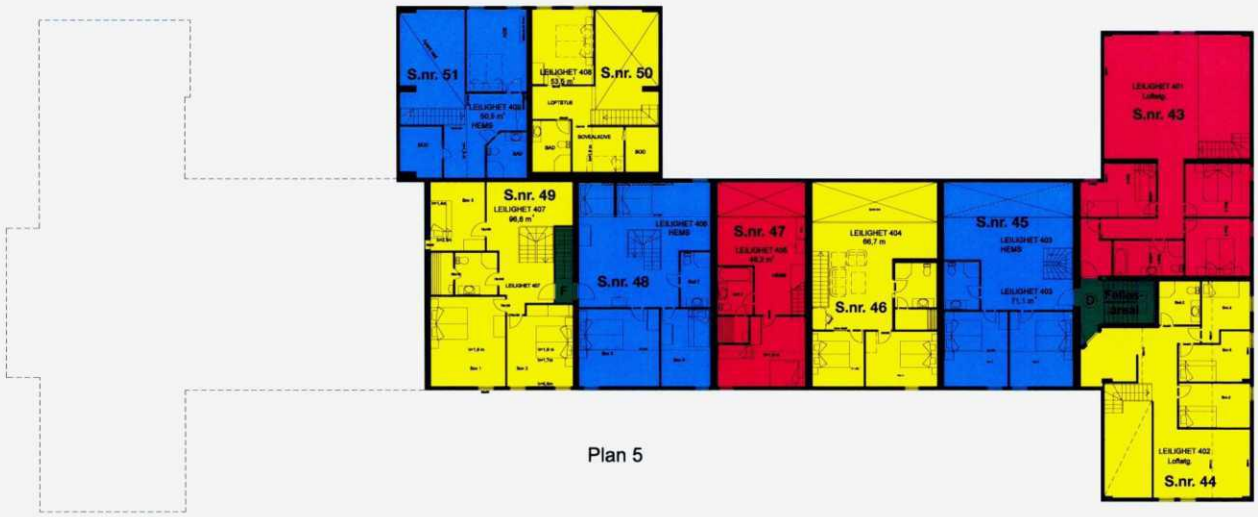
12.03.08		1:100 [A1]	
Bergsje Høy/Eldreleiligheter Bygg 1, Plan 3			



Plan 4

Rev. 30.08.2017. Oppdatert plantegninger. Innredning leiligheter.

12.03.08			1:100 (A1)	
Bergsåk Høyfjellsleiligheter Bygg 1, Plan 4				



Plan 5

Rev. 30.08.2017. Oppdatert plantegninger. Innredning leligheter.

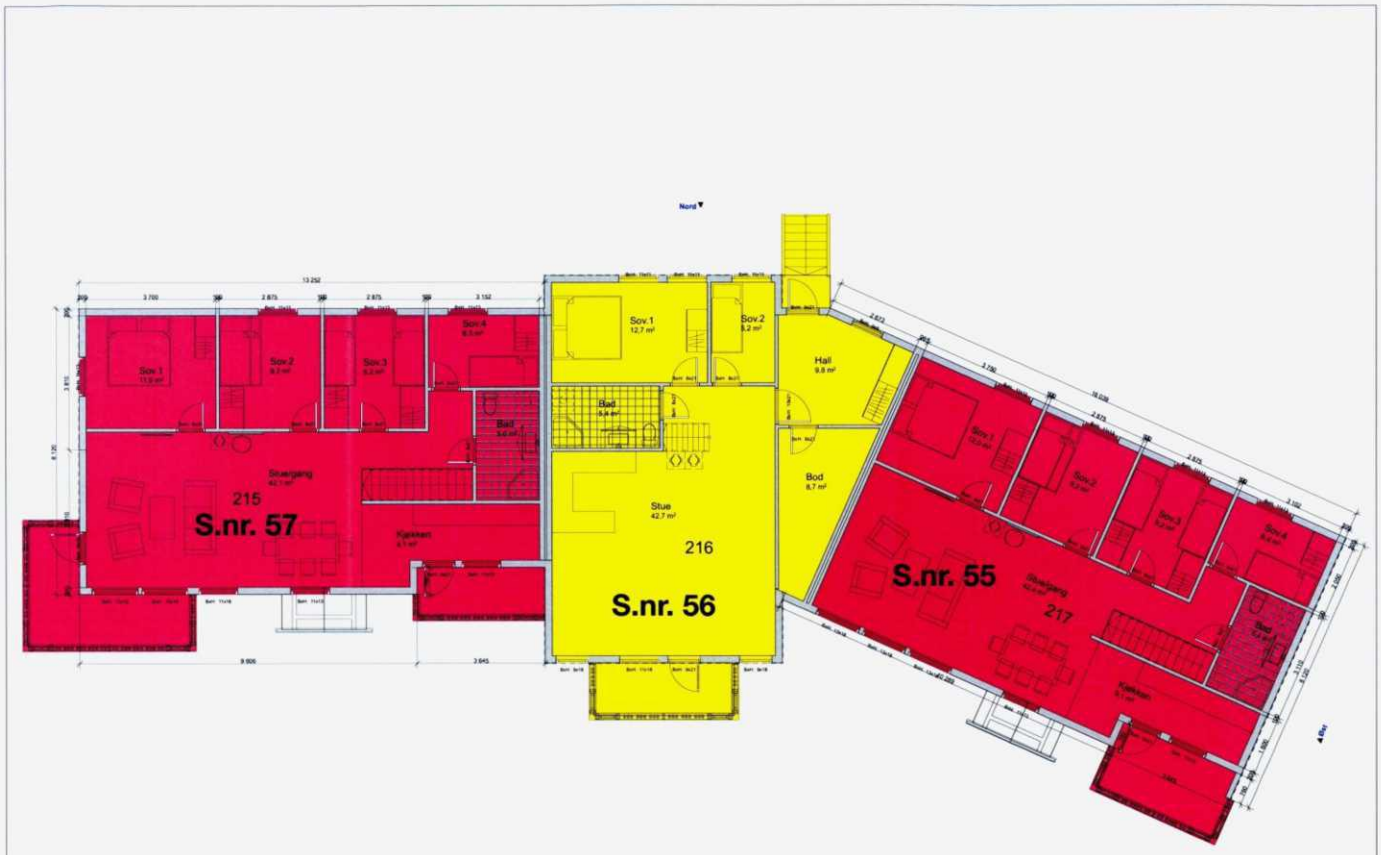
12.03.08		1:100 (A1)	
Bergsjø Høyfjellsleiligheter			
Bygg 1, Plan 5			
			Hellingsen Hytteservice as



Konstr./Tegn:	Godkjent:	Mål:	Arkstr.:	Dato:	BRA:
AS		1:100	A3	28.04.2018	P-ROM:
Bergsjø Høyfjellsleiligheter		Bygg 2 Plan 1			Rev.dato:

Hallingdal Hytteservice

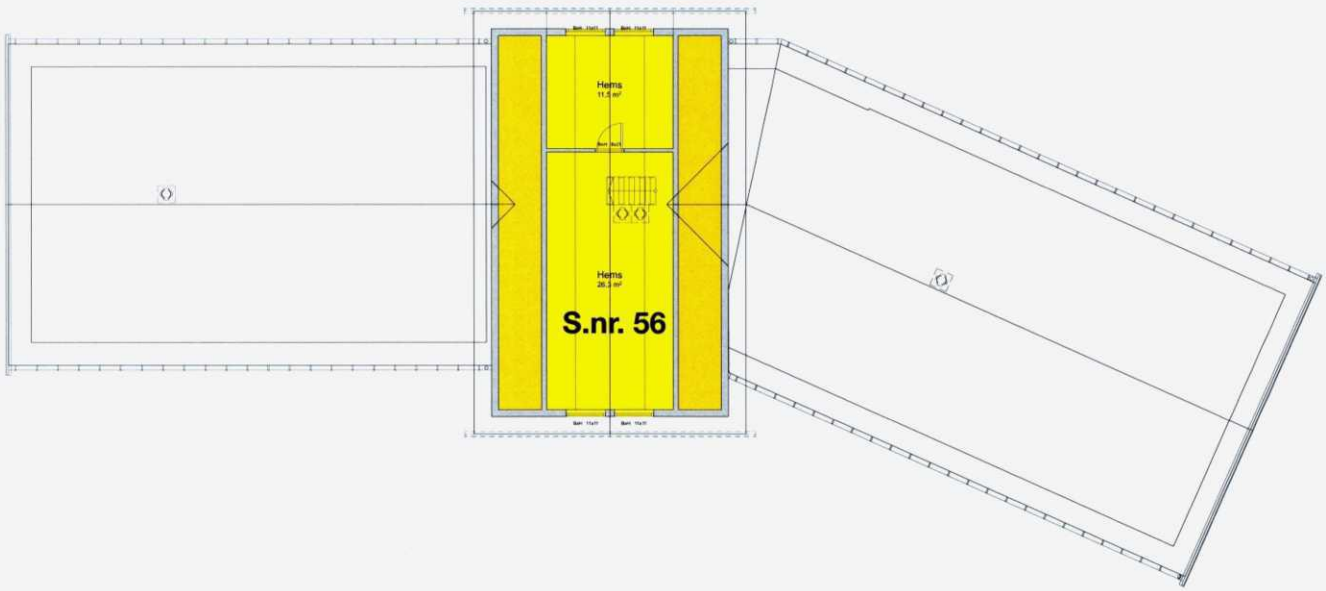
BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: /users/arne/Dropbox (Personlig)/Hallingdal Hytteservice/Documents/Documents/A Prosjekter/Bergsjø/Bygg 2/Bygg 2 v21.4.pln



Konstr./Tegn:	Godkjent:	Mål:	Arkstr.:	Dato:	BRA:
AS		1:100	A3	28.04.2018	P-ROM:
Bergsjø Høyfjellsleiligheter		Bygg 2 Plan 2			Rev.dato:

Hallingdal Hytteservice

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: /users/arne/Fra gammel maskin/Documents/Documents/A. Prosjekter/Bergsjø/Bygg 2/Bygg 2 v21.4.pln



Konstr./Tegn:	Godkjent:	Mål:	Arkstr.:	Dato:	BRA:
AS		1:100	A3	28.04.2018	P-ROM:
Bergsjø Høyfjellsleiligheter		Bygg 2 Plan 3			Rev.dato:

Hallingdal Hytteservice

BIM next ArchiCAD 21 NOR Filplassering: \\ansiv\ansiff\e.gammel mappe\Documents\Documents\A. Prosjekter\Bergsjø\Bygg 2\Bygg 2 v21.4.pln

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
21.02.08			1:100 (A3)

Bergsjø Høyfjellsleiligheter
Bygg 3 U. Etg.

Erstatning for:	Erstatattet av:

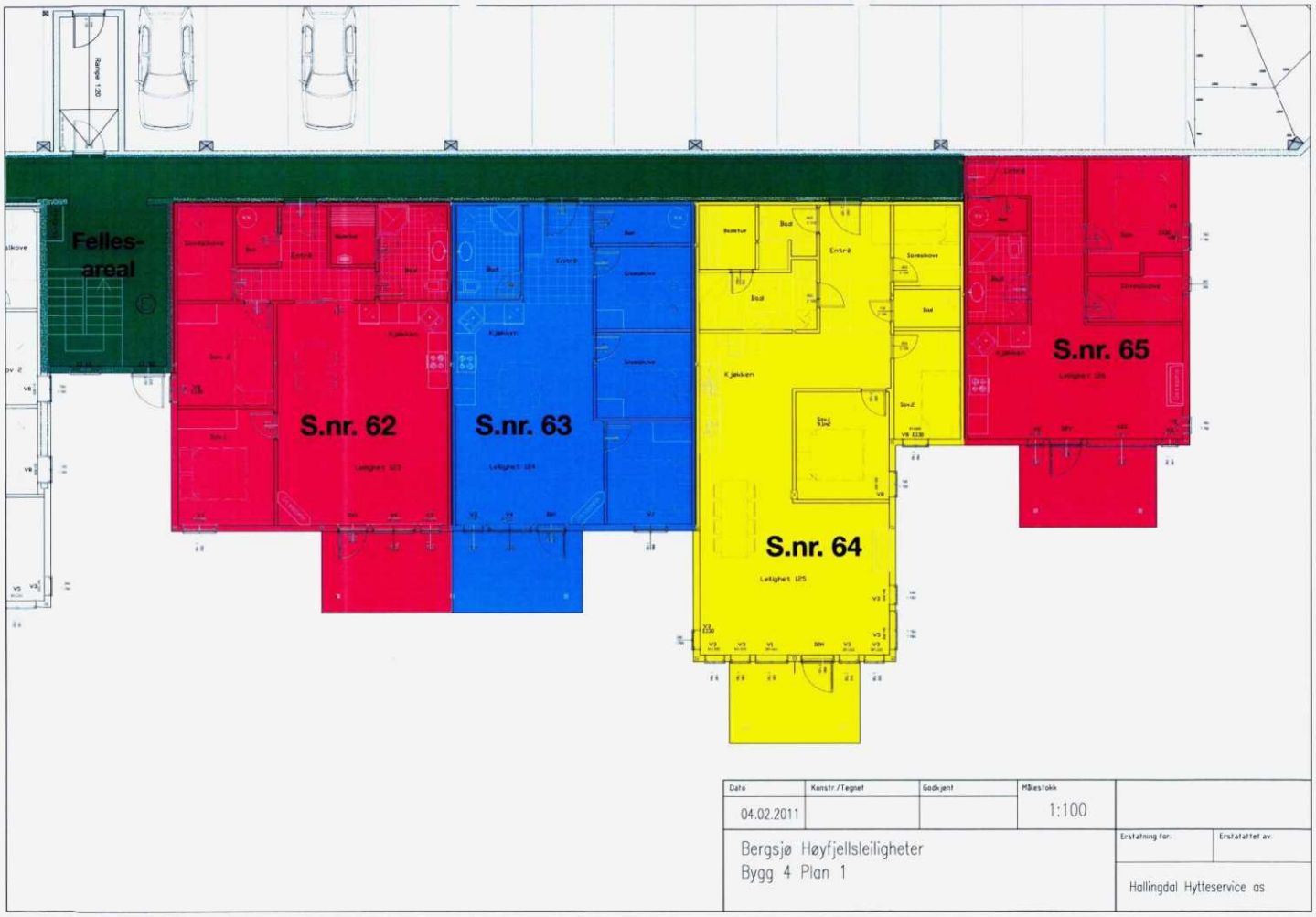
Hallingdal Hytteservice as




Dato
04.02.2011
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1:100 (A3)
Bergsjø Høyfjellsleiligheter
Bygg 3 Plan 1
Erstatning for:
Erstatattet av:
Hallingdal Hytteservice as
Fellesareal
S.nr. 58
S.nr. 59
S.nr. 60
S.nr. 61


Dato
04.02.2011
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1:100 (A3)
Bergsjø Høyfjellsleiligheter
Bygg 3 Plan 2
Erstatning for:
Erstatattet av:
Hallingdal Hytteservice as
S.nr. 68
Fellesareal
S.nr. 69
S.nr. 70
S.nr. 71
S.nr. 72
Felles-
areal


Dato
04.02.2011
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1:100 (A3)
Bergsjø Høyfjellsleiligheter
Bygg 3 Plan 3
Erstatning for:
Erstattet av:
Hallingdal Hytteservice as
S.nr. 80
Leilighet 318
Stue
Sov.2
Bad
Sov 3
Soveskove
Sov 2
Badstue
Kott
Hems 219
S.nr. 69
S.nr. 70
S.nr. 71
Sov.2
Sov.3
Sov.1
Badstue
Bad
K.kjøkken
Leilighet 322
S.nr. 81
Snitt A3
Snitt A3
Felles-
areal

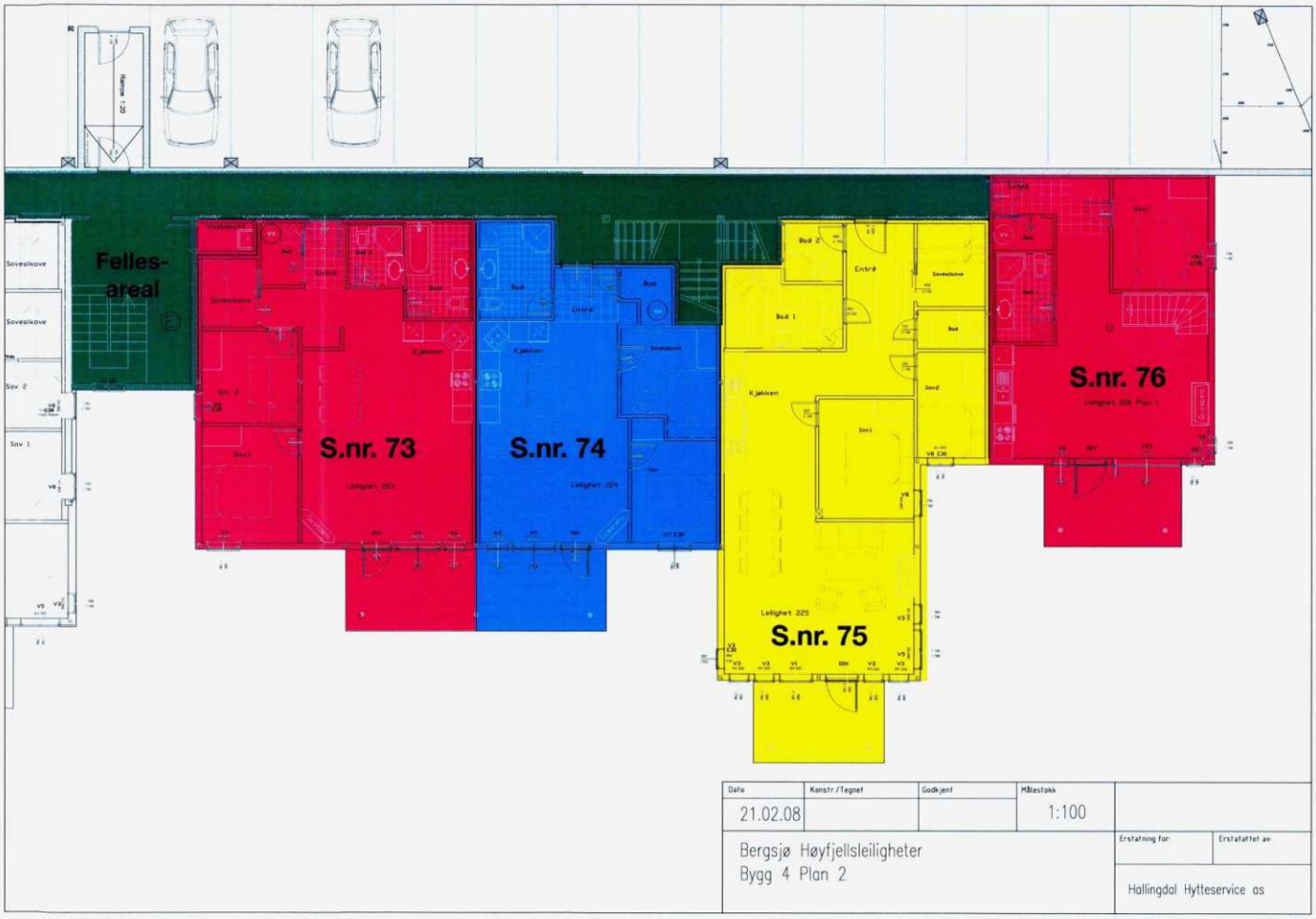


Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
04.02.2011			1:100

Bergsjø Høyfjellsleiligheter
Bygg 4 Plan 1

Erstatning for:	Erstatattet av:

Hallingdal Hytteservice as

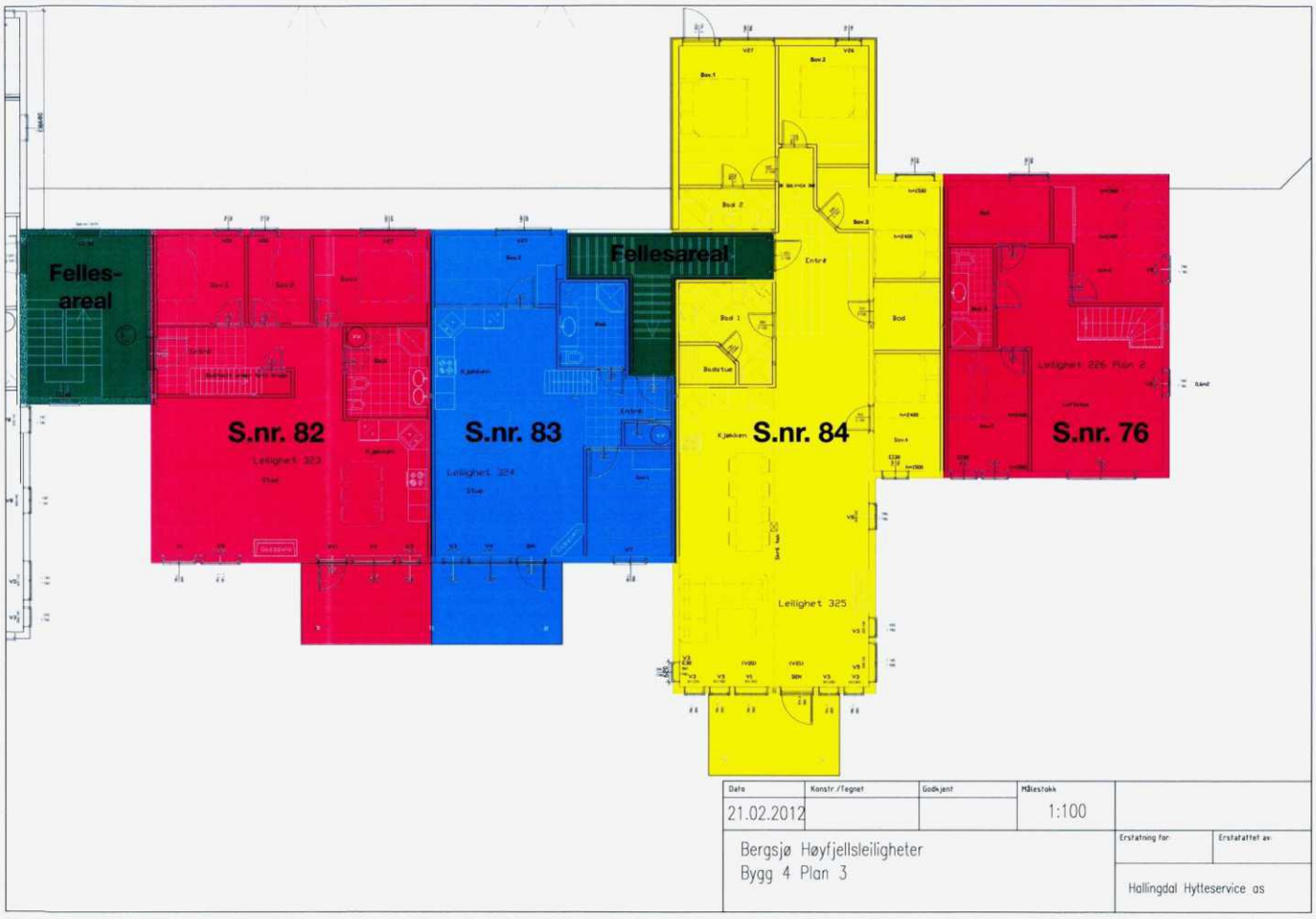


Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
21.02.08			1:100

Bergsjø Høyfjellsleiligheter
Bygg 4 Plan 2

Erstatning for:	Erstatta av:

Hallingdal Hytteservice as


Felles-
areal
Fellesareal
S.nr. 82
Leilighet 323
S.nr. 83
Leilighet 324
S.nr. 84
Leilighet 325
S.nr. 76
Leilighet 226 Plan 2
Dato
21.02.2012
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1:100
Bergsjø Høyfjellsleiligheter
Bygg 4 Plan 3
Erstatning for:
Erstatta av:
Hallingdal Hytteservice as



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
04.02.2011	A.S		1:100	
Bergsjø. Bygg 5 Plan 1			Erstatning for:	Erstatstatter av:
Henvisning	Beregning		Hallingdal Hytteservice as	



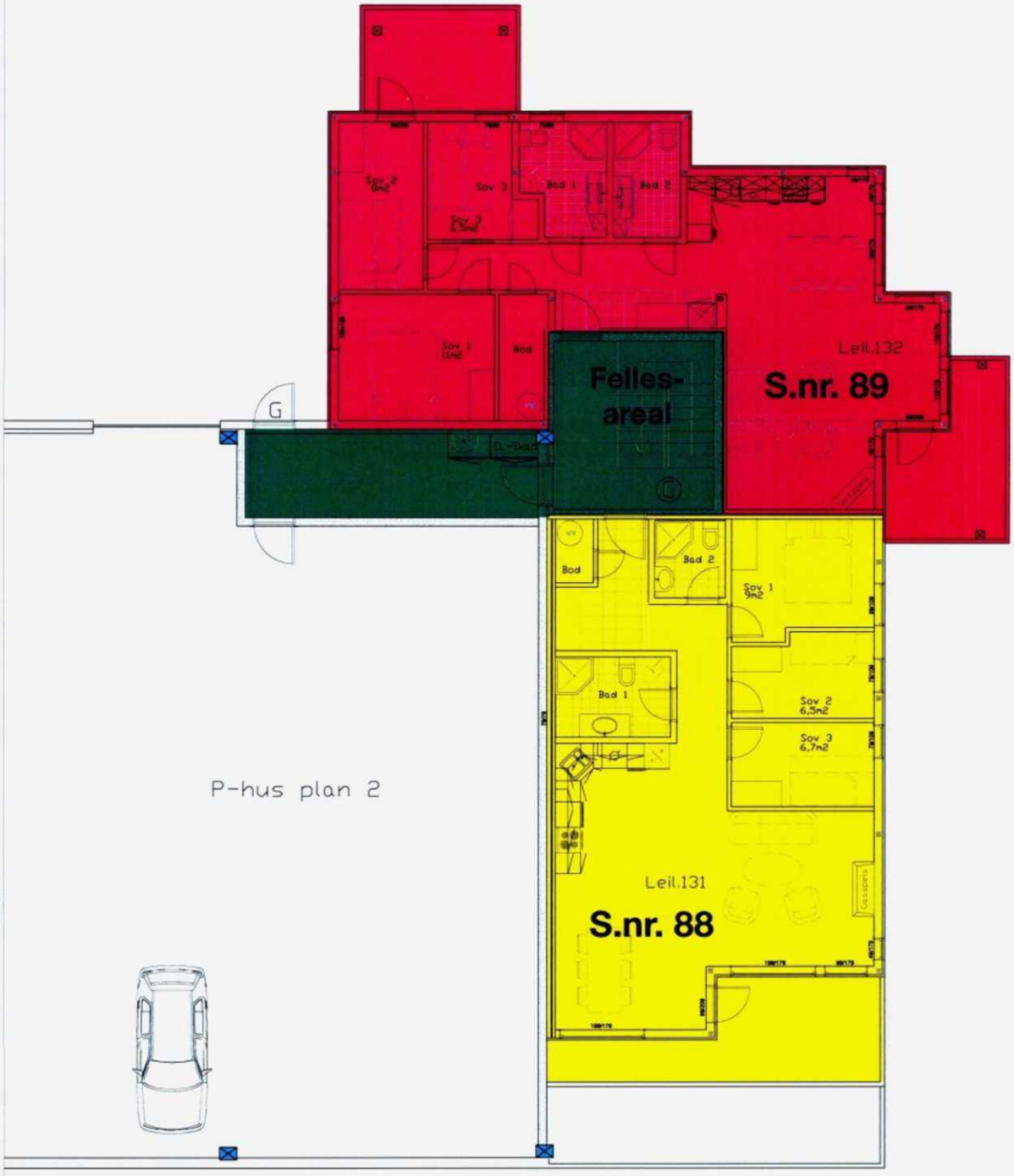
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
04.02.2011	A.S		1:100	
Bergsjø. Bygg 5 Plan 2			Erstatning for:	Erstatattet av:
Henvisning		Beregning	Hallingdal Hytteservice as	



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
04.02.2011	A.S		1:100	
Bergsjø. Bygg 5 Plan 3			Erstatning for:	Erstatstatet av:
Henvisning:	Beregning:		Hallingdal Hytteservice as	

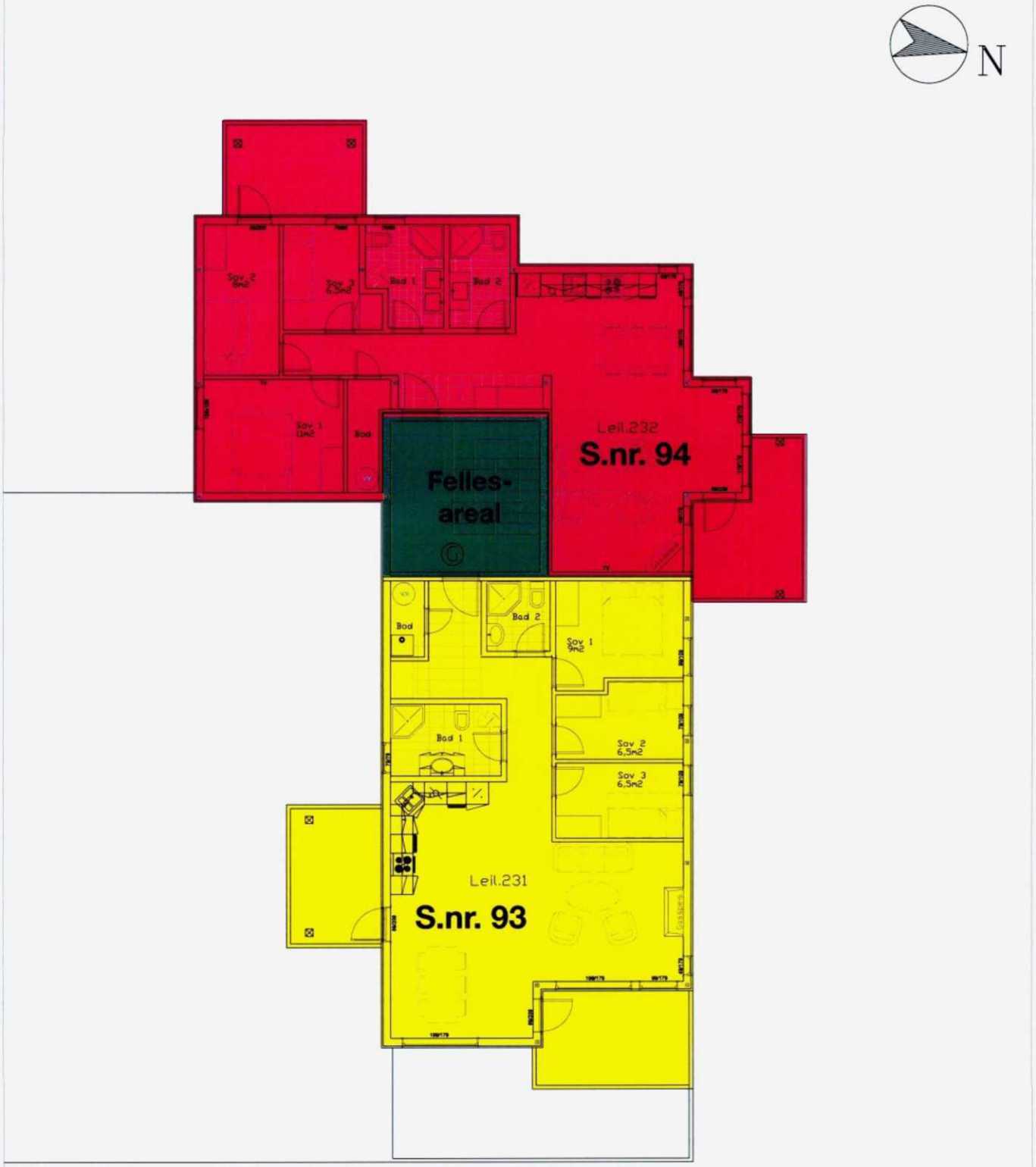


Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
04.02.2011	A.S		1:100	
Bergsjø. Bygg 5 Plan Hemsetasje			Erstatning for:	Erstatattet av:
Henvisning		Beregning	Hallingdal Hytteservice as	

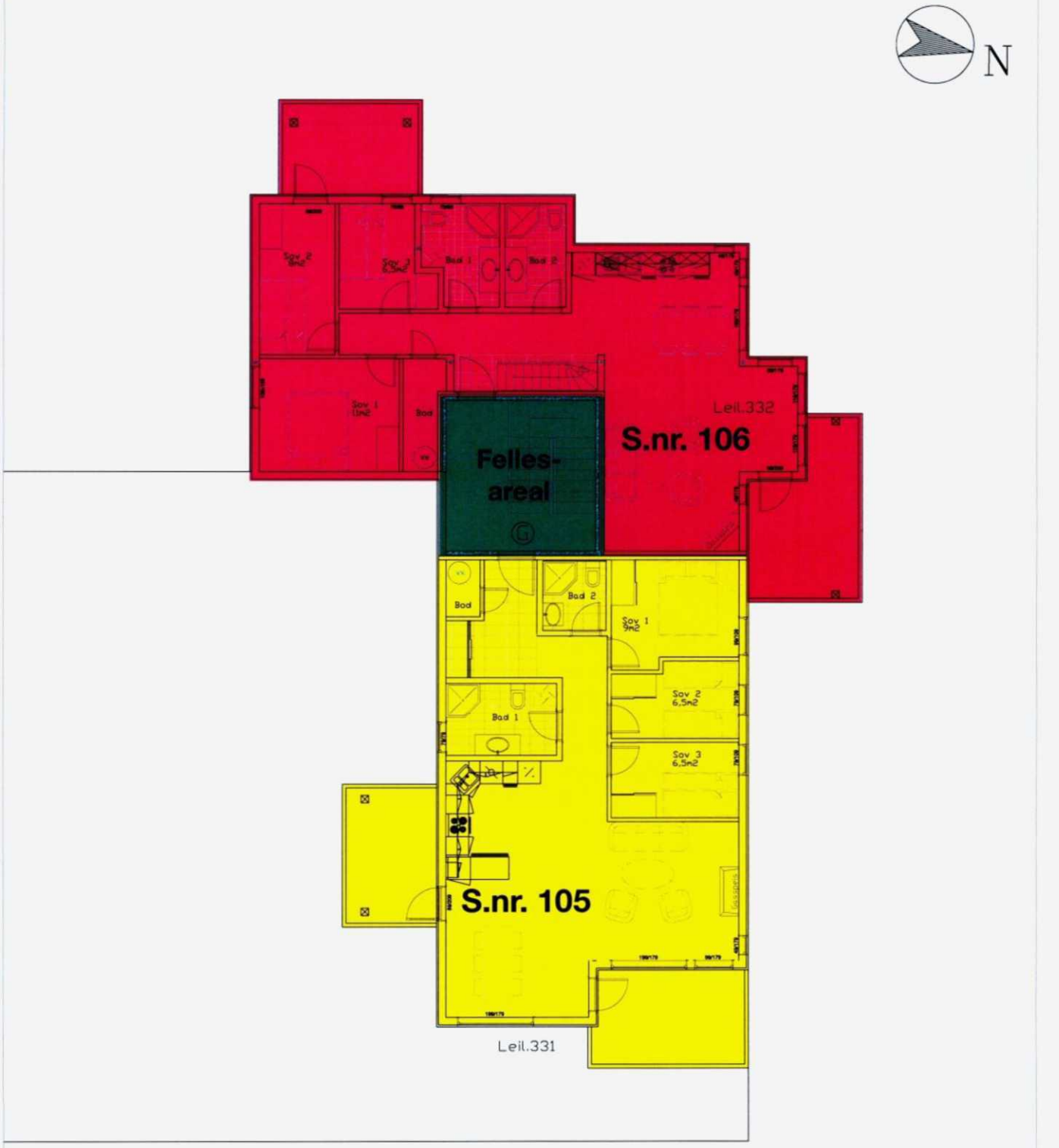


Rev. 14.08.2017. Utvidet sluse fra parkeringshuset.

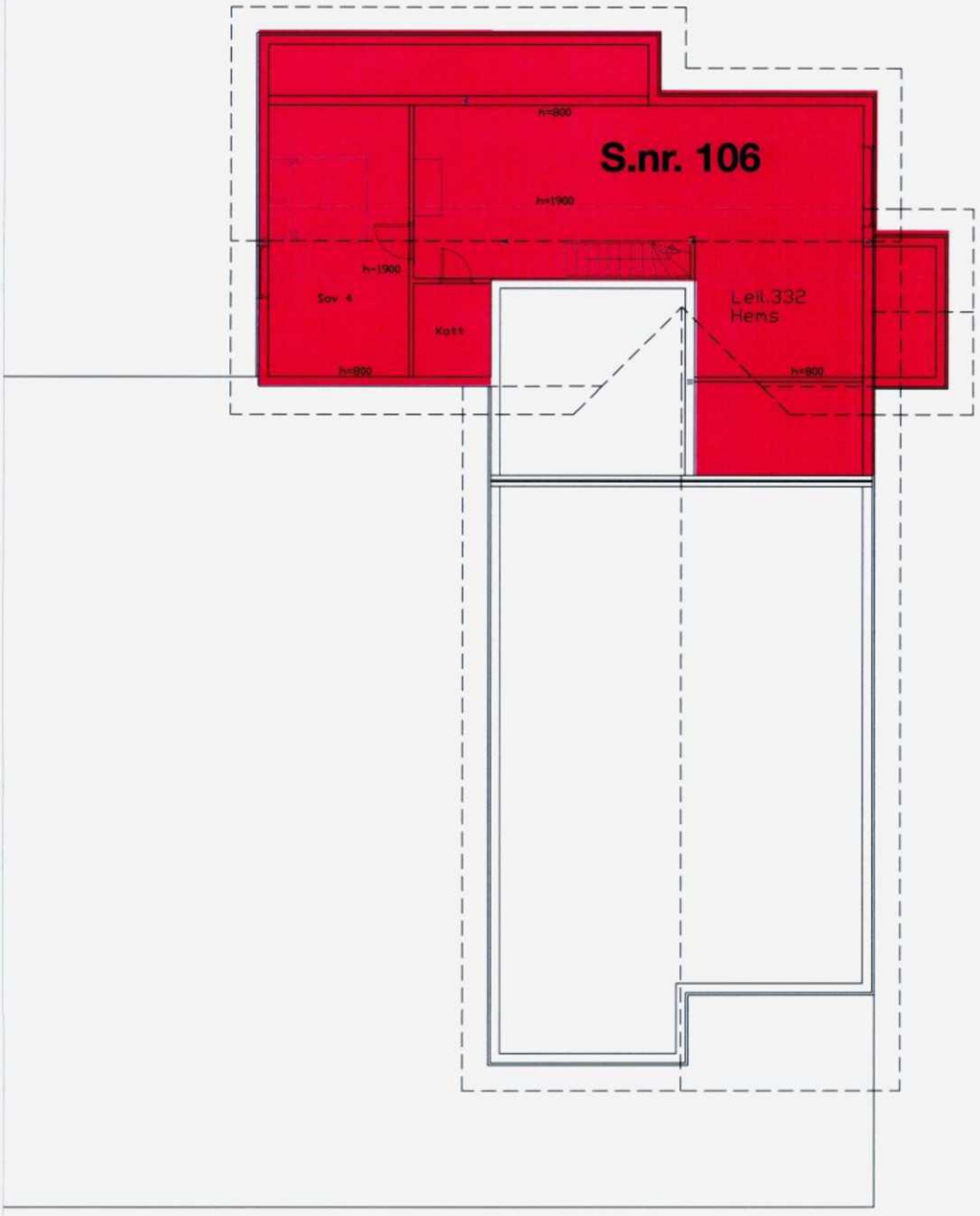
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
16.09.2013	AS		1:100	
Bergsjø. Bygg 6 Plan 1			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:	Hallingdal Hytteservice as	



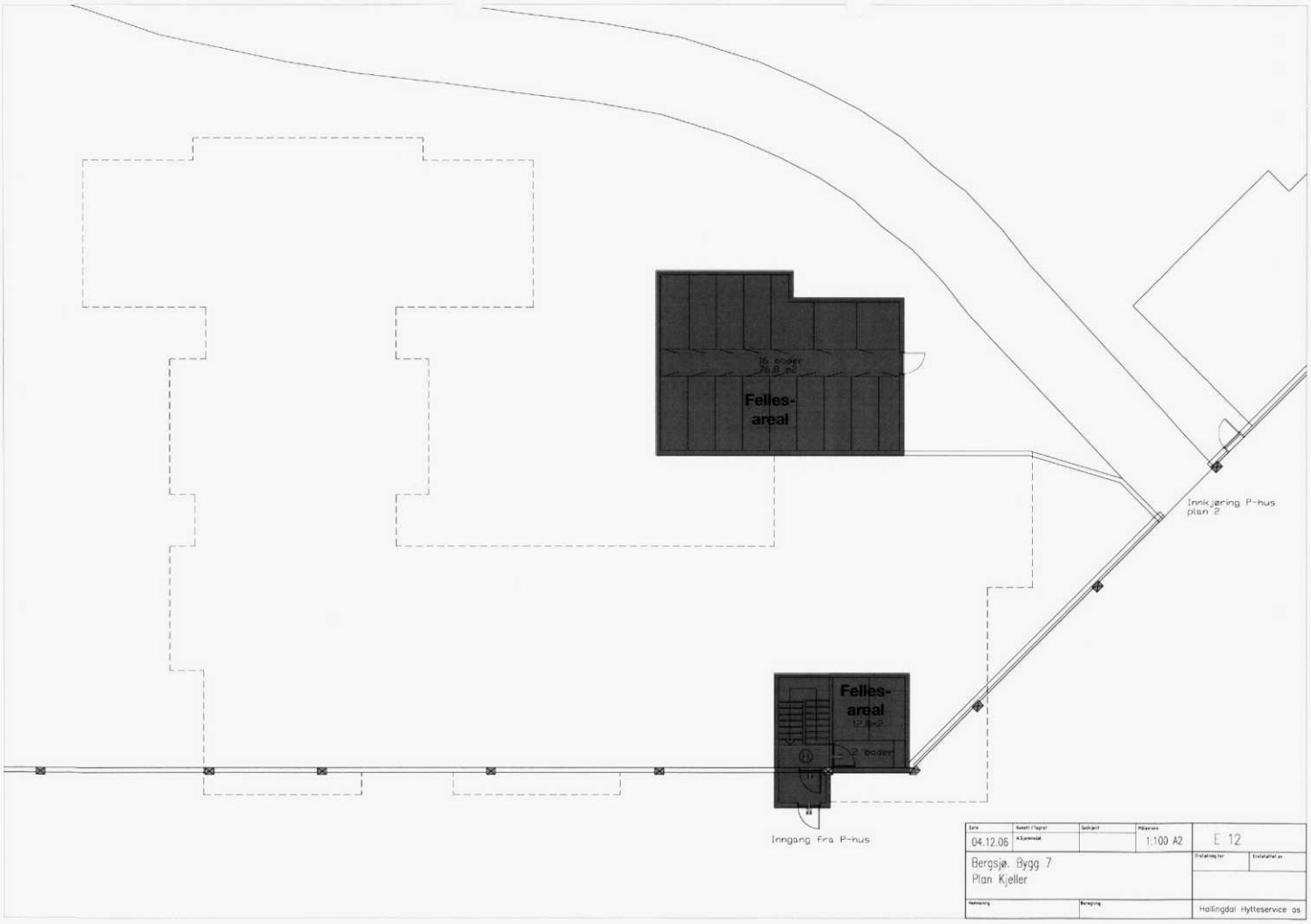
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
16.09.2013	AS		1:100	
Bergsjø. Bygg 6 Plan 2			Erstatning for:	Erstatttet av:
Henvisning:		Beregning:	Hallingdal Hytteservice as	



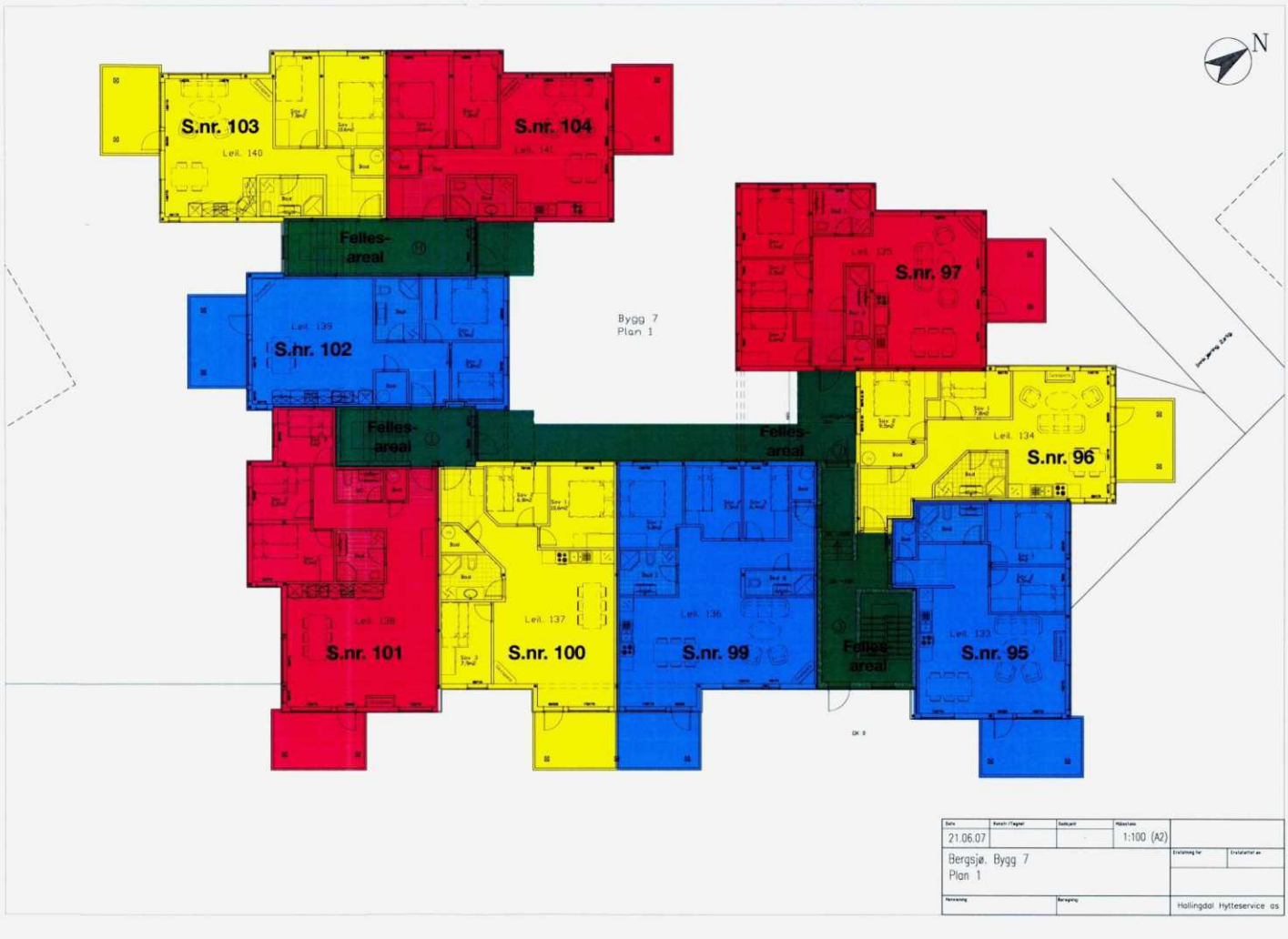
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
16.09.2013	AS		1:100	
Bergsjø. Bygg 6 Plan 3			Erstatning for:	Erstatattet av:
Henvisning:		Beregning:	Hallingdal Hytteservice as	



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
16.09.2013	AS		1:100	
Bergsjø. Bygg 6 Plan Hemsetasje/Takplan			Erstatning for:	Erstatattet av:
Henvisning:		Beregning:	Hallingdal Hytteservice as	



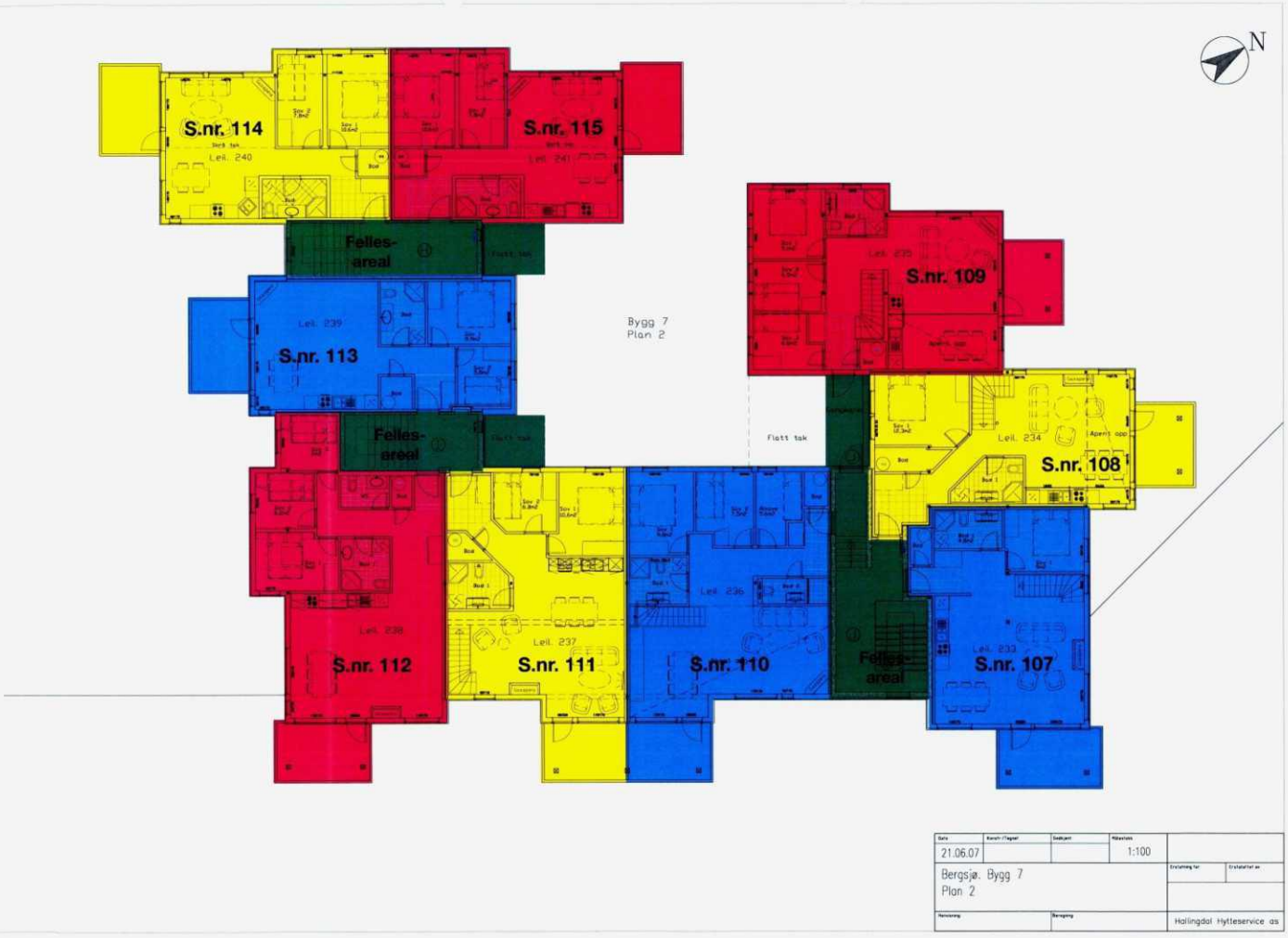
Dato	Kontroll / Signert	Godkjent	Målestokk	E 12
04.12.06	A.Sjømmestad		1:100 A2	
Bergsjø. Bygg 7 Plan Kjeller			Erstatning for	Erstattet av
Hammering	Beregning		Hallingdal Hytteservice as	



Dato	Revisjon / Tegnet	Sjekket	Målestokk
21.06.07			1:100 (A2)

Bergsjø. Bygg 7
Plan 1

Hallingdal Hytteservice as

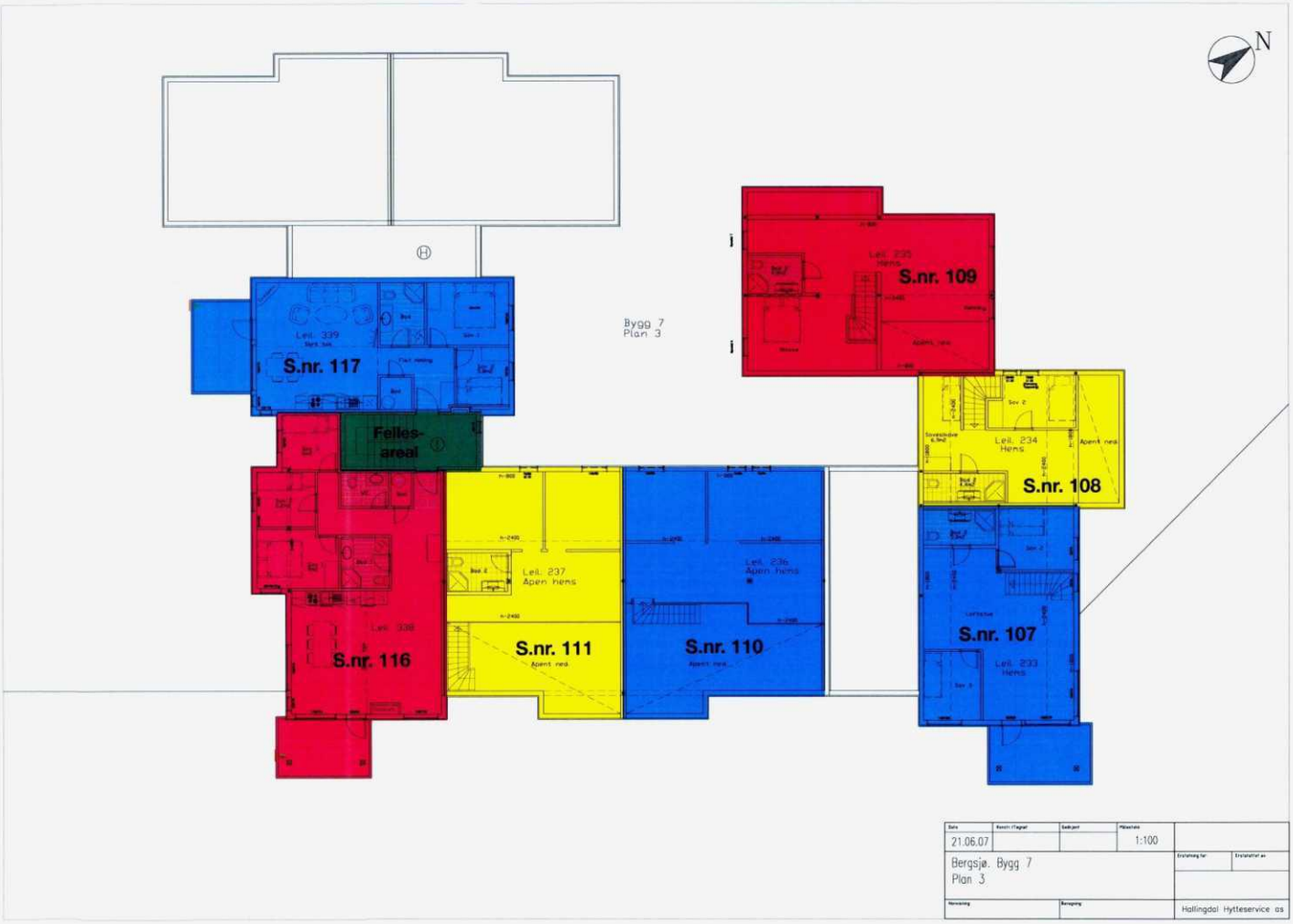


Dato	Kontr./Tegnet	Sjekket	Målestokk
21.06.07			1:100

Bergsjø. Bygg 7
Plan 2

Erstatning for | Erstatter av

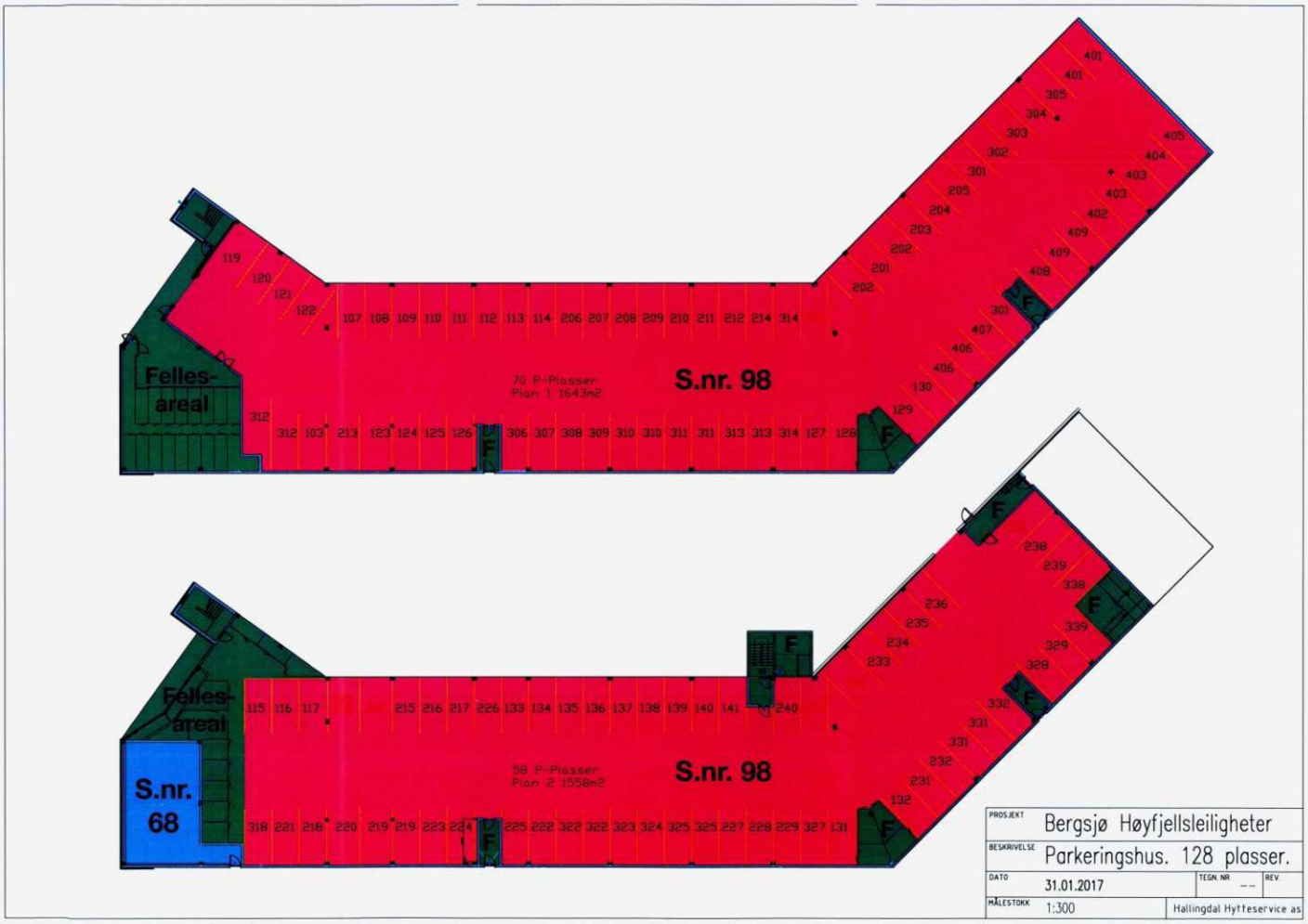
Hallingdal Hytteservice as

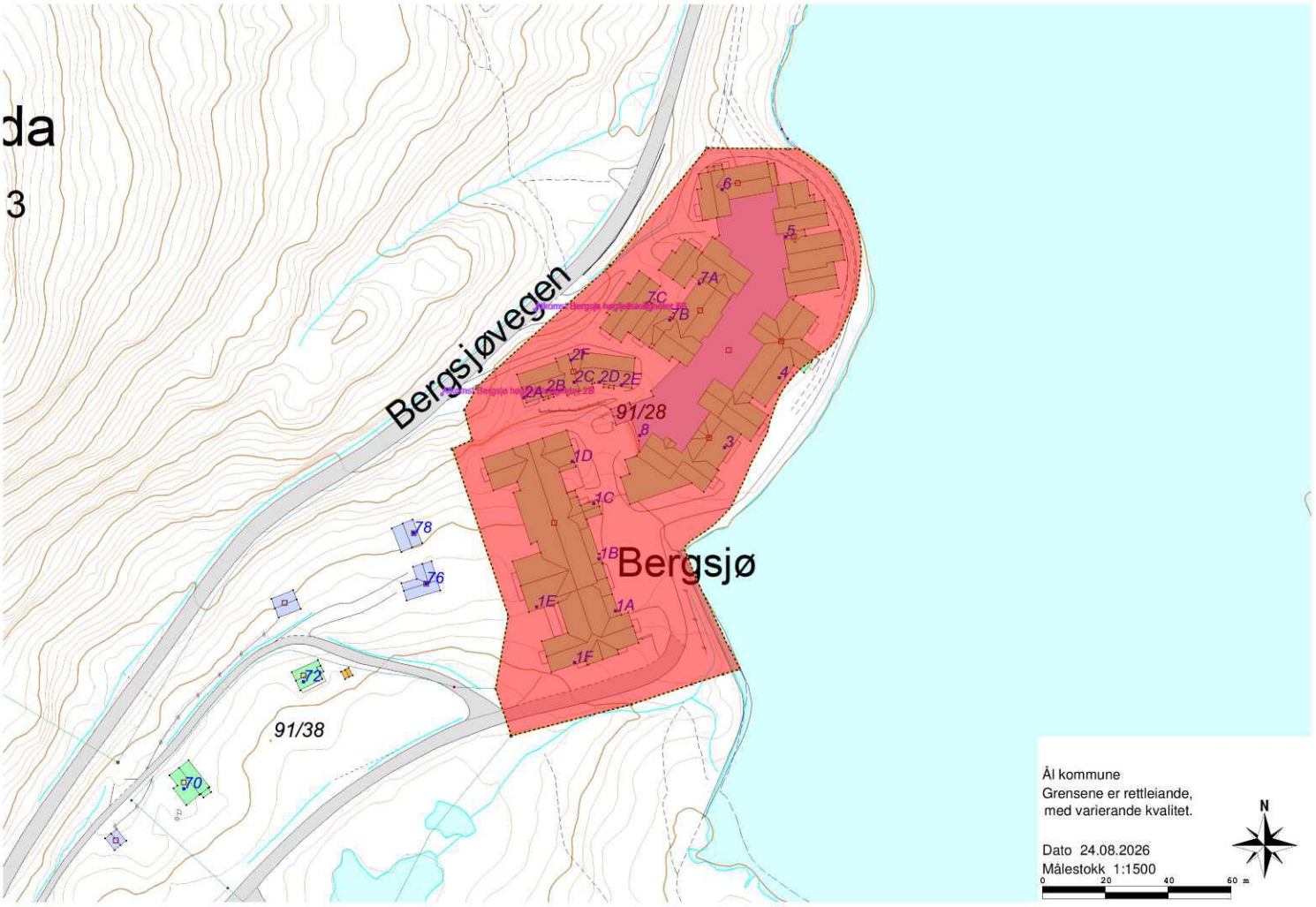


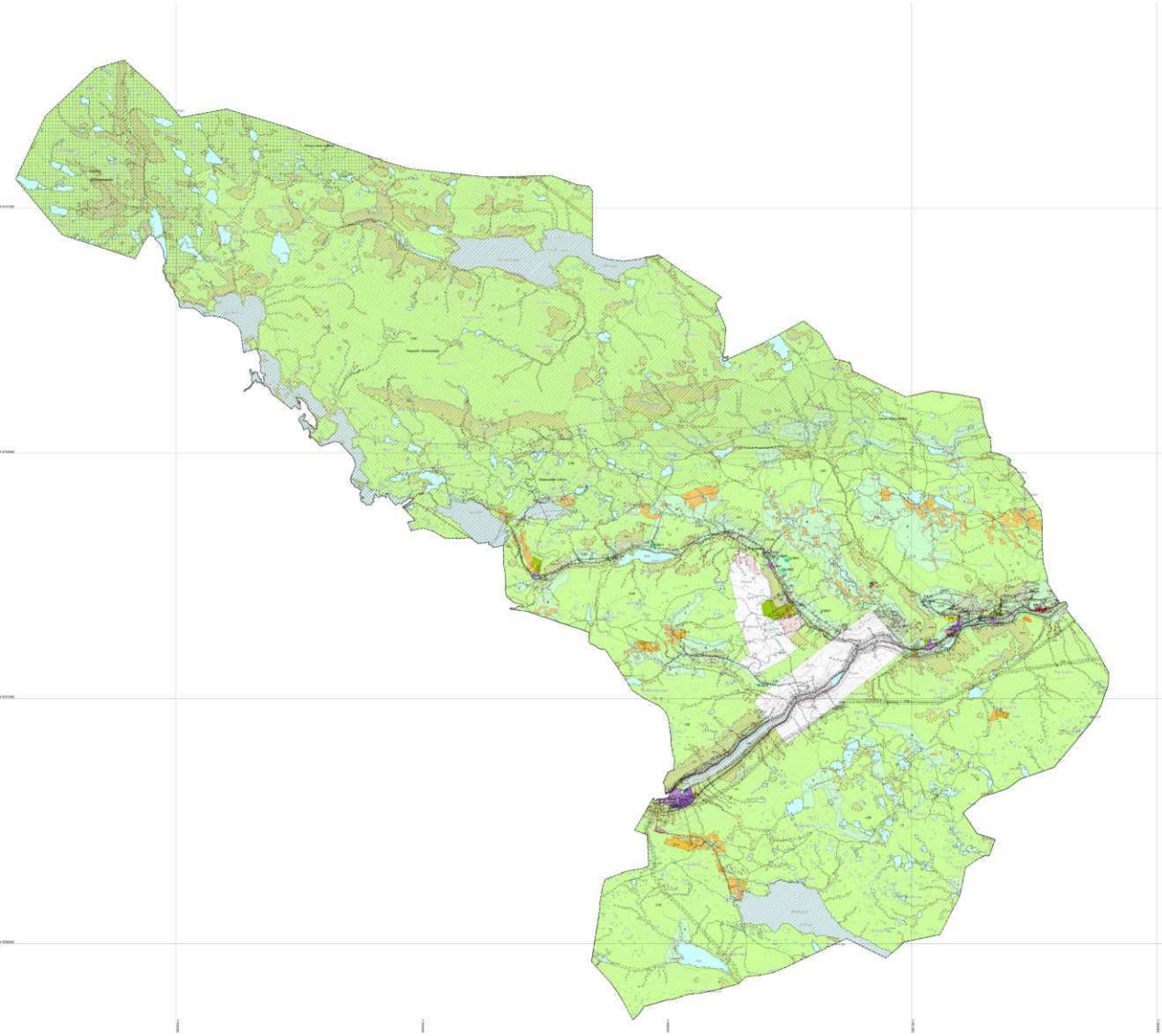
Dato	Revisjon / Tegnet	Godkjent	Målestokk
21.06.07			1:100

Bergsjø. Bygg 7
Plan 3

Hallingdal Hytteservice as


Felles-
areal
70 P-Plasser
Plan 1 1643m2
S.nr. 98
Felles-
areal
S.nr.
68
58 P-Plasser
Plan 2 1558m2
S.nr. 98
PROSJEKT
Bergsjø Høyfjellsleiligheter
BESKRIVELSE
Parkeringshus. 128 plasser.
DATO
31.01.2017
TEGN. NR
REV.
MÅLESTOKK
1:300
Hallingdal Hytteservice as


da
3
Bergsjøvegen
Bergsjø
91/28
91/38
6
5
7A
7C
7B
4
2F
2C
2D
2E
2A
2B
8
3
1D
1C
1B
1E
1A
1F
78
76
72
70
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 24.08.2026
Målestokk 1:1500
0
20
40
60 m
N



Kommuneplanens arealdel for
Ål kommune
2023-2035

TEIKNFORKLARING

1. Bygningar og anlegg (§11-7, nr. 1)
Bustader (B)
Fritidsbustad (FB)
Næringsbygningar (N-K)
Offentleg eller privat tenesteyting (T)
Forretn. og kontorbygg (FTU)
Idrettsanlegg (BI)
Råstoffutvinning (RÅ)
Bygningar og anlegg (B-K)
Kombinerte formål (bustader og anlegg (AB)
Fjernvarmeanlegg (FAB)
Bygningar og anlegg (B-K)
Kombinasjonsformål bustader og næringsformål (KBA)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7, nr. 2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg (KV)
Parkering (P)
Gang-/sykkelveg

3. Grønnstruktur (§11-7, nr. 3)
Offentlege parkar (PO)
Turdrag (TD)
Friområde (FRI)

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål (§11-7, nr. 5)
LNF
LNF, spredde bustader
LNF, spredd fritidsbustad (1 maksimalt og tilhøve mot
LNF, spredd fritidsbustad (8 eksponentielt)
LNFR, spredde næringsbygningar
LNF, spredd fritid, frilift og parkeg

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§11-7, nr. 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (SSV)
Ferdsleåre (FV)
Gyte/kasteområde (VV)

7. Omsynssoner (§11-8)
SIKRINGSSONER
Omsynssone for grunnvatnforsyning (H210)
FARESONE
Rasfare (H310_1 aktsomhetsområde)
Rasfare (H310_3 aktsomhetsområde)
Flaumfare (H320_1 Flaumsone)
Flaumfare (H320_4 Flaumsone)
Skogbrannsone (H370)
Skredfare (H330)
Gyte-kast (H290)
OMSYNSSONER
Omsyn kulturmiljø (H570)
Omsyn landskap (H560)
Omsyn naturmiljø (H590)
Omsyn landskap (H570)
GJENNOMFØRINGSSONE
Krav om felles planlegging (#800)
HANDLINGSSONE
Handlingsområde for massetransport (#720)
Handlingsområde for særlig hensyn (#730)
Handlingsområde for andre hensyn (#740)
STØYSONE
Støysone - rød sone (H210)
Støysone - gul sone (H220)

8. Linjesymbol
Hovedveg
Samleveg
Tilkomstveg
Gang-/sykkelveg
Jernbane
Kraftledning
Planlagt vegtrasé
Gang- og sykkelveg
Tilkomstveg
Skiløypetrasé/veg

9. Punktsymbol
Vegkryss
Jernbane m/ jernbanestasjon

Arealdelen av kommuneplanen består av følgjande plankart:
1. Hovudkart med samleheve og rute
2. Kart utan samleheve
3. Tematisk kart Arealbruk
4. Tematisk kart Hensyn

FASER/ARK	DATOER	KODE
Varsel om oppstart	KPU sak 4/25	06.08.2024
Høyring av planprogram	KPU sak 7/25	05.02.2025
Overordna arealfaglege for kommunane saksbeh	Komm sak 5/25	19.03.2025
Fastsetting av planprogram	Komm sak 9/25	19.03.2025
Overordna arealfaglege for kommunane saksbeh	KPU sak 4/25	06.05.2025
Utvalg av metode	KPU sak 4/25	06.05.2025
Planlegging møteleg og grunnlag	KPU sak 46/25	06.09.2025
Fastlegg av forslag	KPU sak 21/25	29.01.2025
1. gong handsaming	KPU sak 3/25	13.09.2025
Offentleg ettersyn		15.09.2025 - 15.12.2025
		02.04.2025
Godkjenning av nye dempel	KPU sak 4/25	07.08.2025
2. gong handsaming	KPU sak 31/25	10.09.2025
3. gong offentleg ettersyn		30.10.2025 til 30.12.2025
3. gong handsaming	KPU sak 4/26	09.01.2026
Ev prosess herding		19.01.2026 til 09.02.2026
4. gong handsaming	KPU sak 22/26	22.09.2026
5. gong handsaming	KPU sak 4/25	06.10.2026
Vedtak kommunestyre	Komm sak 91/25	14.10.2025
Godkjent kart pdf kart skal inkluderes		30.12.2025

Kommunestyret i Ål har i møte den 14.10.2025 sjølvgodkjent arealdelen av kommuneplanen 2023-2035 med tilhøyrande føresegner.

Ål, _____
(ordførar, fornavn)

Sist oppdatert: 04.12.2025
Målestokk: 1:65000
Ekvidistanse: 20 m.
Koordinatsystem: Euref 89 sone 32
Kartprosjektgj: FKB, N50, N250
Planen er utarbeidd av Ål kommune

N

ÅL KOMMUNE

Føresegner og retningsliner

Arealdelen av kommuneplanen 2023 – 2035

Vedteke 16.10.2025 i sak 83/2025



Foto: Even Medhus

Innhald

Føresegner og retningsliner til arealdelen av kommuneplanen 4
§ 1. Generelle føresegner 5
§ 1.1 Rettsverknad av arealdelen av kommuneplanen (pbl § 11-6) 5
§ 1.1.1 Forhold mellom kommuneplan og eldre regulerings- og bebyggelsesplanar (pbl § 1-5) 5
§ 1.2 Plankrav (pbl § 11-9) 5
§ 1.3 Unntak frå plankrav (pbl § 11-10) 5
§ 1.4 Føresetnader for utbygging (pbl § 11-9, nr 6 og 7) 6
§ 1.5 Innhald i utbyggingsavtalar (pbl §§ 11-9, nr. 2, 17-2 og 17-3) 6
§ 1.6 Byggjeforbod langs vassdrag (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 6 og 11-11, nr. 2) 6
§ 1.7 Rekkefølgjeføresegn 7
§ 2. Føresegner til arealføremål 7
§ 2.1 Generelle føresegner 7
§ 2.1.1 Tilgjenge og universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5) 7
§ 2.1.2 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6) 7
§ 2.1.3 Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9, nr. 3) 7
§ 2.1.4 Skilt og reklame (pbl § 11-9, nr. 5) 9
§ 2.1.5 Natur, landskap og blå-grønstruktur (pbl § 11-9, nr. 6) 9
§ 2.1.6 Vassdrag 9
§ 2.1.7 Miljøkvalitet (pbl § 11-9. nr. 6) 9
§2.1.8 Kulturminne og kulturmiljø (pbl § 11-9, nr. 7) 9
§ 2.2 Bygningar og anlegg (pbl § 11-7, nr. 1) 10
§ 2.2.1 Fellesføresegn til bygningar og anlegg 10
§ 2.2.2 Bustadområde B (pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10) 10
§ 2.2.3 Næringsareal NÆ (pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10) 11
§ 2.2.4 Råstoffutvinning RU (pbl § 11-9) 12
§ 2.2.5 Kombinert bygg og anlegg KBA 12
§ 2.2.6 Fritidsbustader FB (pbl § 11-9 og 11-10) 13
§ 2.2.7 Idrettsanlegg IDR (pbl §§ 11-7, nr. 1) 14
§ 2.2.8 Område for fritids- og turistføremål FTU (pbl §§ 11-7 og 11-10) 14
§ 2.2.9 Andre typar bygningar og anlegg ABA (pbl §§ 11-7) 14
§ 2.3 Grønstruktur (pbl 11-7, nr. 3) 15
§ 2.3.1 Friområde FRI 15
§ 2.3.2 Turdrag TD 15
§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl §11-7, nr. 5) 15
§ 2.4.1 Fellesføresegner til landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 7 og 1111 nr. 4 og 5) 15
§ 2.4.2 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag (LNF) (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 11-11, nr. 1) 16

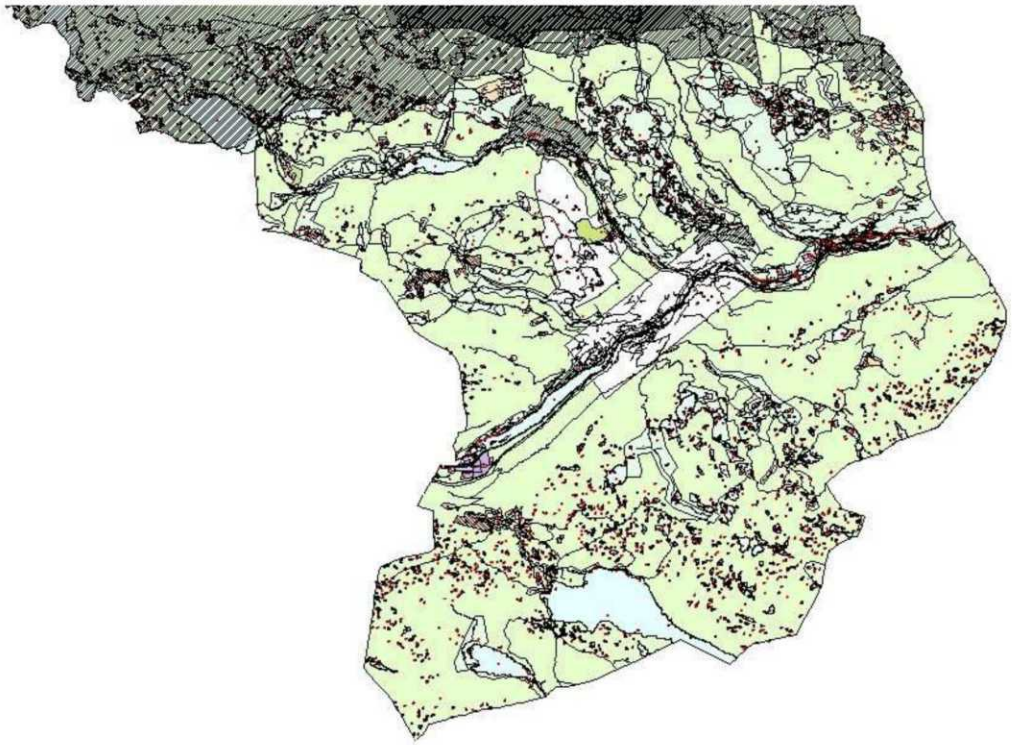
§ 2.4.3 LNF-areal for spreidd utbygging – Eksisterande (LSE) (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 2) .. 16
§ 2.4.4 LNF-areal for spreidde bustader (LSB) og næringsverksemder (LSN) – Framtidig (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6 og 11-11, nr. 2) 17
§ 2.4.5 LNF-areal for spreidde fritidsbustader (LSF A og LSF B) – eksisterande (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6, og 11-11, nr. 2) 17
§ 2.4.6 Jordlova (pbl §§ 11-10, nr. 2 og 11-11, nr. 2) 18
§ 3. Føresegn til omsynssoner (pbl § 11-8) 18
§ 3.1 Faresoner (pbl § 11-8, a) 18
§ 3.1.1 Faresone – Skred (H310) 18
§ 3.1.2 Fareområde – Flaum (H320) 19
§ 3.1.3 Fareområde – Høgspenningsanlegg (H370) 20
§ 3.1.4 Anna fare (H390) 20
§ 3.1.5 Støysone (H210 og H220) 20
§ 3.2 Sikringssoner (pbl § 11-8, a) 20
§ 3.2.1 Sikringssoner for vassverk (H120) 20
§ 3.3 Sone med angitt særlege omsyn (pbl § 11-8, c) 21
§ 3.3.1 Omsyn prioriterte kulturlandskap (H570_1 – H570_4) 21
§ 3.3.2 Leveområde villrein – Nasjonalt villreinområde (H560_1) 22
§ 3.3.3 Leveområde villrein - Randområde (H560_02) 23
§ 3.3.4 Bevaring av naturmiljø (H560_3 – H560_32) 24
§ 3.3.5 Nedslagsfelt vassdrag verna mot kraftutbygging – Vola og Mørkedøla (H560_33) 25
§ 3.4 Sone for bandlegging (pbl § 11-8, d) 25
§ 3.4.1 Bandlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfald (H720) 25
§ 3.4.2 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730) 25
§ 3.1.4 Bandlegging etter energilova -høgspenningsanlegg (H740) 26
§ 3.5 Gjennomføringssoner (pbl § 11-8, e) 26
§ 3.5.1 Krav om felles planlegging (H810) 26
§ 4. Informasjonsoversikt 26
§ 4.1 Reguleringsplanar som skal gjelde framfor kommuneplanen 26
§4.2 Byggjeområde frå tidlegare disposisjonsplanar 27

Føresegner og retningsliner til arealdelen av kommuneplanen

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planføresegner og planomtale. Planområdet omfattar heile kommunen med unntak av Sundreområdet (2017) og deler av Primhovda (2006), desse områda har eigne kommunedelplanar. Plankart og tilhøyrande føresegner er juridisk bindande dokument som er heimla i plan- og bygningslova §§ 11-5 til 11-11, og skal leggjast til grunn ved handsaming av planforslag og ved søknader om tiltak.

Arealdelen av kommuneplanen skal vere eit verkemiddel for å gjennomføre dei arealmessige behov og prioriteringane frå kommuneplanens samfunnsdel og overordna føringar for kommunens arealbruk.

Det er også angitt retningsliner og definisjonar som er rettleiande og ikkje juridisk bindande. Dei utfyller føresegnene og angir viktige omsyn og tema for sakshandsaminga. Desse er viste i *kursiv.*



Bilde 1. Planområdet for kommuneplanen. Kvite felt er eigne kommunedelplanar.

§ 1. Generelle føresegner

§ 1.1 Rettsverknad av arealdelen av kommuneplanen (pbl § 11-6)

§ 1.1.1 Forhold mellom kommuneplan og eldre regulerings- og bebyggelsesplanar (pbl § 1-5)

Tidlegare vedtekne regulerings- og bebyggelsesplanar som framleis skal gjelde framfor kommuneplanen er lista opp i § 4.1. Andre reguleringsplanar skal gjelde så lenge dei ikkje er i strid med kommuneplanen. Ved ein eventuell motstrid går kommuneplanens arealdel foran. Kommuneplanens føresegner og retningsliner skal supplere gjeldande regulerings- og bebyggelsesplanar.

Retningsliner:

a) *Motstrid ligg føre når arealplanane har ulikt arealformål, eller har ulike føresegner om same tilhøve/sak.*
b) *Der den eine arealplanen har føresegner om tilhøve som den andre arealplanen ikkje har føresegner om, er det ikkje motstrid, og arealplanane supplerer kvarandre.*
c) *Det er ikkje motstrid når hovudformål i arealdelen av kommuneplanen og arealformål har same hensikt, f.eks. bustader. Dette kan vere når reguleringsplanen viser arealformål som naturleg høyrer saman med hovudformålet, f.eks. grønstruktur, fellesareal til lek og opphald, parkering, interne vegar eller parkbelte/buffersoner i bustadområde eller næringsområde.*

Når kommuneplanen reviderast/rullerast, oppdaterast arealvisninga slik at den gjenspeiler reguleringsplanar vedtatt etter førre rullering. Kommuneplanens oppgåve er å angi hovudtrekk i arealbruken, jf. pbl § 11-5. Kommuneplanen viser hovudformål for slike områder. Og har ikkje til intensjon å overstyre mindre areal med ikkje-dominerande formål. Regulering av vegar, fellesområde, grøntområde, innslag av anna arealbruk enn hovudformålet etc. i reguleringsplan skal gjelde.

§ 1.2 Plankrav (pbl § 11-9)

Innanfor område avsett til utbyggingsføremål kan det ikkje utførast arbeid eller tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 ledd 1 bokstav a, b, d, e, g, k, l og m , samt større endringar på veg, gang- og sykkelvegnettet og stigar før området inngår i reguleringsplan:

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav a).
- vesentleg terrenginngrep (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav k).
- anlegg av veg, parkeringsplass (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav l).
- oppretting av ny grunneigedom, ny anleggseigedom eller nytt jordsameige, eller oppretting av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i meir enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav m).
- for bustader og fritidsbustader er det krav til utarbeiding av reguleringsplan frå tre eller fleire einingar.

§ 1.3 Unntak frå plankrav (pbl § 11-10)

Følgjande tiltak er unntatt frå krav om reguleringsplan:

- nybygg, påbygg og tilbygg på eksisterande bustadtomter i område B, LSE, og LSB som vist i tabell 1.

- nybygg, påbygg og tilbygg på eksisterande fritidsbustadtomter i område FB, LSE, LSF A og LSF B som vist i § 2.2.6.3 og § 2.4.5.
- mindre tiltak for friluftsliv
- bygg til landbruksføremål i områda L, LSE, LSB, LSN og LSF.
- oppføring eller endring av byggtekniske installasjonar (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav f).
- innvendige bygningsmessige tiltak, og fasadeendring (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav c).
- plassering av midlertidige bygningar, konstruksjonar eller anlegg som ikkje skal stå i lengre tidsrom enn to år (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav j).
- oppføring av innhegning/gjerde mot veg (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav h).
- plassering av skilt (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav i).
- etablering av kommunaltekniske anlegg (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav f).
- utbetringar, riving og/eller gjenoppbygging av bygningar som ikkje er registrerte som kulturminne- og/eller del av kulturmiljø (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav e).
- unntak frå plankrav og utbygging av LNF-område er berre tillate utanom omsynssoner for flaum- og skredfare.
- oppretting av grunneigedom i område avsett til LSB jf. §§ 2.4.4.

§ 1.4 Føresetnader for utbygging (pbl § 11-9, nr 6 og 7)

Utbygging skal ikkje kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for allmenn friluftsliv og ferdsel. I spesielle bygningsmiljø og naturområde skal utbygginga tilpassast eksisterande bygningsmiljø og ikkje leggjast visuelt eksponert.

§ 1.5 Innhald i utbyggingsavtalar (pbl §§ 11-9, nr. 2, 17-2 og 17-3)

Kommunen sine forventningar til å inngå utbyggingsavtale gjeld for heile kommunen når ein eller fleire føresetnader om å inngå avtale er til stades.

Utbyggingsavtale skal vurderast for utbygging i samsvar med vedteken arealplan med tilhøyrande føresegner som føreset bygging/oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg. Med offentlege anlegg er det meint anlegg/tiltak som er offentleg regulerte formål i arealplan og som følgje av føresegner til plan, t.d. trafikkanlegg, grøntanlegg, herunder og stigar og løyper. Offentleg anlegg omfattar òg leidningar for vatn, avløp og liknande.

Hovudprinsippet for kostnadsdeling er at dei einskilde utbyggingsområda sjølv skal bere alle kostnadane med tilrettelegging av teknisk og «grøn» infrastruktur.

§ 1.6 Byggjeforbod langs vassdrag (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

I område målt 100 meter frå strandlina (målt i horisontalplanet og ved gjennomsnittleg flaumvasstand) langs vatn over 100 daa, og vassdraga Sundåni, Kulu, Ridøla, Kvinda, Sireåne, Heståne, Løkbekken, Lya, Votna og Hallingdalselva, kan det ikkje byggjast eller setjast i verk nye tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, d, j, k, l og m og masseuttak knytt til landbruk før arbeidet er i samsvar med godkjent reguleringsplan. Det er unntak for driftsbygningar i landbruket og VA-anlegg under bakken. For bekkar og mindre elver merka på plankartet er grensa 50 meter. I eit 10- metersbelte langs vasskanten skal det vere vegetasjon, jf. lov om

vassdrag og grunnvatn.

For utbyggingsføremål er det byggjeforbod inntil 50 meter frå vassdrag ved gjennomsnittleg vasstand. Det er unntak dersom det ligg føre godkjent reguleringsplan som syner anna bruk eller ved tilrettelegging for friluftsliv for alle.
Det er unntak for mindre bygningar for friluftsliv for alle. Dette skal eventuelt oppførast slik at ikkje tilgangen til vassdraget vert hindra.

Det skal ikkje skal gjennomførast tiltak som kan medføre at miljømåla i vassforvaltningsplanane ikkje nås.

Retningsliner:
Dispensasjon for utviding av eksisterande bustader, næringsbygg og fritidsbustader kan vurderast dersom allmenta si tilgang til strandsona ikkje blir redusert, jf. pbl. § 11-11 nr.5. Tilbygget skal ikkje kome nærmare vassdrag enn eksisterande bygning. Det er og eit krav at bygging av bygningar/anlegg ikkje skal kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde eller viktige frilufts- og ferdselsområde.

§ 1.7 Rekkefølgjeføresegn
Innanfor område sett av til bygningar og anlegg med underformål, kan det ikkje byggjast før vatn, avløp, sløkkevatn og energiforsyning, samt vegnett er etablert fram til byggetomt.

For bustader i B50 skal gang- og sykkelveg mellom Torpo næringsområde og Torpo kyrkje vere bygd før igangsettingsløyve kan gis for første bustad.

Særskilde rekkjefølgjekrav står under kvart arealføremål.

§ 2. Føresegner til arealføremål

§ 2.1 Generelle føresegner
§ 2.1.1 Tilgjenge og universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5)
Bygningar og utomhusområde som skal vere tilgjengeleg for allmenta skal sikrast tilgjenge for alle brukargrupper, jf. krav i lov om forbod mot diskriminering på grunn av nedsett funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelegheitslova), teknisk forskrift og gjeldande rettleiarar.

§ 2.1.2 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)
I alle plan- og byggesaker skal det bli gjort greie for og gitt ei vurdering av tiltaket sin estetikk (arkitektur, materialbruk og landskapstilpassing). Dette gjeld tiltaket både i høve til seg sjølv og i høve til bygde og naturlege omgjevnader. Det skal illustrerast/bli gjort greie for både nærverknad og fjernverknad.

§ 2.1.3 Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9, nr. 3)
Utbygging av teknisk infrastruktur som veg, vatn og avløp og sløkkevatn innanfor planområdet skal skje i samsvar med tekniske detaljplanar godkjent av det til ein kvar tid ansvarlege fagorgan i kommunen. Kommunale samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal tilfredsstille dei krav som til ei kvar tid følgjer av kommunale normer.

Vassforsyning og avløp (pbl § 11-9, nr. 3)

Kommunen sin vatn- og avløpsnorm (VA-norm) skal leggast til grunn ved all utbygging.

Der det er etablert offentleg vass- og avløpsleidning skal både noverande og framtidige bygg knytast til offentleg anlegg. Kravet gjeld i samsvar med § 30-6 i plan- og bygningslova òg for fritidsbygg og fritidsleilegheiter.
Det skal saman med detaljreguleringsplan følgje VA-rammeplan (heilskapleg kartlegging og vurdering av vatn, avløp, sløkkevatn og overvatn) der det skal gå fram korleis vassforsyning, avløp og overvatn skal løysast.

I spreidd utbygde område skal det utarbeidast vatn- og avløpsplan; (1) som følgjer detaljreguleringsplan eller (2) søknad om gjennomføring av tiltak der det ikkje er krav om reguleringsplan.

I spreidd utbygde område der det er etablert vatn- og avløpsanlegg, skal nye fritidsbygg og bustader knyte seg til eksisterande felles private avløpsanlegg, jf. pbl § 27-3. Dersom slik tilknyting ikkje er mogleg kan det utgreiast etablering av separat avløpsanlegg. Resipientvurdering skal vere ein del av utgreiingane.

Ål kommune skal ta over all VA infrastruktur med unntak av stikkleidningar til kvar enkelt tomt.

Overvatn

Overvatn skal helst bli teke hand om lokalt og opent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøying i grunnen og til opne vassvegar, eller på anna måte bli utnytta som ressurs, slik at vatnet sitt naturlege kretsløp blir sikra og slik at ein utnyttar naturen si eige evne til reinsing. Før overvatn blir leia inn på lukka overvassnett eller til opne bekkar, skal det utgreiast og dokumenterast tilstrekkeleg kapasitet (maks. vassføring) i leidningsnettet og bekkeløp heilt fram til elva eller vatnet, slik at ein unngår flaumskade. Vidare skal det dokumenterast at vatn som leier til leidningsnett og resipient skal vere av god kvalitet. Handtering av overvatn og vegetasjon skal inngå som ein del av illustrasjonsplan og utomhusplan.

Energi – fjernvarme (pbl § 11-9, nr. 3)

Ved utbygging av bustader, fritidsbustader, fritids- og næringsføremål og turistføremål, jf. pbl § 11-7 nr. 1, skal det leggast til rette for energiforsyning ved vassboren varme eller alternativ energikjelde (jordvarme, bioenergi (t.d. vedovn ol.), vindkraft og solenergi).

Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar

Spreidd utbygging må ikkje kome i konflikt med vedteken fylkesdelplan for byggegrenser og avkøyrsler langs riksvegnettet.

Byggegrenser til veg og bane

Retningsliner:

Dersom ikkje anna kjem fram av godkjent reguleringsplan er det 30 m byggjegrense til jernbanen.
Dersom ikkje godkjent reguleringsplan syner noko anna følgjer byggjegrense til riksveg gjennom planområdet «Fylkesdelplan for avkøyrslar og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud, del II.».
For kommunal- og fylkesveg gjeld byggegrense på 15 meter.

Gangvegar
Gangvegar på strekningar langs Nordbygdvegen skal følgje Nordbygdvegen.

§ 2.1.4 Skilt og reklame (pbl § 11-9, nr. 5)
Ved etablering av nye næringsbygg eller bruksendring til slik føremål skal all skilting og reklame skildrast i skiltplan som skal leggjast fram for kommunen for godkjenning.

§ 2.1.5 Natur, landskap og blå-grønstruktur (pbl § 11-9, nr. 6)
Ved handsaming av plan- og byggesaker skal det leggjast vekt på bevaring av kulturlandskapet, strandsoner og landskapssilhuettar. Viktige naturtypar eller naturområde, stigar, skiløyper og andre viktige ferdselsårer skal ivaretakast gjennom detaljregulering.

§ 2.1.6 Vassdrag
Opne strekningar av elver, bekkar, vatn og dammar skal oppretthaldast. Nye bekkelukkingar er ikkje tillate. Ved alle planar og tiltak som rører ved lukka bekkar skal gjenopning vurderast. Nødvendige stikkrenner i samband med samferdselsanlegg er tillate.

§ 2.1.7 Miljøkvalitet (pbl § 11-9. nr. 6)

Miljøvenleg materialbruk
Nye bygningar skal byggjast på ein klima- og miljøvennleg måte.

Støy
Klima- og miljødepartementets retningsliner for støy i arealplanlegging (T-1442) skal leggjast til grunn ved områderegulering/detaljregulering etter pbl § 12-1 og tiltak etter pbl § 20-1.

§2.1.8 Kulturminne og kulturmiljø (pbl § 11-9, nr. 7)

Automatisk freda kulturminne
Alle kulturminne, inkludert bygningar og anlegg, eldre enn 1537 og erklærte ståande byggverk frå perioden 1537-1649 er automatisk freda og skal forvaltast etter kulturminnelova.

Dersom det i samband med anleggstiltak eller anna verksemd i planområdet kjem fram automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminne eller sikringsona deira på 5 meter. Kulturminnevernmynde i Viken fylkeskommune skal varslast jf. kulturminnelova §8.

Område der det ikkje er vidare plankrav må likevel handsamast etter føresegnene i kulturminnelova. Regionalt kulturminnevernmynde må ved tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminne, som nemnt i Kml. §3 første ledd, tidlegast mogleg få saka til uttale. Ved konflikt mellom tiltak og automatisk freda kulturminne kan det søkjast om dispensasjon frå verneføresegnene, jamfør §8.
Kulturminnevernmyndet avgjer då om og i tilfelle på kva måte tiltaket kan setjast i verk.

Omsyn til bevaring av eksisterande bygningar og kulturmiljø
Ein skal vurdere om kulturminne, historiske bygningsmiljø, samt vegetasjon og landskap med

kulturhistorisk verdi skal takast vare på. Plassering og utforming av nye tiltak skal tilpassast kulturmiljøet/kulturminnet det blir ein del av.

Retningsliner:

Ved tiltak på verneverdige bygningar skal det leggjast særleg vekt på å ta vare på bygningen sin karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygningar skal opphavelege eksteriørmessige detaljer bevarast i så stor grad som mogleg. Opphavelege bygningsdelar bør i størst mogleg grad restaurerast framfor heil utskifting.
Kommunen skal sende søknad om riving eller vesentleg endring av ikkje freda byggverk eller anlegg oppført før 1850 til Viken fylkeskommune seinast fire veker før søknaden skal avgjerast, jf. kml § 25.

§ 2.2 Bygningar og anlegg (pbl § 11-7, nr. 1)

§ 2.2.1 Fellesføresegn til bygningar og anlegg

Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)

Ved planlegging, arbeid og tiltak i byggeområde skal det leggjast vekt på at byggeområde skal utformast slik at det underordnar seg landskapet og at bygningar vert godt plasserte i terrenget.

a) Materialbruk, form, takvinkel og farge skal harmonere med omkringliggjande bygningar.
b) Bygningar skal tilpassast terrenget med minst mogleg skjering og fylling.
c) Møneretning/lengderetning på bygningar skal følgje terrenget.
d) Det er krav om situasjonsplan i målestokk 1:500.
e) Utvendige lyskjelder skal vere skjerma og ikkje ha lysspreiing oppover og utover.

Hogst og vesentlege terrenginngrep

I område som er avsett til utbyggingsføremål og ikkje bygd, skal det ikkje gjerast inngrep som flatehogst, graving eller anna vesentlege inngrep i terrenget.

§ 2.2.2 Bustadområde B (pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10)

§ 2.2.2.1 Utnytting og utforming (pbl § 11-9, nr. 5)

Dersom ikkje godkjent reguleringsplan syner noko anna, gjeld nøkkelinformasjon i tabell 1. Tabell 1 syner tillate bustadtype og anna nøkkelinformasjon pr. tomt innanfor dei ulike bustadområda.

a) Utnyttingsgraden omfattar grunnflata av alle bygningar inklusiv areal til parkering på den einskilde tomt.
b) Bustadtomter med hellingsgrad brattare enn 1:4 skal oppførast med sokkeletasje.
c) Det er opning for oppføring av solceller på tak/bygning.
d) Grad av utnytting for einebustader:

Tabell 1. Grad av utnytting for einebustader.

Tema/tomtestorleik	Bustadtomter		
	< 1,5 daa tomt	1,5 – 3,0 daa tomt	> 3,0 daa tomt
Maks. utnyttingsgrad % BYA	30	20	10
Maks. storleik bustad m^2 BYA	200	250	250
Maks. storleik uthus* m^2 BYA	50	50	50

Maks. tal uthus*	2	-	-
Maks. mønehøgde (m)	7,5	7,5	7,5
Maks. fyllingshøgde (m)	1,5	1,5	1,5
Krav til parkeringsplass (18 m^2 pr. stykk)	2	2	2

*Garasje inngår i definisjonen av uthus.

e) Bustadområde B50, B51 og B52 kan og etablerast med fleirmannsbustader, tomannsbustader og leilegheiter:

Tabell 2. Grad av utnytting for fleirmannsbustad, tomannsbustad og leilegheiter.

Tema/tomtestorleik			
	Fleirmannsbustad	Tomannsbustad	Leilegheiter
Maks. utnyttingsgrad % BYA	40	20	40
Maks. storleik uthus* m^2 BYA	50	50	50
Maks. mønehøgde (m)	7,5	7,5	9
Maks. fyllingshøgde (m)	1,5	1,5	1,5
Krav til parkeringsplass (18 m^2 pr. stykk) pr. bueining.	2	2	2

*Garasje inngår i definisjonen av uthus.

§ 2.2.2.3 Trafikksikker skuleveg (pbl § 11-9, nr. 3)

Det skal vere sikra trafikksikker skuleveg mellom bustad og skule, dvs. offentleg trasé som kan brøytast, før utbygging av nye bustadområde.

§ 2.2.2.4 Leike- og opphaldsareal (pbl § 11-9, nr. 5)

a) I eksisterande og nye byggjeområde for bustader skal det leggjast til rette for at alle bustader har friområde og leikeplassar eigna for ulike aldersgrupper:
   - Sandleikeplass for born i alderen 2-6 år med eit areal på minimum 50 m^2. Plassen skal liggje maksimum 50 m frå bustaden og i synsavstand.
   - Nærleikeplass for born i alderen 5-13 år med ein storleik på minimum 1,5 daa og avstand maksimum 150 m.
   - Strøkleikeplass for born frå 10 år og eldre på minimum 5 daa og avstand maksimum 500 m. Strøkleikeplassen skal vere eigna for leik både sumar og vinter.

b) Bustadområde B30 og B52 skal ha felles leikeplass for små born innanfor fellesområdet. Ved byggjesøknad skal ein utomhusplan liggje ved som syner grønstruktur for tomta, medrekna leikeplass.

§ 2.2.3 Næringsareal NÆ (pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10)

På areal for næringsverksemd kan nyetableringar eller vesentlege utvidingar av eksisterande

anlegg, ikkje skje før området inngår i godkjent reguleringsplan.

§ 2.2.3.1 Fysisk utforming næringsareal (pbl §§ 11-9, nr. 5 og § 11-10, nr. 2)

a) Område NÆ50 er avsett for arealkrevjande næringar/industri.
b) Område KBA50 er avsett til kombinert næring/bustad.
c) Område NÆ02-NÆ06 er avsett for arealkrevjande næringar/industri.
d) Løysing for sløkkevatn skal avklarast i reguleringsplan.
e) Det er opning for å ta ut massar innanfor område NÆ51.

§ 2.2.3.2 Miljøomsyn (pbl §11-9, nr. 6)

Reguleringsplan skal sikre at nærmiljøet med omsyn til skjermvegetasjon, støy, støv og transport vert tilfredsstillande.

§ 2.2.3.3 Midlertidige og flyttbare anlegg (pbl § 11-9, nr.6)

Vilkår for plassering av flyttbare konstruksjonar og anlegg:

a) Plassering av utandørs lagring, biloppstilling, maskinoppstilling ol. krev godkjent situasjonsplan vedteke av sektorutval for teknisk, næring og ressurs.

§ 2.2.3.4 Rekkefølgjekrav

Før områda NÆ03-NÆ06 kan tas i bruk, må krysset med riksveg 7 utbetrast til eit fullkanalisert kryss i tråd med krav i vegnormalane.

Vegen mellom S1 og V2 i Reguleringsplan Kleivi Næringspark, planID 2006020, forblir fysisk stengt.

Åtkomst til NÆ50 og ABA50 etablerast som fullkanaliserte T-kryss. Åtkomstane kan etablerast kvar for seg, men samla som eit fullkanalisert forskjøvet T-kryss. Åtkomst til kvart av områda skal vere etablert før områda blir tatt i bruk. Flytting av åtkomst, sanering av åtkomstar og driftsåtkomstar på riksvegstrekninga skal gjennomførast samstundes som etablering av dei nye kryssa.

§ 2.2.4 Råstoffutvinning RU (pbl § 11-9)

Omfattar myrjorduttak, masseuttak og massemottak. Ved etablering av nye, og utviding av eksisterande myrjorduttak, masseuttak og massemottak skal det utarbeidast reguleringsplan. I samband med planarbeidet skal det utarbeidast ei trafikkutgreiing som dokumenterer at det er mogleg å etablere ein trafikksikker tilkomst til utbyggingsområdet.

Ved ein eventuell utviding av masseuttaket i reguleringsplan for Torpo industriområde og masseuttak planID 2009006 skal det gjerast ein ny støyutgreiing av området.

§ 2.2.5 Kombinert bygg og anlegg KBA

Omfattar område KBA 50 – Lien. Området er avsett til kombinasjonsføremål næring/bustad. Dyrka mark innanfor område KBA 50 skal ikkje byggjast ned, men ivaretakast i utviklinga av området.

§ 2.2.6 Fritidsbustader FB (pbl § 11-9 og 11-10)

§ 2.2.6.1 Unnatak frå plankrav (pbl § 11-10, nr. 1)

Det er unnatak frå plankravet for tomter som er godkjende i disposisjonsplanar. Disposisjonsplanane går ut som eigen plan, men tomtene er avsett som eksisterande byggjeområde. Oversikt over ledige tomter finst i tabell 6. Aktuelle tomter må liggje inntil andre hytter, maksimalt 100 m frå eksisterande veg, ikkje liggje visuelt eksponert eller i omsynssone for flaum- og skredfare. Det er vidare eit krav om at utbygging på desse tomtene ikkje skal kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for allmenn friluftsliv og ferdsel. Dette skal dokumenterast.

For ledige tomter godkjent i Breie hyttefelt (disp.plan 17) og Stavestølen hyttefelt (disp.plan 20) er det krav om ny reguleringsplan.

§ 2.2.6.2 Rekkefølgjekrav (pbl § 11-9, nr. 4)

Før godkjenning av reguleringsplan for området F3-3 - Knutstølhovda skal skiløype vere sikra i annan trasé enn vegen til området.

§ 2.2.6.3 Utforming og plassering av bygningar og anlegg (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 11-10, nr. 1)

Om ikkje eigne føresegner er vedtekne gjennom godkjent områderegulering eller detaljregulering, skal føresegnene i § 2.2.6.3 nyttast ved nybygg på eksisterande tomter og tilbygg til eksisterande bygg.

a) Det kan byggjast ei bueining (eitt kjøkken) pr. tomt. Kvar tomt kan ha inntil tre bygg, dvs. eitt fritidshus, eitt anneks og eitt uthus.
b) Utnyttingsgraden i område som skal nyregulerast kan vere maksimalt 236 m^2 BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 150 m^2. Annekset kan ikkje vere større enn 30 m^2. Uthus kan vere på inntil 50 m^2. Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m^2 pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vere maks. 3 meter. Mønehøgda kan vere inntil 6,0 meter.
c) Utnyttingsgraden i område utan reguleringsplan er maksimalt 206 m^2 BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 120 m^2. Annekset kan ikkje vere større enn 30 m^2. Uthus kan vere på inntil 50 m^2. Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m^2 pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vere maks. 3 meter. Mønehøgda kan vere inntil 5.0 meter.
d) For desse områda er det eigne byggjeføresegner, jf. disposisjonsplan: Grønli hyttefelt (plan 11), Fjellstølen hyttefelt (plan 36). Desse punkta skal gjelde før dei generelle punkta i 2.2.4.3.
e) Grønli: På kvar tomt skal det berre byggast eitt fritidshus. Det kan i tillegg byggast eitt uthus på inntil 15 m^2. Tak skal vere saltak med takvinkel frå 15 til 28°. Tak skal tekkjast med torv, mørk skifer, svart papp eller impregnerte bord. Grunnmur skal vere maks. 45 cm høg. Alle bygningar skal byggast i reine trekonstruksjonar, utvendige fargetonar skal vere brunsvarte. Det kan gjerdast opptil 100 m^2 rundt hytta.
f) Fjellstølen: På kvar tomt skal det berre byggast eitt fritidshus. Tak skal vere saltak med takvinkel frå 15 til 22°. Tak skal tekkjast med torv, mørk

skifer, svart papp eller impregnerte bord. Grunnmur skal vere maks. 45 cm høg. Alle bygningar skal byggast i reine trekonstruksjonar, utvendige fargetonar skal vere brunsvarte. Hytta skal ikkje gjerdast inn.

g) Bygningar skal leggjast i balanse mellom skjering og fylling. Fylling skal ikkje overstige 1,0 meter og kan ikkje strekkje seg lenger enn 2,5 meter frå yttervegg
h) Mønehøgde, takvinkel, form og materialbruk skal samsvare med omkringliggande bygg. Nye område kan planleggjast med samtidsarkitektur. Som hovudregel skal det nyttast naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar.
i) Glasruter og glasareal skal ikkje utgjere meir enn 30 % av den enkelte fasade sitt veggareal. Taktekking skal vere torv, skifer, tre eller skiferliknande takpapp.
j) Det er ikkje tillate med flaggstong, spir eller klokketårn.
k) Det er tillate å gjerde inn inntil 400 m^2 av tomta, inklusiv bygga, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover.
l) Det kan framførast infrastruktur som veg, straum, vatn, avløp osb. Det er ein føresetnad at det vert planlagt og utført med tanke på minst mogleg terrenginngrep og hogst av skog.
m) For områda F3-1 – Nysetlia og F3-2 – Venehovda skal det takast særleg omsyn til beiteressursane i området ved plassering av byggjeområda i detalj.

§ 2.2.7 Idrettsanlegg IDR (pbl §§ 11-7, nr. 1)

Omfattar større anlegg som skisenter, skytebane, idrettsstadion og liknande. Innanfor området kan det oppførast bygg og anlegg som har tilknyting til bruken av området som idrettsanlegg.

Område satt av til idrettsanlegg i Ål skisenter skal nyttast til alpinformål om vinteren og landbruk om sommaren. Nye bygg innanfor Ål skisenter må ikkje kome i konflikt med drift av alpinanlegget eller landbruksdrift. Jordlovas §§ 9 og 12 skal framleis gjelde for areal satt av til idrettsanlegg i Ål skisenter.

§ 2.2.8 Område for fritids- og turistføremål FTU (pbl §§ 11-7 og 11-10)

Eksisterande campingplassar kan utviklast i tråd med dagens bruk, dvs. mindre hytter inntil 25 m^2.
Thermotelt er tillate.
Det er opning for oppføring av ei tretopphytte med maksimalt to utleigeeiningar i område FTU30.
Det er opning for ein tenestebustad i område FTU20.
Bustaden skal oppførast lågt i terrenget, med så lite terrenginngrep som mogleg
På FTU40 er det opning for å etablere utleigeeiningar, det er krav om reguleringsplan for ny einingar.

§ 2.2.9 Andre typar bygningar og anlegg ABA (pbl §§ 11-7)

Omfattar kommunaltekniske anlegg.

§ 2.3 Grønstruktur (pbl 11-7, nr. 3)

§ 2.3.1 Friområde FRI

Det kan leggjast til rette for allmenn tilgjenge, også innanfor 100-metersbeltet. Det kan tillatast etablering av aktivitetstilbod med lite inngrep i naturen. Tur- og sykkelstigar kan etablerast på ein skånsam måte. Oppføring av offentleg tilgjengeleg toalettbygg er tillate.

§ 2.3.2 Turdrag TD

Innanfor område avsett til turdrag er det det opning for å etablere turstigar på ein skånsam måte.

§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl §11-7, nr. 5)

§ 2.4.1 Fellesføresegner til landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 7 og 1111 nr. 4 og 5)

Det vert ikkje gjeve løyve til oppføring av bygningar på dyrka mark. Etablering av ny veg eller utviding av eksisterande veg fram til fritidsbustad vert ikkje tillate. Ved tiltak i LNF-område skal det sikrast at følgjande krav vert oppfylte:

a) Det skal takast omsyn til estetiske forhold. Tiltak skal tilpassast landskapet og byggeskikken i området.
b) Tiltak må ikkje forringe viktige område for biologisk mangfald, kulturminne/kulturmiljø, friluftsliv, viktige landskapselement (vatn, elver, høgdedrag).
c) Framtidige tiltak skal ikkje plasserast i konflikt med truga naturtypar, truga artar, eller naturmangfald av verdi. Det gjeld registreringar av raudlisteartar og naturområde med verdi A, B og C etter Miljødirektoratets handbok 13, samt økologisk kvalitet med svært høg, høg og moderat kvalitet etter Miljødirektoratets instruks (MI).
d) Framtidige tiltak skal ikkje plasserast i konflikt med viktige kulturminne/kulturmiljø. Kommunen kan stille krav til fagleg utgreiing ved behov (sjå § 2.1.8).
e) Det er ikkje tillate med oppretting av nye bustader, næringsbygg eller fritidsbygg innanfor omsynssoner for flaum- og skredfare.
f) Utvendige lyskjelder skal vere skjerma, ha rørslesensor, og ikkje ha lysspreiing oppover og utover.
g) §§ 9 og 12 i jordlova skal framleis gjelde.

I område nytta til friluftsliv og rekreasjon er det tillate å leggje til rette for allmenn tilgjenge. Turstigar og sykkelstigar kan etablerast på skånsam måte, også innanfor 100-metersbeltet til vassdrag. Sjå § 1.6.

Retningsliner:

Det skal førast ein streng dispensasjonspraksis i alle LNF-område som er omfatta av arealplanen for å ivareta dyrka mark, naturmangfald og friluftsområde.

Ved handsaming av dispensasjonssøknad om tiltak på bustadeigedomar i LNF-områda skal samla utbygging på bustadtomter ikkje overstige 25 % BYA.

Ved søknad om deling av landbrukseigedom der føremålet er å dele tunet frå resten av landbrukseigedomen kan kommunen stille krav om regulering av attverande tun.

§ 2.4.2 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag (LNF) (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 11-11, nr. 1)

Omfattar ordinære LNF-område med bygg og tiltak knytt til landbruksverksemd. For denne type tiltak gjeld følgjande avgrensingar:

a) Det er ikkje tillate å føre opp nye bustader, fritidsbustader eller dele frå areal til slike føremål.
b) Nye gardstilknytta bygningar og anlegg skal i hovudsak plasserast i tilknyting til eksisterande tun og bygg.
c) Dersom det gis løyve til bygging av kårbustad på ein landbrukseigedom skal denne tilpassast dei andre bygga på tunet.
d) Tiltak må ikkje kome i konflikt med dyrka mark eller på anna måte føre til konflikt mellom bustadføremål og landbruksføremål.
e) Masseuttak til eige bruk på garden er tillate (vegvedlikehald og liknande). Inngrep i terrenget i samband med opparbeiding og utbetring av vegar og liknande skal utførast på ein skånsam måte. Vegar skal tilpassast terrenget og vegetasjonen, slik at vegskjeringar og fyllingar blir avgrensa mest mogleg.

Sjå også § 2.4.1 Fellesføresegn for LNF.

Retningsliner:

a) Eksisterande bustader kan utviklast etter tabell 1.

b) Samla utnytting for eksisterande fritidsbustader i LNF er 206 m². Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 120 m². Annekset kan ikkje vere større enn 30 m². Uthus kan vere på inntil 50 m². Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vere maks. 3 meter. Elles gjeld føresegn i § 2.2.6.3.

§ 2.4.3 LNF-areal for spreidd utbygging – Eksisterande (LSE) (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Omfattar LNF-område (LSE) med eksisterande spreidde bustader, næringsverksemder og fritidsbustader. Innanfor LSE er det ikkje tillate å bygge nye næringsbygg, fritidsbygg eller bustader.
Det kan gis løyve til tiltak på eksisterande næringsverksemder, bustader og fritidsbustader innanfor følgjande rammer:

a) Bustadtomter i LSE kan utviklast etter tabell 1.
b) I område for spreidd utbygging LSE kan ny kårbustad på landbrukseigedom byggjast dersom det er driftsmessige årsaker til dette. Eigedomen kan ikkje ha meir enn eitt bustadhus frå før, jf. pbl § 11-11.
c) Samla utnytting for fritidseigedom i LSE er 206 m². Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 120 m². Annekset kan ikkje vere større enn 30 m². Uthus kan vere på inntil 50 m². Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vere maks. 3 meter. Elles gjeld

føresegn i § 2.2.6.3.

d) Tiltaket skal ikkje vere høgare enn eksisterande bygningsmasse.

Sjå også § 2.4.1Fellesføresegn for LNF.

§ 2.4.4 LNF-areal for spreidde bustader (LSB) og næringsverksemder (LSN) – Framtidig (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

Omfattar LNF-område der det tillate å etablere nye spreidde bustader (LSB) og næringsverksemder (LSN). Innanfor LSB og LSN er det ikkje tillate å byggje nye fritidsbustader.

a) I område med opning for spreidd bustadbygging skal bustadhuset byggjast etter tabell 1. Det er opning for fleire bygg, men desse skal saman med bustadhuset plasserast som eit tun.
b) Tabell 3 syner maksimalt samla tal på framtidige bustader innanfor kvart enkelt LSB felt.
c) Tomtestorleik for LSB skal vere mellom 1,5 – 5 daa.
d) Det skal vere innhenta avkøyringsløyve frå vegmynde.
e) Tilkomst skal ha maksimum stigning som skogsbilveg klasse 3.
f) Nye spreidde bustader skal ikkje kome i konflikt med eksisterande etablerte stigar. Det er opning for at stigane kan leggjast om der dette er føremålstenleg.
g) Nye bustader i nedbørsfeltet til Votna skal kople seg på kommunalt avløpsnett.
h) Tilknyting til tilfredsstillande vatn- og avløpsanlegg skal dokumenterast ved byggesøknad.
i) Tiltak innanfor desse sonene skal sendast kulturminnemynde for uttale før løyve kan gis, jf. kulturminnelova § 8.

Tabell 3. Maksimalt samla tal på framtidige bustadtomter innanfor felt LSB10-LSB52

Felt	Gbnr.	Tal nye bustadtomter
LSB10 – Øvre Ål	115/30/1 til 115/30/7	6
LSB21 – Vats	77/3	3
LSB41 – Votndalen	57/1, 57/7 og 57/4	4
LSB42 – Votndalen	57/7 og 32/6	4
LSB45 – Votndalen	48/2	1
LSB52 – Oppheim	21/15, 14/1, 21/1	2
LSB54 – Kringlevegen	10/14	2
SUM		22

§ 2.4.5 LNF-areal for spreidde fritidsbustader (LSF A og LSF B) – eksisterande (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

§ 2.4.5.1 Nye bygg og anlegg (pbl §11-11, nr.2)

I områda LSF A og LSF B er det ikkje tillate med bygging av nye einingar for fritidshus, bustader, turistanlegg eller næringsområde eller frådeling av tomter til dette.

§ 2.4.5.2 Unnatak for eksisterande frådelte hyttetomter i LSF B (pbl §11-11, nr. 2)

Unnatak frå § 2.4.5.1 er at det kan byggjast på tidlegare frådelte tomter (tomter godkjent etter 1.1.1980) i B områda gjennom handsaming av enkeltvise søknader, jf. §11-11 nr.2. Aktuelle tomter må liggje inntil andre hytter, maksimalt 100 m frå eksisterande veg og ikkje liggje visuelt

eksponert eller i omsynssone for flaum- og skredfare. Det er vidare eit krav om at utbygging på desse tomtene ikkje skal kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for allmenn friluftsliv og ferdsel. Dette skal dokumenterast. Det kan maksimalt tillatast utbygd 25 tomter i B områda samla.

§ 2.4.5.3 Andre bygge- og anleggstiltak i LSF B (pbl §11-9, nr. 1)

I tilknyting til veg eller byggjeområde for fritidshus kan det etablerast masseuttak/massedeponi for lokale byggjeområde etter godkjent reguleringsplan.

§ 2.4.5.4 Omfang, plassering og utforming av fritidsbygg i LSF B (pbl §11-11, nr.2)

Eksisterande bygg og godkjente tomter i skogdekte område kan byggjast ut etter føresegnene i pkt. 2.2.6.3 unnateke bokstav c.

§ 2.4.5.5 Omfang og utforming av fritidsbygg i LSF A , snaufjell og andre visuelt utsette område (pbl §11-9 nr 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

Eksisterande fritidshus kan byggjast ut etter følgjande føresegn:

a) Det kan byggjast ei bueining (eitt kjøkken) pr. tomt. Kvar tomt kan ha tre bygg, dvs. eitt fritidshus, eitt anneks og eitt uthus.
b) Utnyttingsgraden er 186 m² BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidsbustad og anneks vere på inntil 120 m² . Fritidsbustaden kan maks. vere 100 m², annekset kan ikkje vere større enn 30 m² . Uthus kan vere på inntil 30 m² . Om det er veg fram til tomta, er det krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vera maks. 3 meter.
c) Mønehøgda kan vere inntil 5 meter. Tverrloft er ikkje tillate.
d) Det skal nyttast naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar. Glasrutene skal vere oppdelte og glasareal skal ikkje utgjere meir enn 30% av den enkelte fasade sitt veggareal. Taktekking skal vere torv eller tre.
e) Bygningar skal leggjast i balanse mellom skjering og fylling. Fylling skal ikkje overstige 1,0 meter og kan ikkje strekkje seg lenger enn 2,5 meter frå yttervegg.
f) Det er ikkje tillate med flaggstong, spir eller klokketårn.
g) Det er tillate å gjerde inn inntil 400 m² av tomta, inklusiv bygg, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover.

§ 2.4.6 Jordlova (pbl §§ 11-10, nr. 2 og 11-11, nr. 2)

I medhald av jordlova § 2 andre ledd vert det fastsett at §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova er gjort gjeldande for LNF-områda for spreidd utbygging.

§ 3. Føresegn til omsynssoner (pbl § 11-8)

§ 3.1 Faresoner (pbl § 11-8, a)

§ 3.1.1 Faresone – Skred (H310)

I omsynssone faresone skred [310_1], må det gjennomførast særskilde skredvurderingar før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak/vedteke reguleringsplan. Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Faresone 310_1 er vist i temakart for jord- og flaumskred, snøskred og steinsprang. Det er krav om fagkyndig kompetanse for dei vurderingar

og utgreiingar av fare som skal gjerast før det kan gjerast tiltak i omsynssoner for skred.

I omsynssone faresone skred [310_2], er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2.

I omsynssone faresone skred [310_3] Breie, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23458-01-1 utarbeidd av Skred AS datert 29.02.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 (≥1/100), S2 (≥1/1000) og S3 (≥1/5000). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_4] Kulufossen, Vestlia og delar av Oppsjø, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging /rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23520-01-2 utarbeidd av Skred AS datert 04.07.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 (≥1/100), S2 (≥1/1000) og S3 (≥1/5000). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_5] Liagardane, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23521-01-3 utarbeidd av Skred AS datert 19.09.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 (≥1/100), S2 (≥1/1000) og S3 (≥1/5000). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_6] Torpo, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 24625-01-2 utarbeidd av Skred AS datert 30.04.2025 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 (≥1/100), S2 (≥1/1000) og S3 (≥1/5000). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

§ 3.1.2 Fareområde – Flaum (H320)

Innanfor omsynssone faresone, flaum [320_1], må det gjennomførast særskilde flaumvurderingar før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak/vedteke reguleringsplan. Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Faresone 320_1 er vist i temakart flaum. Det er krav om fagkyndig kompetanse for dei vurderingar og utgreiingar av fare som skal gjerast før det kan gjerast tiltak i omsynssoner for flaum.»

Innanfor omsynssone faresone, flaum [320_2], er det gjennomført flaumvurdering og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2.

Retningsliner:

Langs mindre elvar og vassdrag som ikkje er omfatta av faresone, må fare vurderast både ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om gjennomføring av tiltak.

§ 3.1.3 Fareområde – Høgspenningsanlegg (H370)

Omfattar eksisterande regional- og sentralnett høgspent.

Innanfor omsynssona gjeld statlege retningsliner frå NVE og Statens strålevern om krav til utgreiing av tiltak. Retningslinene skal følgjast opp i plan- og byggesakshandsaming. Bygge og anleggstiltak innanfor omsynssona skal avklarast med linjeeigar.

§ 3.1.4 Anna fare (H390)

Omfattar anlegg for energiproduksjon.

§ 3.1.5 Støysone (H210 og H220)

Tilrådde støygrenser i tabell 3 i: «Klima- og miljødepartementets retningsline T-1442 støy i arealplanlegging» skal følgjast ved planlegging av ny verksemd eller nye bygg. Tiltakshavar må i denne samanheng sørge for nødvendig dokumentasjon av støytilhøva. Støysoner er vist i temakart for støy.

§ 3.2 Sikringssoner (pbl § 11-8, a)

§ 3.2.1 Sikringssoner for vassverk (H120)

Innanfor omsynssone H120_X – sikring av vassforsyning jf. matlova § 7 (Med fare for forureining av grunnvatn og drikkevatn), er det ikkje tillate med følgjande tiltak for dei ulike sonene 3 - 0. Alle forbod i ytre soner (soner H120_3-0) gjeld og i sonene innanfor. Sikringssone for vassverk er vist på hovudplankartet.

H120_sone 3, sone 2, sone 1 og sone 0

Følgjande verksemder og anlegg er ikkje tillate i alle sonene:

a) Forbod mot bakkeplanering og mot uttak av masse i området eller langs vassdraget, eventuell oppfylling av masse krev godkjenning.
b) Forbod mot nedgravne tankar for olje o.l., eventuelt kan mindre tankar på bakken godkjennast når det føreligg spesielle behov og dei blir sikra med tett underlag og varslingsrutinar for uhell.
c) Forbod mot deponering av avfall. Omfang av gjødsling må klarleggjast og gjødsling utførast etter godkjent gjødselplan.
d) Ved anleggsarbeid må det vere krav om at maskina har oljeabsorberande middel tilgjengeleg.

H120_sone 2, sone 1 og sone 0

Følgjande verksemder og anlegg er ikkje tillate i sone 2, sone 1 og sone 0:

a) Forbode mot campingplass, sirkustelt og organisert aktivitet med dyr.
b) Forbod mot gravplass.

c) Forbod mot bruk av irriterande, helseskadelege og giftige plantevernmiddel. Forbod mot husdyrgjødsel. Kunstgjødsel kan brukast med inntil 3g/m2 P anten ein bruker enkle eller fleirsidige gjødselslag.
d) Nye bygg, infiltrasjonsanlegg, leidningar i grunnen og vegar, kan eventuelt godkjennast etter nærare vurdering av vassverksansvarleg. Eksisterande løysingar må vurderast ved jamne mellomrom. Nye leidningar i grunnen må utførast som heilsveisa røyr.
e) Transport og bruk av maskinelt utstyr skal avgrensast til det som er nødvendig for bruk av området med tanke på drift av vassverket.
f) Alle køyretøy skal parkerast/stå på tett underlag (asfalt, betong o.l). Anleggsmaskiner skal ut av sonen når dei ikkje er i bruk.

H120_sone 1 og sone 0

Følgjande verksemder og anlegg er ikkje tillate i sone 1 og sone 0:

a) Forbod mot punktutslepp i grunnen.
b) Forbod mot avløpsleidningar.
c) Forbod mot organisert leirslaging, stemner og aktivitet med dyr. Idrettsarrangement etter søknad.
d) Forbod mot nye bygg, leidningar og vegar som ikkje er nødvendig for drift av vassverket.
e) Forbod mot bruk av naturgjødsel, landbruksareal bør ikkje nyttast til grasproduksjon.

H120_Sone 0

a) Forbod mot alle aktivitetar som ikkje er nødvendig for drift og vedlikehald av vassverket.

§ 3.3 Sone med angitt særlege omsyn (pbl § 11-8, c)

§ 3.3.1 Omsyn prioriterte kulturlandskap (H570_1 – H570_4)

Omfattar kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse; Leveld(UKL og KULA), Liagardane (viktig kulturlandskap), Strand-Tune (viktig kulturlandskap), og Stølar i Ål (Breiset – Lauvdalen, KULA). Omsynssone er vist på hovudplankartet.

Retningsliner:

Omsynet til verdiane i landskapet skal vektleggast ved alle nye større tiltak. Framtidig utvikling skal ta omsyn til eksisterande kulturmiljø og landskap. Nybygg og endringar skal tilpassast landskapet og i størst mogleg grad formast slik at viktige kulturhistoriske og landskapsmessige kvalitetar og samanhengar vert vidareført, til dømes tunstrukturen og steingardane mellom teigane.

Fortsett jordbruksdrift er avgjerande for å ivareta landskapet sin karakter. Fortsett beiting er viktig for å unngå attgroing.

Verneverdig bygningsmasse skal takast vare på. Nye bygningar skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø, omgjevnader og terreng med omsyn til volum, form og materialval. Spor etter eldre driftsformer som steingardar, tufter, vegfar med meir skal takast vare på.

Nye landbruksvegar skal tilpassast terrenget på ein god måte. Dette særleg i bratte og ulendte område.

§ 3.3.2 Leveområde villrein – Nasjonalt villreinområde (H560_1)

Omfattar viktige leveområde for villrein der annan aktivitet skal tilpassast villreinens behov.

Retningsliner:

Innanfor område avsett til «Leveområde villrein – Nasjonalt villreinområde» er det ikkje tillat å gjennomføre tiltak, herunder motorferdsel og oppføring av bygg og installasjonar som reduserer villreinen sine levekår. Ved vurdering skal kvalitetsnorm for villrein og Regional plan for Nordfjella leggjast til grunn.

Villreinnemnda og villreinutvalet skal høyrast ved handsaming av arealplanar, stig- og løypeplanar, disposisjonssaker, vassdragskonsesjonar, lineføring og andre tiltak som kan få betyding for villreinen sine livsvilkår. I slike saker skal det føreliggje ei nærmare utgreiing av verknadene for villreinen, jf. naturmangfaldlova §§ 8-12 (jf. §1.4 i regional plan for Nordfjella).

Det skal ikkje etablerast nye turisthytter eller nye fritidsbustader. Etter ei nærmare vurdering kan det gis dispensasjon for ombygging og mindre tilbygg på eksisterande fritidsbygg, samt rivning av gamle bygg for oppføring av nye med same størrelse målt i BRA jf. § 3.1.1 i regional plan for Nordfjella.

Innanfor heile planområdet kan bygningar for landbruket sine utmarksverksemder som inngår i plan- og bygningsloven sitt landbruksomgrep oppførast når det kan dokumenterast eit næringsmessig omfang og behov (jf. § 2.4 i regional plan for Nordfjella).

Gjerding er tillat så framt at det ved plassering blir tatt omsyn til viktige trekkruter og beiter for villrein. Gjerde, eller dei delande av gjerdet, som er i konflikt med villreinen sin arealbruk skal leggast ned, eller fjernast, om vinteren. Nærmare rammer skal fastsettast i kvar enkelt kommune (jf. § 2.5 i regional plan for Nordfjella).

Etablering og drift av stigar og løyper skal fastsettast i kommunale stig- og løypeplanar. Det kan berre etablerast nye stigar og løyper i denne sonen når det er viktig av omsyn til villreinen eller av sikkerheitsmessige omsyn (jf. regionalplan for Nordfjella §§ 2.1 og 3.1.2).

Større organiserte arrangement, i mogleg konflikt med villrein, skal avklarast med dei aktuelle kommunane, villreinnemnda og villreinutvalet. Arrangementa skal kanaliserast til område med minst mogleg konflikt med villrein. Dette gjeld både sommar- og vinteraktivitetar (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.1).

Tamreindrift innanfor planområdet er ikkje tillate (jf. § 2.6 i regionalplan for Nordfjella).

Ny kraftutbygging, utviding av eksisterande kraftanlegg som tek i bruk viktige villreinområde, og nye kraftlinjer bør ein unngå i planområdet. Konsekvensar for villreinstammen skal greiast ut i medhald av nyaste kunnskap (jf. § 2.7 i regionalplan for Nordfjella).

Løypekøyring skal stanses midlertidig når det er fare for konflikt med villrein i området (jf. § 2.1 regionalplan for Nordfjella).

I randområder og nasjonalt villreinområde skal det ikkje gjennomførast militær øvingsaktivitet, som feltøvingar og lågtflyging, som er i konflikt med villreinen. Dette er særleg viktig i vinterhalvåret og i kalvingstida. Planlegging og gjennomføring av øvingar i desse områda skal avklarast med dei berørte kommunane, SNO/Fjelloppsynet og villreinnemnda og villreinutvalet (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.3).

Restaurering av landskapsskadar for å reetablere trekkvegar for villrein knytt til regulerte vassdrag kan bli satt i gang etter nærmare vurdering og planlegging (jf. § 2.7 regionalplan for Nordfjella).

Det skal ikkje anleggas nye vegar i nasjonalt villreinområde. Eksisterande vegar skal ikkje opnast for trafikk før 1. juni (jf. § 3.1.3 regionalplan for Nordfjella).

§ 3.3.3 Leveområde villrein - Randområde (H560_02)

Omfattar område utanfor det nasjonale villreinområde med stor nærings- natur- og friluftsverdi. Randområda er i all hovudsak også leveområde for villreinstammen.

Retningsliner:

Innanfor område avsett til «Leveområde villrein Randområde» er det ikkje tillat å gjennomføre tiltak, herunder motorferdsel og oppføring av bygg og installasjonar som reduserer villreinen sine levekår. Ved vurdering skal kvalitetsnorm for villrein og Regional plan for Nordfjella leggjast til grunn.

Villreinnemnda og villreinutvalet skal høyrast ved handsaming av arealplanar, stig- og løypeplanar, disposisjonssaker, vassdragskonsesjonar, lineføring og andre tiltak som kan få betyding for villreinen sine livsvilkår. I slike saker skal det føreliggje ei nærmare utgreiing av verknadene for villreinen, jf. naturmangfaldlova §§ 8-12 (jf. §1.4 i regional plan for Nordfjella).

Tidlegare godkjente reguleringsplanar gjeld, og rammer for fritidsbustader i gjeldande kommuneplan kan vidareførast ved neste rullering. Det skal ikkje byggjast nye fritidsbygg ut over det som framgår av gjeldande kommuneplanar (jf. § 3.2.1 i regional plan for Nordfjella).

For eksisterande fritidsbustader gjeld føresegn i § 2.4.5.5 for ombygg, tilbygg og gjenoppbygging.

I randområdet kan også bygningar for utmarksnæring som ikkje inngår i landbruksomgrepet i plan- og bygningslova oppførast etter nærmare kommunal planavklaring, forutsett at villreinen sine arealbehov er ivaretatt (jf. § 3.2.4 i regional plan for Nordfjella).

Nye stigar og løypetraséar kan lagast ut frå behova til friluftslivet og reiselivet. Det må skje etter heilskaplege stig- og løypeplanar med fokus på korleis ferdselen kan kanaliserast slik at både villreinen sine behov og opplevingskvaliteten blir teke vare på (jf. § 3.2.2 i regional plan for Nordfjella).

Vegane i randområda bør vere vinterstengte. Konsekvensar for villrein bør vurderast og vektleggjast dersom nye vegar er aktuelt (jf. § 3.2.3 i regional plan for Nordfjella).
Gjerding er tillat så framt at det ved plassering blir tatt omsyn til viktige trekkruter og beiter for villrein. Gjerde, eller dei delande av gjerdet, som er i konflikt med villreinen sin arealbruk skal leggast ned, eller fjernast, om vinteren. Nærmare rammer skal fastsettast i kvar enkelt kommune (jf. § 2.5 i regional plan for Nordfjella).

Etablering og drift av stigar og løyper skal fastsettast i kommunale stig- og løypeplanar. (jf. regionalplan for Nordfjella §§ 2.1 og 3.2.2).

Større organiserte arrangement, i mogleg konflikt med villrein, skal avklarast med dei aktuelle kommunane, villreinnemnda og villreinutvalet. Arrangementa skal kanaliserast til område med

minst mogleg konflikt med villrein. Dette gjeld både sommar- og vinteraktivitetar (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.1).

Tamreindrift innanfor planområdet er ikkje tillate (jf. § 2.6 i regionalplan for Nordfjella). Løypekøyring skal stanses midlertidig når det er fare for konflikt med villrein i området (jf. § 2.1 regionalplan for Nordfjella).

I randområder og nasjonalt villreinområde skal det ikkje gjennomførast militær øvingsaktivitet, som feltøvingar og lågtflyging, som er i konflikt med villreinen. Dette er særleg viktig i vinterhalvåret og i kalvingstida. Planlegging og gjennomføring av øvingar i desse områda skal avklarast med dei berørte kommunane, SNO/Fjelloppsynet og villreinnemnda og villreinutvalet (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.3).

Restaurering av landskapsskadar for å reetablere trekkvegar for villrein knytt til regulerte vassdrag kan bli satt i gang etter nærmare vurdering og planlegging (jf. § 2.7 regionalplan for Nordfjella).

§ 3.3.4 Bevaring av naturmiljø (H560_3 – H560_32)

Omfattar område med utvalde naturtypar, registrert i Naturbase.no. Omsynssona er vist i hovudplankartet.

Retningsliner:

Innanfor omsynssone naturmiljø H560_X skal det ikkje gjerast inngrep som øydelegg naturverdiane i området.

Tabell 4. Viktige naturtypar med omsynssone for bevaring av naturmiljø H560

ID i Naturbase	Områdenamn	Feltnamn	Naturtype
BN00012772	Tangevike	H560_3	Evjer, bukter og viker
BN00082913	Kasleodden	H560_4	Evjer, bukter og viker
BN00012762	Breiehagen, Bliemålet	H560_5	Slåttemark
BN00109868	Breiehagen, Hagaåkern	H560_6	Slåttemark
BN00109862	Breiehagen, Plassen	H560_7	Slåttemark
BN00109866	Breiehagen, Trøaåkern	H560_8	Slåttemark
BN00113553	Håkonsgard	H560_9	Slåttemark
BN00082907	Sundbreijordet	H560_10	Slåttemark
BN00012725	Søndre Skarsgarden	H560_11	Slåttemark
BN00109867	Søre Bakke nordøst	H560_12	Slåttemark
BN00109864	Søre Bakke sørøst	H560_13	Slåttemark
BN00012776	Søre Sel	H560_14	Slåttemark
BN00109863	Venedokken, Stryken	H560_15	Slåttemark
BN00109865	Venedokken, Veslebanken	H560_16	Slåttemark
BN00076843	Gurigardsstølane	H560_17	Slåttemyr
NINFP2110024366	Høgeås 13	H560_18	Slåttemyr

NINFP2110024566	Gubbeset 1	H560_19	Slåttemyr
NINFP2110027006	Skomakargjerda nord	H560_20	Slåttemyr
NINFP2110025229	Heståne 4	H560_21	Slåttemyr
NINFP2110024341	Fekjastølmyre 4	H560_22	Slåttemyr
NINFP2110025226	Heståne 3	H560_23	Slåttemark
NINFP2110024564	Gubbeset 4	H560_24	Slåttemyr
NINFP2110025197	Hausehovda øst 5	H560_25	Slåttemyr
NINFP2110024339	Høgeås 7	H560_26	Slåttemyr
NINFP2110025223	Hausehovda øst	H560_27	Slåttemyr
NINFP2110023348	Vesleskarmyra 2	H560_28	Slåttemark
NINFP2110024358	Toslettan 8	H560_29	Slåttemyr
NINFP2110013454	Blåsihaug Ø	H560_30	Slåttemyr
NINFP2110022827	Øvrestølen	H560_31	Slåttemark
NINFP2110023761	Gyritjørn nord 5	H560_32	Slåttemyr
NINFP2110044812	Håkonsgard	H560_33	Slåttemyr
NINFP2110044813	Torsteinsrud	H560_34	Slåttemyr
BN00117941	Veslegard	H560_35	Slåttemyr

§ 3.3.5 Nedslagsfelt vassdrag verna mot kraftutbygging – Vola og Mørkedøla (H560_33)

Omfattar område for nedslagsfelt verna vassdrag. Omsynssona er vist i hovudplankartet.

Retningsliner:

Rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag gjeld i 100 metersbeltet lang vassdraga innanfor nedbørsfeltet til elvene Vola og Mørkedøla.

§ 3.4 Sone for bandlegging (pbl § 11-8, d)

§ 3.4.1 Bandlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfald (H720)

Omfattar område som er verna etter naturmangfaldlova. Forvalting skjer etter gjeldande forskrifter for verneområde og er styrande for all bruk.

Tabell 5. Område bandlagt etter naturmangfaldlova.

Område	Heimel
Fødalen landskapsvernområde	Forskrift om vern av Fødalen landskapsvernområde, Ål og Hol kommuner, Buskerud, 15.05.1992
Tuftelia naturreservat	Forskrift om fredning av Tuftelia skogreservat, Ål kommune, Buskerud, 30.11.1973

§ 3.4.2 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Omfattar kulturminne og kulturmiljø som er verna etter lov om kulturminne. Bygningar og anlegg som er freda ved vedtak etter kulturminnelova skal forvaltast i samsvar med føresegna i

fredningsvedtaket/forskrifta, eventuell forvaltningsplan og kulturminnelova. Alle tiltak som kjem i direkte berøring med, eller ligg i nærleik av kulturminne som er freda etter kulturminnelova, skal sendast kulturminneforvaltninga for uttale, jf. pbl § 11-9 nr. 7.

§ 3.1.4 Bandlegging etter energilova -høgspenningsanlegg (H740)

Omfattar eksisterande regional- og sentralnett høgspent.

Det er ikkje opning for nye bygningar innanfor omsynssona. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innanfor omsynssona skal på forhand avklarast med leidningseigar.

§ 3.5 Gjennomføringssoner (pbl § 11-8, e)

§ 3.5.1 Krav om felles planlegging (H810)

Omfattar område med krav om felles planlegging. Det er krav om felles reguleringsplan for følgjande område:

a) B52 – Sireåne
b) B50 – Lya
c) NÆ04 – Kleivi
d) F1-1
e) F7-1
f) F2-2
g) F2-5

Detaljplanleggingssona er vist på hovudplankartet.

Innanfor omsynssone H810 – krav til felles planlegging, jf. § 11-9 nr. 1 skal det, for å gi området ein ny og anna bruk som betre ivaretek miljøomsyn og hindrar spreidd utbygging, gjennomførast ein samla detaljreguleringsplan.

Vidare skal det innanfor omsynssone H810 vere krav til felles planlegging, for å sikre heilskaplege og kostnadseffektive løysingar, leggjast til rette for gjennomføring av jordskifte for å fastsette verdiar og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eigedomsstruktur. Jordskifte skal berre takast i bruk som gjennomføringsverktøy, dersom andre verktøy ikkje fører til ei løysing av kostnads- og/eller arealfordeling.

For å gjennomføre ei slik fordeling, må føresegna i kommuneplanen vidareførast i reguleringsplan jf. § 12-7 nr. 13.

§ 4. Informasjonsoversikt

§ 4.1 Reguleringsplanar som skal gjelde framfor kommuneplanen

PlanID	Plannavn	Vedteke
1990001	Del av Vestlia i nordre Vats	22.02.1990
1995001	Arnfinngarden, gnr 106 bnr 11	18.05.1995
1995005	Svarteberg skiheiser A2	23.11.1995
1982003	Svarteberg skiheis	15.06.1982

2001002	Sambindingsvegen Votndalen	31.05.2001
2004004	Slåttaheisen	17.06.2004
2006020	Kleivi næringspark	15.05.2008
2006028	Ål skisenter – flytting av veg	30.08.2008
2007006	Torpo industriområde	17.01.2009
2008008	Glomsletten, endring	15.04.2010
2009004	Gunnarhaugen bustadfelt - utviding-detaljregulering	17.11.2011
2009006	Torpo industriområde og masseuttak, områderegulering	17.11.2011
2010008	Detaljreguleringsplan for Steinuttak, Kulu	15.03.2012
2010009	Sør for Vatsfjorden	15.12.2011
2017008	Detaljreguleringsplan for Wangen næringsområde på Torpo	20.09.2018
2009007	Områdeplan for Syningen-området	20.12.2012
2015002	Detaljregulering Syningen	16.02.2017
2011005	Områderegulering Nysetlie/Venehovd – Leveldåsen F3-1 og F3-2	20.12.2012
2014004	Detaljregulering masseuttak Nysetlie – Leveldåsen	18.09.2017

§4.2 Byggjeområde frå tidlegare disposisjonsplanar

Området kan fortettast med desse tomtene utan at det blir krav om ny reguleringsplan, med unntak av Breie hyttefelt (nr.17) og Stavestølen hyttefelt (nr. 20). For oversikt over plassering, sjå www.aal.kommune.no.

Plannr.	**Plannamn**	**Totalt tal tomter**	**Ledige tomter pr. 01.01.08**
1	Stokksendvatnet	5	2
4	Halleset hyttefelt	7	0
7	Randane hyttefelt	5	1
8	Jordet hyttefelt	8	2
9	Turrhaug hyttefelt	52	1
11	Grønli hyttefelt	48	4
13	Feten hyttefelt	7	3
16	Kråkehovda hyttefelt	23	3
17	Breie hyttefelt	107	20
19	Skarsgard hyttefelt	7	5
20	Stavestølen hyttefelt	20	13
22	Torsbugjerda hyttefelt	4	0
27	Toresgard hyttefelt	4	3
29	Tangeskog hyttefelt	8	2

30	Gaurhovdstølen sameige	12	6
33	Vats hyttegrend	18	3
34	Nystølen hyttefelt	25	3
36	Fjellstølen hyttefelt	19	3
37	Rabbehalle hyttefelt	2	0
38	Plassestølen hyttefelt	8	1
39	Barskrind søndre hyttefelt	6	4
40	Sangefjell 1	25	0
42	Sangefjell 2	101	6
45	Osestølen sameige	2	0
46	Hagaheimstølen hyttefelt	8	2
47	Heimstølhovda hyttefelt	6	0
52	Kjellargard søre hyttefelt	6	3
54	Fåreslettene hyttefelt	3	2
60	Larshallremmen	3	0
61	Knutstølhovda hyttefelt	2	0
62	Teigen – Hestebrekk	4	2
69	Bergmo hyttefelt	4	1
88	Jøtatorsbu hyttefelt	8	0

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR BERGSJØ HØYFJELLSLEILIGHETER, Ål kommune

Planid: 2016002

Dato: 24.03.17

Vedtatt i kommunestyret 31.08.17, K. sak 43/17.
Sist revidert: 13.08.18 (lagt inn vedtaksdato)
Tilhørende plankart datert: 13.08.18 (lagt inn vedtaksdato)

1. GENERELT.

1.1 Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
Fritidsbebyggelse – blokk
Energianlegg
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)
Veg
Gangveg/gangareal
Annen veggrunn – grøntareal
Parkeringsplasser

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)
Grønnstruktur
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)
Landbruksformål

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

Hensynsone (PBL § 12-6)
Andre sikringssoner

3. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav.

- Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til felles renseanlegg.
- Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest før veg, vann, avløp og strøm er ferdig utbygd frem til bygget.

2.2 Automatisk freda kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner ved anleggsarbeidet må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.3 Byggesøknad.

Ved byggemelding skal følgende fremgå av situasjonsplan:

- Arrondering av terreng, herunder skjæringer/fyllinger
- Forstøtningsmurer skal inntegnes
- Plassering av bygninger i grunnriss og snitt skal tegnes for å vise eventuelle nivåforskjeller.

Som vedlegg til hver byggesøknad skal det følge kart og tegninger som viser omfanget av omsøkt tiltak og dets tilpasning/konsekvens i forhold til eksisterende bebyggelse.

2.4 Bygningers utforming.

Ved opprusting av eksisterende bygningsmasse og ved oppføring av ny bebyggelse skal det legges vekt på at bygningene får en utforming, takform, materialbruk og farge som er tilpasset landskap og miljø.

Det hvor det lar seg gjøre skal det benyttes torv som takdekking.

Nye bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Som hovedregel skal møneretningen følge terrenget.

2.5 Ubebygd areal.

Vegetasjon, og terreng skal i størst mulig grad søkes bevart på det ubebygde arealet av tomta. Den ubebygde delen skal holdes i slik stand at den ikke virker skjemmende for omgivelsene.

2.6 Parkering.

Det er bygd garasjeanlegg med 128 p-plasser. Utvendig skal det tilrettelegges med min. 25 parkeringsplasser. Innvendig og utvendig parkering skal til enhver tid tilsammen utgjøre min. 1,3 p-plass per leilighet.

Parkeringsplasser og garasjeplasser for den enkelte utbyggingsetappe (leilighet) skal være på plass når brukstillatelse foreligger.

2.7 Strøm/vann/avløp/overvann.

Ny bebyggelse i området skal tilknyttes offentlig avløpsanlegg. Kabler for all type strømforsyning skal legges i bakken. Bebyggelsen skal knyttes til eksisterende privat vannforsyning som er godkjent av Mattilsynet.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse – blokk

Utnyttelsesgrad av planområdet med unntak av vannareal er 35% BYA.
Maks mønehøyde 16 m over gjennomsnittlig planert terreng.

I bygg BF1 kan det etableres noe næringsareal/fellesareal i tilknytning til eksisterende svømmebasseng. BF3-BF7 ligger sammenknyttet med felles parkeringsanlegg (SP1).

Byggene skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

3.2 Energianlegg

Eksisterende demning mot Bergsjøen.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Generelt.

Ved opparbeiding av veg skal vekstjord og torv tas vare på og brukes til pussing av vegskråninger, vegskjæringer osv.

4.2 Veg

SV1

Eksisterende veg til Bergsjøstølen og området nord øst for planområdet. Denne er regulert med 8 meters bredde. Vegen er privat eid.

F_SV2

Eksisterende veg inn til Bergsjø. Denne er regulert med 6 meters bredde. Vegen er felles eid.

F_SV3 og 4

Eksisterende veg inn til leilighetene og garasjebygget. Denne er regulert med 3 meters vegbredde. Vegene er felles eid.

4.3 Gangveg/gangareal

Gangveg skal sikre allmenn ferdsel langs Bergsjøen. Denne gangvegen er regulert i 2 meters bredde.

4.4 Parkeringsplasser

Parkeringsområdene f_SP3 er regulert for leilighetene i BF2 og BF7.

Parkeringsområdet f_SP2 er regulert for samtlige leiligheter på eiendommen. Det skal ikke parkeres i tilknytting til veg i planområdet andre steder enn på opparbeidede parkeringsplasser.

Parkering utover dette skal være i garasjeanlegget SP1.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur.

Felles friareal skal bevares i størst mulig grad. Deler av friarealet vil bli liggende på sprengsteinsfylling ut i Bergsjøen. Sprengsteinsfyllingen skal tettes på toppen med morenemasser og deretter tilsåes.

5.2 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål.

Felles friareal (GG) ligger over felles garasjeanlegg (SP1).

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

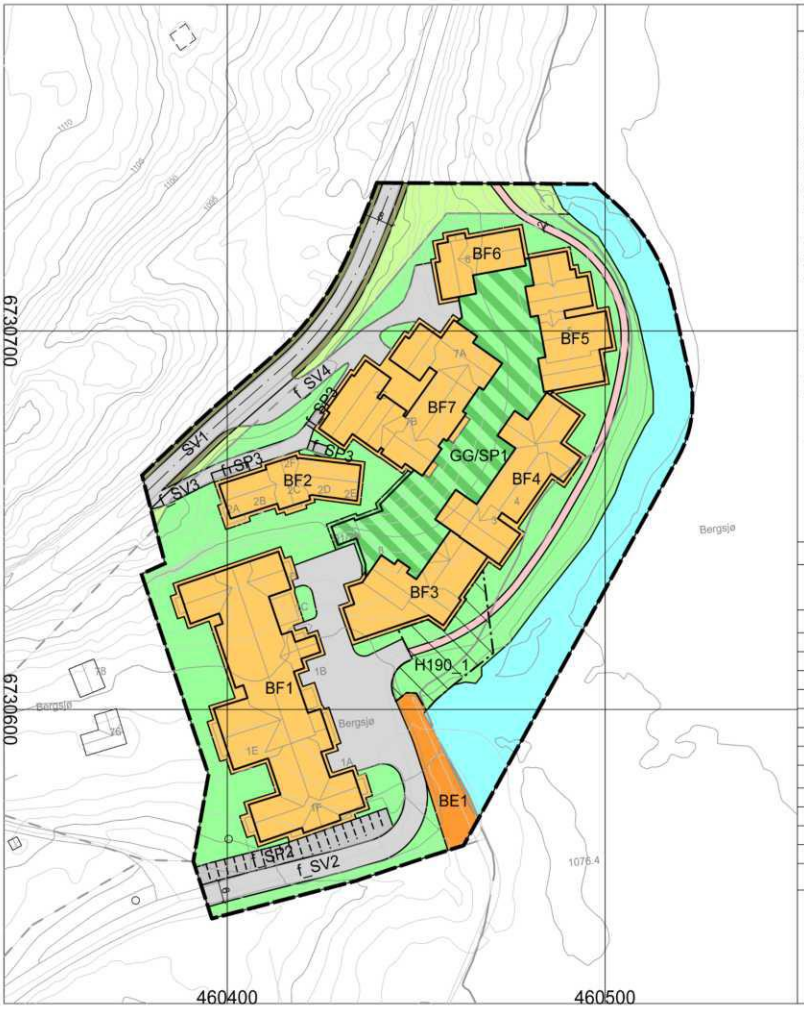
6.1 Landbruksformål

Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer osv. kan etableres innenfor området. Bygninger tilknyttet tekniske anlegg skal skjermes med vegetasjon.

7. HENSYNSSONER

7.1 Annen sikringssone

Damfeste for dam Bergsjø. Det kan ikke gjøres tiltak i sikringssonen før det er innhentet tillatelse fra dameier.



Tegnforklaring

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
- Fritidsbebyggelse - blokk
- Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukur (PBL § 12-5, nr. 2)
- Veg
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)
- Grønnstruktur
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)
- Landbruksformål

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

Hensynssoner (PBL § 12-6)
- Andre sikringssoner

Linjesymbol
- Plangrense
- Formålsgrense
- Omriss av eksisterende beb.som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Sikringsgrense

Geodetisk grunnlag:	Euref 89, sone 32
Geodetisk høydegrunnlag:	NN2000
Uttaksdato basiskart:	22.03.16
Ajourføringsdato basiskart:	
Dato:	24.03.17
Sist revidert (dato):	13.08.18
Planid:	2016002
Kartmålestokk: 1:1000 (A3)	Ekvidistanse: 1 m

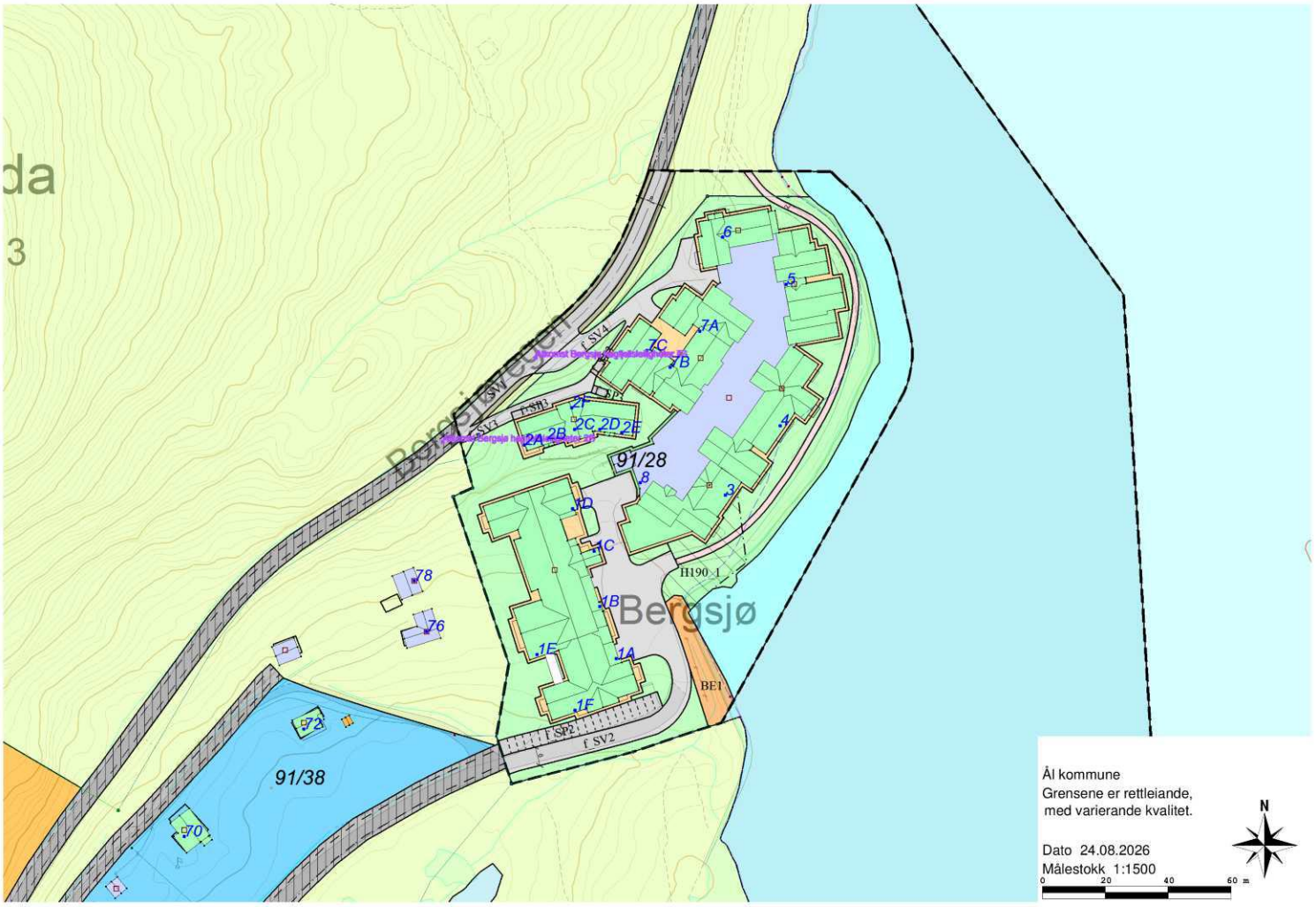
Reguleringsplan, detaljregulering med tilhørendede reguleringsbestemmelser for:

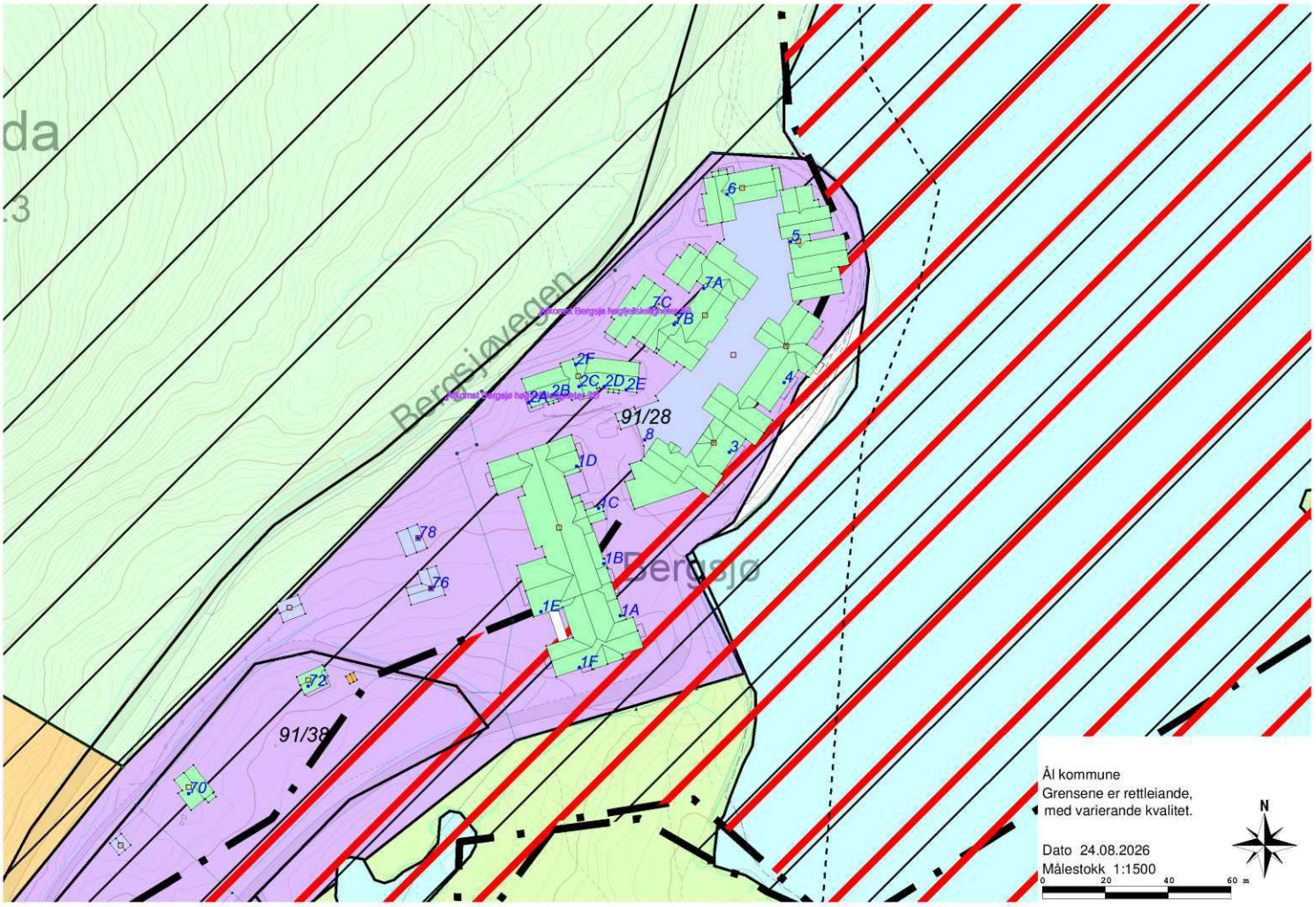
Detaljregulering Bergsjø Høyfjellsleiligheter

REVISJONER	DATO	SIGN

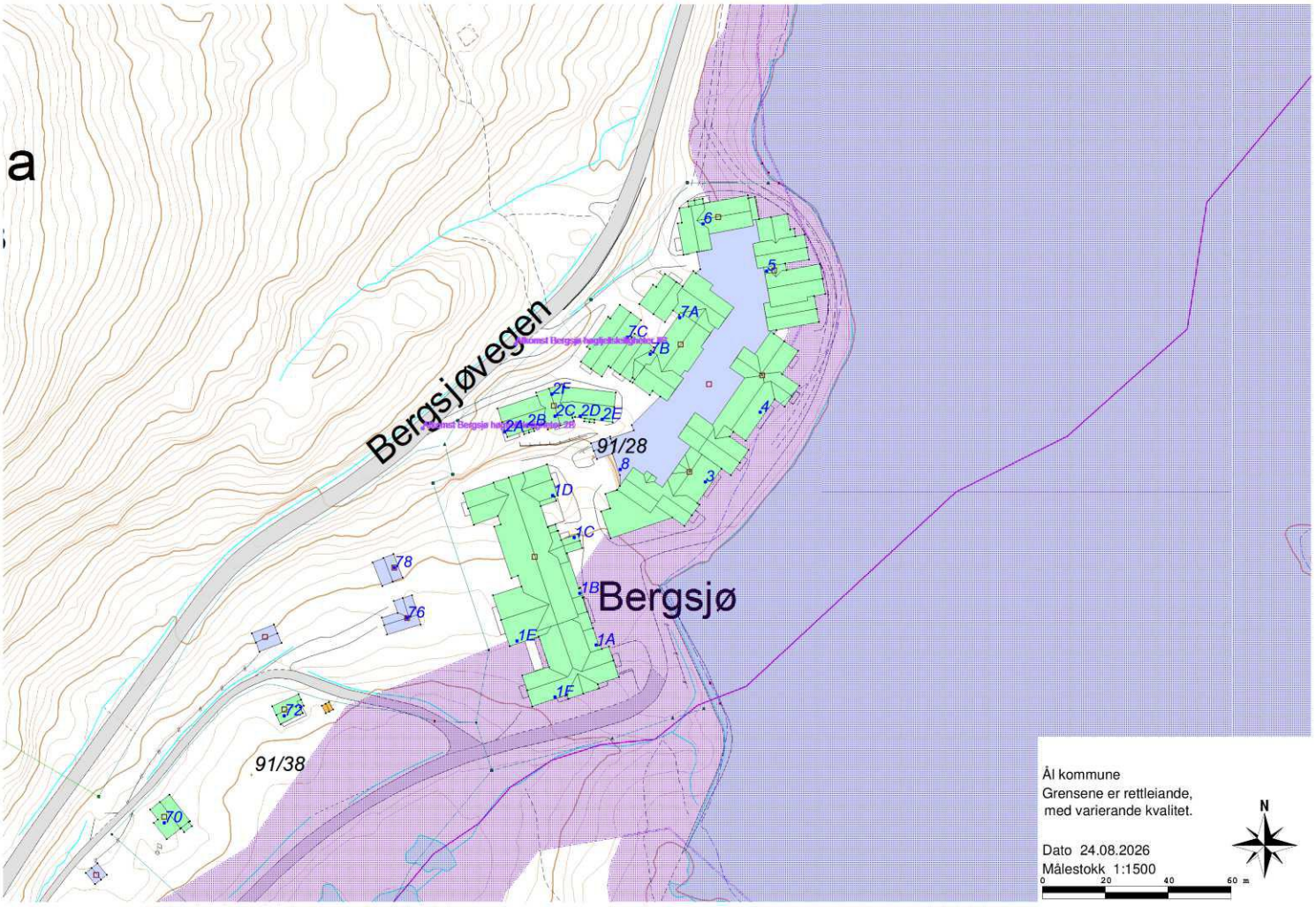
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN
Kunngjøring oppstart		04.04.16	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	26/17	25.04.17	
Offentlig ettersyn fra 25.04.17 til 25.04.17			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	65/17	22.08.17	
Kommunestyrets vedtak:	43/17	31.08.17	

PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKSNR	TEGNNR.	SAKSBEH.
HRP HR PROSJEKT AS Gamlevegen 6, 3550 Gol	2016 016		TK


da
3
Bergsjø
91/28
91/38
.1A
.1B
.1C
.1D
.1E
.1F
.2A
.2B
.2C
.2D
.2E
.2F
.3
.4
.5
.6
.7A
.7B
.7C
.8
.70
.72
.76
.78
H190_1
BE1
f_SV1
f_SV2
f_SV3
f_SV4
f_SP1
f_SP2
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 24.08.2026
Målestokk 1:1500
0
20
40
60 m
N


da
Bergsjøvegen
91/28
91/38
Bergsjø
.6
.5
.7A
.7C
.7B
.4
.2F
.2C
.2D
.2E
.2A
.2B
.8
.3
.1D
.1C
.1B
.1E
.1A
.1F
78
76
72
70
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 24.08.2026
Målestokk 1:1500
N
0
20
40
60 m


91/28
91/38
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 24.08.2026
Målestokk 1:1500
0
20
40
60 m
N


a
Bergsjøvegen
91/28
91/38
Bergsjø
6
5
7A
7C
7B
4
3
2F
2A
2B
2C
2D
2E
8
1D
1C
1B
1E
1A
1F
78
76
72
70
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 24.08.2026
Målestokk 1:1500
N
0
20
40
60 m

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 91 /28 /0 /18

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT	ANDEL
91	28	0	18	Seksjon	07.05.2003		0	Ikke oppgitt	Fritidseiendom		Ja	09.09.2025	93/13251

SEKSJONERT PÅ

91/28

FORMÅL	TILLEGGSAREAL
Boligseksjon	NEI

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	THUE REIDAR ELY	KAIVEIEN 10, H0402	3077 SANDE I VESTFOLD	1/1	Bosatt	Hjemmelshaver	04.12.2020	18

EIERHISTORIKK (4)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	4	1/1	STRAND BJØRG MYHRVOLD	07.05.2018	04.12.2020
Hjemmelshaver	3	1/2	STRAND BJØRG MYHRVOLD	08.06.2006	07.05.2018
Hjemmelshaver	2	1/2	STRAND ERIK MUNTER	08.06.2006	07.05.2018
Hjemmelshaver	1	1/1	Hallingdal Hytteservice AS	06.12.1999	08.06.2006

FORRETNINGER (2) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M^2)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Seksjonering	Seksjonering	0		07.05.2003				91/28					
Reseksjonering	Reseksjonering	0		27.08.2018	27.08.2018	18/01017	0619hab		Tinglyst	23.03.2019			

REFERANSER

KODE	REFERANSE
S	080403

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	22756400	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	5	0	4932	4932	1400	01.01.2024	

ETASJER

ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H04	0	0	1211	1211	0	0	0	0	0
H03	0	0	1322	1322	0	0	0	0	0
H02	0	0	1098	1098	0	0	0	0	0
H01	0	0	780	780	0	0	0	0	0
U01	0	0	521	521	0	0	0	0	0
sum	0	0	4932	4932	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 A	H0101	62	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/12	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 A	H0102	70	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/13	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 A	H0103	74	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/14	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 A	H0104	90	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/11	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 A	H0201	62	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/26	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 A	H0202	70	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/27	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 A	H0203	74	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/28	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 A	H0204	81	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/25	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 A	H0301	99	2	2	4	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/40	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 A	H0302	136	2	2	6	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/41	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 A	H0303	116	2	2	5	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/42	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 A	H0304	124	1	1	5	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/39	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0101	85	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/7	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0102	68	1	1	2	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/10	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0103	79	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/9	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0104	69	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/8	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0105	93	1	1	4	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/4	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0106	117	2	2	4	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/5	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0201	72	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/20	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0202	90	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/21	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0203	87	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/24	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0204	69	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/23	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0205	69	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/22	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0301	72	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/34	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0302	91	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/35	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0303	130	2	2	4	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/38	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0304	68	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/37	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0305	68	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/36	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0401	134	2	2	5	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/48	01.01.2024		Nei		

332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0402	140	1	1	4	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/49	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0403	103	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/51	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 B	H0404	102	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/50	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 C	H0201	71	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/19	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 C	H0202	95	1	1	4	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/18	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 C	H0301	71	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/33	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 C	H0302	96	1	1	4	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/32	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 C	H0401	112	1	1	4	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/47	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 C	H0402	150	2	2	6	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/46	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 D	H0201	85	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/17	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 D	H0202	120	1	2	4	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/15	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 D	H0203	92	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/16	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 D	H0301	92	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/30	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 D	H0302	89	1	1	4	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/31	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 D	H0303	120	1	2	4	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/29	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 D	H0401	148	2	2	5	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/44	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 D	H0402	148	2	2	7	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/45	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 D	H0403	192	3	3	6	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/43	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 E	H0107	59	1	1	2	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/2	01.01.2024		Nei		
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 F	H0108	45	1	1	2	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/3	01.01.2024		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Rammetillatelse	16.10.2000				28.11.2005	
Igangsettingstillatelse	06.05.2003				23.03.2006	
Tatt i bruk	01.01.2016				05.10.2016	
Ferdigattest	08.03.2021	Vedtak etter plan- og bygningsloven		0619wao	12.03.2021	

TEKNISKE BYGNINGSSTATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Endre bygningsdata	12.03.2021			0619wao	12.03.2021	

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	12/01873
Journalnummer	200001446

BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
	Bygning satt TB for eiegdomsskatt 2016 -AAG		05.10.2016

ADRESSE

VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 C		3570 ÅL			Detaljer

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkeleining:

Kommune:	3328 - ÅL
Gardsnummer:	91
Bruksnummer:	28
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	18

Utskriftsdato/klokkeslett:	10.08.2026 kl. 11:16
Produsert av:	Anne-Marit Rusås
Attestert av:	Ål kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellova § 3 d) er matrikkelbrevet ei attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgjeven dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet
Matrikkelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgjeve areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Seksjon
Bruksnamn:	
Etableringsdato:	07.05.2003
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameigebrøk:	93 / 13251 i matrikkeleining 91 / 28
Formål seksjon:	Bustadseksjon

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		241051	THUE REIDAR ELY	H0402	KAIVEIEN 10 3077 SANDE I VESTFOLD	1 / 1

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten		241051	THUE REIDAR ELY	H0402	KAIVEIEN 10 3077 SANDE I VESTFOLD	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3328 - 91/28 Omnummerert frå: 3043 - 91/28 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/2 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/2 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/3 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/3 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/4 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/4 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/5 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/5 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/7 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/7 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/8 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/8 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/9 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/9 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/10 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/10 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/11 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/11 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/12 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/12 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/13 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/13 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/14 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/14 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/15 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/15 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/16 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/16 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/17 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/17 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/18 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/18 Omnummerert til: 3328 - 91/28/0/19 Omnummerert frå: 3043 - 91/28/0/19			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/20		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/20		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/21		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/21		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/22		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/22		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/23		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/23		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/24		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/24		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/25		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/25		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/26		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/26		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/27		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/27		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/28		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/28		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/29		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/29		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/30		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/30		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/31		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/31		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/32		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/32		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/33		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/33		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/34		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/34		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/35		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/35		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/36		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/36		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/37		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/37		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/38		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/38		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endra dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/39		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/39		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/40		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/40		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/41		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/41		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/42		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/42		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/43		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/43		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/44		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/44		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/45		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/45		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/46		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/46		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/47		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/47		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/48		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/48		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/49		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/49		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/50		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/50		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/51		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/51		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/52		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/52		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/53		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/53		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/54		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/54		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/55		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/55		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/56		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/56		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/57		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/57		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endra dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/58		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/58		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/59		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/59		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/60		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/60		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/61		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/61		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/62		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/62		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/63		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/63		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/64		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/64		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/65		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/65		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/66		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/66		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/67		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/67		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/68		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/68		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/69		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/69		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/70		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/70		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/71		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/71		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/72		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/72		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/73		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/73		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/74		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/74		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/75		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/75		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/76		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/76		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endra dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/77		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/77		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/78		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/78		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/79		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/79		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/80		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/80		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/81		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/81		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/82		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/82		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/83		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/83		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/84		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/84		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/85		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/85		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/86		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/86		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/87		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/87		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/88		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/88		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/89		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/89		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/90		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/90		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/91		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/91		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/92		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/92		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/93		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/93		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/94		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/94		
		Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/95		
		Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/95		

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

Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/96
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/96
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/97
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/97
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/98
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/98
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/99
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/99
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/100
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/100
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/101
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/101
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/102
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/102
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/103
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/103
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/104
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/104
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/105
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/105
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/106
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/106
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/107
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/107
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/108
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/108
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/109
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/109
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/110
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/110
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/111
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/111
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/112
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/112
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/113
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/113
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/114
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/114

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

Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/115
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/115
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/116
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/116
Omnummerert til:	3328 - 91/28/0/117
Omnummerert frå:	3043 - 91/28/0/117

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3043 - 91/28 Omnummerert frå: 0619 - 91/28 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/2 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/2 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/3 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/3 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/4 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/4 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/5 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/5 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/7 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/7 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/8 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/8 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/9 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/9 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/10 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/10 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/11 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/11 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/12 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/12 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/13 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/13 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/14 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/14 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/15 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/15 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/16 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/16 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/17 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/17 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/18 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/18 Omnummerert til: 3043 - 91/28/0/19 Omnummerert frå: 0619 - 91/28/0/19			

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endra dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/20		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/20		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/21		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/21		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/22		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/22		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/23		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/23		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/24		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/24		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/25		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/25		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/26		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/26		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/27		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/27		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/28		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/28		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/29		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/29		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/30		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/30		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/31		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/31		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/32		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/32		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/33		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/33		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/34		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/34		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/35		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/35		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/36		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/36		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/37		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/37		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/38		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/38		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/39		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/39		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/40		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/40		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/41		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/41		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/42		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/42		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/43		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/43		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/44		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/44		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/45		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/45		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/46		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/46		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/47		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/47		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/48		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/48		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/49		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/49		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/50		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/50		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/51		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/51		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/52		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/52		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/53		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/53		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/54		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/54		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/55		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/55		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/56		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/56		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/57		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/57		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endra dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/58		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/58		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/59		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/59		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/60		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/60		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/61		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/61		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/62		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/62		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/63		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/63		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/64		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/64		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/65		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/65		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/66		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/66		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/67		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/67		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/68		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/68		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/69		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/69		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/70		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/70		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/71		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/71		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/72		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/72		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/73		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/73		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/74		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/74		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/75		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/75		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/76		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/76		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endra dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/77		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/77		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/78		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/78		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/79		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/79		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/80		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/80		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/81		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/81		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/82		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/82		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/83		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/83		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/84		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/84		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/85		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/85		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/86		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/86		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/87		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/87		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/88		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/88		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/89		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/89		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/90		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/90		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/91		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/91		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/92		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/92		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/93		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/93		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/94		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/94		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/95		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/95		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endra dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/96		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/96		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/97		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/97		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/98		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/98		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/99		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/99		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/100		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/100		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/101		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/101		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/102		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/102		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/103		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/103		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/104		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/104		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/105		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/105		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/106		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/106		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/107		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/107		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/108		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/108		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/109		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/109		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/110		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/110		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/111		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/111		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/112		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/112		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/113		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/113		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/114		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/114		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endra dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/115		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/115		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/116		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/116		
		Omnummerert til:	3043 - 91/28/0/117		
		Omnummerert frå:	0619 - 91/28/0/117		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Feilretting av seksjonar	19.03.2019			0619rua	19.03.2019
Feilretting Nekta tinglyst	18/01017	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Etablert/Endra	0619 - 91/28		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/2		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/3		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/4		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/5		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/7		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/8		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/9		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/10		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/11		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/12		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/13		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/14		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/15		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/16		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/17		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/18		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/19		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/20		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/21		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/22		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/23		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/24		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/25		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/26		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/27		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/28		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/29		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/30		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/31		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/32		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Tinglysing
Status **Endra dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/33	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/34	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/35	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/36	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/37	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/38	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/39	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/40	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/41	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/42	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/43	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/44	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/45	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/46	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/47	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/48	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/49	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/50	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/51	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/52	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/53	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/54	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/55	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/56	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/57	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/58	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/59	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/60	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/61	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/62	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/63	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/64	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Tinglysing
Status **Endra dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/65	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/66	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/67	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/68	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/69	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/70	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/71	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/72	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/73	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/74	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/75	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/76	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/77	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/78	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/79	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/80	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/81	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/82	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/83	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/84	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/85	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/86	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/87	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/88	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/89	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/90	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/91	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/92	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/93	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/94	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/95	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/96	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Tinglysing
Status **Endra dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/97	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/98	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/99	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/100	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/101	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/102	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/103	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/104	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/105	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/106	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/107	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/108	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/109	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/110	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/111	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/112	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/113	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/114	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/115	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/116	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/117	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Reseksjonering	27.08.2018	Tinglyst	23.03.2019	0619hab	27.08.2018
Reseksjonering	18/01017	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/1		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/6		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/2		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/3		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/4		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/5		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/7		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/8		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/9		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/10		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/11		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/12		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/13		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/14		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/15		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/16		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/17		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/18		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/19		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/20		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/21		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/22		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/23		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/24		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/25		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/26		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/27		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/28		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/29		
		Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/30		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Tinglysing
Status **Endra dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/31	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/32	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/33	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/34	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/35	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/36	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/37	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/38	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/39	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/40	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/41	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/42	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/43	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/44	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/45	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/46	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/47	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/48	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/49	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/50	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/51	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/52	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/53	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/54	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/55	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/56	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/57	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/58	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/59	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/60	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/61	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/62	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Tinglysing
Status **Endra dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/63	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/64	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/65	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/66	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/67	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/68	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/69	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/70	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/71	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/72	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/73	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/74	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/75	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/76	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/77	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/78	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/79	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/80	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/81	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/82	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/83	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/84	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/85	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/86	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/87	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/88	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/89	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/90	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/91	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/92	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/93	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/94	

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

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/95	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/96	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/97	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/98	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/99	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/100	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/101	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/102	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/103	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/104	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/105	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/106	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/107	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/108	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/109	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/110	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/111	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/112	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/113	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/114	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/115	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/116	
Etablert/Endra	0619 - 91/28/0/117	

Seksjonering 07.05.2003

Seksjonering

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Avgjevar	0619 - 91/28	0
Mottakar	0619 - 91/28/0/18	0

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr:	22 756 400			Utbygd areal:	1 400	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:				Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	5	Rammeløyve:	16.10.2000
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal anna:	4 932	Vassforsyning:	Tilkn. privat vassverk	Igangsetjingsløyve:	06.05.2003
	Nord: 6730612	Aust: 460410		Bruksareal totalt:	4 932			Teke(n) i bruk:	01.01.2016
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bustad:	0	Avløp:	Offentleg kloakk	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Fritidsbygg (hytter/sommarh. ol)			Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:	08.03.2021
Næringsgruppe:	Anna som ikkje er næring			Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikjelder:	Elektrisitet								
Oppvarming:	Elektrisk								

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H04	0	0	1211	1211	0	0	0
H03	0	0	1322	1322	0	0	0
H02	0	0	1098	1098	0	0	0
H01	0	0	780	780	0	0	0
U01	0	0	521	521	0	0	0

Brukseiningar

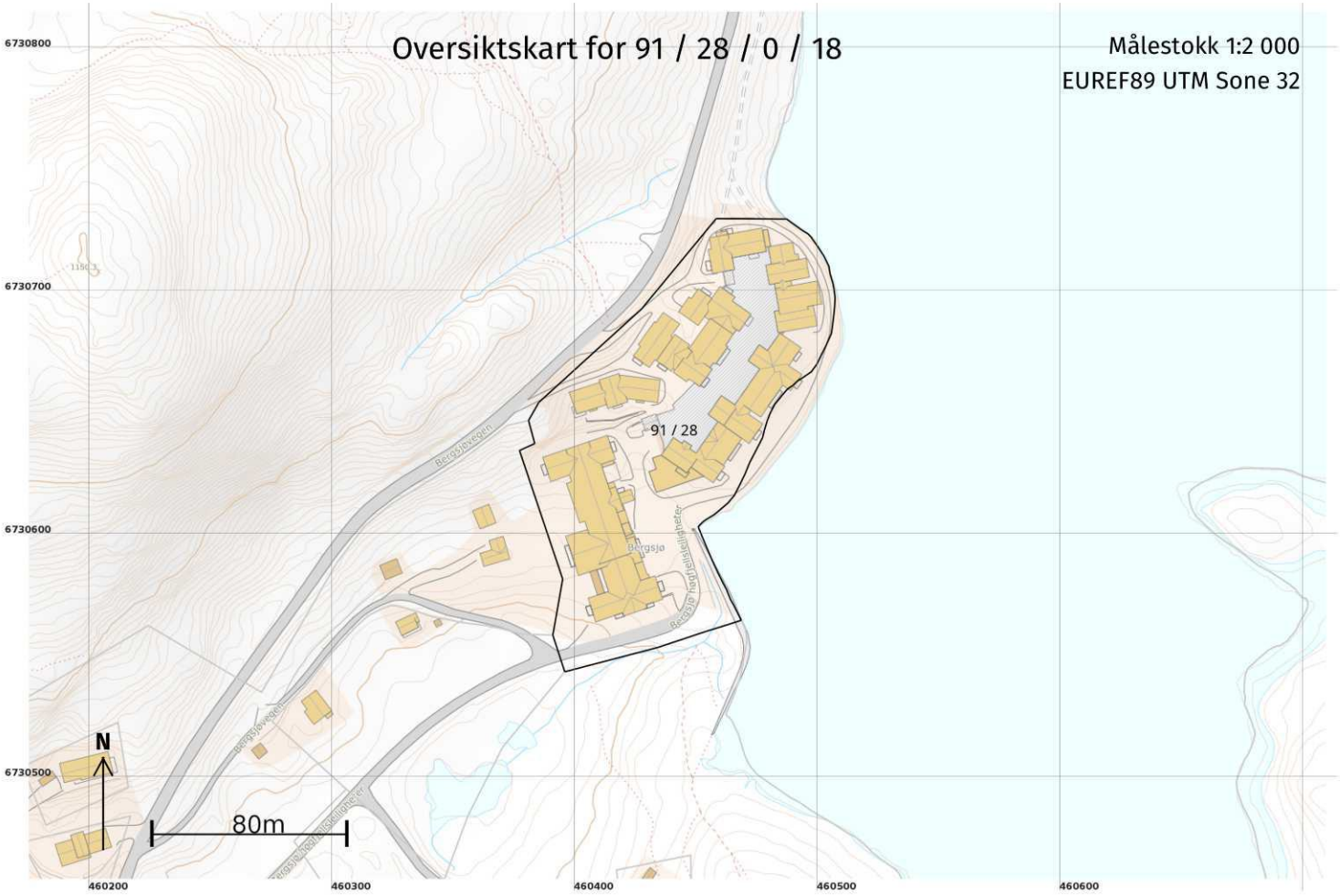
Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
1115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 C	H0202	Fritidsbustad	95	4	Kjøken	1	1	91/28/0/18

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Tiltakshavar		HALLINGDAL HYTTESERVICE AS		3579 TORPO
Tiltakshavar		HALLINGDAL HYTTESERVICE AS		3579 TORPO

Oversiktskart for 91 / 28 / 0 / 18

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hallingdal	Oppdragsnr.	96260069
Addresse	Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 C		
Postnr.	3570	Sted	ÅL
Selgers navn	Reidar Ely Thue		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år,fritidsbolig

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felles vannforsyning for hele sameiet fra Bergsjø.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

skiftet rekkverk

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kan dokumenteres av sameiet's styre

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Antar at dette foreligger hos styret i samewiet.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Styret følger en vedlikeholdsplan som eventuellt kan føre til økte felleskostnader.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
R E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.08.2026

Signert av *Reidar Ely Thue*

Initialer selger:
R E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Bergsjø høgfjellsleiligheter 1C

HØYDE OVER HAVET

1081 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 88 m
- 430 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 4 min
- Skitrekk i anlegget: 1

DAGLIGVARE

Spar Ål	26 min
Kiwi Ål	26 min

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	2 t 18 min
Oslo	3 t 5 min

AKTIVITETER

Vats skule - Gymnastikksal	7 min
Vatsfjordbanen	7 min
Leveld skule - Ballbinge	13 min
Sando skule - Gymnastikksal	25 min
Ål idrettspark	25 min
Ål vgs og ungdomsskole	27 min
Skarslia Ridesenter	4 min
Hallingdal natur- og miljøsenter	8 min

SPORT

Vats skule - Gymnastikksal	7 min
Vatsfjordbanen	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ål stasjon Linje F4	26 min 28.8 km
Slakteplassen Linje 336	11 min 1 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

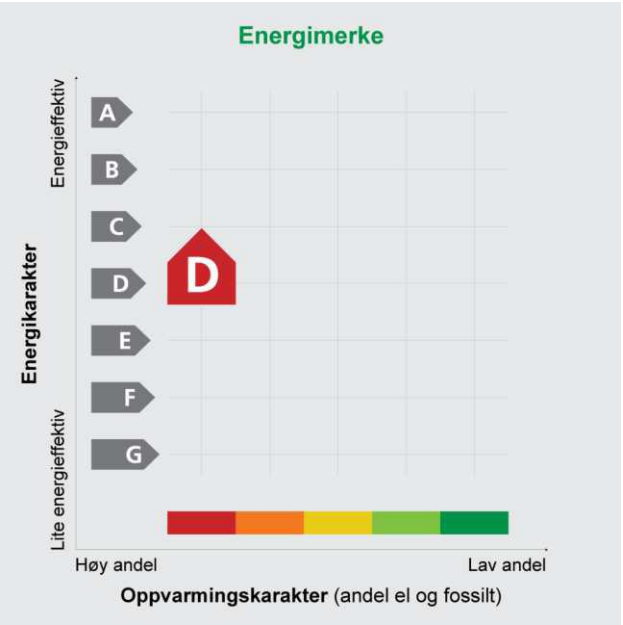




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Bergsjø Høgfjellsleiligheter 1C
Postnr	3570
Sted	Ål
Andels-/leilighetsnr.	/ 204
Gnr.	91
Bnr.	28
Seksjonsnr.	18
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1094368
Dato	04.02.2020



Innmeldt av	Bjørg Myhrvold Strand

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Gass
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Gasskamin

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bergsjø Høgfjellsleiligheter 1C
Postnr/Sted: 3570 Ål
Leilighetsnummer: 204
Bolignr:
Dato: 04.02.2020 18:33:00
Energimerkenummer: A2020-1094368
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Bjørg Myhrvold Strand

Gnr: 91
Bnr: 28
Seksjonsnr: 18
Festenr:
Bygnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

INFORMASJON FRA RINGBO BBL SOM FORRETNINGSFØRER

Som boligeier i et sameie er man i juridisk forstand eier av en sameieandel, som kalles en eierseksjon. Det innebærer enerett til bruk av en eller flere boliger i sameiet, og rett til bruk av sameiets fellesområder. Et sameie er ikke et selskap, men en sammenslutning av eiere.

GEBYR VED EIERSKIFTER:
Selger må betale gebyr for eierskifte av ny seksjonseier med fire ganger rettsgebyret for tiden kr 6 725,- inkl. mva. (Lov om eierseksjoner § 63 a).

ANDRE OPPLYSNINGER:
Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling § 3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

Husdyrhold må normalt godkjennes av sameiets styre før innflytting. Se sameiets ordensregler.

Forretningsfører har ikke fullstendig arkiv over alle styreprotokoller og det kan derfor være vedtak som ikke er kjent for oss.

For å få ytterligere informasjon kontakt styreleder.

HVA DEKKES AV FELLESKOSTNADENE?
For opplysninger som ikke fremkommer i regnskap eller budsjett kontakt styreleder.

Hønefoss, januar 2026

Ringbo BBL

Boligopplysninger:

Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter
Bergsjø Høgfjellsleiligheter 1 C
3570 ÅL

Vår ref.: 339/18
Type: SAMEIE
Eiere: Reidar Ely Thue

Fødselsdato eier: 24.10.1951

Organisasjonsnr: 987 542 594 **Seksjonsnr:** 18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 426**

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 365
	Driftskostnader lik fordeling	652
Måler:	Strøm: Enhet: 339/18 (3391 - 18)	350
	Gass: Enhet: 339/18 (3392 - 18)	59

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	3 113
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	342 099

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Kjell Arne Andersen
Adresse: Martinshaugen 114
Postnr/-sted: 3409 TRANBY
Telefon: Mob.: 91535595
E-post: kjellarne.andersen9@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	3 426
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	3 113	Andre inntekter:	703
Annen formue:	17 630	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 91/28 - seksjon:18
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	13691.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	80963772

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet / gass
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	95 kvm

Fasiliteter:

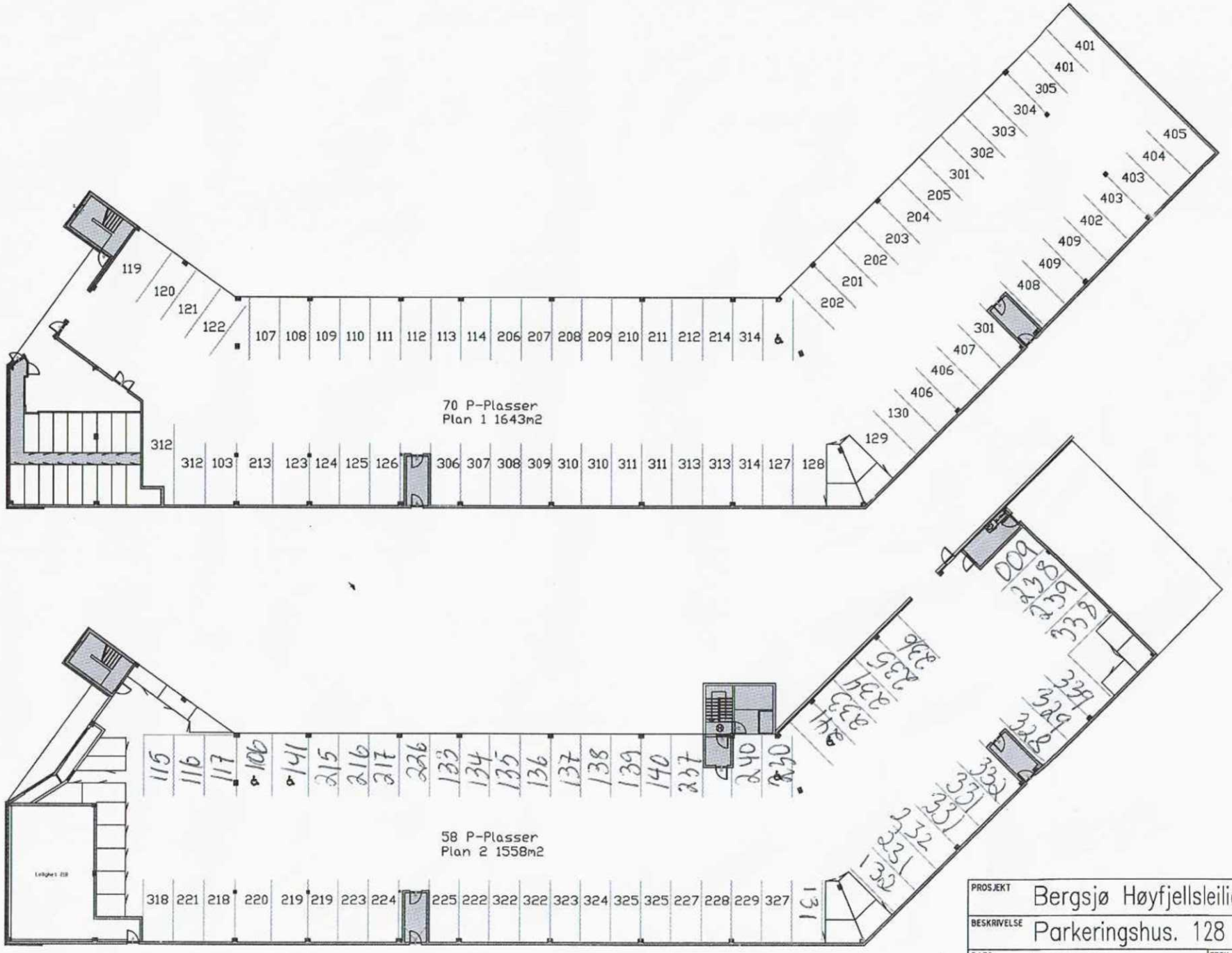
Boligopplysninger:

Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter	**Vår ref.:**	339/18	**Fødselsdato eier:**	24.10.1951
Bergsjø Høgfjellsleiligheter 1 C	**Type:**	SAMEIE		
3570 ÅL	**Eiere:**	Reidar Ely Thue		

Organisasjonsnr: 987 542 594

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling §3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.



PROSJEKT	Bergsjø Høyfjellsleiligheter
BESKRIVELSE	Parkeringshus. 128 plasser.
DATO	06.04.2011
TEGN. NR	--
REV.	
MÅLESTOKK	1:300
	Hallingdal Hytteservice as

V E D T E K T E R

for

Sameiet Bergsjø høyfjellsleiligheter

Fastsatt på årsmøte 15. april 2022

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er: Sameiet Bergsjø høyfjellsleiligheter.
Adresse: Bergsjø høyfjellsleiligheter, 3570 Ål
Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 14.05.2003.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 91 bnr. 28 i Ål kommune er et sameie med 115 eierseksjonene (114 leiligheter og ett parkeringsanlegg). For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Leiligheter kan ikke selges til juridiske enheter, bare til privatpersoner.
Korttidsutleie kan bare gjøres når leiligheten er tilpasset branntilsynets krav. Seksjonseier plikter å følge pålegg fra offentlig myndighet.
Salg eller utleie skal meldes skriftlig til styret. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

4 Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Årsmøtet kan vedta å endre trivselsregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (Eierseksjonsloven § 32)
Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, dusj og vasker
c) apparater, f.eks. brannslukkingsapparat
d) varmekabler, membran og sluk
e) rør, elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring
f) vinduer og ytterdører
g) gulv og innvendig rekkverk på verandaer
h) ansvar for å holde snømengdene på verandaen(e) på et rimelig nivå som gjør at skader/forråtnelse unngås og at snøen ikke stenger for evt. rømning.
i) den enkelte sameier tegner egen innboforsikring.
j) vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, f.eks. skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
k) Ved utskifting av rekkverk betaler sameiet for arbeidskostnadene og den enkelte sameier for materialkostnadene.

Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold (jfr. Eierseksjonsloven §34).**:**
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap som dette evt. påfører andre seksjonseiere.
Dersom seksjonseiers mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er seksjonseier erstatningsansvarlig.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. (Eierseksjonsloven §33):
Sameiet holder anlegget inklusive fellesareal forsikret.
Dersom eier av en seksjon har påført anlegget skade, skal han erstatte skaden eller dekke egenandelen dersom det er en forsikringssak.
Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer samt felles anlegg og utstyr påhviler sameierne i fellesskap.
Det omfatter:

a) bassengområdet med garderober, dusjer og badstuer
b) treningsrom med utstyr
c) båter med tilhørende utstyr og fiskeutstyr
d) utemøbler og møbler i fellesarealene
e) bodområder og fellesareal for skismøring

f) garasjeanlegg
Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til eget fond med henblikk på standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med beløpene til dekning av felleskostnadene.

g) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen.

6 Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet (med bruksenhet menes den enkelte leilighet). Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr år.
Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene, med unntak av kostnader sameiet betaler med samme sum per leilighet uavhengig av størrelse. Parkeringshusets direkte kostnader fordeles på de som har plasser i parkeringshuset. Alle utendørs felleskostnader betales med samme sum pr leilighet uavhengig av størrelse.

7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsbegjæring.

8 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til årsmøtet skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.
Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den adresse som sameieren har oppgitt.
Innkallingen skal tydelig angi de saker årsmøtet skal behandle. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles,

må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.
Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.
Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på sameiets nettside.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.
Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal:

1) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
2) fastsette budsjett for kommende år,
3) velge styreleder når lederen er på valg,
4) velge styremedlemmer som er på valg,
5) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
6) behandle forslag fra styret
7) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre og valgkomité

Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styrets medlemmer kan gjenvelges.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Valgkomité skal bestå av 2 til 3 medlemmer, og nedsettes i årsmøtet.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre referat fra sine styremøter. Referatet skal undertegnes av alle styremedlemmene fysisk eller elektronisk.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.
Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

14 Parkering

Parkering skal foregå på oppmerkede og anviste plasser. Styret kan iverksette tiltak for å regulere parkeringen på sameiets areal. Alle leiligheter selges med egen oppmerket p-plass(er) i garasjeanlegget, parkering utover disse plassene henvises til skiltet parkering utenfor svømmebassenget.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret, gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig pga seksjonseiers nedsatte funksjonsevne.

Sameiet må, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse (Eierseksjonsloven § 26).
Styret er forpliktet til å kartlegge og legge til rette for ladeplass for el-biler. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil/ladbar hybridbil. Styret kan bare nekte dette hvis det foreligger en saklig grunn. Kostnader ved etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Lading av elbil er kun tillatt fra godkjent lader ved parkeringsplass.

* * *

Bergsjø den 15. april 2022

Protokoll

Fra ekstraordinært digitalt årsmøte i Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter med avstemmingsperiode 05.12.2022 kl. 09:00 - 09.12.2022 kl. 21:00

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges forretningsfører Ringbo BBL v/Kristoffer Berild

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges forretningsfører Ringbo BBL

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Hjalte Rognså velges til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Totalt 89 seksjoner avga stemme innen fristen

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Innkomne saker/krav om ekstraordinært årsmøte

2.1 Forslag 1

Bør badeanlegget på Bergsjø åpnes og forbli åpent gjennom høysesongen frem til ordinært årsmøte i mai 2023, forutsatt at gjennomsnittlig strømkostnad for å holde anlegget åpent forblir under 200 kroner måneden per leilighet? Dersom månedlig gjennomsnittlig kostnad overstiger 200 kroner fremskyndes punkt 2.

Er du enig med forslagsstillerne stemmer du FOR
Er du enig med styret stemmer du MOT

Vedtak:

Forslaget falt. 18 stemte for, 70 mot og 1 blankt

2.2 Forslag 2

Bør styret i forkant av møtet i mai gi en grundigere enn vanlig gjennomgang av sameiets økonomi? F.eks illustrere hvilke besparelser en stengning av badeanlegget kan gi sett opp imot sameiets totale kostnadsbase, gjerne fremstilt som månedlige fellesutgifter for en gjennomsnittsleilighet slik at tallstørrelsene blir forståelige.

Er du enig med forslagsstillerne stemmer du FOR
Er du enig med styret stemmer du MOT

Vedtak:

Forslaget falt. 26 stemte for, 61 mot og 2 blankt

2.3 Forslag 3

Bør stengingen av badeanlegget i fremtiden være forankret i fastsatte rammer som er godkjent av det ordinære årsmøtet?

Er du enig med forslagsstillerne stemmer du FOR
Er du enig med styret stemmer du MOT

Vedtak:

Forslaget falt. 19 stemte for, 69 mot og 1 blankt

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristoffer Berild (sign.)	13.12.2022
Protokollvitne	Hjalte Gill Rognså (sign.)	13.12.2022

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter

TID OG STED

Sameiet v/styret vil i samarbeid med Ringbo gjennomføre et ekstraordinært digitalt årsmøte. Dette er ikke et videomøte eller telefonmøte hvor eierne møtes i samtid. Møtet gjennomføres ved at eierne logger seg inn på MIN SIDE på www.ringbo.no og gjør sin avstemming der i løpet av et angitt tidsrom.

Enkle veiledere for hvordan man kommer i gang med MIN SIDE, samt hvordan stemmegivning fungerer er vedlagt innkallingen.

Hver seksjon kan avgi en stemme pr. sak. Ved flere eiere må det enes om hva som skal stemmes og hvem som registrerer stemmene på vegne av seksjonen.

Avstemmingsperioden vil være: 05.12.2022 kl. 09:00 - 09.12.2022 kl. 21:00

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges forretningsfører Ringbo BBL v/Kristoffer Berild

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges forretningsfører Ringbo BBL

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Ringbo BBL plukker sammen med møteleder ut en sameier til å underskrive protokollen

1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forslag til vedtak: Telles likt som antallet avgitte stemmer innen fristen

1.5 Godkjenning av innkallingen

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av sakslisten

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes

2. Innkomne saker/krav om ekstraordinært årsmøte

Følgende 12 sameiere har krevet at det avholdes ekstraordinært årsmøte:

114 Gombrii
235 Strømmen
009 Karlsen
209 Røren
217 Lium
236 Olli/Noraberg
322 Landbø
312 Lauritzen
126 Reppen
318 Lassen
138 Skår
109 Hassellund

Vedtektenes § 8.1 bestemmer at ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

De 12 sameierne representerer mer enn en tiendedel av stemmene og ekstraordinært årsmøte innkalles derfor.

Til behandling har de 12 ført opp følgende saker:

Stengingen av badeanlegget medfører redusert brukskvalitet for mange seksjonseiere. En del oppgir også at stengingen vil medføre mindre bruk av Bergsjø i vinter, det er også frykt for at det vil kunne påvirke markedsverdien av våre leiligheter om anlegget stenger lenge. Vi mener derfor at det er rimelig at alle sameiere inviteres til å delta i beslutningen om hvorvidt badeanlegget bør stenges eller ikke.

Fyllingsgraden i vannmagasinene på Østlandet er nå på normalnivå. Strømprisen hittil i november tilsier at det koster under 100 kroner i måneden per leilighet å holde anlegget åpent. I lys av dette ønsker vi at årsmøtet diskuterer og stemmer over følgende:

1. Bør badeanlegget på Bergsjø åpnes og forbli åpent gjennom høysesongen frem til ordinært årsmøte i mai 2023, forutsatt at gjennomsnittlig strømkostnad for å holde anlegget åpent forblir under 200 kroner måneden per leilighet? Dersom månedlig gjennomsnittlig kostnad overstiger 200 kroner fremskyndes punkt 2.

2. Bør styret i forkant av møtet i mai gi en grundigere enn vanlig gjennomgang av sameiets økonomi? F.eks illustrere hvilke besparelser en stengning av badeanlegget kan gi sett opp imot sameiets totale kostnadsbase, gjerne fremstilt som månedlige fellesutgifter for en gjennomsnittsleilighet slik at tallstørrelsene blir forståelige.

3. Bør stengingen av badeanlegget i fremtiden være forankret i fastsatte rammer som er godkjent av det ordinære årsmøtet?

Styrets kommentarer til de innsendte forslagene:

Styret viser til sitt rundskriv datert 14. november i forbindelse med økningen av felleskostnadene. Som vi skriver der er det vårt ønske at badeavdelingen kan åpnes så snart det er økonomisk forsvarlig.

3 av styrets viktigste oppgaver er sørge for godt vedlikehold av sameiets eiendeler, at HMS regler følges og at sameiets økonomi er tilfredsstillende. Det siste bommet vi på for 2022 idet vi ikke så for oss utviklingen i strømpriser. Resultatet ser ut til å bli et underskudd på ordinær drift på kr 670 000.-, som ene og alene skyldes strømprisen. Prognose for 2022 og budsjetter for 2023 vedlegges. Tyngre vedlikehold og finansiering av dette er holdt utenfor det ordinære budsjettet og ligger som ark 2 i vedlagte

regneark. Vi prioriterte innbetalinger til vedlikehold og øket derfor ikke felleskostnadene i løpet av 2022.

Strømprisen i deler av november har heldigvis vært lavere enn tidligere i høst på grunn av mildt klima i Europa, store mengder produksjon av strøm fra ikke regulerbare vassdrag og mye vind nedover i Europa. Selv om Norges vannmagasiner har fått øket fyllingsgrad er det energiprisene (gass, olje, elektrisitet) i Europa som styrer våre strømpriser fremover. Dette gjør at alle prognoser dessverre tilsier høy strømpris i 2023. Sikring via fastkontrakter til en akseptabel kwh pris er dessverre ikke mulig i dag.

Styret har i sine budsjetter regnet med en kwh pris i 2023 på kr 4.- inklusive nettleie, moms og elektrisitetsavgifter, som gir en reell spotpris eks moms på kr 2,80. Styret mener det er uforsvarlig å budsjettere med lavere pris enn dette.

Uten badeanlegget budsjetterer vi med 310 000 kwh i felles strøm etter andre innsparingstiltak. Badeavdelingen vil med ordinært bruk trekke 90 000 kwh, som med en pris på kr 4.- pr kwh øker felleskostnadene med kr 360 000.-. Dette er kr 3 158.- pr leilighet pr år.

For å få budsjettmessig dekning for denne kostnadsøkningen må felleskostnader etter sameierbrøk økes med 50% i 2023 i stedet for 30% uten åpent badeanlegg.

Når det gjelder større vedlikeholdsarbeider viser vi til ark 2. Etter maling av bygg 1 og utskifting av resten av verandarekkverkene i bygg 1 vil det være ca kr 400 000.- igjen av vedlikeholdsfondet. Og fortsatt har vi maling av bygg 7 igjen.

Styrets innstilling til de innsendte forslag:

Forslag 1. Avvises. I og med at reelle strømkostnader først er kjent en halv måned etter månedens utløp ansees forslaget som vanskelig gjennomførbart.

Forslag 2. Avvises.

Forslag 3. Avvises. Drift av sameiet, herunder badeanlegget ligger under styrets ansvar. En eventuell overføring av ansvar må forankres i vedtektene.

2.1 Forslag 1

Bør badeanlegget på Bergsjø åpnes og forbli åpent gjennom høysesongen frem til ordinært årsmøte i mai 2023, forutsatt at gjennomsnittlig strømkostnad for å holde anlegget åpent forblir under 200 kroner måneden per leilighet? Dersom månedlig gjennomsnittlig kostnad overstiger 200 kroner fremskyndes punkt 2.

Forslag til vedtak: Er du enig med forslagsstillerne stemmer du FOR
Er du enig med styret stemmer du MOT

2.2 Forslag 2

Bør styret i forkant av møtet i mai gi en grundigere enn vanlig gjennomgang av sameiets økonomi? F.eks illustrere hvilke besparelser en stengning av badeanlegget kan gi sett opp imot sameiets totale kostnadsbase, gjerne fremstilt som månedlige fellesutgifter for en gjennomsnittsleilighet slik at tallstørrelsene blir forståelige.

Forslag til vedtak: Er du enig med forslagsstillerne stemmer du FOR
Er du enig med styret stemmer du MOT

2.3 Forslag 3

Bør stengingen av badeanlegget i fremtiden være forankret i fastsatte rammer som er godkjent av det ordinære årsmøtet?

Forslag til vedtak: Er du enig med forslagsstillerne stemmer du FOR
Er du enig med styret stemmer du MOT

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter fredag 03.04.2026 kl. 16:00 - Rødungstølen.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Jens Veiteberg valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Jens Veiteberg valgt.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Kristin Elisabeth Ingerslev signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 47
Antall fullmakter: 6
Totalt antall stemmer: 53

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av årets resultat ble godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Råteskader i takkontruksjon på Bergsjø

Bakgrunn

Som tidligere informert om, har styret i samarbeid med Ringbo opprettet en vedlikeholdsplan for bygningsmassen på Bergsjø. I den forbindelse er det gjennomført en grundig gjennomgang av alle byggene, og opprettet status for de ulike bygningsdeler. Denne gjennomgangen ble utført sommer/høst 2025.

Overordnet status for bygningene er at de er i en god tilstand, med ett vesentlig unntak; Det er oppdaget betydelig råteskader i takutstikkene på bygg 3, 4, 5, 6 og 7.

Noe ble utbedret på bygg 5 og bygg 7 sist sommer. Det viser seg at problemet er gjennomgående for alle ovennevnte bygg, og at tiltak for utbedring må iverksettes.

Årsak

Bakgrunnen for at dette har oppstått skyldes manglende avrenning, og at fuktighet har blitt værende i konstruksjonen. Råten har således utviklet seg raskt i undertaket ved takutstikkene.

Hva har styret gjort i saken?

Når omfanget av problemet ble kjent søkte styret bistand hos Ringbo for en vurdering av årsak, og hvorvidt utbygger har utført feil arbeid ved takleggingen og dermed kunne gjøres ansvarlig for skadene som har oppstått.

Vurderingen fra Ringbo er at det ikke er gjort feil i utførelsen i forhold til forskrifter og teknisk utførelse, men at det finnes bedre måter å utføre arbeidet på.

Styret gjennomførte et møte med Hallingdal Hytteservice for å høre deres syn på saken. Ikke uventet så påtok de seg ikke noe ansvar for skadene som har oppstått. Styret var spesielt opptatt av bygg 7 som er det siste overleverte bygget.

Det ble tatt kontakt med advokat for å få en vurdering av muligheter ved en klagesak i rettsapparatet. Vurderingen fra advokaten var at en rettslig prosess ville innebære en stor risiko for sameiet i form av prosess-kostnader. En hovedgrunn til dette er at sameiet i 2017 inngikk en forliksavtale med Hallingdal Hytteservice hvor man i prinsippet overtok hele den utvendige bygningsmassen.

Styret har også sett på alternative takløsninger med innhenting av budsjettpriser på andre taktyper. Dette vil imidlertid være så kostbart, at styret anser det som lite realistisk å gjennomføre.

Videre arbeid

Styret vil innhente tilbud på reparasjon av takutstikkene. Vi har til nå benyttet Bergs Bygg til arbeidet med bra resultat. Styret vil sammen med entreprenør som blir valgt legge en plan for videre arbeid. Med Bergsjøs korte sommersesong, må dette arbeidet utføres i perioden mai til oktober.

Kostnader

Prisen på hele utbedringen vil foreligge etter at prosessen med innhenting av tilbud er avsluttet. Foreløpige budsjettall indikerer med alle forbehold ca. 3,5 - 4 millioner totalt for alle byggene. Målet for styret er å gjøre dette gradvis, med f.eks. én bygning pr. år. Det vil også kunne bli nødvendig med kapitalinnskudd for å gjennomføre utbedringene. Dette vil styret komme tilbake til.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendig tiltak i forbindelse med utbedring av takutstikk på bygg 3, 4, 5, 6 og 7, herunder iverksette kapitalinnhenting når det er nødvendig.

5.2 Kort orientering om vedlikeholdsplan

Styret vil orientere kort om vedlikeholdsplan

Vedtak:
Tatt til orientering

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøtet

Vedtak:
Det ble vedtatt styrehonorar på kr 250.000,- til intern fordeling for foregående styreperiode.

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Kjell Arne Andersen ble valgt for 2 år i 2025 og er ikke på valg i år

Vedtak:
Tatt til orientering

7.2 Valg av styremedlemmer

Marit Nordstrøm ble valgt for 2 år i 2025 og er ikke på valg i år

2 styremedlemmer skal velges for 2 år

Vedtak:
Som styremedlem for en periode på 2 år ble Anne Storås Modig gjenvalgt.

Som styremedlem for en periode på 2 år ble Eli VIk valgt

7.3 Valg av valgkomité

Hanne Høifødt og Hanne Torgersen ble valgt for 2 år i 2025 og er ikke på valg i år

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokoll for Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jens Veiteberg (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Kristin Elisabeth Ingerslev (sign.)	06.04.2026

INNKALLING

Ordinært årsmøte i
Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter

Tid og sted
Fredag 03.04.2026 kl. 16:00
Rødungstølen

RINGBO

RINGBO

HMS

Alle borettslag og sameier er lovforpliktet til å ivareta helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. HMS-arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser. Det er styret som har ansvaret for at dette følges opp.

Mer enn halvparten av boligselskapene som Ringbo er forvalter for har fått dette på plass ved hjelp av Ringbo-HMS. Dersom ditt boligselskap ikke har dette på plass, kan Ringbo hjelpe dere også. Ta kontakt med forsikringsrådgiver, Jonny Fjellstad jonny@ringbo.no eller på telefon 947 93 990.

VEDLIKEHOLDSPLAN

En vedlikeholdsplan starter med en byggeteknisk gjennomgang av bygningsmassen med oversikt over vedlikeholdsoppgaver med kostnadsoverslag, og en plan på når det bør utføres. Planen har et 10 års perspektiv og oppdateres årlig.

Vedlikeholdsplan er et godt verktøy for styret i boligselskapet for god planlegging av vedlikeholdsoppgaver over lang tid. I tillegg er planen viktig for styret med tanke på å sette de månedlige felleskostnadene på et riktig nivå. Dette blant annet knyttet til å sette av penger til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Ta kontakt med faglig leder på teknisk avd. firmapost@ringbo.no eller på telefon 32 11 36 00 for nærmere informasjon og et uforpliktende tilbud.

Ringbo BBL – Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss
Telefon 32 11 36 00 E-post: firmapost@ringbo.no

Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter innkaller til ordinært årsmøte

TID OG STED

Fredag 03.04.2026 kl. 16:00
Rødungstølen

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Råteskader i takkontruksjon på Bergsjø

Bakgrunn

Som tidligere informert om, har styret i samarbeid med Ringbo opprettet en vedlikeholdsplan for bygningsmassen på Bergsjø. I den forbindelse er det gjennomført en grundig gjennomgang av alle byggene, og opprettet status for de ulike bygningsdeler. Denne gjennomgangen ble utført sommer/høst 2025.

Overordnet status for bygningene er at de er i en god tilstand, med ett vesentlig unntak; Det er oppdaget betydelig råteskader i takutstikkene på bygg 3, 4, 5, 6 og 7.

Noe ble utbedret på bygg 5 og bygg 7 sist sommer. Det viser seg at problemet er gjennomgående for alle ovennevnte bygg, og at tiltak for utbedring må iverksettes.

Årsak

Bakgrunnen for at dette har oppstått skyldes manglende avrenning, og at fuktighet har blitt værende i konstruksjonen. Råten har således utviklet seg raskt i undertaket ved takutstikkene.

Hva har styret gjort i saken?

Når omfanget av problemet ble kjent søkte styret bistand hos Ringbo for en vurdering av årsak, og hvorvidt utbygger har utført feil arbeid ved takleggingen og dermed kunne gjøres ansvarlig for skadene som har oppstått.

Vurderingen fra Ringbo er at det ikke er gjort feil i utførelsen i forhold til forskrifter og teknisk utførelse, men at det finnes bedre måter å utføre arbeidet på.

Styret gjennomførte et møte med Hallingdal Hytteservice for å høre deres syn på saken. Ikke uventet så påtok de seg ikke noe ansvar for skadene som har oppstått. Styret var spesielt opptatt av bygg 7 som er det siste overleverte bygget.

Det ble tatt kontakt med advokat for å få en vurdering av muligheter ved en klagesak i rettsapparatet. Vurderingen fra advokaten var at en rettslig prosess ville innebære en stor risiko for sameiet i form av prosess-kostnader. En hovedgrunn til dette er at sameiet i 2017 inngikk en forliksavtale med Hallingdal Hytteservice hvor man i prinsippet overtok hele den utvendige bygningsmassen.

Styret har også sett på alternative takløsninger med innhenting av budsjettpriser på andre taktyper. Dette vil imidlertid være så kostbart, at styret anser det som lite realistisk å gjennomføre.

Videre arbeid

Styret vil innhente tilbud på reparasjon av takutstikkene. Vi har til nå benyttet Bergs Bygg til arbeidet med bra resultat. Styret vil sammen med entreprenør som blir valgt legge en plan for videre arbeid. Med Bergsjøs korte sommersesong, må dette arbeidet utføres i perioden mai til oktober.

Kostnader

Prisen på hele utbedringen vil foreligge etter at prosessen med innhenting av tilbud er avsluttet. Foreløpige budsjettall indikerer med alle forbehold ca. 3,5 - 4 millioner totalt for alle byggene. Målet for styret er å gjøre dette gradvis, med f.eks. én bygning pr. år. Det vil også kunne bli nødvendig med kapitalinnskudd for å gjennomføre utbedringene. Dette vil styret komme tilbake til.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendig tiltak i forbindelse med utbedring av takutstikk på bygg 3, 4, 5, 6 og 7, herunder iverksette kapitalinnhenting når det er nødvendig.

5.2 Kort orientering om vedlikeholdsplan

Styret vil orientere kort om vedlikeholdsplan

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøtet

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Kjell Arne Andersen ble valgt for 2 år i 2025 og er ikke på valg i år

7.2 Valg av styremedlemmer

Marit Nordstrøm ble valgt for 2 år i 2025 og er ikke på valg i år

2 styremedlemmer skal velges for 2 år

Forslag til vedtak: Anne Storås Modig foreslås gjenvalgt for 2 år

Eli Vik foreslås valgt for 2 år

7.3 Valg av valgkomité

Hanne Høifødt og Hanne Torgersen ble valgt for 2 år i 2025 og er ikke på valg i år

Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter - Årsmelding 2025

Kort om sameiet

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overenstemmelse med vedtekter, vedtak i årsmøte og Lov om eierseksjoner.

Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter ligger i Ål kommune og har orgnr 987542594.

Det er 114 boligseksjoner i sameiet, samt 1 garasjeseksjon.

Årsmøte 2025

Ordinært årsmøte ble avholdt på Rødungstøl Høyfjellshotell 18.04.2025.

Antall fremmøtte: 50

Antall fullmakter: 15

Totalt antall stemmer: 65

Styrets representanter

Knut Simen Jacobsen fratrådte styret i april 2025.

Styret har etter forrige ordinære årsmøte bestått av følgende representanter

STYRELEDER, Kjell Arne Andersen
STYREMEDLEM, Anne Storås Modig
STYREMEDLEM, Per Langballe
STYREMEDLEM, Marit Nordstrøm

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Ringbo BBL.

Revisor er Ernst & Young, Postboks 316, 3502 HØNEFOSS.

Styret har avholdt 4 fysiske styremøter siden forrige årsmøte, i tillegg til at saker har vært løpende behandlet via epost og telefon

Vaktmester og brøyting

Det er inngått driftsavtale med Marvin Arnegård for perioden frem til 1. juli 2027. I tillegg har styret inngått en avtale om brøyting og snørydding med Lars Petter Lågrinn. Avtalen har en varighet på 5 år fra juli 2025.

Avtale om Norgespris

Styret inngikk i oktober avtale om Norgespris, noe styret anser som fordelaktig for sameiet. For oktober, november og desember mottok sameiet kr 127 000 i strømstøtte. Avtalen er bindene frem til 31.12.2026.

Felles strøm

Strømprisene har i hele 2025 vært mellom kr 0,73 og kr 1,63 pr kWh inklusive nettleie. Gjennomsnittet for hele 2025 ble kr 1,14 pr kWh før strømstøtte, og kr 1,06 etter strømstøtte. Tilsvarende tall for 2024, 2023, 2022, 2021 og 2020 var hhv. kr 1,01, kr 1,45, kr 2,47, kr 1,37 og kr 0,52. Fellesforbruket ligger 7% under forbruket i 2024.

Forsikring

Bygningsforsikring
Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring).
Polisenummer: 80963772

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så fort som mulig. Meld inn skaden til Ringbo via portalen, e-post, eller på telefon 90 50 39 60.

På kveld og helger, ved akutt skade, meldes denne direkte til Gjensidige Forsikring på telefon 915 03100. Oppgi boligselskapets navn, og at dere er i Ringbos portefølje. På første virkedag meldes saken også til oss, pr portal, telefon eller e-post til firmapost@ringbo.no. Dette så vi kan koordinere saken med Gjensidige. Hvis beboer melder selv til Gjensidige, husk også å melde fra til styret. Kun styret har anledning til å melde sak i portal.

Skadedyrforsikring
For Boligselskaper med forsikring gjennom Ringbo inngår skadedyrbekjempelse. Beboere melder skadedyrangrep til styret. Styret melder videre til boligbyggelaget som setter i gang tiltak for inspeksjon og bekjempelse der dette er nødvendig.

Innboforsikring
Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo.

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging av krav.

For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og foretar egenkontroll.

Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter bruker BevarHMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Systemet ivaretar våre rutiner og aktiviteter/ prosedyrer. Det inneholder vårt Årshjul og årlig risikovurdering av bygningsmassen i tillegg til rutiner og oppfølging av brannvern, gassanlegg og -peiser, el-tilsyn fellesområder/ leiligheter, vernerunder fellesarealer vaktmestertjenesten, årlig kontroll av brannalarmanlegg og felles slokkeutstyr og vannprøver av drikkevannskilde v/Mattilsynet. I tillegg ivaretar systemet vårt dokumentasjonskrav rundt serviceavtaler, kvartalsrapporter vaktmestertjenesten samt dokumentasjon/rapporter for øvrig. I tillegg bruker styret systemets avviksregister hvor avvik/tiltak for fellesområder/leiligheter fortløpende registreres for videre oppfølging.

Styret har også i år jobbet aktivt med HMS-systemet. I HMS-forskriftens §5 pkt. 8 stilles det krav om at systemet skal gjennomgås for å vurdere behov for eventuelle endringer. Årlig rapport er gjennomført av Usbl-rådgiver med «meget bra» som anmerkning rundt styrets bruk av BevarHMS.

Vedlikehold

Vedlikeholdsplan

Styret inngikk en avtale med Ringbo, som har utviklet et system for rullerende vedlikeholdsplan. Systemet har en planleggingshorisont på 10 år. Dette gir sameiet en bedre oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov.

På bakgrunn av befaring i bygningsmassen utarbeidet Ringbo en rapport for sameiet. Vedlikeholdsplanen blir et viktig styringsdokument ved prioriteringer og vedlikehold av bygningsmassen fremover.

Vedlikehold av bygninger

Bergs Byggtjenester skiftet ut de resterende rekkverk/verandaer på bygg 1 samt på utvendige fellesarealer. Råtne paneler på flere bygg ble byttet ut, samt ødelagte vindussprosser og fasadeplater på verandaer. De resterende 75 fasadeplatene vil bli satt opp i 2026.

Ål Installasjon byttet til ledlys i garasjen og lys i tak over bassenget.

Det ble fylt på ny torv på mønet av bygg 1 for å unngå at membran ligger åpen. Årsaken til åpen membran er at torven har seget nedover fra mønet. Naturtorv AS fra Ål utførte arbeidet.

Det ble avdekket råte i takskjeggene på bygg 3-7. Bergs Byggtjenester utbedret noe råte på bygg 5 og 7 som en hasteløsning. Styret vil arbeide videre med saken og en plan for videre utbedring. Denne saken vil bli diskutert på årsmøtet.

For å unngå feil ved åpning/lukking av garasjeport øvre plan, ble det foretatt en drenering ved innkjøring til garasjen.

Gassanlegg og -peiser

I samarbeid med RSM Gas Services AS utarbeidet styret en risikoanalyse for gassanlegget.

Avvik etter akkreditert kontroll av Isovator i 2024 ble utbedret av RSM Gas Services AS. Det betyr at alle stengeventiler, på inntaksskap og utvendige stengeventiler på vegg, ble merket at det er gassanlegg. 32 kuleventiler som hadde avvik ble byttet til godkjente ventiler, og lekkasjesøk ble utført på utvendige rør og gass-skap. Regulator på alle de tre gasstankene ble byttet. Alle avvik er nå lukket.

RSM Gas Services AS utførte årlig service/vedlikehold av gasstankene og -peisene i november.

Brannøvelse og førstehjelpskurs

4. oktober ble det avholdt innendørs brannøvelse og førstehjelpskurs med god deltakelse i ruskete vær. Hallingdal Brannvesen stilte med representant, og Bedriftenes Førstehjelpssenter avholdt førstehjelpskurs med bruk av hjertestartere. Velferdskomiteen vartet opp med vafler og drikke, og bidro til at det ble et hyggelig og sosialt treff.

Styret registrerer at det fremdeles er sameiere som ikke har deltatt på brannøvelse de siste fem år, og gjentar viktigheten av at alle sameiere deltar jevnlig.

Topografisk kart

Kartet/maleriet på bygg 1, ved inngang B, har siden glasset ble knust vært sikret med en plate. Styret søker å finne et permanent sted innendørs kartet kan flyttes til, da det viser seg at det over tid har trengt inn noe fuktighet som på sikt vil føre til at kartet blir ødelagt.

Økonomi

Årets resultat ble et overskudd på kr 715.000,- mot et budsjettert overskudd på kr 363.300,-.

Hovedårsaken til forbedringen: Vintervedlikeholdet ble kr 130 000,- lavere enn budsjettert på grunn av mindre snø, felles strøm kr 140.000,- lavere på grunn av lavere forbruk og lavere pris og vedlikehold kr 220.000,- lavere enn budsjettert.

For 2026 beholdes felleskostnader etter sameiebrøk uforandret, mens felleskostnader likt fordelt økes fordi løypeavgift er inkludert.

Egenkapitalen pr 31/12-2025 er kr 1.521.000,-.

Styret holder seg løpende oppdatert om selskapets økonomi. Inntekter og kostnader er i store trekk som forventet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. For øvrig vises til regnskap med noter.

Hjemmeside - Bergsjo.info og facebookside

Sameiet har egen hjemmeside, løsning levert av borettslag.net, som oppdateres jevnlig av styret. Her publiseres aktuell informasjon fra styret og her finnes brannverndokumenter, årsmøtedokumenter, vedtekter, trivselsregler samt annen nyttig informasjon. Styret og sameierne bruker facebooksiden til gjensidig informasjon.

Velferdskomite

Velferdskomitéen er nedsatt av styret med formål at komitéen skal vurdere ulike tiltak og aktiviteter som kan styrke samhold og sosialt felleskap for alle aldersgrupper for beboere på Bergsjø Høyfjellsleiligheter. Påskeaften arrangerte komitéen påsketreff – familierebusløp m/premier, kaffe/vafler - med stor oppslutning av sameierne. I tillegg stilte komitéen opp med servering under brannøvelsen i oktober. Dette er en fin måte for sameierne til å bli bedre kjent, og er en årlig tradisjon. Komitéen kan gjerne komme med innspill til andre tiltak.

Komitéen har etter forrige årsmøte bestått av

Hanne Torgersen, leder

Ida Kristin Gravermoen Grosås

Stein Erik Solheim (fratrer april 2026)

Per Kristian Skalstad

Anne Vindegg

Kai Jørgensen

Styret ber om at sameiere som kan tenke seg å være med i Velferdskomiteen, melder sin interesse til styret.

Løypeavgift

Løypenettet er med på å heve attraktiviteten til anlegget og verdien på leilighetene. Preparerte skiløyper er et vesentlig gode for alle sameiere på Bergsjø, uansett om de går på ski selv eller ikke. Årsmøtet 2025 vedtok at løypeavgiften skal inngå i felleskostnadene fra 01.01.2026.

Diverse

For at sameiet skal kunne driftes på en god måte er vi avhengig av seksjonseiere som er villige til å ta på seg ansvaret og er motivert til å avsette den nødvendige tiden det tar å sitte i styret. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i sameiets styre, men det er også hyggelig og lærerikt.

Det er tidligere etablert en ressursgruppe som kan bistå styret med kompetanse innenfor mange fagområder, og vi oppfordrer flere sameiere til å melde seg.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**806 072**	**3 191 424**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	714 981	-909 446
Endringer i andre langsiktige poster	0	-1 475 906
B. Årets endringer i disponible midler	**714 981**	**-2 385 352**
C. Disponible midler pr. 31.12	**1 521 054**	**806 072**
Omløpsmidler	1 937 074	1 383 157
- Kortsiktig gjeld	416 020	577 085
Disponible midler	**1 521 054**	**806 072**

Resultatregnskap Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde driftskostnader		3 436 788	3 356 532	3 438 000	3 985 000
Andre inntekter	1	961 758	2 594 861	1 010 000	0
SUM INNTEKTER		**4 398 546**	**5 951 393**	**4 448 000**	**3 985 000**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	240 000	200 000	200 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	2	33 840	28 200	28 200	35 000
Revisjonshonorar	3	11 849	11 594	12 000	14 000
Forretningsførerhonorar		172 277	165 648	173 000	200 000
Konsulentbistand		31 381	29 109	50 000	50 000
Juridisk bistand		54 226	0	0	0
Vaktmestertjenester		726 964	748 808	750 000	780 000
Drift og vedlikehold eiendom	4	950 354	4 220 842	1 080 000	1 326 600
Vintervedlikehold		171 625	252 000	300 000	300 000
HMS		6 500	6 188	10 000	35 000
TV/Internett		327 320	291 383	317 000	340 000
Bergsjøveien		92 625	90 844	94 500	100 000
Forsikringer	5	447 903	408 478	480 000	480 000
Kommunale avgifter	6	8 966	8 966	10 000	10 000
Strøm		342 860	389 682	480 000	350 000
Andre driftskostnader	7	142 128	95 514	100 000	100 000
SUM KOSTNADER		**3 760 817**	**6 947 254**	**4 084 700**	**4 370 600**
DRIFTSRESULTAT		**637 729**	**-995 861**	**363 300**	**-385 600**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		31 871	46 525	0	20 000
Utbytte		45 381	39 890	0	50 000
NETTO FINANSPOSTER		**77 252**	**86 415**	**0**	**70 000**
ÅRETS RESULTAT		**714 981**	**-909 446**	**363 300**	**-315 600**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		714 981	-909 446	0	0
SUM DISPONERINGER		**714 981**	**-909 446**	**363 300**	**-315 600**

Balanse Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-110 761	-22 602
Andre fordringer	8	125 296	134 281
Bankinnskudd			
Driftskonto		529 181	1 103 806
Plasseringskonto		2 926	167 673
Plasseringskonto med binding		1 390 432	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 937 074**	**1 383 157**
SUM EIENDELER		**1 937 074**	**1 383 157**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	9	1 521 054	806 072
SUM EGENKAPITAL	**9**	**1 521 054**	**806 072**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 773	27 488
Leverandørgjeld		177 686	421 117
Annen kortsiktig gjeld		210 561	128 480
Sum kortsiktig gjeld		**416 020**	**577 085**
SUM GJELD		**416 020**	**577 085**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**1 937 074**	**1 383 157**

Sted:_____, dato:_____

Kjell Arne Andersen
STYRELEDER

Anne Storås Modig
STYREMEDLEM

Marit Nordstrøm
STYREMEDLEM

Per Langballe
STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke ventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, idet eiendommen fremkommer som en ideel andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdistigningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3606 Andre inntekter	5 500	143 000
3612 Strøm	-3 850	0
3691 Inntektsføring fra vedlikeholdsavsetning	0	1 475 906
3692 Kapitalinnkalling	960 108	975 955
Sum	**961 758**	**2 594 861**

Note 2 - Lønnskostnader

	2025	2024
5330 Honorar til styret og andre komiteer	240 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	33 840	28 200
Sum	**273 840**	**228 200**

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6700 Revisjon	11 849	11 594
Sum	**11 849**	**11 594**

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Drift og vedlikehold eiendom

	2025	2024
6571 Brannvernutstyr	9 465	0
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	677 045	920 989
6607 Garasjer	15 024	14 870
6610 Brannvern	36 860	32 260
6611 Serviceavtaler	42 578	33 093
6614 Maling	0	2 900 894
6618 Rør	3 193	1 038
6619 Uteområde	0	39 000
6621 Vedlikeholdsplan	82 500	0
6622 Elektro	83 689	278 698
Sum	**950 354**	**4 220 842**

Note 5 - Forsikring

	2025	2024
7500 Forsikringspremie	447 903	408 478
Sum	**447 903**	**408 478**

Note 6 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7761 Eiendomsskatt	8 966	8 966
Sum	**8 966**	**8 966**

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6400 Leiekostnader	8 100	10 000
6500 Mindre anskaffelser inventar, etc.	0	840
6609 Andre driftskostnader	109 668	56 071
6800 Kontorrekvisita	0	250
6825 Kopiering	0	126
6900 IT- og telefonkostnader	477	333
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	10 624	13 778
7400 Gaver	0	5 000
7770 Bankomkostninger	10 459	9 116
8190 Andre gebyrer	2 800	0
Sum	**142 128**	**95 514**

Note 8 - Andre fordringer

	2025	2024
1701 Periodisering forsikring/personal	120 282	111 978
1703 Periodisering diverse kostnader	0	10 958
2985 Finanskonto	5 014	11 345
Sum	**125 296**	**134 281**

Note 9 - Spesifikasjon egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01	806 072	1 715 518
Årets resultat	714 981	-909 446
Sum egenkapital 31.12	**1 521 054**	**806 072**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter

Styreleder	Kjell Arne Andersen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Anne Storås Modig (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Marit Nordstrøm (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Per Langballe (sign.)	02.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Arnemannsveien 3
3510 Hønefoss

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Penneo Dokumentnøkkel: DPONG-WNLFN-3R25H-N6HG8-5V69H-Y9OSD

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Hønefoss, 4. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Camilla Temte
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DPONG-WNLFN-3R25H-N6HG8-5V69H-Y9OSD

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Camilla Klæstad Temte
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-608610
IP: 79.160.xxx.xxx
2026-03-04 19:56:37 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DPONG-WNLFN-3R25H-N6HG8-5V69H-Y9OSD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

VALGKOMITÉENS INNSTILLING 2026

Valgkomitéen har bestått av Hanne Torgersen og Hanne Høifødt.

Styret har bestått av:

Styreleder:	Kjell Arne Andersen	-ikke på valg
Styremedlemmer:	Marit Nordstrøm	-ikke på valg
	Anne Storås Modig	-på valg for 2 år
	Per Langballe	-går ut av styret
	Knut Simen Jacobsen	-gikk tidlig 2025 ut av styret
	Eli Vik	-ny, på valg for 2 år

Anne har sagt seg villig til å ta 2 nye år.
Ny kandidat er Eli Vik, hun ønsker å gå inn i styret og er på valg for 2 år.

Per Langballe går ut av styret etter mange år som styreleder, han har gjort en fantastisk jobb for sameiet og fortjener ros for sin innsats!

Styret gjør en flott jobb for å sikre en god og trygg drift av sameiet. En stor takk til dem!

Når det gjelder valgkomitéen fortsetter Hanne Torgersen, Hanne Høifødt tar gjenvalg for 1 år.

Bergsjø, 29.01.2026
for Valgkomitéen

Hanne Høifødt

FULLMAKT

Årsmøte i Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter, Fredag 03.04.2026.

- Eier kan møte med fullmektig.
- En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier av leil nr. / seksjon nr. / andel nr. _____ gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

Sted / Dato: _____ / _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

Kvittering for levert ordre: 1232269

Oppdragsnummer: 96260069
Matrikkel: 3328/91/28/0/18
Adresse: Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 C, 3570 ÅL
Ordre bestilt: 2026-08-04 11:49:58
Ordre ferdig: 2026-08-04 12:30:20

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5063,-
Total	5063,-

AVLESNINGER VED OVERTAGELSE I SAMEIET BERGSJØ HØYFJELLSLEILIGHETER:

Strømmålerne er avlest i fellesskap.
Skjema sendes til megler som videresender avlesningene til Ringbo.

Målerstand strøm el-bil	
Målerstand strøm	
Målerstand gass	

NB: Ved avlesning må det trykkes på totalknappen under avlesningsdisplayet.

Dato_____

Selger: Kjøper:

Med vennlig hilsen

Solveig Sjåstad
Sekretær/regnskapsmedarbeider

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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:
Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 C (Leilighet 204), 3570 Ål
Gnr. 91, Bnr. 28, Snr. 18 og Gnr. 91, Bnr. 28, Snr. 98, Ål kommune.

Oppdragsnummer:
96260069

Meglerforetak: PrivatMegleren Hallingdal

Saksbehandler: Thea Viko Eidsgård

Telefon / Mobil: 90 79 88 60 / 468 33 230

E-post: thea.eidsgaard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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.

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.

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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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 melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.
