

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Bergsjø høgfjellsleiligheter 5, 3570 ÅL
 ÅL kommune
 gnr. 91, bnr. 28, snr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 04.08.2026

Rapportdato: 18.08.2026

Oppdragsnr.: 22782-1003

Referansenummer: RA3682

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Gaute Garnås



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig

Gaute Garnås

gaute@drammentakst.no

908 00 042

Medansvarlig

Paul Håvard Tollefsen

paul@drammentakst.no

957 88 675

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 ivarettatt. 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 lovliggheit (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Leilighetsbygget er utvendig kledd med liggende, malt trekledning og har saltak tekket med torv.
Bygningen er fundamentert med støpt plate på mark.

Den besiktigede leiligheten ligger i 1. etasje.
Bygningen består av tre etasjer samt parkeringsanlegg med tilhørende parkeringsplasser og bod.

REFERANSE

Bygningen er oppført i 2010, ifølge eier, og forutsettes oppført i henhold til byggeforskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON

Eiendommens tilstand vurderes som normal sett i forhold til alder og byggeskikk.
Det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter.

Kunden/rekvirenten bør lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det oppdages feil eller mangler som bør rettes.
Dersom rapporten er eldre enn 12 måneder, anbefales det å kontakte takstmannen for en oppdatering.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Inngangsdør: Hvit malt, profilert inngangsdør.
Terrassedør med glassfelt og sprosser, med 2-lags isoler glass.

Dørene fungerte tilfredsstillende ved befaringen.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme, og noe småjusteringer må påregnes over tid.
Terrassen er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert eller behandlet treverk.

Rekkverket er utført i treverk, og rekkverkshøyden er 90 cm. Det er krav til rekkverk på denne terrassen.

Terrassen er overbygget med tett tak fra terrassen på leiligheten over.
Fritidsleilighet i bygning med tre etasjer. Den besiktigede leiligheten ligger i første etasje.
Konstruksjonen består av isolerte trevegger med utvendig malt trekledning.
Taket er utført som saltak tekket med torv.
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt metall.
Bygningen er fundamentert med støpt plate på mark. Det er etablert parkeringsanlegg tilhørende bygget.
Det medfølger også en bod plassert i parkeringsanlegget.

Eiendommen disponerer én parkeringsplass i felles parkeringsanlegg.
Det medfølger en bod plassert i parkeringsanlegget.
Boden har et areal på ca. 6 m² og er fundamentert på asfaltbelagt betongdekke.

Veggene er utført i gitterkonstruksjon, og det er etablert dør i front av boden.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje. Boden er beskrevet i enkelhet.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er tekket med furugulv og fliser.
Vegger og himlinger er utført med trepanel.

Normal tid før maling/beisning av plater eller panel er 8–16 år.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.
Det er ikke store høydeavvik på gulvet, generelt er det ca. +/- 5 mm over 2 meter.

Kommentarer til høyder:

- I stuen er det observert høydeforskjeller på opptil ca. 12 mm over hele rommet.
- I gangen er det observert høydeforskjeller på ca. 10 mm over en målelengde på 2 meter, mellom dørene.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst.
Fargen gul indikerer moderat til lav forekomst av radon.

For bygninger oppført i denne perioden forventes det at radonsikring/radontiltak er utført i henhold til gjeldende byggekrav. Lukket gasspeisinnst, integrert i en plassbygd peisomramming kledd med skifer/naturstein.
Utluft gjennom yttervegg.

Tilstand innvendig i peisen er ikke kontrollert, da dette krever spesialkompetanse.

Eier opplyser at det ble utført service på anlegget i 2024.
Dokumentasjon på utført service er fremlagt. I forbindelse med servicen ble diverse deler på anlegget byttet/fornyset, men store deler av anlegget er fortsatt av eldre dato.
Innvendige dører er profilerte dører.
Det er montert standard hengslede tredører til alle rom, med unntak av teknisk rom hvor det er montert skyvedør.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige dører fungerte normalt ved befaringsstidspunktet.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Det er ikke observert synlige inntreksveier for skadedyr eller fuktkrevende insekter, samt sopp eller råte ved befaringen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold eller inntreksveier som ikke lot seg avdekke ved den visuelle inspeksjonen.

Teknisk rom med skifergulv, sokkelflis og panelkledde vegger og tak. Rommet er utstyrt med varmtvannsbereder, vannfordelere og sikringsskap.

Det etablert sluk i gulvet under varmtvannsberederen. Sluket er ikke inspisert, da berederen gjorde det fysisk umulig.

Det er observert et fall på ca. 8 mm over en strekning på ca. 1 meter, målt fra forkant av dørterskelen til forkant av varmtvannsberederen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har flis på vegg og panel i himling.

Levetid: Overflater, vegger og himling - våtrom

Fliser på vegg med membran/tettesjikt bak ca. 20–30 år

Baderomsplater (våtromsplater) ca. 20–30 år

Flisoverflate uten dokumentert tettesjikt bak - vurderes ut fra alder og utførelse – funksjon kan være usikker

Malt gipsplate i våtromshimling ca. 20–30 år

Våtromsplater i himling ca. 20–30 år

Panel/trebasert himling i våtrom ca. 20–30 år (avhengig av behandling og fuktbelastning)

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er observert en høydeforskjell på ca. 21 mm fra topp flis ved dørterskelen til området foran baderomsinnredningen.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med

påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980) og plastsluk.

Det er sluk under servantinnredning og under badekar. Sluk under badekar er ikke kontrollert, da badekaret står i veien for tilkomst.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm.

Det er observert synlig membran under klemring i sluket.

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Innredningene er i grei stand.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg bak badekar, fra bodrom, uten å påvise unormale forhold.

Fuktverdier i treverk/svill er målt til 0 % WME.

Det regnes ikke som unormale forhold før man måler 17 %.

Selv om dette punktet får TG:0, friskmeldes ikke selve våtrommet.

WME betyr Wood Moisture Equivalent (på norsk: Treekvivalent fuktighet).

Våtrom › Etasje › Bad 2

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har fliser på veggene og panel i himlingen.

Levetid: Overflater, vegger og himling - våtrom

Fliser på vegg med membran/tettesjikt bak ca. 20–30 år

Baderomsplater (våtromsplater) ca. 20–30 år

Flisoverflate uten dokumentert tettesjikt bak - vurderes ut fra alder og utførelse – funksjon kan være usikker

Malt gipsplate i våtromshimling ca. 20–30 år

Våtromsplater i himling ca. 20–30 år

Panel/trebasert himling i våtrom ca. 20–30 år (avhengig av behandling og fuktbelastning)

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Det er fall mot sluk på 8mm fra topp membran/flis ved dørterskelen til området foran baderomsinnredningen.

Det er etablert påstrykningsmembran/smøremembran på gulvet, plastsluk og et fall på ca. 8 mm fra topp membran/flis ved dørterskelen til området foran baderomsinnredningen.

Det er etablert sluk under servantinnredningen og i lukket dusjsone.

Det er observert synlig membran under klemringen i sluket.

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

Innredningene er i grei stand.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Det er utført fuktmåling ved hulltaking i vegg bak toalettet, fra gangen. Målingen påviste ingen unormale fuktverdier.

Fuktverdier i treverk/svill er målt til 11,3 % WME.

Det regnes ikke som unormale forhold før man måler 17 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte, lakkerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, vaskemaskin samt kjøøl/frys.

Komfyrvakt: Nei

Automatisk lekkasjestopper (vannstopppventil): Nei

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført som plastrør (rør-i-rør-system) og er besiktiget i rørskapet.

Rørskapet er plassert i teknisk rom. Stoppekransen er også plassert i

Beskrivelse av eiendommen

teknisk rom, i rørskapet.

Det er etablert avrenning for eventuelt lekkasjevann til gulv.

Plast vannrør i rør-i-rør-system har normalt en forventet levetid på 25–50 år.

Normalt forventet levetid/brukstid på kobberør er ca 50 år.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Plast avløpsrør har normalt en forventet levetid på 30–50 år.

Sement-/betongrør normalt har en forventet teknisk levetid på ca.

50–80 år. Levetiden påvirkes av grunnforhold, belastning, utførelse og vedlikehold.

Det forutsettes at lufte- og stakemulighetene på anlegget er ivarettatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en blokk med flere enheter.

Det er ventilering via ventiler i vindu.

Det er montert elektrisk avtrekk på bad, og kjøkkenet har ventilator med avtrekk til uteluft.

Varmekabler i bad og inngang. Panelovner er montert på flere vegger i boligen. I tillegg er det installert gasspeis i stuen.

Berederen er plassert i teknisk rom og er produsert i 2009.

Berederen har et volum på ca. 200 liter.

Det er observert sluk under bereder.

Forventet levetid på varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble opplyst installert i 2010. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom, og kursfortegnelse finnes i skapet.

Brannslukningsapparat fra 2026 er plassert i boden til høyre for inngangsdøren.

Det er montert røykvarsler rundt om i leiligheten.

I tillegg er det montert alarmgiver tilknyttet byggets felles brannalarmanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten som bygningen står på er relativt flat, med skrånende terreng bak bygget og vann foran bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

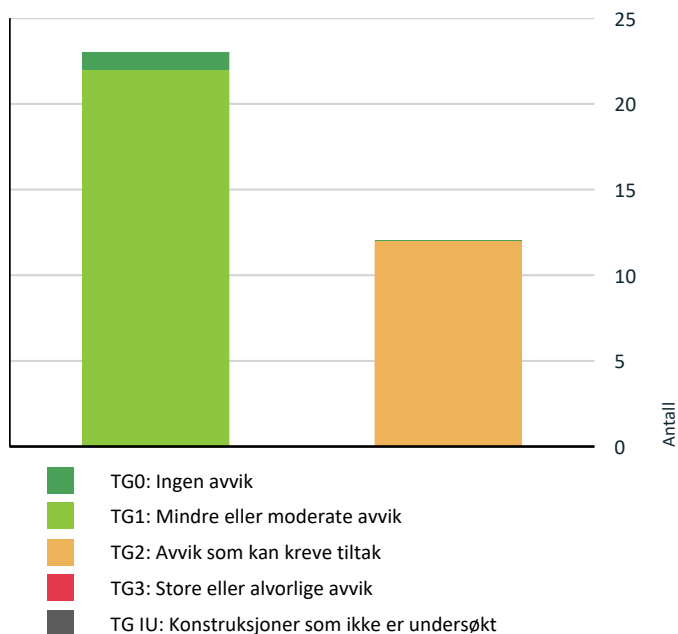
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest datert 08.03.2021.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eiet fritidsboligen siden 2010. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Det er observert at det lille vinduet i spisestuen tar noe i høyre side av karmen ved åpning og lukking.

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

Terrassen har synlig slitasje og alder, og det anbefales vurdering av utskiftning eller oppgradering. Det er observert begynnende mosevekst på rekkverket samt på enkelte terrassebord. Porten/grinden inn til terrassen subber i nedre del ved åpning og lukking. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyden på rekkverket er 90 cm, mens gjeldende krav er 100 cm.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er observert ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Ved stikkprøver på enkelte vinduer ble det observert at listverk/panel er ført ned på noen av vannbrettene rundt vinduene. Det anbefales å kontrollere alle vinduer for samme utførelse.

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Gulvet bærer preg av slitasje utover det som forventes ved normal bruk. Det er observert noe knirk i gulvet enkelte steder, blant annet foran kjøleskapet ved en gulvskjøt. Det er observert bom/hulrom under en skiferflis i inngangspartiet.

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Gasspeisen har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 21 mm. Kravet er minimum 25 mm (høyde fra topp sluk til topp flis ved dør).

For å oppnå TG1 må det etableres tilstrekkelig fall på hele gulvet.

! Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm. Dagens krav er minimum 25 mm (høyde fra topp sluk til topp membran).

For å oppnå TG1 må det etableres oppbrett av membran på terskelen ved døren.

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater gulv [Gå til side](#)

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 8mm. Kravet er minimum 25 mm. (høyde fra topp sluk til topp flis ved dør).

- For å oppnå TG1 må det etableres tilstrekkelig fall på hele gulvet.

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8mm. Kravet i dag er minimum 25 mm. (Høyde fra topp sluk til topp membran)

- For å oppnå TG1 må det etableres oppbrett av membran på terskel ved dør.

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Ved hulltaking i veggen bak toalettet, utført fra gangen, ble det observert plast i veggkonstruksjonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyden på rekkverket er 90 cm, mens gjeldende krav er 100 cm. [Gå til side](#)
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2010

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi. Selve bygningen er eldre, men det foreligger ingen dokumentasjon på når den opprinnelige delen av bygningen ble oppført.

Anvendelse

Benyttes som fritidsbolig.

Standard

Bygningen har normal standard.

Vedlikehold

Bygningen har normalt vedlikehold.

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er observert at det lille vinduet i spisestuen tar noe i høyre side av karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme, og noe småjusteringer må påregnes over tid.

Tilstandsrapport



Produksjons år



Vinduet i spisestuen tar noe i høyre side av karmen ved åpning og lukking.



Vinduet i spisestuen tar noe i høyre side av karmen ved åpning og lukking.



Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør: Hvitmalt, profilert inngangsdør.

Terrassedør med glassfelt og sprosser, med 2-lags isoler glass.

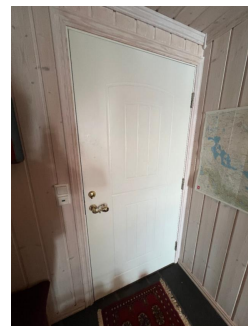
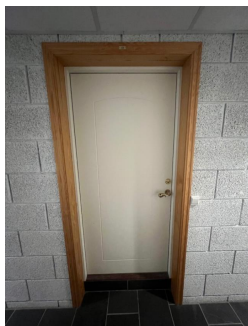
Dørene fungerte tilfredsstillende ved befaringen.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme, og noe småjusteringer må påregnes over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregneret eller behandlet treverk.

Rekkverket er utført i treverk, og rekkverkshøyden er 90 cm. Det er krav til rekkverk på denne terrassen.

Terrassen er overbygget med tett tak fra terrassen på leiligheten over.

Vurdering av avvik:

- Terrassen har synlig slitasje og alder, og det anbefales vurdering av utskiftning eller oppgradering. Det er observert begynnende mosevekst på rekkverket samt på enkelte terrassebord.
- Porten/grinden inn til terrassen subber i nedre del ved åpning og lukking.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyden på rekkverket er 90 cm, mens gjeldende krav er 100 cm.

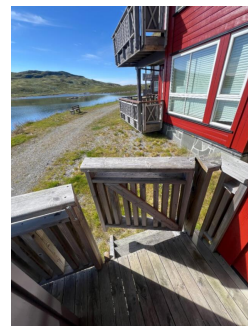
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres rengjøring og fjerning av mose på rekkverk og terrassebord for å hindre videre vekst og forringelse av treverket. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt fuktighet, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
- Porten/grinden bør justeres slik at den åpnes og lukkes uten å subbe. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på porten og underlaget, samt redusert brukervennlighet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Det er kun krav om rekkverk dersom høydeforskjellen fra bakkenivå til toppen av terrassen overstiger 0,5 meter (50 cm).

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregneret treverk (CU-impregneret) er ca. 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport



Port som subber



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fritidsleilighet i bygning med tre etasjer. Den besiktigede leiligheten ligger i første etasje.

Konstruksjonen består av isolerte trevegger med utvendig malt trekledning.

Taket er utført som saltak teknet med torv.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt metall.

Bygningen er fundamentert med støpt plate på mark. Det er etablert parkeringsanlegg tilhørende bygget.

Det medfølger også en bod plassert i parkeringsanlegget.

Vurdering av avvik:

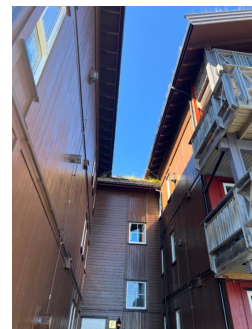
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er observert ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren.
- Ved stikkprøver på enkelte vinduer ble det observert at listverk/panel er ført ned på noen av vannbrettene rundt vinduene. Det anbefales å kontrollere alle vinduer for samme utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren for å sikre god utlufting av konstruksjonen. Manglende eller begrenset lufting kan føre til opphopning av fukt, noe som øker risikoen for råte, mugg og skader på trekonstruksjonen over tid.
- Det anbefales og kappe lister rundt utvendig vindu slik at listene ikke ligger ned til beslag, dette kan føre til råte/skade.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten og det som normalt omfattes av eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt omfatter dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes kun dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter og årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente eventuelle vedlikeholdsplaner eller rapporter.

Tilstandsrapport

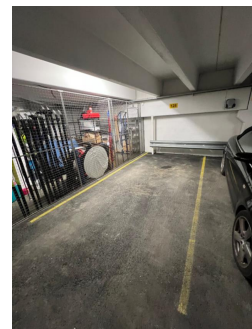
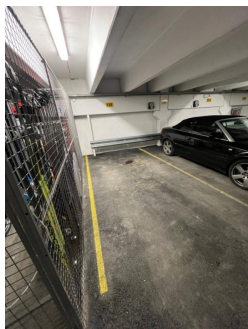


Panel lufting

TG 1 parkeringsplass i parkeringsanlegg

Beskrivelse

Eiendommen disponerer én parkeringsplass i felles parkeringsanlegg.



TG 1 Bod i parkeringsanlegg

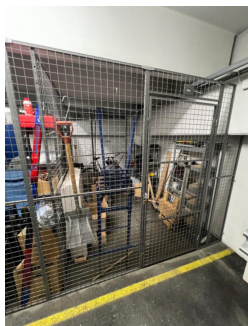
Beskrivelse

Det medfølger en bod plassert i parkeringsanlegget.
Boden har et areal på ca. 6 m² og er fundamentert på asfaltbelagt betongdekke.

Veggene er utført i gitterkonstruksjon, og det er etablert dør i front av boden.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje. Bodene er beskrevet i enkelhet.

Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er dekket med furugulv og fliser.

Vurdering av avvik:

- Gulvet bærer preg av slitasje utover det som forventes ved normal bruk.
- Det er observert noe knirk i gulvet enkelte steder, blant annet foran kjøleskapet ved en gulvskjøt.
- Det er observert bom/hulrom under en skiferflis i inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Gulvet bør overflatebehandles, slipes eller eventuelt skiftes for å utbedre slitasjen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og estetisk forringelse.
- Det vurderes ikke som økonomisk hensiktsmessig å utføre tiltak på gulvet med mindre det samtidig skal gjennomføres større oppgraderinger. Gulvet fungerer tilfredsstillende, og avviket er i hovedsak av estetisk karakter.
- Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og potensiell forverring av gulvkonstruksjonen. Dersom knirket skyldes bevegelse i underlaget, kan dette på sikt føre til økt slitasje eller skade på gulvet.
- Det anbefales å utbedre eller erstatte skiferflisen med hulrom under, for å unngå at flisen løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet.

Det vurderes ikke som økonomisk hensiktsmessig å utføre tiltak på gulvet med mindre det samtidig skal gjennomføres større oppgraderinger. Gulvet fungerer tilfredsstillende, og avviket er i hovedsak av estetisk karakter.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av tregulv, malt er 6 - 10 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

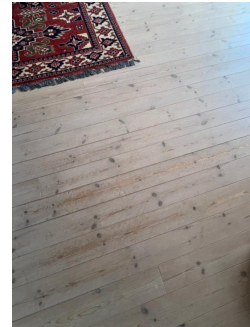
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

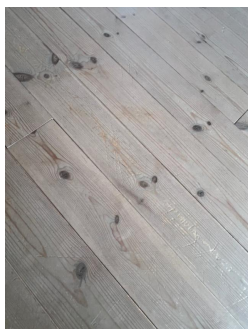
Tilstandsrapport



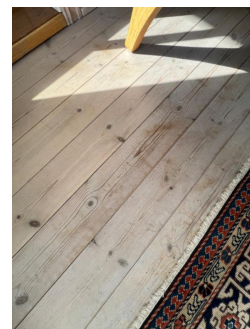
Observert bom/hulrom under en skiferflis i inngangspartiet.



Gulvet bærer preg av omfattende bruksslitasje.



Gulvet bærer preg av omfattende bruksslitasje.



Gulvet bærer preg av omfattende bruksslitasje.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger er utført med trepanel.

Normal tid før maling/beisning av plater eller panel er 8–16 år.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.

Det er ikke store høydeavvik på gulvet, generelt er det ca. +/- 5 mm over 2 meter.

Kommentarer til høyder:

- I stuen er det observert høydeforskjeller på opptil ca. 12 mm over hele rommet.

- I gangen er det observert høydeforskjeller på ca. 10 mm over en målelengde på 2 meter, mellom dørene.

Tilstandsrapport

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

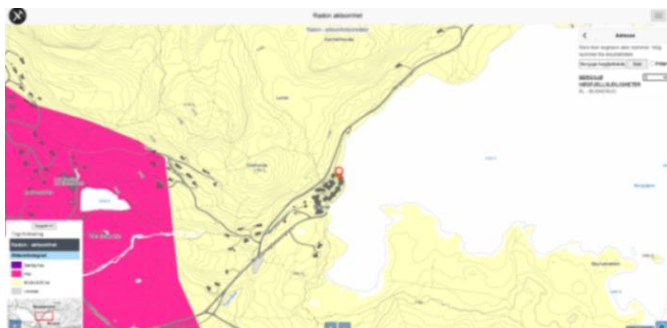


Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul indikerer moderat til lav forekomst av radon.

For bygninger oppført i denne perioden forventes det at radonsikring/radontiltak er utført i henhold til gjeldende byggekrav.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Lukket gasspeisinnsetts, integrert i en plassbygd peisomramming kledd med skifer/naturstein. Utluft gjennom yttervegg.

Tilstand innvendig i peisen er ikke kontrollert, da dette krever spesialkompetanse.

Eier opplyser at det ble utført service på anlegget i 2024. Dokumentasjon på utført service er fremlagt. I forbindelse med servicen ble diverse deler på anlegget byttet/fornytt, men store deler av anlegget er fortsatt av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Gasspeisen har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder bør det påregnes økt behov for vedlikehold, service og eventuelt utskifting av komponenter. Dersom dette ikke følges opp, øker risikoen for funksjonssvikt, redusert sikkerhet og mulige driftsproblemer.

Tilstandsrapport

Tekniske levetider:

Murt pipe/skorstein: 80–100 år eller mer

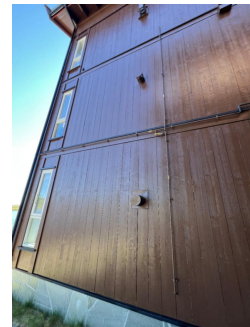
Elementpipe (Leca e.l.): 50–100 år

Stålpipen: ca. 30–50 år

Vedovn/peisovn: ca. 20–30 år

Peisinnsats: ca. 20–30 år

Gasspeisinnsats og tekniske komponenter: ca. 15–20 år



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører.

Det er montert standard hengslede tredører til alle rom, med unntak av teknisk rom hvor det er montert skyvedør.

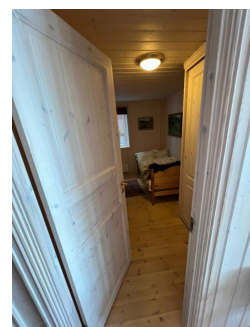
Innvendige dører fungerte normalt ved befaringstidspunktet.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.



Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Det er ikke observert synlige inntreksveier for skadedyr eller fuktkrevende insekter, samt sopp eller råte ved befaringen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold eller inntreksveier som ikke lot seg avdekke ved den visuelle inspeksjonen.

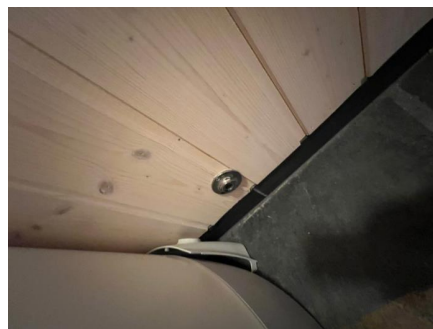
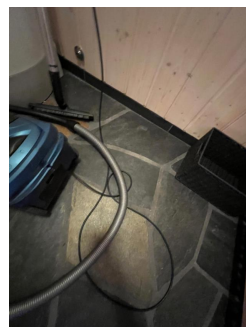
TG 1 Teknisk rom

Beskrivelse

Teknisk rom med skifergulv, sokkelflis og panelkledde vegger og tak.
Rommet er utstyrt med varmtvannsbereder, vannfordelere og sikringsskap.

Det etablert sluk i gulvet under varmtvannsberederen. Sluket er ikke inspisert, da berederen gjorde det fysisk umulig.

Det er observert et fall på ca. 8 mm over en strekning på ca. 1 meter, målt fra forkant av dørterskelen til forkant av varmtvannsberederen.



Avrenning fra vannfordeler skap

VÅTROM

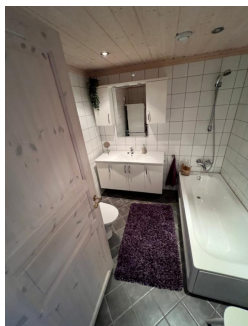
ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel i himling.

Levetid: Overflater, vegger og himling - våtrom

Fliser på vegg med membran/tettesjikt bak ca. 20–30 år

Baderomsplater (våtromsplater) ca. 20–30 år

Flisoverflate uten dokumentert tettesjikt bak - vurderes ut fra alder og utførelse – funksjon kan være usikker

Malt gipsplate i våtromshimling ca. 20–30 år

Våtromsplater i himling ca. 20–30 år

Panel/trebasert himling i våtrom ca. 20–30 år (avhengig av behandling og fuktbelastning)



ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er observert en høydeforskjell på ca. 21 mm fra topp flis ved dørterskelen til området foran baderomsinnredningen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 21 mm. Kravet er minimum 25 mm (høyde fra topp sluk til topp flis ved dør).

For å oppnå TG1 må det etableres tilstrekkelig fall på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

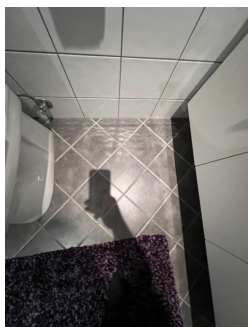
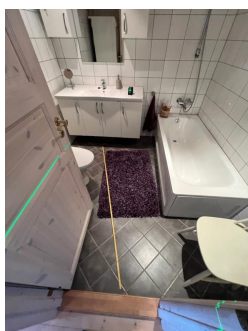
- Det er ikke økonomisk fornuftig å utbedre dette med mindre det skal gjennomføres større oppgraderinger av rommet.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980) og plastsluk.

Det er sluk under servantinnredning og under badekar. Sluk under badekar er ikke kontrollert, da badekaret står i veien for tilkomst.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm.

Det er observert synlig membran under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm. Dagens krav er minimum 25 mm (høyde fra topp sluk til topp membran).

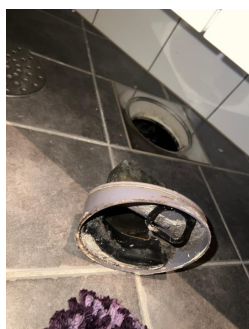
For å oppnå TG1 må det etableres oppbrett av membran på terskelen ved døren.

Konsekvens/tiltak

- Det vurderes ikke som økonomisk hensiktsmessig å utbedre forholdet med mindre det samtidig skal gjennomføres større oppgraderinger av rommet.

Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Innredningene er i grei stand.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har balansert ventilasjon.



ETASJE > BAD

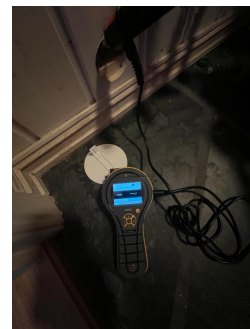
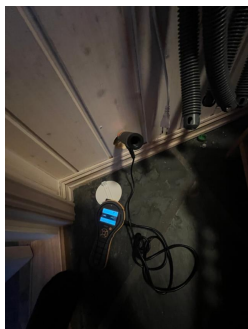
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg bak badekar, fra bodrom, uten å påvise unormale forhold.

Fuktverdier i treverk/svill er målt til 0 % WME.
Det regnes ikke som unormale forhold før man måler 17 %.

Selv om dette punktet får TG:0, friskmeldes ikke selve våtrommet.
WME betyr Wood Moisture Equivalent (på norsk: Treekvivalent fuktighet).



ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD 2

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på veggene og panel i himlingen.

Levetid: Overflater, vegger og himling - våtrom

Fliser på vegg med membran/tettesjikt bak ca. 20–30 år

Baderomsplater (våtromsplater) ca. 20–30 år

Flisoverflate uten dokumentert tettesjikt bak - vurderes ut fra alder og utførelse – funksjon kan være usikker

Malt gipsplate i våtromshimling ca. 20–30 år

Våtromsplater i himling ca. 20–30 år

Panel/trebasert himling i våtrom ca. 20–30 år (avhengig av behandling og fuktbelastning)



ETASJE > BAD 2

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Det er fall mot sluk på 8mm fra topp membran/flis ved dørterskelen til området foran baderomsinnredningen.

Vurdering av avvik:

- Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 8mm. Kravet er minimum 25 mm. (høyde fra topp sluk til topp flis ved dør).

- For å oppnå TG1 må det etableres tilstrekkelig fall på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke økonomisk fornuftig å utbedre dette med mindre det skal gjennomføres større oppgraderinger av rommet.

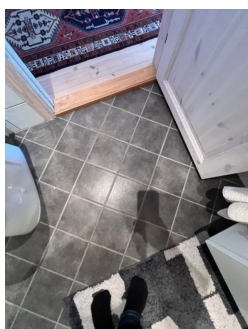
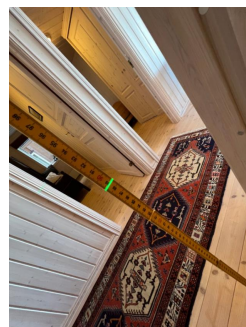
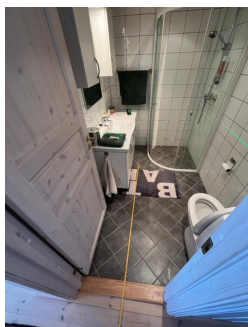
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er etablert påstrykningsmembran/smøremembran på gulvet, plastsluk og et fall på ca. 8 mm fra topp membran/flis ved dørterskelen til området foran baderomsinnredningen.

Det er etablert sluk under servantinnredningen og i lukket dusjsone.

Det er observert synlig membran under klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:

- Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8mm. Kravet i dag er minimum 25 mm. (Høyde fra topp sluk til topp membran)
- For å oppnå TG1 må det etableres oppbrett av membran på terskel ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det vurderes ikke som økonomisk hensiktsmessig å utbedre forholdet med mindre det samtidig skal gjennomføres større oppgraderinger av rommet.
 - Det bør etableres oppbrett av membran ved terskel for å oppfylle dagens krav til høydeforskjell mellom sluk og dørterskel.
- Konsekvensen av manglende oppbrett og utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet ved eventuell oversvømmelse, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Innredningene er i grei stand.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.



ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling ved hulltaking i vegg bak toalettet, fra gangen. Målingen påviste ingen unormale fuktverdier.

Fuktverdier i treverk/svill er målt til 11,3 % WME.

Det regnes ikke som unormale forhold før man måler 17 %.

Vurdering av avvik:

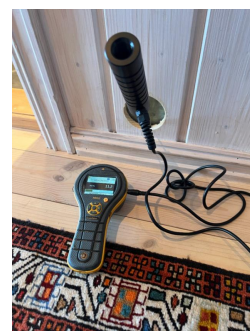
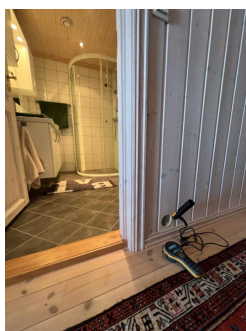
- Ved hulltaking i vegg bak toalettet, utført fra gangen, ble det observert plast i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved undersøkelsen, men konstruksjonsoppbygningen vurderes å representere en risikokonstruksjon dersom det foreligger doble fukttette sjikt.

Selv om det ikke ble påvist unormale fuktverdier ved målingen, friskmeldes ikke våtrommet som helhet.

WME betyr Wood Moisture Equivalent (på norsk: Treekvivalent fuktighet).



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte, lakkerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, vaskemaskin samt kjøl/frys.

Komfyrvakt: Nei

Automatisk lekkasjestopper (vannstoppventil): Nei

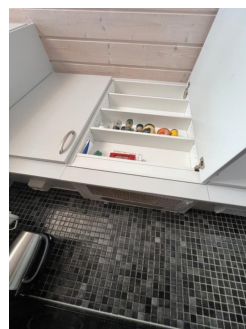


ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

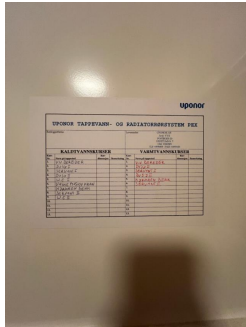
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som plastrør (rør-i-rør-system) og er besiktiget i rørskapet. Rørskapet er plassert i teknisk rom. Stoppekranen er også plassert i teknisk rom, i rørskapet. Det er etablert avrenning for eventuelt lekkasjevann til gulv.

Plast vannrør i rør-i-rør-system har normalt en forventet levetid på 25–50 år.
Normalt forventet leve/brukstid på kobberør er ca 50 år.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige avløpsrør

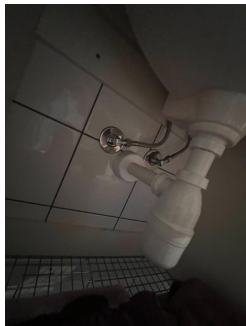
Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Plast avløpsrør har normalt en forventet levetid på 30–50 år.

Sement-/betongrør normalt har en forventet teknisk levetid på ca. 50–80 år. Levetiden påvirkes av grunnforhold, belastning, utførelse og vedlikehold.

Det forutsettes at lufte- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en blokk med flere enheter.



Bad 1



Bad 2



Kjøkken

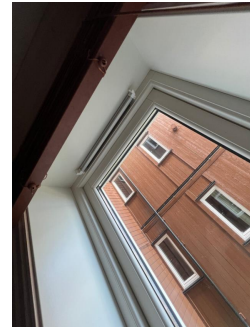
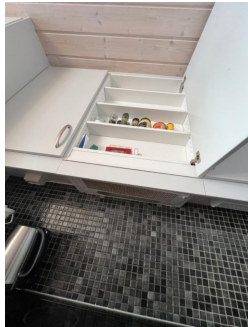
! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventiler via ventiler i vindu.

Det er montert elektrisk avtrekk på bad, og kjøkkenet har ventilator med avtrekk til uteluft.

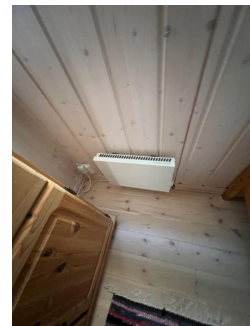
Tilstandsrapport



! TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmekabler i bad og inngang. Panelovner er montert på flere vegger i boligen. I tillegg er det installert gasspeis i stuen.



! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Berederen er plassert i teknisk rom og er produsert i 2009.
Berederen har et volum på ca. 200 liter.
Det er observert sluk under bereder.

Forventet levetid på varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.

Tilstandsrapport



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble opplyst installert i 2010. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom, og kursfortegnelse finnes i skapet.

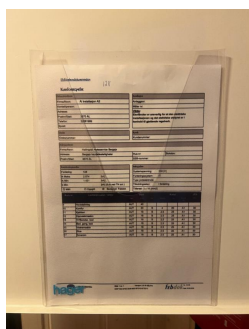
Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

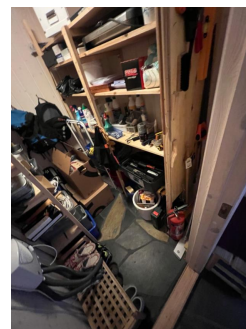
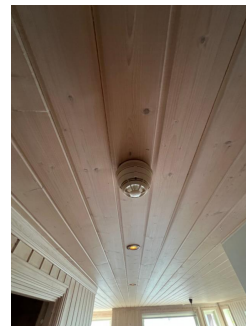
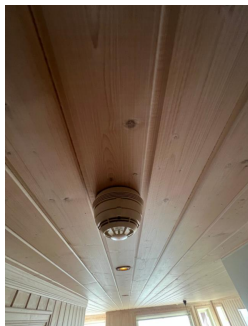


Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat fra 2026 er plassert i boden til høyre for inngangsdøren.
Det er montert røykvarslerer rundt om i leiligheten.
I tillegg er det montert alarmgiver tilknyttet byggets felles brannalarmanlegg.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Terrenghold

Beskrivelse

Tomten som bygningen står på er relativt flat, med skrånende terreng bak bygget og vann foran bygget.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.
 - Ytterligere undersøkelser anbefales.
 - Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for flomskader, som for eksempel drenering eller sikring av terreng.
- Konsekvensen av å ikke iverksette tiltak er økt risiko for vanninntrenging og skader på bygning og eiendom ved flomhendelser.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslerer og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyden på rekkverket er 90 cm, mens gjeldende krav er 100 cm.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
 - Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
 - Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
 - Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.
 - Ytterligere undersøkelser anbefales.
 - Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for flomskader, som for eksempel drenering eller sikring av terreng.
- Konsekvensen av å ikke iverksette tiltak er økt risiko for vanninntrenging og skader på bygning og eiendom ved flomhendelser.

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

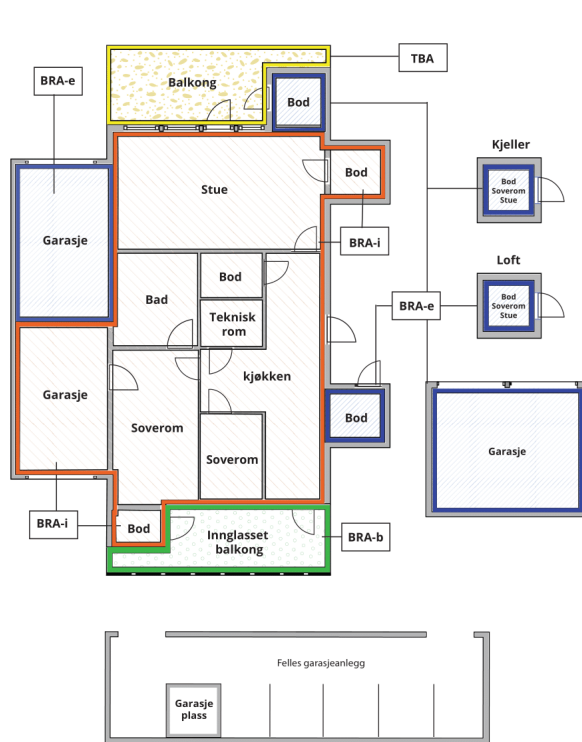
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	99	6		105	10
SUM	99	6			10
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, teknisk rom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2, kjøkken, spisestue, stue	Bod 2	

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.

Bra-e er bod.

Tba er terrasse-balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 08.03.2021.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Paul Håvard Tollefsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3328 ÅL	91	28		67	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bergsjø høgfjellsleiligheter 5							
Hjemmelshaver Haugen Bjørg, Bruun Helge							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Bergsjø Høgfjellsområde i Ål kommune, med nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Området byr på gode muligheter for langrenn, skiturer, sykling og fjellvandring året rundt. Det er ca. 20–25 minutters kjøring til Ål sentrum med et godt utvalg av service- og handelstilbud.

Adkomstvei

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Detaljplan for Bergsjø Høgfjellsleiligheter – fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen disponerer én parkeringsplass i felles parkeringsanlegg. Parkeringsplassen har et areal på ca. 13 m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	
2	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 minimumsinholdet 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. Funksjonssprøving 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."*

INNKALLING

Ordinært årsmøte i
Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter



Tid og sted
Fredag 03.04.2026 kl. 16:00
Rødungstølen



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 garasjeeksjon.

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 jevnlig 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 slukkeutstyr 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 råde i takskjeggene på bygg 3-7. Bergs Byggtjenester utbedret noe råde 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 deltagelse 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 - Bergsjø.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 facebookside til gjensidig informasjon.

Velferdskomite

Velferdskomiteen er nedsatt av styret med formål at komiteen skal vurdere ulike tiltak og aktiviteter som kan styrke samhold og sosialt felleskap for alle aldersgrupper for beboere på Bergsjø Høyfjellsleiligheter. Påskeaften arrangerte komiteen påsketreff – familierebusløp m/premier, kaffe/vafler - med stor oppslutning av sameierne. I tillegg stilte komiteen opp med servering under brannøvelsen i oktober. Dette er en fin måte for sameierne til å bli bedre kjent, og er en årlig tradisjon. Komiteen kan gjerne komme med innspill til andre tiltak.

Komiteen 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
INNEKTER					
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 INNEKTER		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
ARETS 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

Balance Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter

	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 rentendringer.

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 anleggsmidler 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 Brannvernustyr	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

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 rettviseende 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 rettviseende 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



**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 rettviseende 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

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



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 tillits tjenester, 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: _____

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 takkonstruksjon 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

Egenerklæring

Bergsjø Høgfjellsleiligheter 5, 3570 ÅL

15 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bergsjø Høgfjellsleiligheter 5

Postadresse

Bergsjø Høgfjellsleiligheter 5

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

mars 2010

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

16 år

Dette er en fjelleilighet hvor vi har bodd i kortere perioder vår sommer, høst og vinter.

Vi har 4 barn med familie og venner som har lånt leiligheten.

De siste årene har vi brukt leiligheten, tidlig vår sommer og høst.

To av barna har brukt leiligheten om vinteren. Leiligheten har ikke vært utleid.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 80963772

Informasjon om selger

Selger

Bruun, Helge

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utvendig maling av vegger

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Malermester Buer

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært inntrengning av vann i Bygg 1 hvor det er svømmehall og treningsrom i kjelleren dette blir utbedret i høst.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er gjort en gjennomgang av det elektriske anlegget i leiligheten. I vår leilighet ble det påpekt at en panelovn i i det største soverommet ikke var forsvarlig festet dette er rettet på. Det ble dessuten påpekt at en lyspære foran en av dørene måtte byttes til led pære på grunn av fare for varme utvikling.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Sameiet tar vann fra Bergsjø, som pumpes opp til et trykkbasseng. Det skal installeres nye pumper tidlig høst

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ombygning gass peis. Teknisk bytte

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RSM Gas Services ;Molandsveien 16, Akland

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Gass peis har fungert bra hele tiden. Peisen ble bygget om fordi andre eiere hadde problemer med å skaffe resrvedeler. Styret oppfordret derfor alle å bygge om peisen for sikre fremtidig vedlikehold.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I bygg 1 blir det utført drenering på grunn av vann.
Noe av torven på byggene sklir ned og det blir påfylt jord på flere av byggene.
Det er også noe råteskade på takene som blir utbedret.



Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er ikke sagt noe om innbetaling til nødvendig vedlikehold. Styret har imidlertid sagt et det kan komme senere.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Veranda. Her er det et svakt bord som inneholder kvister. Jeg har tatt kontakt med styret og vaktmester skal utbedre dette.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41703831

Egenerklæringsskjema

Name

Helge Bruun

Date

2026-07-15

Identification



Helge Bruun



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjøstad

Dato utført: 01.07.26 Side 1 av 2

Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter	Vår ref.:	339/67	Fødselsdato eier:	06.10.1941
Bergsjø Høyfjellsleiligheter 5	Type:	SAMEIE	Fødselsdato medeier:	17.01.1939
3570 ÅL	Eiere:	Helge Bruun, Bjørg Haugen		
Organisasjonsnr: 987 542 594	Seksjonsnr:	67		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	4 245	
Felleskostnader:	Driftskostnader	2 490
	Driftskostnader lik fordeling	652
Måler:	Strøm: Enhet: 339/67 (3391 - 67)	1 050
	Gass: Enhet: 339/67 (3392 - 67)	53

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 3 248
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. 01.07.2026

Utestående saldo:	0	
Felleskostnader:	0	Restanse: 0
Gebyr:	0	Forskudd: 0
Rente:	0	Overdekning: 0

6: Ligning - 2025

	Gjeld: 3 248	Andre inntekter: 734
Annen formue: 18 394	Utgifter: 0	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 67	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 91/28 - seksjon:67

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet	Tomteareal: 13691.8
-----------------------	---------------------

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr: 80963772
--	--------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje: 1	Oppvarmingstype: Elektrisitet / gass
Heis: Nei	
Parkeringstype: Felles garasjeanlegg ()	
Systemlås: Nei	Antall rom:
Husdyrhold:	Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei	Kategori: 100 kvm
Fasiliteter:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjøstad

Dato utkjørt: 01.07.26 Side 2 av 2

Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter

Vår ref.: 339/67

Fødselsdato eier: 06.10.1941

Bergsjø Høyfjellsleiligheter 5

Type: SAMEIE

Fødselsdato medeier: 17.01.1939

3570 ÅL

Eiere: Helge Bruun, Bjørg Haugen

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.

VEDEKTER

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. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes 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 standardheving. 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 besluttet 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 framtreddende 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 lade plass 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

Trivselsregler

for

Sameiet Bergsjø høyfjellsleiligheter

28.03.2019
Styret

§ 1 FORMÅL

Seksjonssameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter (SBH) utgjør et fellesskap som sameierne hver for seg og sammen har ansvaret for.

Et godt forhold mellom sameierne og brukere ved SBH utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille minst samme krav til seg selv som man gjør overfor andre.

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre, og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

§ 2 TRIVSELSREGLER

Sameierne og brukere ved SBH plikter å følge vedtektene og trivselsreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som bruker eierseksjonen og fellesarealene.

Sameierne og brukere ved SBH plikter å gjøre seg kjent med organisering, pålegg og instruksjoner knyttet til brannsikkerhet. Instruksene skal være oppslått og lett synlig i leiligheten.

Den enkelte sameier er erstatningspliktig for skade som skyldes uaktsomhet eller overtredelse av vedtekter, instruksjoner og trivselsregler.

§ 3 RO

Sameiere og brukere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor eierseksjonen og i fellesarealene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboere ikke forstyrres. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det til vanlig være natтеро.

Skal det holdes selskap etter kl. 23.00 skal man i god tid varsle naboer dersom disse kan bli sjenert.

§ 4 FELLESAREAL

Den enkelte sameier plikter å holde alminnelig orden i fellesarealene så vel utendørs som innendørs.

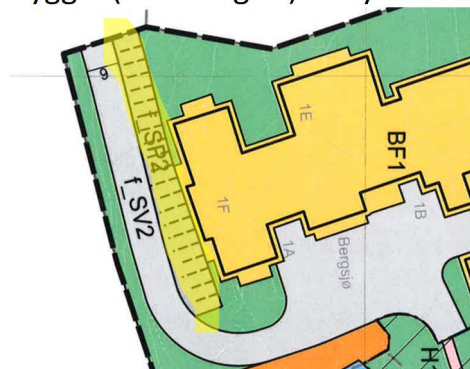
Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander i sameiets fellesarealer. Sykler, ski og annet sportsutstyr skal oppbevares i egen bod. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom så lenge de ikke sjenerer generell atkomst eller er til hinder for rømning ved brann.

Utstyr, løsøre, avfall e.a. skal ikke oppbevares utenfor entredøren.

Sigarettstumper/snusposer eller søppel skal ikke kastes på fellesområder.

§ 5 PARKERING

Egen parkeringsplass i garasjebygget skal benyttes. Avsatte utendørs parkeringsplasser ved Bygg 1 (merket gult) benyttes av sameiers gjester.



Parkering/stopp utenfor Bygg1 for øvrig er forbudt.

§ 6 DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende:

- Eier er kjent med «Forskrift om hundehald for Ål kommune» datert 11.09.07. Hunder skal føres i bånd innenfor innvendige og utvendige fellesarealer.
- Eier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg mv.

§ 7 EGNE VERANDAER

Banking, risting av tepper på verandaer og i vinduer er ikke tillatt. Grilling på terrasse er tillatt med bruk av elektrisk grill. Gassgrill eller kullgrill er ikke tillatt pga. brannfare og vind. Grilling må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Det må ikke settes opp utvendig utsmykking, antenner, persienner, markiser eller tekniske installasjoner uten skriftlig tillatelse fra styret.

§ 8 BOD

Det må ikke oppbevares brann-/eksplosjonsfarlige væske eller gass i sportsboden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden.

§ 9 AVFALL

Avfall pakkes inn og kastes i beholdere i avfallsrommet.

- Matavfall kildesorteres i bioposer, og legges i egne dunker.
- Restavfall fylles fortløpende fra beholder merket nr. 1 (det henger nøkler til beholderne innenfor døren).
- Glass/metall kildesorteres i egen beholder.
- Papir/papp har egen beholder. ALL papp skal flatklemmes før det kastes i beholderen.
- Plast legges i egen plastsekk.

Større pappesker/emballasje må den enkelte ta med til returpunktet i Vats.

Gjenstander som f.eks. trematerialer, bokhyller, lamper, elektriske artikler og batterier må sameier selv avhende, for eksempel til det kommunale kildesorteringsanlegget i Kleivi (gratis deponering for privatpersoner).

§ 10 BRANNSIKKERHET

Sameierne har plikt til å gjøre seg kjent med gjeldene «Branninstruks» og «Instruks ved gasslekkasje». Dokumentene er sist revidert 31.10.2024. I tillegg skal sameierne delta på brannøvelser.

Forannevnte dokumenter inneholder informasjon om brannfarer ved SBH, forebygging og plikter ved branntilfeller og gasslekkasjer.

Dersom sameier ikke selv er til stede når seksjonen er i bruk (familie- eller vennebesøk) skal eier sørge for at brukerne kjenner til instruksene, får en orientering om opplegget for brannsikring og en omvisning slik at de er kjent med hvor aktuelt utstyr for varsling og slokking befinner seg.

§ 11 LÅSING, NØKLER OG PORTÅPNERE

Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst. Sameier er ansvarlig for å ha oversikt over hvor utkvitterte nøkler og portåpnere befinner seg.

Ekstra bestilling av portåpnere må gjøres av sameier.
Bestillingen skjer til Ivar Espegard; 977 00 206, ev. til styret.

Supplering av nøkler gjøres med bestilling hos Strendo Trevare AS (på industriområdet Gullhagen i Ål, samme innkjøring som til Ål hyttebygg rett øst for avkjøringen til Bergsjø).

Siden det dreier seg om systemnøkler som låser opp alle fellesarealer, er det viktig at dørnøkler ikke forsvinner.

Sameier plikter å informere styret umiddelbart dersom nøkler eller portåpnere er mistet/kommet på avveie.

Kostnader til utskifting av låser og/eller omprogrammering av portåpnere som følge av at nøkler/åpnere er kommet på avveie dekkes av vedkommende sameier.

§ 12 UTEOMRÅDET

Sommeren 2020 ble anskaffet nye benker og bord, samt bålpanne til fellesområdet mellom leilighetene og Bergsjøen. De står ute i sommerhalvåret, bålpannen lagres i smøreboden i bygg 1 om vinteren og benker og bord lagres ved gjesteparkeringen. Det er fritt fram for å bruke disse, men den enkelte har ansvar for å rengjøre bålpanna etter bruk. Avfall fra bålpannen må legges i brannsikker avfallsbøtte som er plassert i nærheten av bålpannen. Av hensyn til brannsikkerhet skal det ikke kastes i avfallsrommet. Bålpannen skal ikke flyttes fra området. Benkene kan flyttes, men benkebordet skal stå på fast plass.

§ 13 EIERSKIFTE

Eierskifte må meddeles skriftlig til forretningsfører (Ringbo).

Sameiet innkrever seksjonens andel av felleskostnader fra registrert eier inntil meddelelse om eierskifte er mottatt.

§ 14 FORESPØRSLER, FORSLAG OG KLAGER

Saker/tema som en sameier ønsker behandlet i styret, skal meldes skriftlig til styreleder, fortrinnsvis pr epost til: styretsbh@gmail.com

Eventuell begrunnet klage på brudd på trivselsreglene skal meldes skriftlig til styret. Beboer som oppdager skader på sameiets eiendom skal snarest mulig rapportere dette til styret og/eller vaktmestertjenesten.

§ 15 HJEMMESIDE OG FACEBOOK

Sameiet har egen hjemmeside, bergsjo.info

Her ligger diverse informasjon fra styret, årsmøtedokumenter, brannverndokumenter, vedtekter og trivselsregler samt annen nyttig info.

Det er også opprettet en Facebook-gruppe, Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter, som sameierne selv har ansvar for.

§ 16 ENDRING AV TRIVSELSREGLENE

Trivselsreglene er utarbeidet av styret og vedtatt på årsmøtet 2019. Det er innenfor styrets fullmakter å foreta løpende tilpasninger av reglene. Ønske om endringer av reglene rettes til styret.

Kontaktadresser/personer

Funksjon	Navn	Telefon	Epost
Styreleder	Per Langballe	908 29 053	styretsbh@gmail.com
Vaktmester	Marvin Arnegard	906 84 679	m.arnegard@gmail.com Postkasse i inngang B, Bygg 1
Forretningsfører	Ringbo AS / Kristoffer Berild	954 70 784	kristoffer@ringbo.no

VEDEKTER

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. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes 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 funksjonshemming, 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 standardheving. 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 besluttet 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 framtreddende 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 lade plass 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

Graving og drenering foran oppgang A i Bygg 1

2 e-poster

Styret i Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter <styretsbh@gmail.com>

17. juni 2026 kl. 17:53

Til sameierne på Bergsjø

Arbeidet vil bli utført i uke 37 som starter 7. september. Varighet inntil en uke. Det må påregnes manglende tilgang til oppgang A denne uke. Arbeidet kan ta kortere tid. Det vil det bli informert om.

Det jobbes med å få gjennomført oppgradering av vannforsyningen i samme tidsrom. Styret beklager de ulemper dette medfører, men arbeidet er nødvendig for å sikre anlegget for skader.

Med vennlig hilsen

Marit Nordstrøm

STYREMEDLEM

Helge Bruun <helge.bruun@gmail.com>

17. juni 2026 kl. 20:46

Til: Bech Åsa Gjesdal <asabech@yahoo.no>, Frode Gjesdal <frodegjesdal@yahoo.no>

Helge Bruun
Epost: helge.bruun@gmail.com
Mobil:93449412

----- Videresendt e-post -----

Fra: **Styret i Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter** <styretsbh@gmail.com>

Dato: ons. 17. juni 2026 kl. 17:53

Emne: Graving og drenering foran oppgang A i Bygg 1

Til:

[Siteret tekst skjult]

Prioritering av vedlikehold

1 e-post

Styret i Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter <styretsbh@gmail.com>

12. mai 2026 kl. 10:11

Sameiere på Bergsjø,

Styret har besluttet å utsette malingen av bygg 2 og 7 til 2027. Bakgrunnen for dette er en prioritering av andre tiltak som er viktige for sameiet.

Styret ønsker å investere i en betydelig oppgradering av vannanlegget etter årets hendelser i påsken. Pumpene er gamle og bør byttes, i tillegg til andre vitale deler i vannsystemet. Avtale er inngått med Nordheim.

Det er også viktig å få utbedret en vanninntrengning i bygg 1 ved oppgang A. Det betyr graving og drenering.

I tillegg vil det bli utført noe arbeid på enkelte tak med påføring av ny torv og rensing av torvstokker i løpet av sommer/høst 2026.

Likviditeten i sameiet er per nå tilfredsstillende for normal drift og løpende vedlikehold. Det er imidlertid ikke midler til større investeringer og utbedringer, som utbedring av råde i takene og maling av byggene.

Styret vurderer det slik at det er ønskelig å holde felleskostnadene på et rimelig nivå, og heller ta kapital innbetaling ved behov. Styret vil komme tilbake med mer informasjon når tilbudene for reparasjon av råde foreligger.

Det vil da bli utarbeidet en likviditetsanalyse som vil avdekke et eventuelt behov for ekstra innbetaling av kapital.

Styret ønsker alle sameiere en flott sommersesong på Bergsjø.

Med vennlig hilsen

Marit Nordstrøm

STYREMEDLEM

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 takkonstruksjon 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



Ål kommune

Mottaker
Hallingdal Hytteservice AS
Torpovegen 304
3579 TORPO

Dykkar ref.

Vår ref.
12/01873-73

Dato
08.03.2021

Delegert sak
Sektorutval for teknisk,
næring og ressurs

91/28 - FERDIGATTEST FOR BYGG 1, 3, 4, 5 OG 6 SAMT PARKERINGSBUS - 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. Matrikkelova § 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.



Ål kommune

Ambita AS		Ål kommune - Torget 1, 3570 Ål			
support@ambita.com		postmottak@aal.kommune.no			
Dykkar ref.	Ordre nr 9322254	Vår ref.	2026/3133	Dato	03.08.26

Eigedomsopplysningar

Adresse	Bergsjø Høyfjellsleiligheter, 3570 Ål – bygg 5
Matrikkel	Gnr. 91, Bnr. 28, Fnr. 0, Snr. 67 – leilegheit 128 – H-1-2
Heimelshaver	Björg Haugen og Helge Bruun
Formål	Fritidsleilegheit
Eigedommen ligg til	Privat veg

Bygnings informasjon

Type bygning	Byggesøknad	Byggeløyve	Mellombels bruksløyve	Ferdigattest
Eierseksjonssameige	x	x	-	x

Kommentar:

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

Vatn	Offentleg		Privat	x
Avløp	Offentleg	x	Privat	
Vassmålar	Ja		Nei	x
Kommentar frå VA avdeling	Tilkopla kommunalt avløpsnett via privat stikkledning.			

Kommunale avgifter og gebyr

Type	Årlig avgift
Eigedomsskatt (ikkje mva pliktig)	2 262
Renovasjon	3 105
Fast gebyr kloakk	5 910
Forbruksgebyr kloakk	1 804
Branntilsyn	202,50
Sum avgifter eks. mva	13 283,50

Kommentar

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

Restanse

Ja		Nei	x	Kr.		Forfall	
----	--	-----	---	-----	--	---------	--

Gjeldande planer

Kommuneplan	Dato: 16.10.25	ID: 2020002	Arealdelen av kommuneplan for Ål 2023-2035				
Eigedommen ligg i område regulert til			Næringsverksemd				
Reguleringsplan	Dato: 31.08.17	ID: 2016002	Detaljplan Bergsjø Høyfjellsleiligheter				
Eigedommen ligg i område regulert til			Fritidsbebyggelse				
Planarbeid i området iflg. Plan avd.			Ja		Nei		
Kommentar frå Plan avd.		Ingen planer eller innspel i rulleringa av Arealdelen av kommuneplanen berører denne eigedomen.					

Generell informasjon som vedkjem eigedommen

Ligg eigedommen innafor aktsomhetssone for jord- og flomskred	Ja		Nei	x
Ligg eigedommen innafor aktsomhetssone for flom	Ja	x	Nei	
Ligg eigedommen innafor aktsomhetssone for steinsprang	Ja		Nei	x
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

Gnr.	91	Bnr.	28	Fnr.	0	Snr.	67
------	----	------	----	------	---	------	----

Vedlegg

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

Eierseksjonssameige

- Kommunale avgifter
- Tegninger
- Orienteringsplan seksjonsnummer
- Plantegning garasje etasje
- Igangsettingsløyve
- Seksjonering 2003
- Ferdigattest

Matrikkel- og kart informasjon

- Webmatrikkel
- Matrikelbrev
- Situasjonsskart
- Aktsomheitskart flom
- Flyfoto år 2025
- Reg plan detaljregulering kartutsnitt
- Reg plan detaljregulering plankart
- Reg plan detaljregulering planføresegner
- Kommuneplan kartutsnitt
- Kommuneplan arealplankart
- Kommuneplan 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 eigedomsgrensar 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 eigedomsføresurnader.

Gnr.	91	Bnr.	28	Fnr.	0	Snr.	67
------	----	------	----	------	---	------	----

Osehovda

1150.3

Bergsjøvegen

Bergsjø

Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierende kvalitet.

Dato 03.08.2026
Målestokk 1:2000

0 20 40 60 80 m



**For matrikkeleining:**

Kommune: 3328 - ÅL
Gardsnummer: 91
Bruksnummer: 28
Festenummer:
Seksjonsnummer: 67

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.07.2026 kl. 09:31

Produsert av: Anne-Marit Rusås

Attestert av: Ål kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er heimla i «Lov om eigedsregistrering» (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 oppgitte 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 oppgitte 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: 97 / 13251 i matrikkeleining 91 / 28
Formål seksjon: Bustadseksjon

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		061041	BRUUN HELGE		Meteorveien 43B 3113 TØNSBERG	7 / 10
Heimelshavar		170139	HAUGEN BJØRG		Meteorveien 43B 3113 TØNSBERG	3 / 10

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten		061041	BRUUN HELGE		Meteorveien 43B 3113 TØNSBERG	
Eigar registrert hos Skatteetaten		170139	HAUGEN BJØRG		Meteorveien 43B 3113 TØNSBERG	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

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

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Tinglysing
Status
Endra dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

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
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Tinglysing
Status
Endra dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

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
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Tinglysing
Status
Endra dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

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
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Tinglysing
Status
Endra dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

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
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	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
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Tinglysing
Status
Endra dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

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
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Tinglysing
Status
Endra dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

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
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Tinglysing
Status
Endra dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

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
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Tinglysing
Status
Endra dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

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
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	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

Status

Tinglysing

Endra dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Feilretting av seksjonar

19.03.2019

0619rua 19.03.2019

Feilretting

18/01017

Nekta tinglyst

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

Status
Tinglysing
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
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Status

Tinglysing

Endra dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

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 - 91/28/0/67	0

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr:	22 759 655	Utbygd areal:	407	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:		Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	4	Rammeløyve:	27.09.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	1 078	Vassforsyning:	Tilkn. privat vassverk	Igangsetjingsløyve:	27.09.2006
	Nord: 6730703 Aust: 460486	Bruksareal totalt:	1 078	Avløp:	Offentleg kloakk	Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	16.06.2009
Bygningstype:	Fritidsbygg (hytter/sommarh. ol)	Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:	08.03.2021
Næringsgruppe:	Anna som ikkje er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikjelder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
L01	0	0	108	108	0	0	0
H03	0	0	344	344	0	0	0
H02	0	0	313	313	0	0	0
H01	0	0	313	313	0	0	0

Brukseiningar

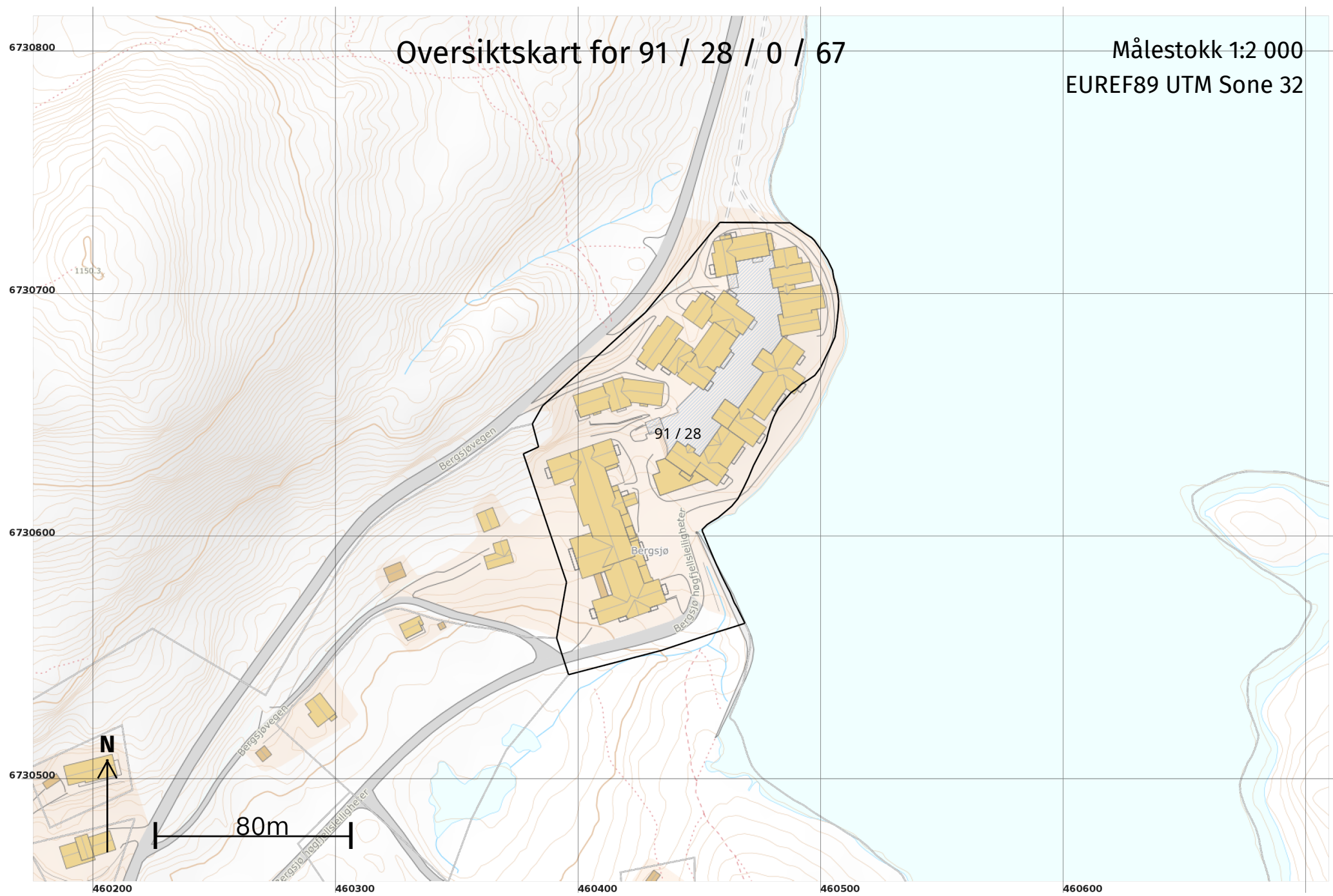
Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
1115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 5	H0102	Fritidsbustad	100	4	Kjøken	2	2	91/28/0/67

Kontaktpersonar

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

Oversiktskart for 91 / 28 / 0 / 67

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32



GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 91 /28 /0 /67

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	67	Seksjon	07.05.2003		0	Ikke oppgitt	Fritidseiendom		Ja	09.09.2025	97/13251

SEKSJONERT PÅ
91/28

FORMÅL	TILLEGGSAREAL
Boligseksjon	NEI

TINGLYSTE EIERFORHOLD								
FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERTET	SEKSJON
	<u>HAUGEN BJØRG</u>	Meteorveien 43B	3113 TØNSBERG	3/10	Bosatt	Hjemmelshaver	14.04.2010	<u>67</u>
	<u>BRUUN HELGE</u>	Meteorveien 43B	3113 TØNSBERG	7/10	Bosatt	Hjemmelshaver	14.04.2010	<u>67</u>

EIERHISTORIKK (1)					
ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERTET	AVGITT
Hjemmelshaver	1	1/1	<u>Hallingdal Hytteservice AS</u>	06.12.1999	14.04.2010

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				<u>91/28</u>					
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 UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	22759655	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	4	0	1078	1078	407	01.01.2024	

ETASJER									
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
L01	0	0	108	108	0	0	0	0	0
H03	0	0	344	344	0	0	0	0	0
H02	0	0	313	313	0	0	0	0	0
H01	0	0	313	313	0	0	0	0	0
sum	0	0	1078	1078	0	0	0	0	0

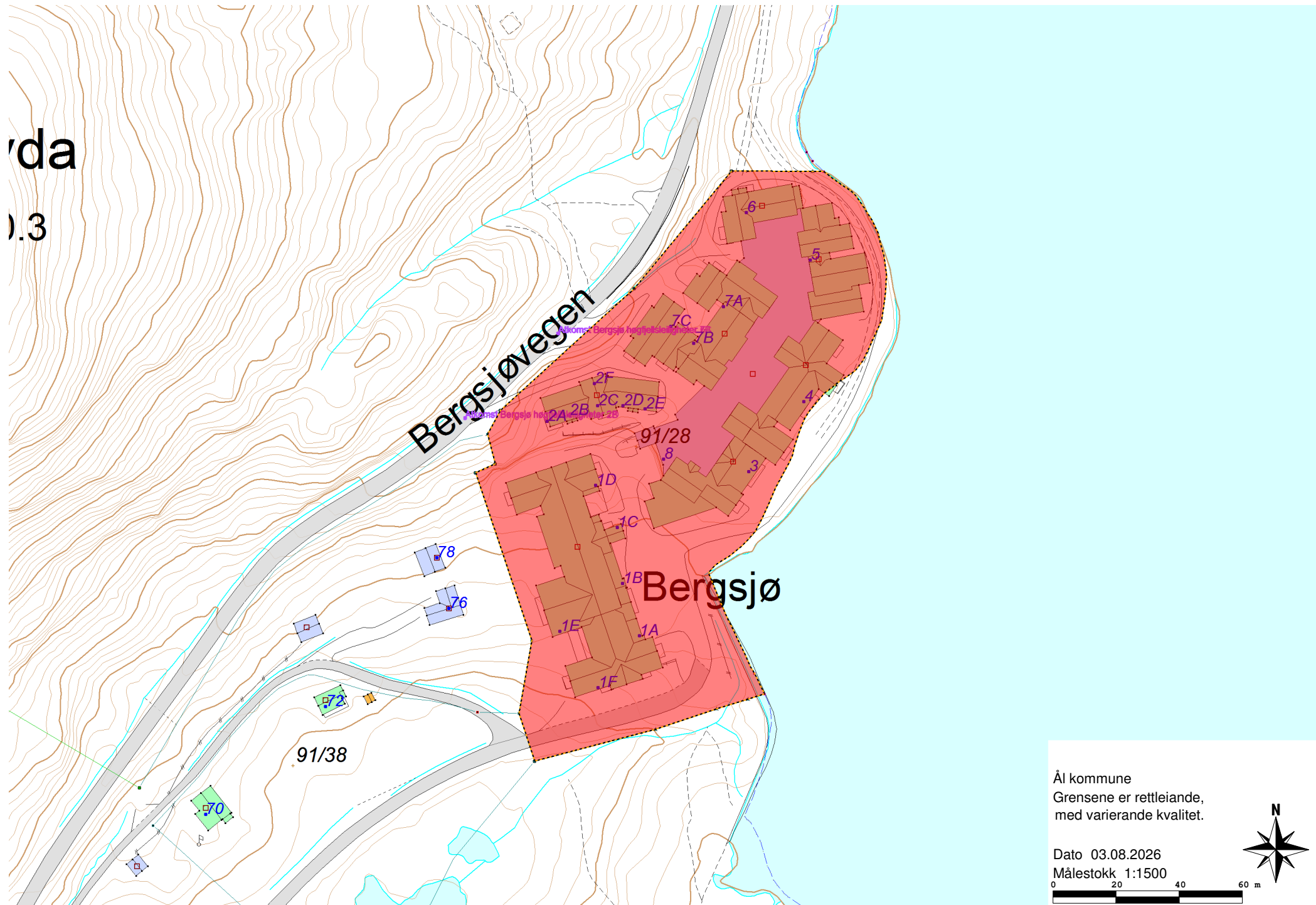
BRUKSENHETER														
ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ	
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 5	H0101	89	2	2	4	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/66	01.01.2024		Nei			
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 5	H0102	100	2	2	4	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/67	01.01.2024		Nei			
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 5	H0103	58	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/86	01.01.2024		Nei			
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 5	H0104	58	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/85	01.01.2024		Nei			
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 5	H0201	89	2	2	4	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/77	01.01.2024		Nei			
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 5	H0202	100	2	2	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/78	01.01.2024		Nei			
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 5	H0203	116	2	2	6	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/87	01.01.2024		Nei			
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 5	H0204	60	1	1	3	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/79	01.01.2024		Nei			
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 5	H0301	105	2	2	5	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/90	01.01.2024		Nei			
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 5	H0302	157	2	2	5	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/91	01.01.2024		Nei			
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 5	H0303	137	2	2	5	Fritidsbolig	Kjøkken	91/28/0/92	01.01.2024		Nei			

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER						
STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Igangsettingstillatelse	27.09.2006				18.09.2008	
Rammetillatelse	27.09.2006				18.09.2008	
Midlertidig brukstillatelse	16.06.2009				25.01.2017	
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	
Endre bygningsdata	12.03.2021			0619wao	12.03.2021	

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Journalnummer	12/01873
Journalnummer	20001446

ADRESSE					
VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
332801115 Bergsjø høgfjellsleiligheter 5		3570 ÅL			Detaljer



Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
14 MAI 2003

HALLINGDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 2293

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0619	Ål	91	28		

[illegible]

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	N	316		13	B	70	B	25	B	85	B	37	B	69	B	49	B	141	B
2	N	164		14	B	73	B	26	B	62	B	38	B	133	B	50	B	107	B
3	N	61		15	B	120	B	27	B	70	B	39	B	125	B	51	B	104	B
4	B	99	B	16	B	92	B	28	B	73	B	40	B	98	B	52	B	71	B
5	B	73	B	17	B	85	B	29	B	120	B	41	B	136	B	53	B	87	B
6	B	46		18	B	94	B	30	B	92	B	42	B	114	B	54	B	71	B
7	B	82	B	19	B	70	B	31	B	88	B	43	B	194	B	55	B	129	
8	B	69	B	20	B	73	B	32	B	94	B	44	B	153	B	56	B	114	B
9	B	78	B	21	B	92	B	33	B	70	B	45	B	151	B	57	B	129	
10	B	69	B	22	B	69	B	34	B	73	B	46	B	155	B	58	B	100	B
11	B	89	B	23	B	69	B	35	B	92	B	47	B	115	B	59	B	65	B
12	B	62	B	24	B	86	B	36	B	69	B	48	B	138	B	60	B	65	B
Sum tellere:								12777		= nevner:		12777							

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☒ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
ÅL 13/5-03	Per Oland	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾
- ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

91
28

kommune

Dato

Stempel og underskrift

15.03
[Handwritten signature]

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Returneres etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0619	Ål	91	28		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
941 900 399	Hallingdal Hyttetervice AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
61	B	88	B	73	B	81	B	85	B	137	B	97	B	153	B
62	B	81	B	74	B	62	B	86	B	88	B	98	N	2663	
63	B	72	B	75	B	119	B	87	B	158	B				
64	B	114	B	76	B	107	B	88	B	126	B	40			
65	B	84	B	77	B	104	B	89	B	134	B	41			
66	B	123	B	78	B	112	B	90	B	126	B	42			
67	B	109	B	79	B	105	B	91	B	199	B	43			
68	B	77	B	80	B	77	B	92	B	143	B	44			
69	B	148	B	81	B	145	B	93	B	76	B	45			
70	B	86	B	82	B	99	B	94	B	77	B	46			
71	B	86	B	83	B	143	B	95	B	137	B	47			
72	B	95	B	84	B	160	B	96	B	130	B	48			
Sum tellere:								12777	= nevner:		12777				

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☒ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
ÅL 13/5 -03	Per Oland	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

91

28

kommune

Dato

Stempel og underskrift

5/5 - 03



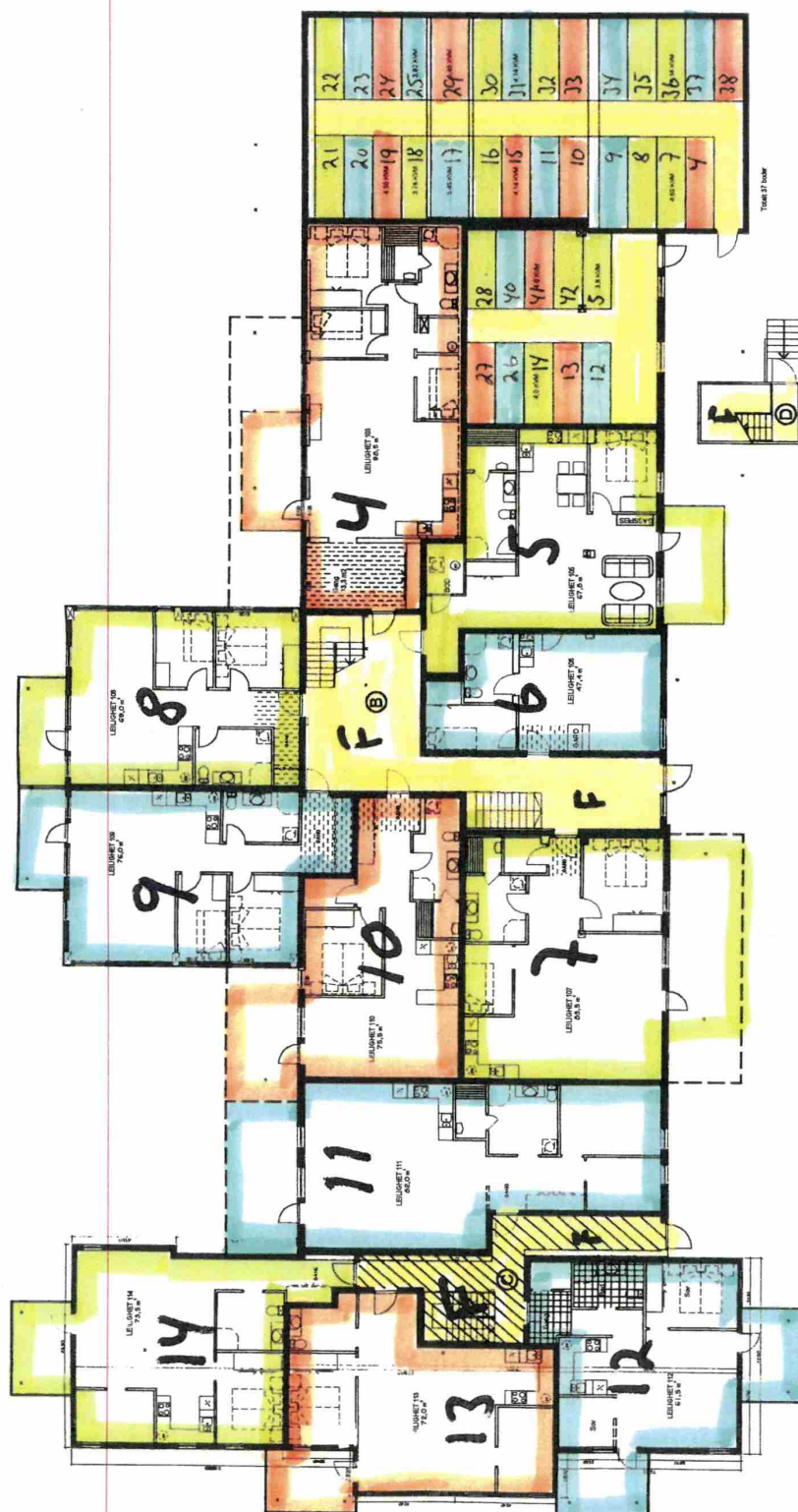
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendene samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

BYGG 1
UNDERETASJE

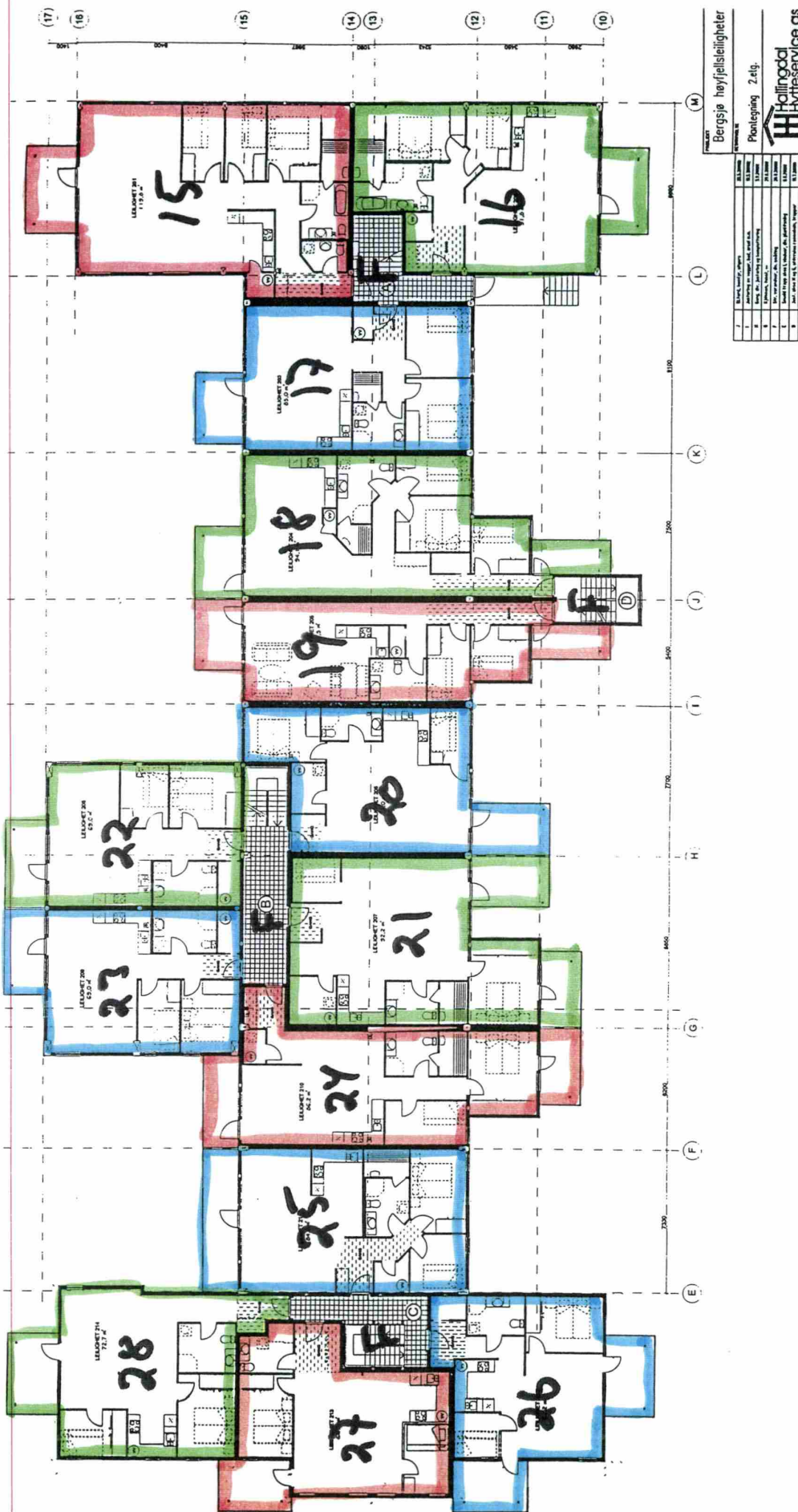
REV.	ENDRING	DATE
PROSJEKT		
Bergsjø Høyfjellsleiligheter		
BESKRIVELSE		
Næringsseksjonen		
DATE	TEGN. NR	REV.
05.02.2003	01	
MALESTOKK	1:100	BLAD





BYG 1
1. etasje

PROSJEKT	Bergsjø høyfjellsleiligheter
BESKRIVELSE	Plantegegning 1. etg.
PROJEKTANT	Hallingdal Hytteservice as
DATE	3.9.2001
TEGN. NR.	01-2
MALESTOKK	1:200
BLAD	



Bygg 1 2. etasje



Bygg 1 3. etasje



Bygg 1 4. ETASJE





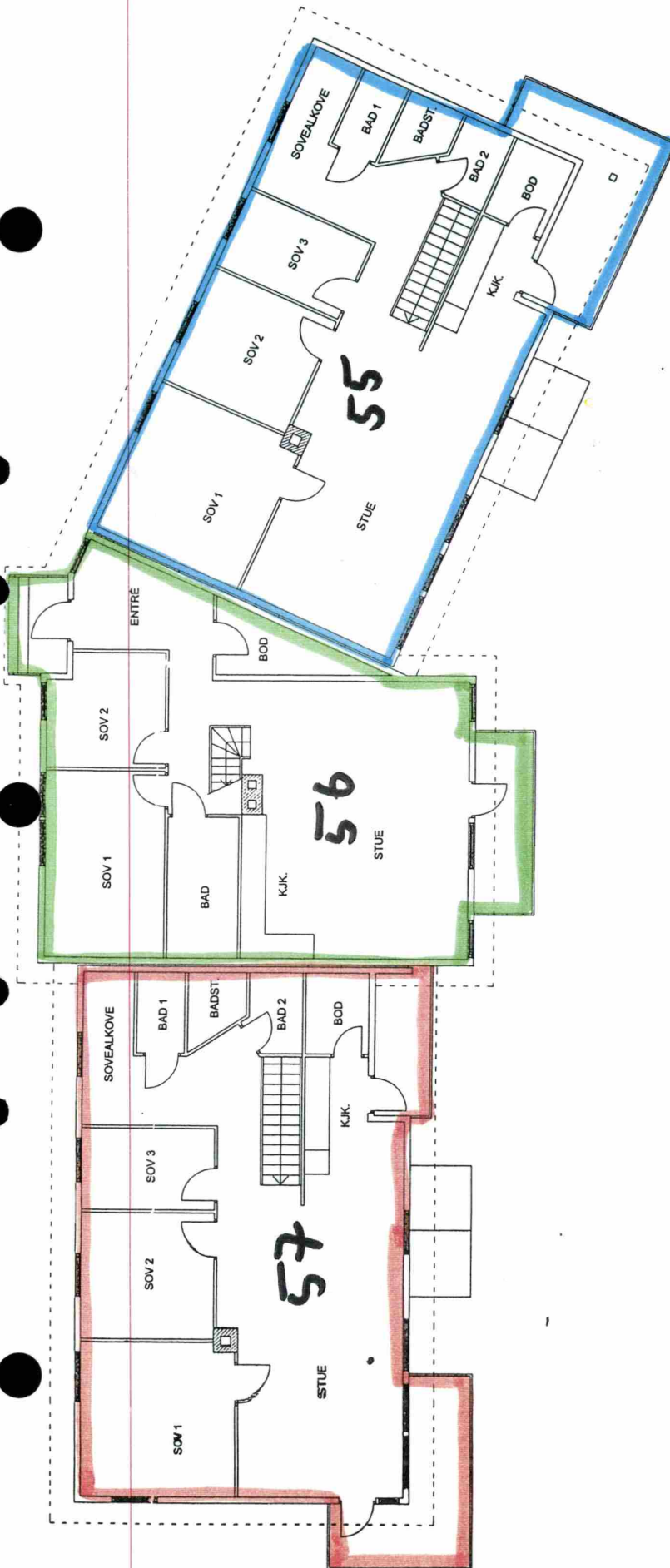
PROSJEKT	Bergsjø høyfjellsleiligheter
Betjeningssoiiger	
Plantegning underetg.	
DATA	5.7.2000
TEGN. NR	D1
MALESTOKK	1:100
REV	A
BLAD	



Bygg 2

REV	A
ENDRING	
Tegning på DAK	11.3.2002
ENDRING	

Byss 2

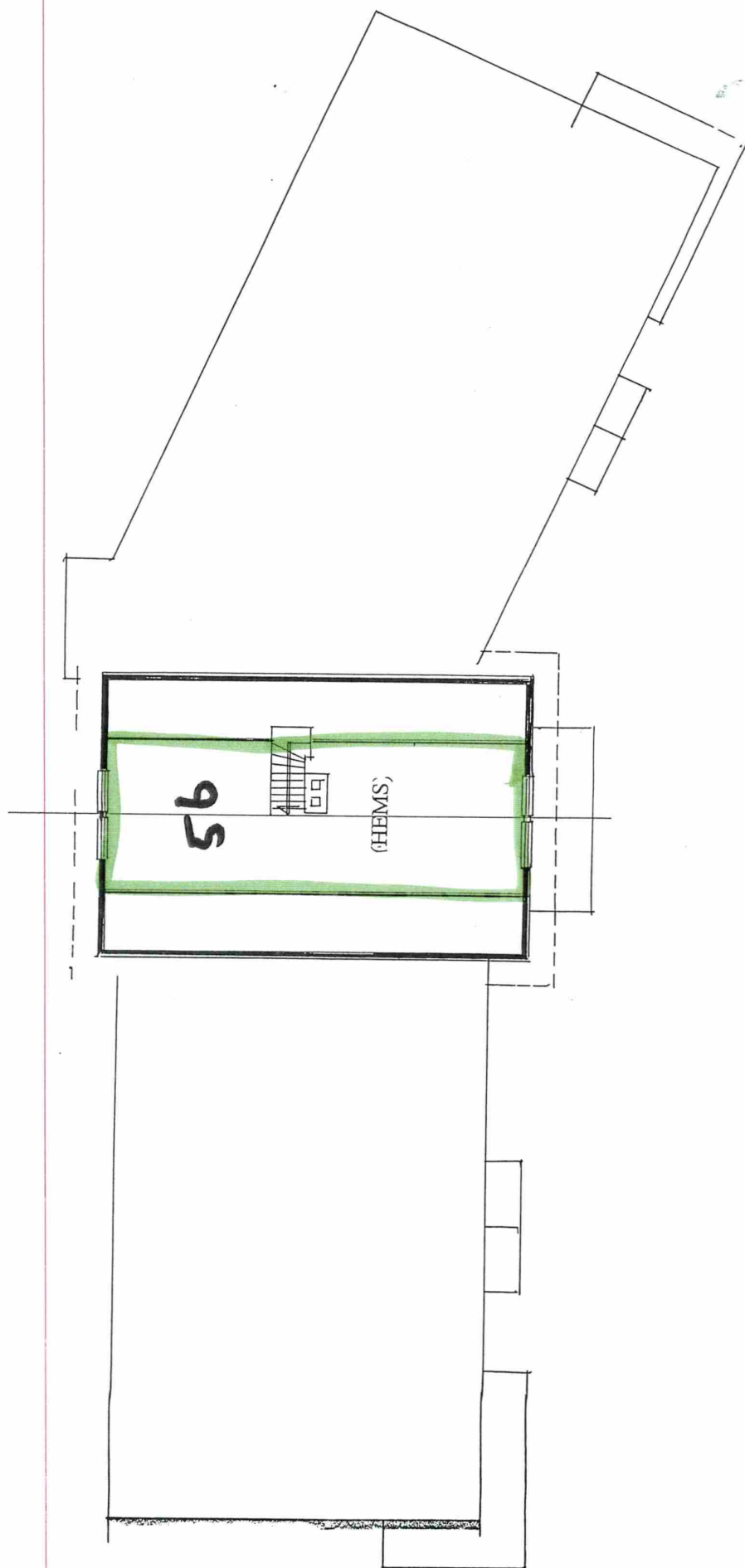


PROSJEKT
Bergsjø høytjellsleiligheter
Betjeningsboliger

Plantegning 1.etg.

Hallingdal
Hytteservice as

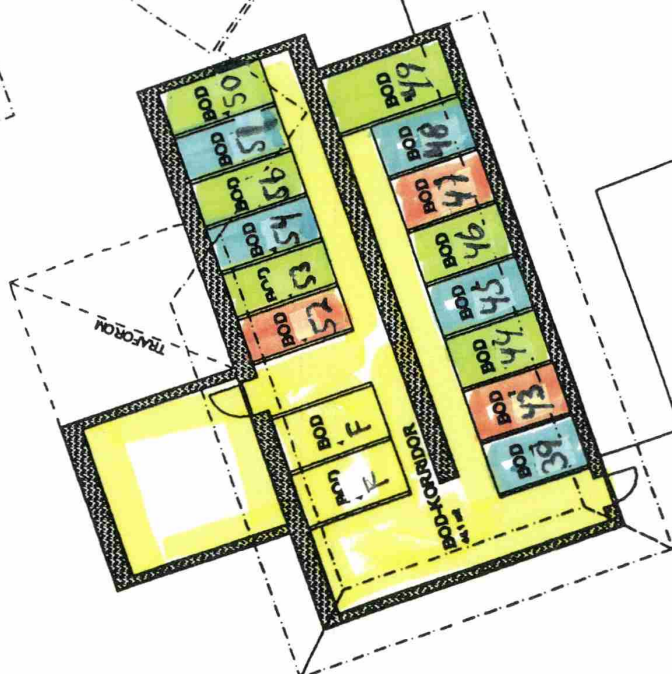
REV.	DATE	TEGN. NR.	BLAD
A	5.7.2000	D2	1:100
A	13.2.2002		
REV.	DATE	TEGN. NR.	BLAD
A	13.2.2002		
REV.	DATE	TEGN. NR.	BLAD



Bygg 2

PLAN 2. ETG.

BERGSJØ HØYFJELLSLEILIGHETER
PLAN U.
Scale - 1:200 / Dato : 27.03.03
Hallingdal Hytteservice
3579 Torpo
Tlf : 32083411



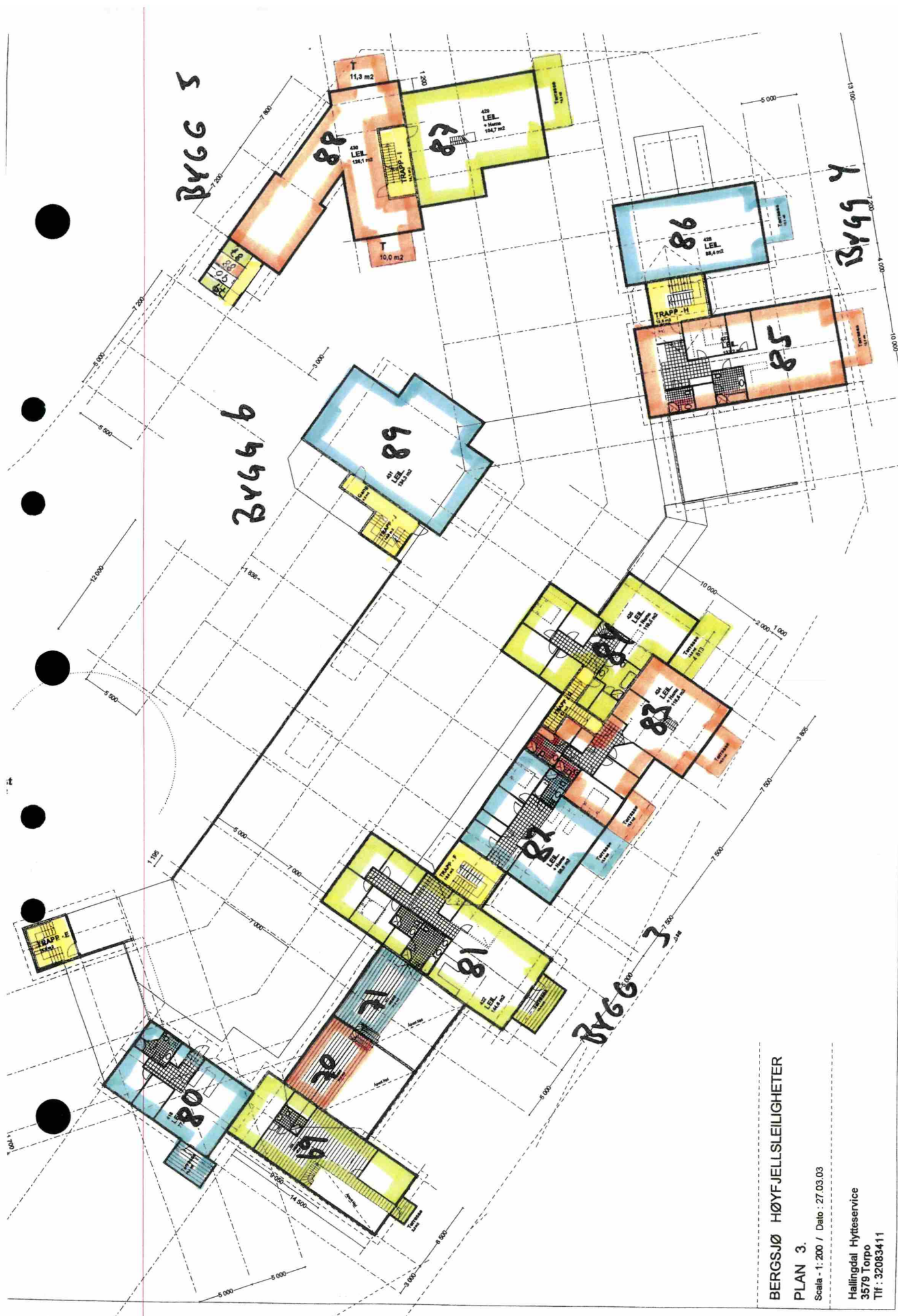


BERGSJØ HØYFJELLSLEILIGHETER

PLAN 4.

Scale - 1:200 / Date : 27.03.03

Hallingdal Hytjeservice
3579 Torpo
Tlf: 32083411

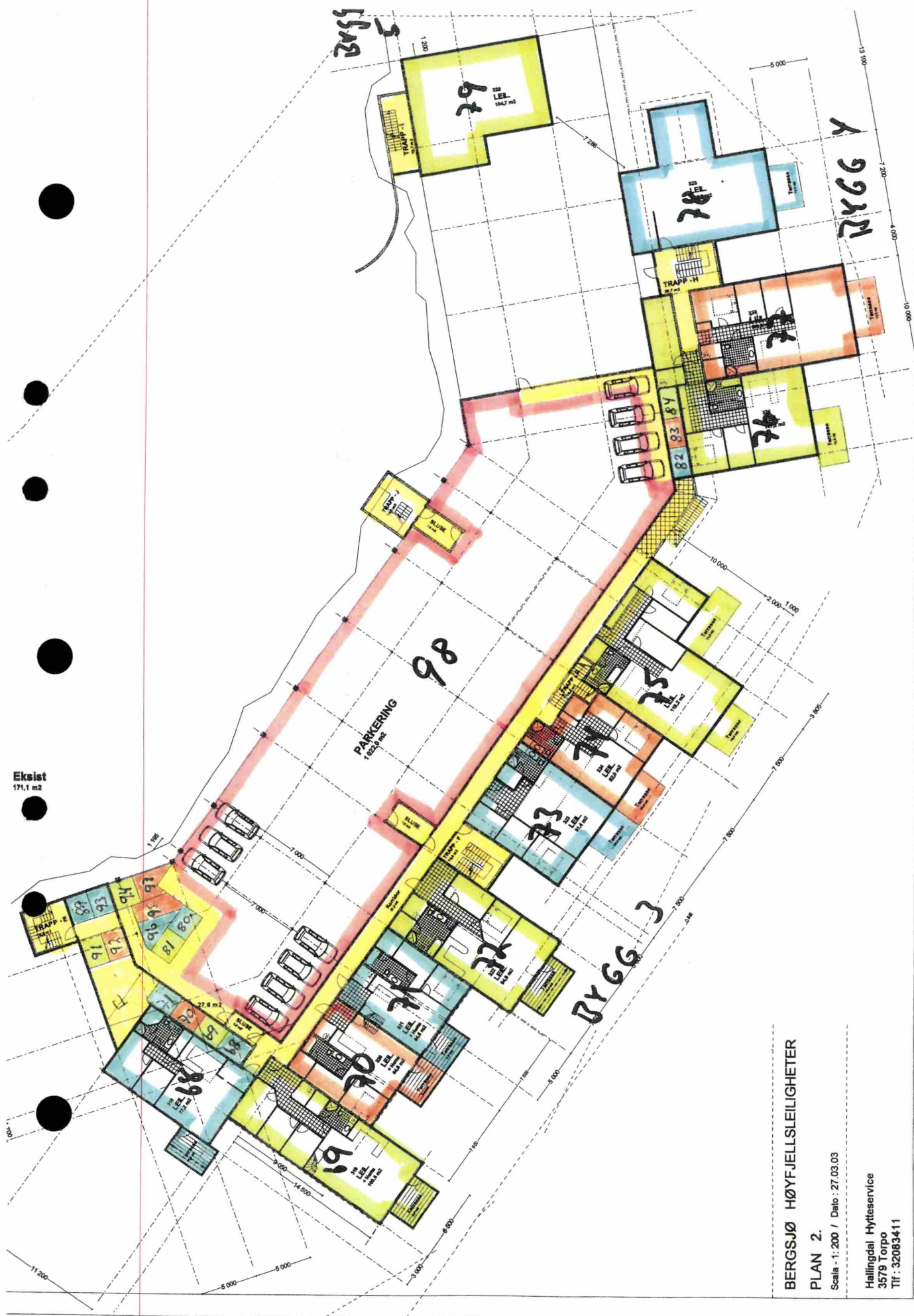


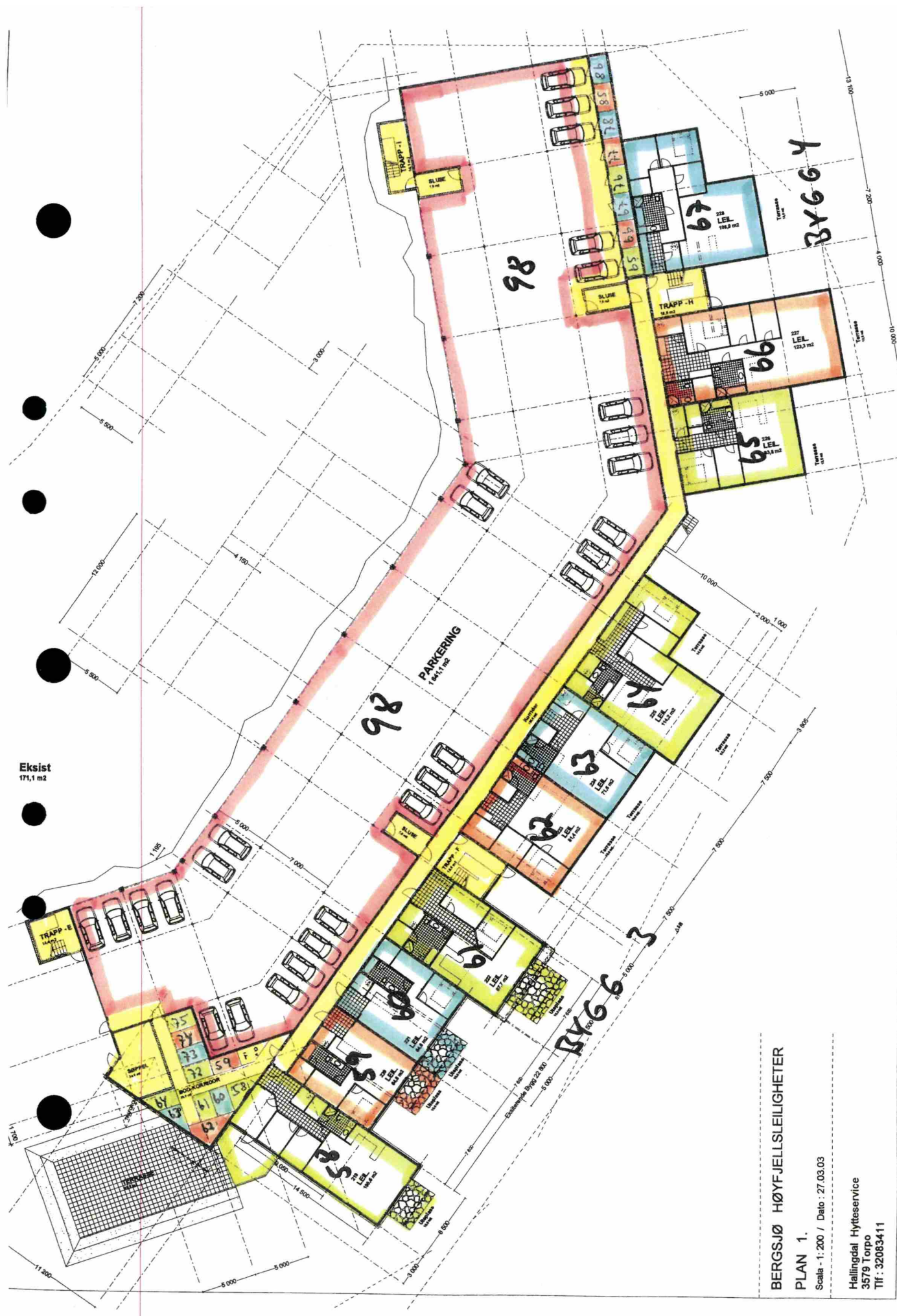
BERGSJØ HØYFJELLSLEILIGHETER

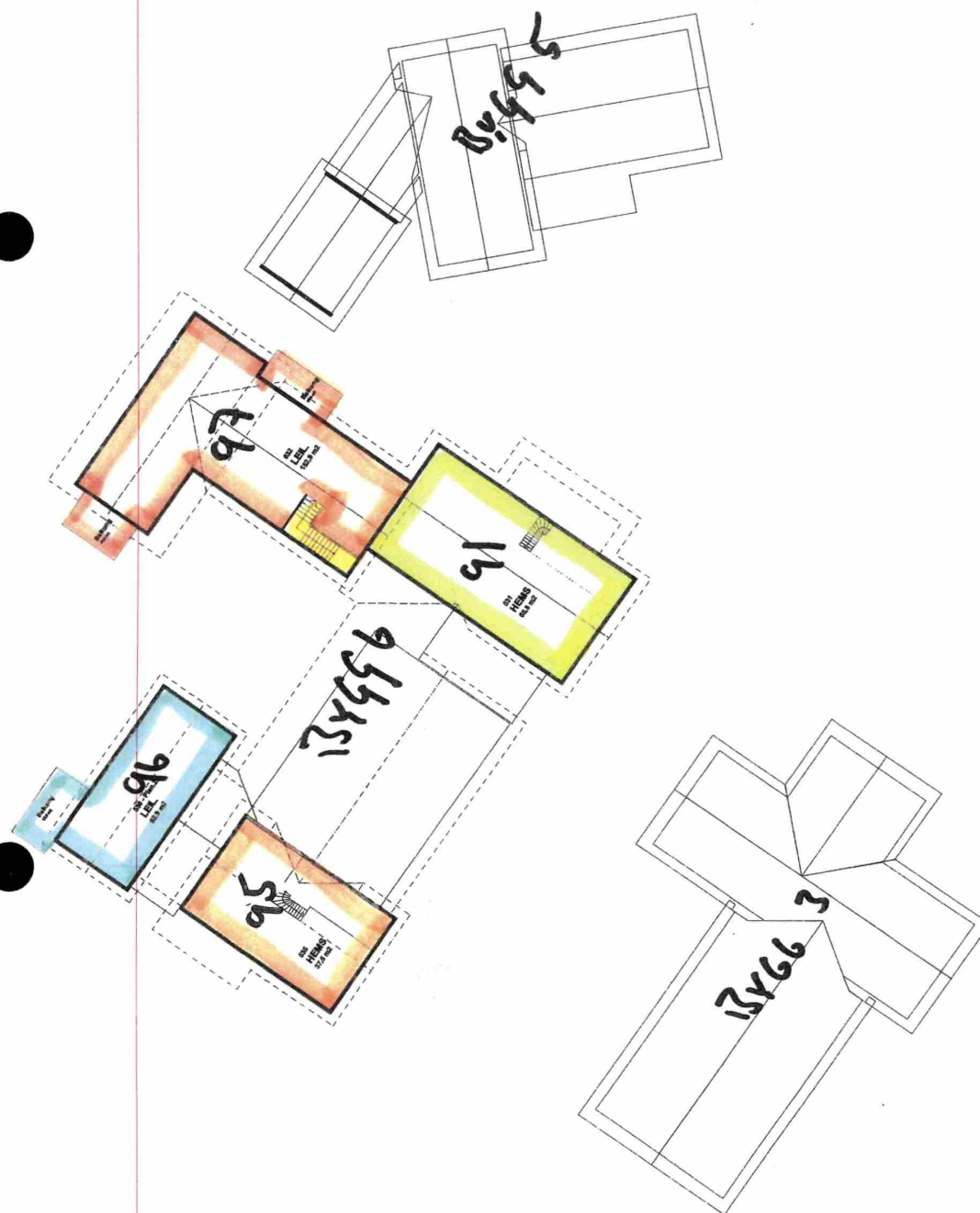
PLAN 3.

Scale - 1:200 / Dato - 27.03.03

Hallingdal Hytjeservice
3579 Torpo
Tlf: 32083411





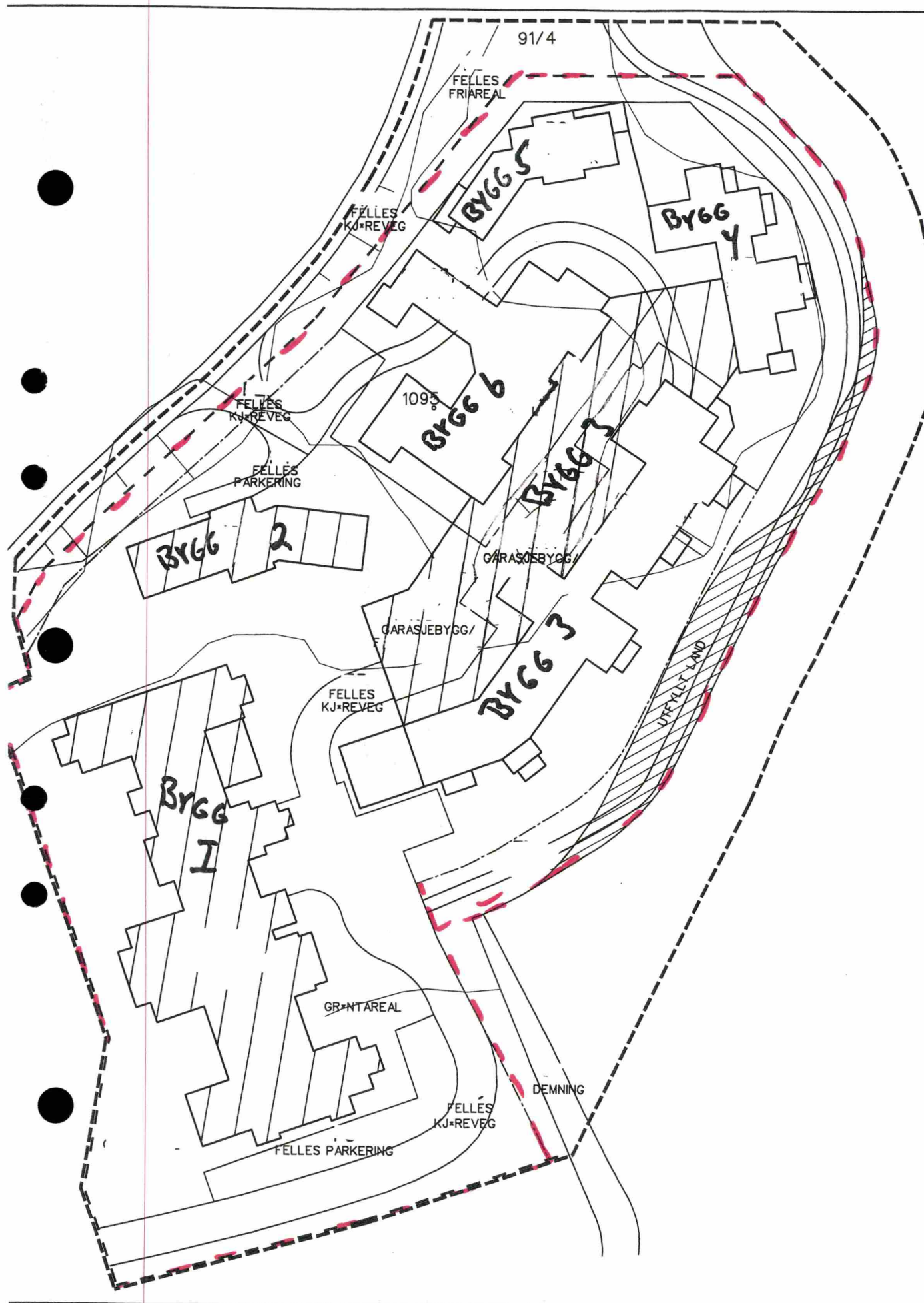


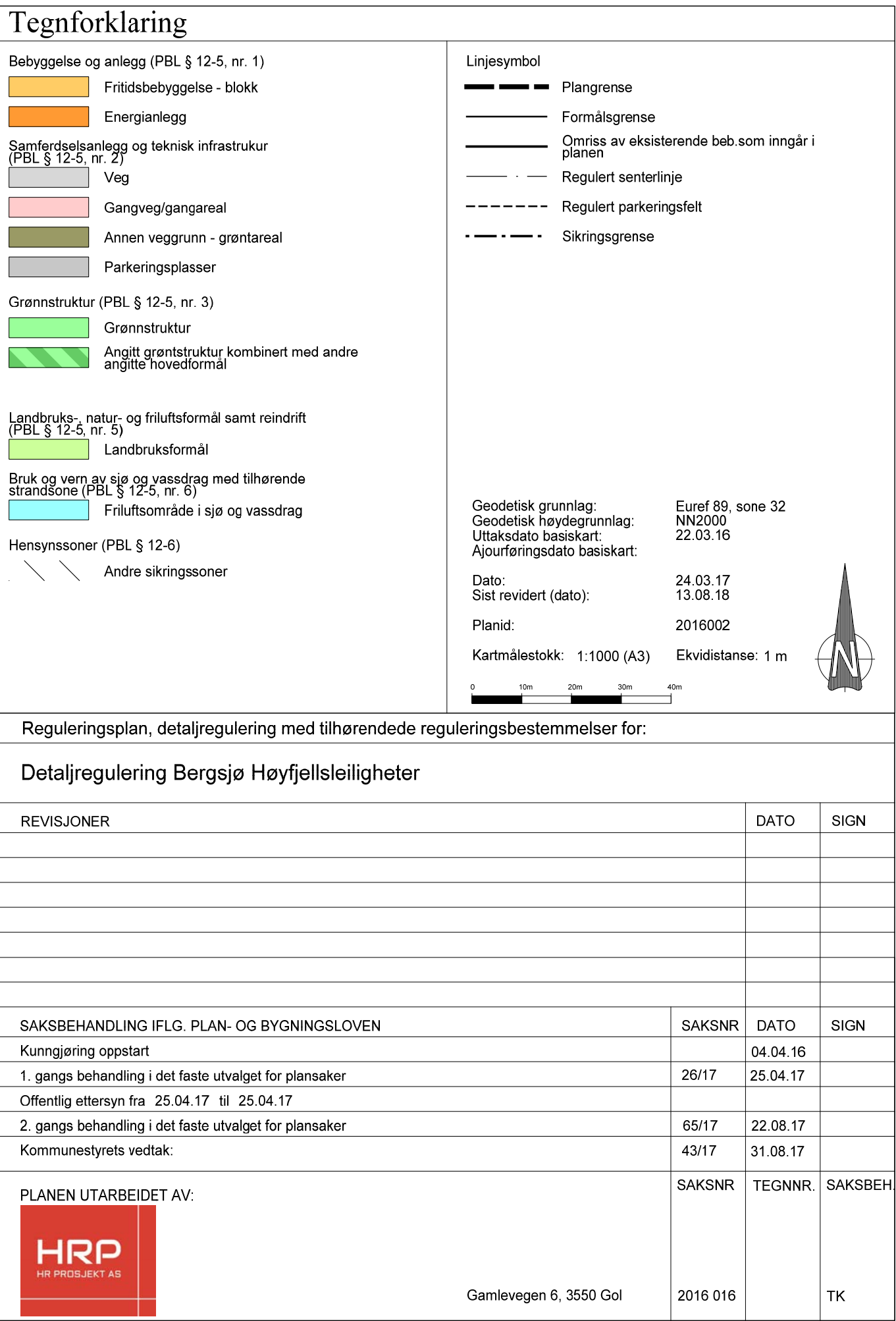
BERGSJØ HØYFJELLSLEILIGHETER

PLAN 5.

Scale: 1:200 / Date: 27.03.03

Hallingdal Hytteservice
3579 Torpo
Tlf: 32083411





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 friluftformål 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 Ubebyggt 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

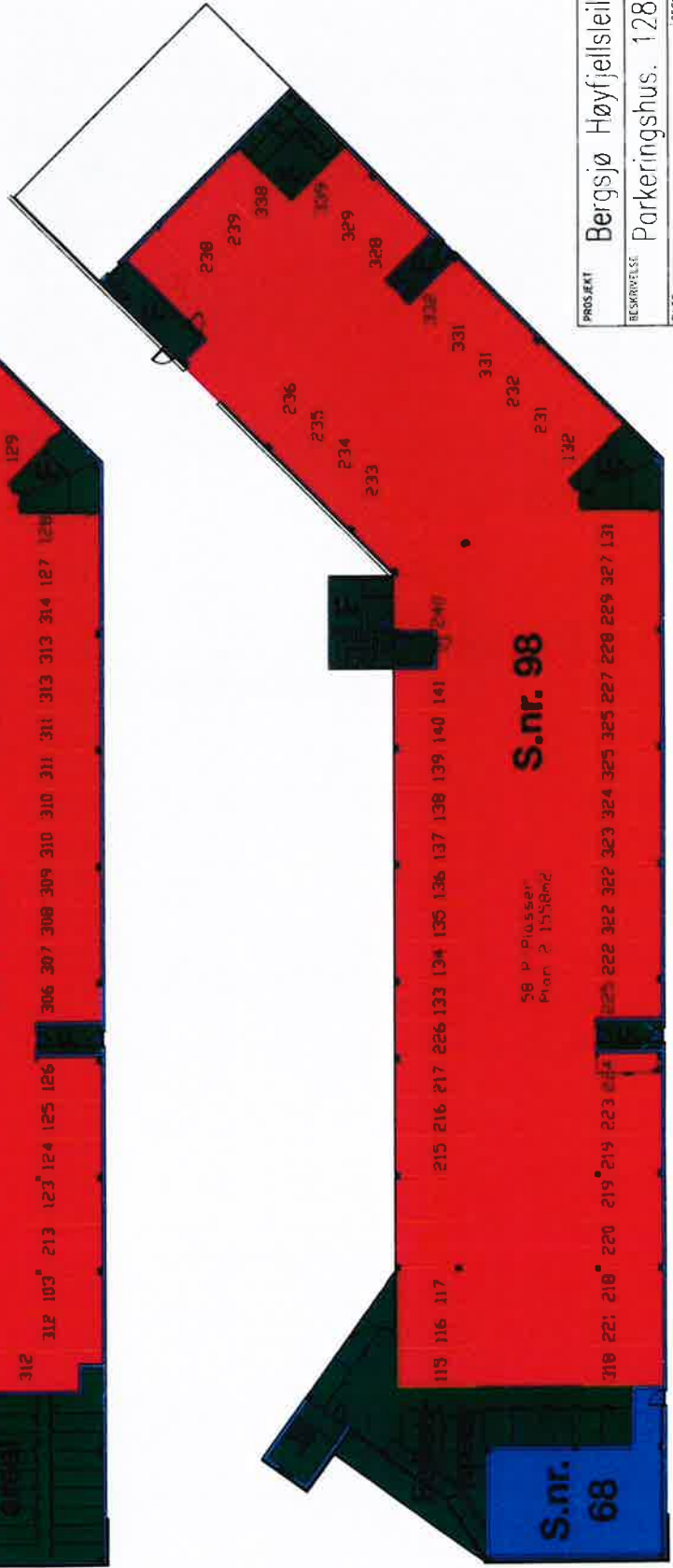
6.1 Landbruksformål

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

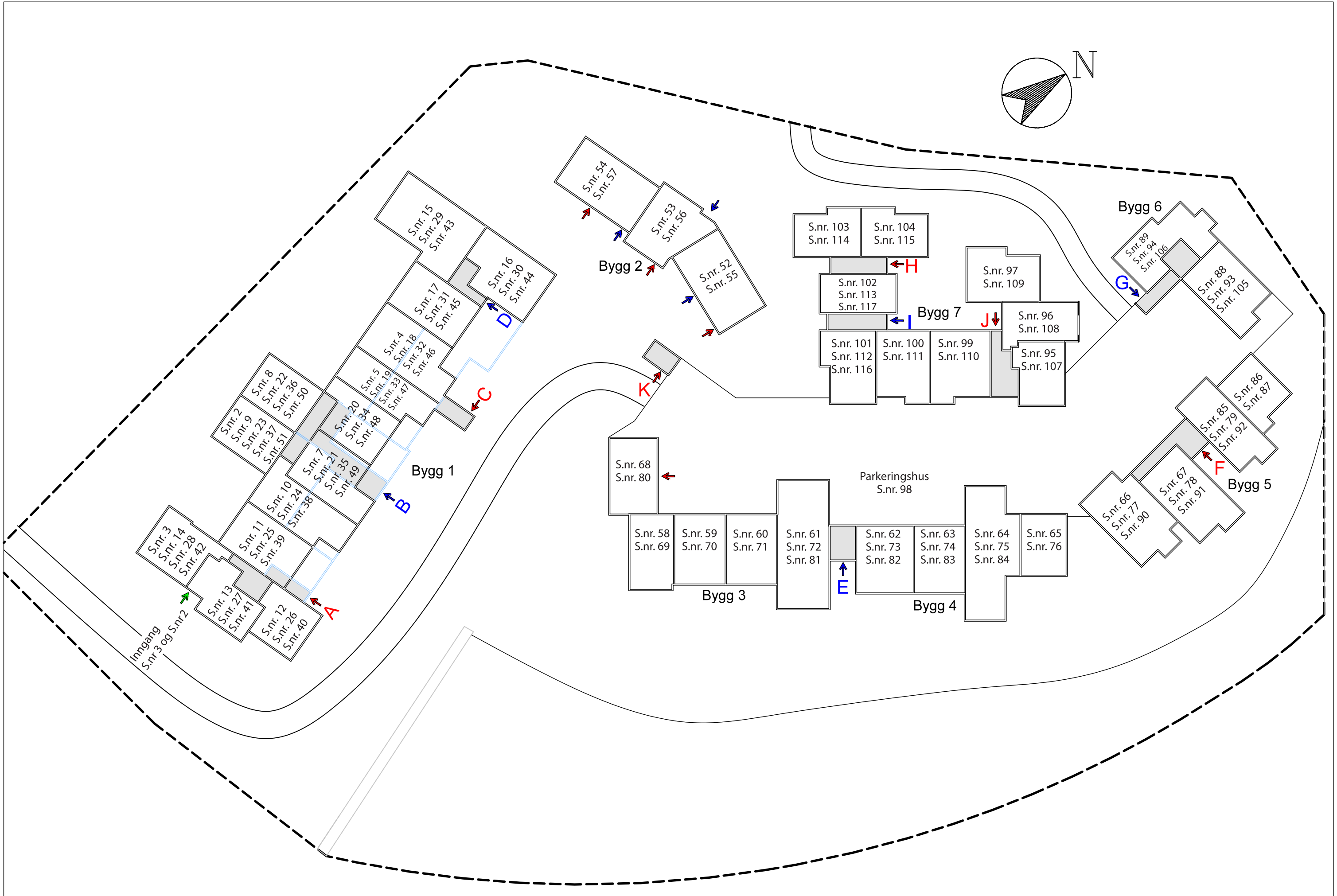
7. HENSYNSSONER

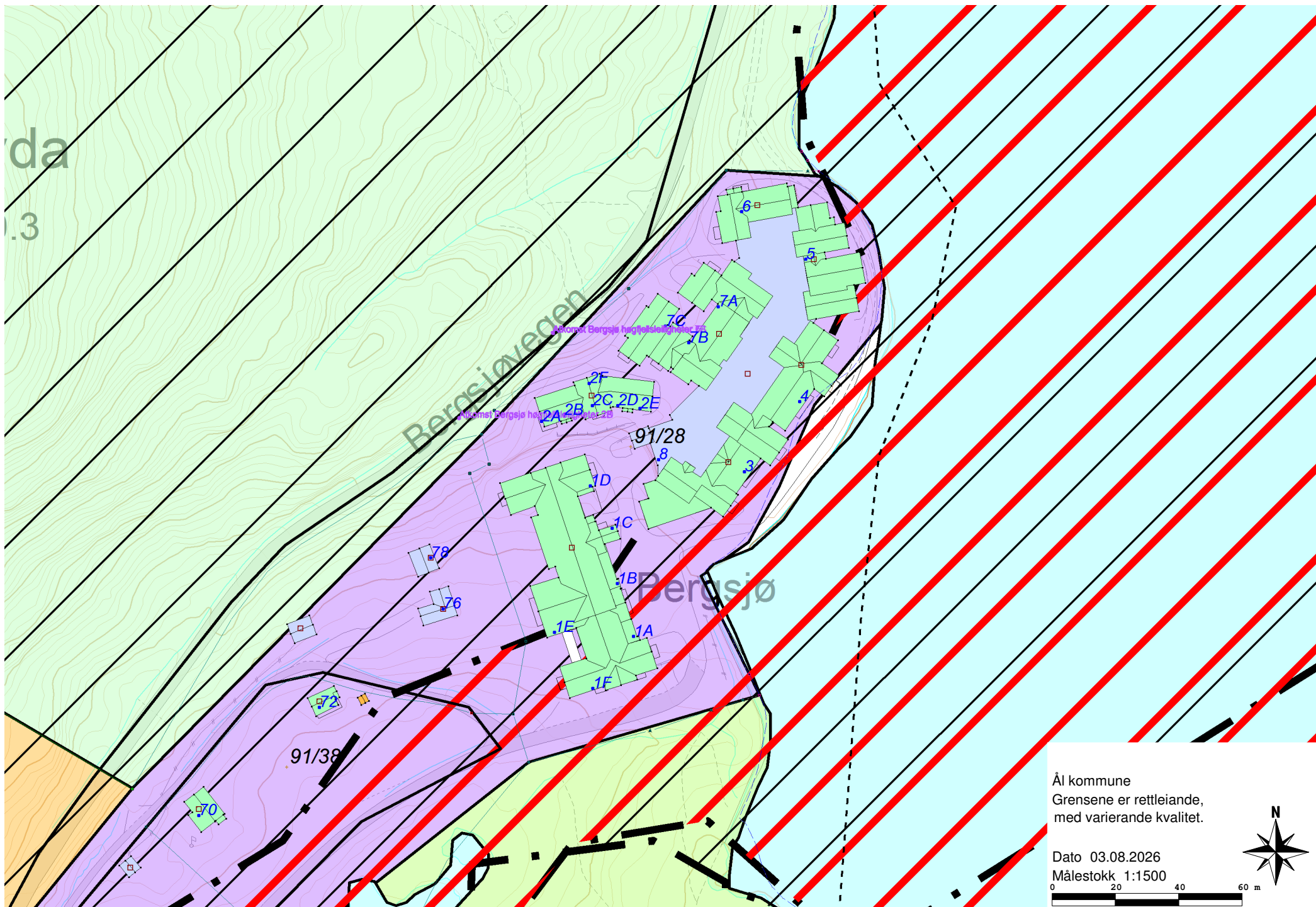
7.1 Annen sikringssone

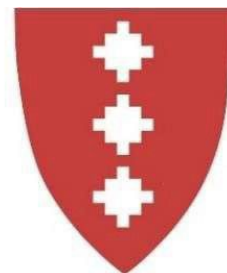
Damfeste for dam Bergsjø. Det kan ikke gjøres tiltak i sikringssonen før det er innhentet tillatelse fra dameier.



PROSJEKT	Bergsjø Høyfjellsleiligheter		
BESKRIVELSE	Parkeringshus. 128 plasser.		
DATA	31.01.2017	TEGN. NR.	REV.
MALESTOKK	1:300	Hallingdal Byfjeservice as	







ÅL KOMMUNE

Føresegner og retningslinjer

Arealdelen av kommuneplanen 2023 – 2035

Vedteke 16.10.2025 i sak 83/2025



Foto: Even Medhus

Innhald

Føresegner og retningslinjer 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 Rekkefølgeføresegn	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 Fellesføresegnar til landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 7 og 11-11 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

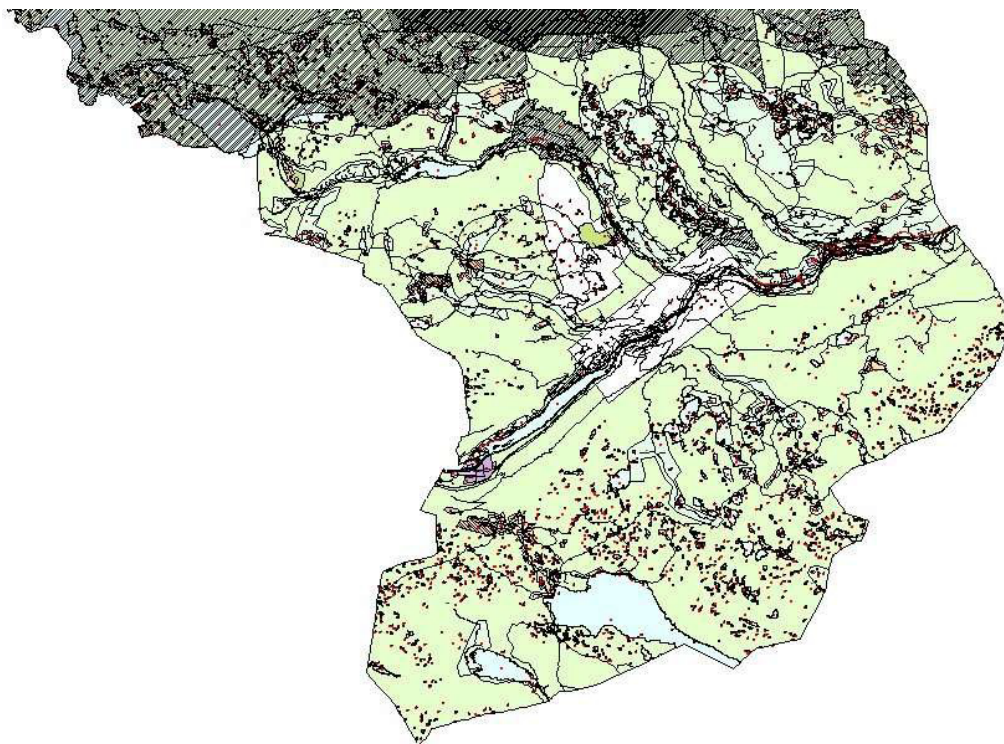
§ 2.4.3 LNF-areal for spreidd utbygging – Eksisterande (LSE) (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 2) ..	16
§ 2.4.4 LNF-areal for spreidde bustader (LSB) og næringsverksemdar (LSN) – Framtidig (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 11-11, nr. 2).....	17
§ 2.4.5 LNF-areal for spreidde fritidsbustader (LSF A og LSF 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 Byggeområde frå tidlegare disposisjonsplanar	27

Føresegner og retningslinjer 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 retningslinjer 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 retningslinjer skal supplere gjeldande regulerings- og bebyggelsesplanar.

Retningslinjer:

- 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/bufferoner 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 sykkelvegnett 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 festegrund 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 byggt tekniske 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 einskilte 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 gjennomførast tiltak som kan medføre at miljømåla i vassforvaltningsplanane ikkje nås.

Retningslinjer:

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 tilfredsstillе dei krav som til ein kvar tid følgjer av kommunale normer.

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

Kommunen sin vatn- og avløpsnorm (VA-norm) skal leggst 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 tilknytning 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 vassveggar, 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 leggst til rette for energiforsyning ved vassboren varme eller alternativ energikjelde (jordvarme, bioenergi (t.d. vedovn ol.), vindkraft og solenergi).

Avkøyringar frå riks- og fylkesveggar

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

Byggegrenser til veg og bane

Retningslinjer:

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.

Gangveggar

Gangveggar 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 forvaltaast 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.

Retningslinjer:

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 opphøvelege eksteriørmessige detaljer bevarast i så stor grad som mogleg. Opphøvelege 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.

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

Hogst og vesentlege terrenginngrep

I område som er avsett til utbyggingsføre mål 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.

- Utnyttingsgraden omfattar grunnflata av alle bygningar inklusiv areal til parkering på den einskilde tomt.
- Bustadtomter med hellingsgrad brattare enn 1:4 skal oppførast med sokkeletasje.
- Det er opning for oppføring av solceller på tak/bygning.
- 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. offentlig 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 byggeområde 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 m². 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 grøstruktur 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 riksvegstrekinga skal gjennomførast samstundes som etablering av dei nye kryssa.

§ 2.2.4 Råstoffutvinning RU (pbl § 11-9)

Omfattar myrjorduttak, masseuttak og masseinntak. Ved etablering av nye, og utviding av eksisterande myrjorduttak, masseuttak og masseinntak skal det utarbeidast reguleringsplan. I samband med planarbeidet skal det utarbeidast ei trafikkutgreiing som dokumenterer at det er mogleg å etablere ein trafiksikker 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 Unntak frå plankrav (pbl § 11-10, nr. 1)

Det er unntak 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 - Knutstølvhova 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 annekst og eitt uthus.
- b) Utnyttingsgraden i område som skal nyregulerast kan vere maksimalt 236 m² BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og annekst vere på inntil 150 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 annekst skal vere maks. 3 meter. Mønehøgda kan vere inntil 6,0 meter.
- c) Utnyttingsgraden i område utan reguleringsplan er maksimalt 206 m² BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og annekst 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 annekst 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 m². 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 m² 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 omkringliggende 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 m² 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 tilknytning 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 m². 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 offentlig 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 friluftsføremål (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.

Retningslinjer:

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 landbrukseigedommen 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 tilknytning til eksisterande tun og bygg.
- c) Dersom det gis løyve til bygging av kårustad 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.

Retningslinjer:

- 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, næringsverksemdar og fritidsbustader. Innanfor LSE er det ikkje tillate å bygge nye næringsbygg, fritidsbygg eller bustader.

Det kan gis løyve til tiltak på eksisterande næringsverksemdar, bustader og fritidsbustader innanfor følgjande rammer:

- a) Bustadtomter i LSE kan utviklast etter tabell 1.
- b) I område for spreidd utbygging LSE kan ny kårustad 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 § 2.4.1 Fellesføresegn 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) Tilknytting 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 fradeling av tomter til dette.

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

Unntak frå § 2.4.5.1 er at det kan byggjast på tidlegare fradelte 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 tilknytning 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 ($\geq 1/100$), S2 ($\geq 1/1000$) og S3 ($\geq 1/5000$). 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 ($\geq 1/100$), S2 ($\geq 1/1000$) og S3 ($\geq 1/5000$). 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 ($\geq 1/100$), S2 ($\geq 1/1000$) og S3 ($\geq 1/5000$). 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 ($\geq 1/100$), S2 ($\geq 1/1000$) og S3 ($\geq 1/5000$). 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.

Retningslinjer:

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 drikkevatt), 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:

- Forbod mot bakkeplanering og mot uttak av masse i området eller langs vassdraget, eventuell oppfylling av masse krev godkjenning.
- 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.
- Forbod mot deponering av avfall. Omfang av gjødsling må klarleggjast og gjødsling utførast etter godkjent gjødselplan.
- 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:

- Forbode mot campingplass, sirkustelt og organisert aktivitet med dyr.
- 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 verksemdar 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.

Retningslinjer:

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.

Retningslinjer:

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 utmarksverksemdar 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 langt at det ved plassering blir tatt omsyn til viktige trekkrunder og beiter for villrein. Gjerde, eller dei delane av gjerdet, som er i konflikt med villreinen sin arealbruk skal leggjast 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).

Løypekøyning 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 anleggast 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.

Retningslinjer:

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 løypestraséar kan lagast ut frå behova til friluftslivet og reiselivet. Det må skje etter heilskaplege stig- og løypeplanar med fokus på korleis ferdseilen kan kanalisert 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 langt at det ved plassering blir tatt omsyn til viktige trekkruiter og beiter for villrein. Gjerde, eller dei delande av gjerdet, som er i konflikt med villreinen sin arealbruk skal leggjast 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 kanalisert 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/Fjellopsynet 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.

Retningslinjer:

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	Feltamn	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.

Retningslinjer:

Rikspolitiske retningslinjer 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. Forvaltning 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 forvaltest 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 høgspenning.

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 verdier 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

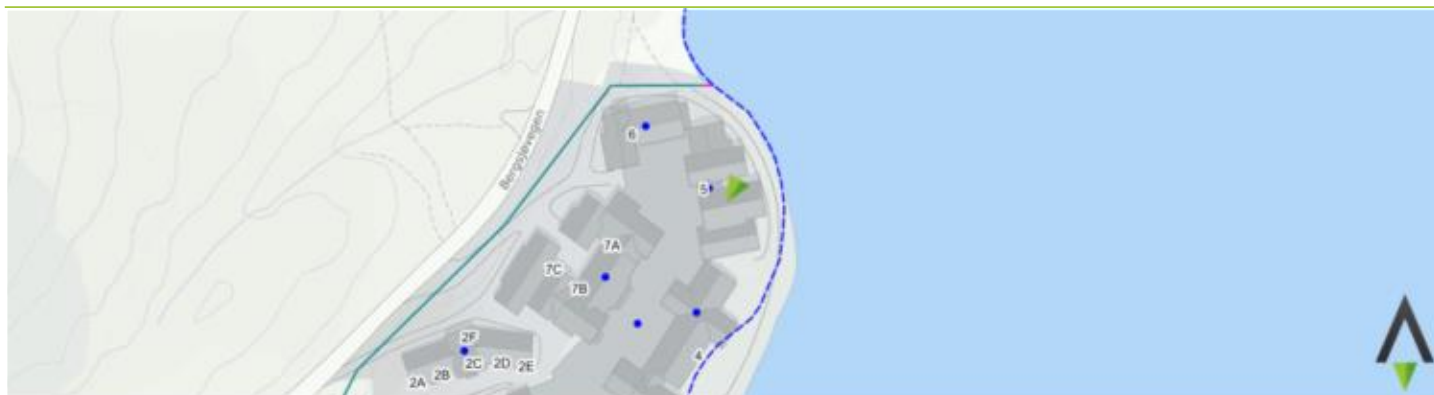
30	Gaurhovdstølen sameige	12	6
33	Vats hyttegrennd	18	3
34	Nystølen hyttefelt	25	3
36	Fjellstølen hyttefelt	19	3
37	Rabbehalle hyttefelt	2	0
38	Plassestølen hyttefelt	8	1
39	Barskrind søndre hyttefelt	6	4
40	Sangefjell 1	25	0
42	Sangefjell 2	101	6
45	Osestølen sameige	2	0
46	Hagaheimstølen hyttefelt	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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3328 Ål Kommune - 91/28/0/67

Eierrepresentant: Bruun Helge

Regningsmottaker: Bruun Helge



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	67				

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HAUGEN BJØRG	Meteorveien 43B	3113 TØNSBERG	3/10	Hjemmelshaver
BRUUN HELGE	Meteorveien 43B	3113 TØNSBERG	7/10	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 Eieendomsskatt fritid	1 131 200,00 prom	kr 2,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 131,00
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 7 608,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2026

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
19.02.2026	422 Eieendomsskatt fritid	kr 1 131 200,00 prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 131,00
	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 7 608,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2025

Oversendt	Vare	Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva	
26.08.2025	422	Eigedomsskatt fritid	kr 1 131 200,00	prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 131,00
	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 1 131 200,00	prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 131,00
	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 15 278,00

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 1 130 500,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 131,00
	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 1 130 500,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 131,00
	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 13 428,00

2023

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
29.08.2023	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 1 130 500,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 131,00
	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 1 130 500,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 131,00
	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 10 912,00

Utviklingsavdelinga

Hallingdal Hytteservice as

3579 TORPO

Arkivkode
GNR 91/28

Vår ref.
00/1446 - Thorset

Dykkar ref.

Dato
27.09.2006

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Saka er behandla som saksnr. 242/06 etter delegert mynde frå Sektorutval for teknisk, næring og ressurs.

IGANGSETJINGSLØYVE - 91/28 - BERGSJØ HØYFJELLSLEIL. TRINN 3

Ansvarleg søkjar (namn og adresse): Hallingdal Hytteservice as		Tiltakshavar (namn og adresse): Hallingdal Hytteservice as, 3579 TORPO		
Eigedom/ byggestad: Bergsjø,		Kommune: 0619 Ål	Gbnr.: 91/28	Søknad-dato: 31.05.2001
Tiltak: 12 fritidsleiligheter	Bebygd areal: 384,5 m ²	Bruksareal 1178 m ²	Andre opplysningar: Løyve gjeld bygg nr 5	

LØYVE TIL TILTAK/LØYVE TIL Å SETTE I GANG BYGG NR 5

etter plan- og bygningslova av 14. Juni 1985 med endringar sist ved lov av 27. mai 2005, §93 er gjeve på fylgjande vilkår:

1. Soverom 1 i leilighet 128, 228 og 328 må ha brannklassifisert glas og difor bør utgangsdøra i 1. endre slagretning.

Ansvarleg PRO og UTF bygg: Hallingdal Hytteservice as

Ansvarleg PRO/brann: Trygve Conradi

Ansvarleg PRO sanitær: Ing. Geir Knudsen A/S

Ansvarleg UTF sanitær: Hallingdal Hytteservice – dokumentasjon manglar

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

GENERELLE KRAV TIL UTFØRING:

1. Plassering og høgde på tiltaket skal stikkast ut etter godkjente teikningar/ planar og bygningsavdelinga skal varslast for å kunne føre tilsyn med plasseringa før oppstart av arbeida.

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:	Ferieleiligheter
Forhold til andre myndigheiter:	Ingen
Planforhold:	Reg.plan for Bergsjø
Vatn og avløp:	Privat vatn og avløp går til kommunalt avløpsanlegg
Godkjenningar og ansvarsrett:	Ok men manglar dokumentasjon på røyrleggjar
Kontrollform og Kontrollplanar:	Ok
Estetikk / forhold til miljøet:	Ok
Naboar:	Varsla ved igangsetjing av byggearbeidet

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
sakshandsamar

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

(Forvaltningslova §27 tredje og fjerde ledd)

Avsender: Ål kommune, Teknisk etat, Postboks 14, 3571 Ål

Dato: 09/01/11

Klageinstans: Fylkesmannen i Buskerud

Denne meldinga gir ei orientering om reglane som gjeld dersom De ynskjer å klage over vedtak De har fått melding om.

Klagerett

De har rett til å klage over vedtaket.

Kven kan De klaga til

Klaga skal fyrst sendast til avsendaren av denne meldinga. Dersom dette organet ikkje endrar vedtaket som følge av klaga, vil den bli sendt vidare til klageinstansen for avgjerd.

Fristen til å klaga

Klagefristen er 3 veker frå den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen går ut. Dersom De klagar så seint at det kan vera uklart for oss om De har klaga i rett tid, ber vi om at De oppgir når denne meldinga kom fram.

Dersom klaga blir sendt for seint, er det høve til å sjå bort frå den. Om De har særleg grunn til det, kan De likevel søkje om å få forlenga klagefristen. De bør då i tilfelle nemne grunnen til forsinkinga.

Rett til å kreve grunngjeving

Dersom De ikkje allereie har fått grunngjeving for vedtaket, kan De setje fram krav om å få det. Slike krav må setjast fram i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrote, og ny frist byrjar å løpe frå det tidspunkt De mottek grunngjevinga.

Innhaldet i klaga

Klaga skal nemne det vedtak det blir klaga over, og den eller dei endringar som det er ynskje om. De bør også nemne Dykkar grunngjeving for å klage og eventuelle andre opplysningar som kan ha betydning for vurderinga av klaga. Klaga må underteknast.

Utsetjing av vedtaket

Sjølv om De har klagerett, kan vedtaket vanlegvis gjennomførast straks. De har imidlertid høve til å søkje om å få utsatt iverksetjinga av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klaga er avgjort.

Rett til å sjå dokument i saka og til å kreve rettleiing

Med visse begrensningar har De rett til å sjå dokumenta i saka. De må i tilfelle vende Dykk til det forvaltningsorgan som har sendt denne meldinga. Der kan De også få nærare rettleiing om høve til å klage, om framgangsmåten ved klage og om reglane for saksbehandlinga elles.

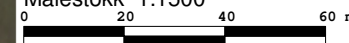
Særlege opplysningar:

For ytterlegare klagereglar vert det vist til Forvaltningslova.



Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierende kvalitet.

Dato 03.08.2026
Målestokk 1:1500





Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Adresse

Bergsjø høgfjellsleiligheter 5, 3570 ÅL

Dato for energimerking

20.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-336119

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

22759655

Gårdsnummer

91

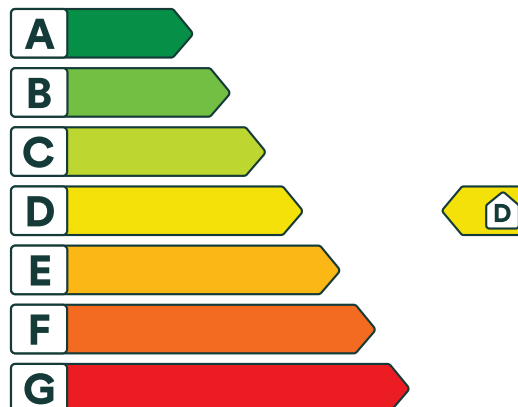
Bruksnummer

28

Seksjonsnummer

67

Bruksenhetsnummer

H0102


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2010

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

105,0 m²

Oppvarmet bruksareal

99,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Gass, Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

195,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

232,35 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 003 kWh