Sundrevegen 97, 3570 ÅL

Ål sentrum - Næringseiendom

Eiendomsmegler / Daglig leder

Ludvig Hungerholdt

Mobil 908 86 442
E-post ludvig.hungerholdt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hallingdal
Sentrumsvegen 126, 3551 Gol

Ål sentrum - Næringseiendom

Tidligere bilverksted. Flott beliggenhet og stort potensial. Behov for totalrenovering

Eiendommen er sentralt beliggende i sentrum av Ål. Eiendommen ernærmere bestemt beliggende ved Torget, ca. 1000 meter nord for Ål stasjon og rett nordøst for Ålingen kjøpesenter. Offentlig kommunikasjon i form av buss er tilgjengelig i umiddelbar nærhet. Det meste av øvrige servicetjenester, foruten skoler og barnehage, er tilgjengelig i nærområdet.

Eiendommen er bebygget med kombinasjonsbygg over 2 etasjer, med bilverksted og lagerlokaler i 1. etasje, og rålokaler i 2. etasje. I henhold til mottatte opplysninger har bilverkstedet et areal på ca. 425 m² BTA i 1. etasje og ca. 500 m² BTA i 2. etasje. Bygningen er av eldre dato og det anses som nødvendig med betydelige oppgraderinger og tilpasninger for å bruke bygningen.

Se vedlagt verdivurdering fra takstmann i prospektet.

Nøkkelinfomasjon

Prisant.:	Kr 4 000 000,-
Omkostn.:	Kr 101 342,-
Total ink omk.:	Kr 4 101 342,-
Selger:	Sverre Berge
Boligtype:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1987
BRA:	693 m²
Tomtstr.:	1692.2 m²
Soverom:	0
Gnr./bnr.	110/331
Oppdragsnr.:	

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Bilder 10
Tilstandsrapport 16
Matrikkelbrev 25
Kartutsnitt - kommunedelplanen 39
Kartutsnitt - reguleringsplanen 40
Kommunedelplan - bestemmelser 41
Reguleringsplan - bestemmelser 50
Tinglyst servitutt - Adkomstrett for varelevering 55
Tinglyst servitutt og rettighet - 1956 56
Tinglyst servitutt - adkomstrett bnr. 224 58
Nabolagsprofil 75
Budskjema 78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA: 693 m²
BTA: 925 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1692.2 m²

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende i sentrum av Ål. Eiendommen ernærmere bestemt beliggende ved Torget, ca. 1000 meter nord for Ål stasjon og rett nordøst for Ålingen kjøpesenter. Offentlig kommunikasjon i form av buss er tilgjengelig i umiddelbar nærhet. Det meste av øvrige servicetjenester, foruten skoler og barnehage, er tilgjengelig i nærområdet.

Adkomst

Adkomst fra Sundrevegen.

Bebyggelsen

Ligger i sentrumsområdet med næring/forretning -og boligbebyggelse.

Byggemåte

Eiendommen er bebygget med kombinasjonsbygg over 2 etasjer, med bilverksted og lagerlokaler i 1. etasje, og rålokaler i 2. etasje. I henhold til mottatte opplysninger har bilverkstedet et areal på ca. 425 m² BTA i 1. etasje og ca. 500 m² BTA i 2. etasje. Bygningen er av eldre dato og det anses som nødvendig med betydelige oppgraderinger og tilpasninger for å bruke bygningen.

Tegninger har ikke vært mulig å innhente fra kommunen.

Verditakst

Kr 4 000 000. Se verdivurderingen fra takstmann vedlagt i prospektet.

Innhold
Bilverksted og lagerlokaler i 1. etasje.
Rålokaler i 2. etasje.

Standard
Eldre verkstedbygning med stort behov for totalrenovering.

Parkering
Parkering på egen grunn.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 10 416

Eiendomsskatt
Kr 10 416

Eiendomsskatt år
2023

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 110, bruksnummer 331 i Ål kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

04.05.1956 - Dokumentnr: 507 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:3043 Gnr:110 Bnr:127
Veirett fra Sundrevegen og frem til tomt.

01.02.2012 - Dokumentnr: 92289 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3043 Gnr:110 Bnr:224 Snr:1-9
Seksjonene har adkomsrett til egen eiendom med inngang/tilgang via bnr. 331.

01.11.2012 - Dokumentnr: 920260 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3043 Gnr:110 Bnr:178 og 226
Adomstrett for varelevering.

Rettighet tinglyst på annet bruksnummer:
04.05.1956 - Dokumentnr: 990109 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3043 Gnr:110 Bnr:127
Bestemmelse om garasje/parkering
Har veirett fra Gamlevegen og frem til tomt på oversiden.

Servituttene er vedlagt i prospektet.

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse gitt 23.12.1987.
Rammetillatelse gitt 01.11.1986
Igangsettingstillatelse gitt 04.11.1986
Foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei/vann/avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan for Sundre sentrum (PlanID 2003003). Den angjeldende eiendommen omfattes av felt B/F/K 12 i reguleringsplanen, markert med rødt omriss på bildet til høyre. Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor, og har maks. %-BYA på 70 %. Det skal være publikumsrettet funksjoner ut mot offentlig gate. Resterende etasjer kan brukes til boligformål. Det skal avsettes en parkeringsplass pr. 50 m² publikumsareal og forretning/kontorareal, en plass pr. bolig/leilighet og en plass pr. 200 m² lagerareal. Maksimalt etasjetall er satt til 2 + underetasje.

I henhold til Ål kommunes kartsider er eiendommen i sin helhet avsatt til sentrumsformål (S) samt hensynssone H570_3 - bevaring av kulturmiljø i "kommunedelplan for Sundreområdet" (PlanID 2014001). I hensynssone Kulturmiljø H570_3 Sundre skal nye bygninger plasseres i byggelinje langs Gamlevegen, Trolldalsvegen, Sundrevegen, Torget og Stasjonsvegen. Videre skal nye bygninger og ombygging av eksisterende bygninger tilpasses eksisterende bygningsmiljø med hensyn til plassering, retning på bygget, størrelse, form og estetisk uttrykk. Formålet er å ta vare på det særpregede kulturmiljøet med bygninger, murer, veger og hager. For nye forretningsbygg eller andre bygg i sentrum skal 50 % av parkeringsarealet ligge under bakken.

Kommentar konsesjon
Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eigedom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse
Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning
Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
100 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 000 000,00))
---
101 342,- (Omkostninger totalt)
---
4 101 342,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på

oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.
Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag
Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

Oppdragsanvarlig
Ludvig Hungerholdt
Eiendomsmegler / Daglig leder
ludvig.hungerholdt@aktiv.no
Tlf: 908 86 442

Hallingmegleren AS, Sentrumsvegen 126
3550 Gol

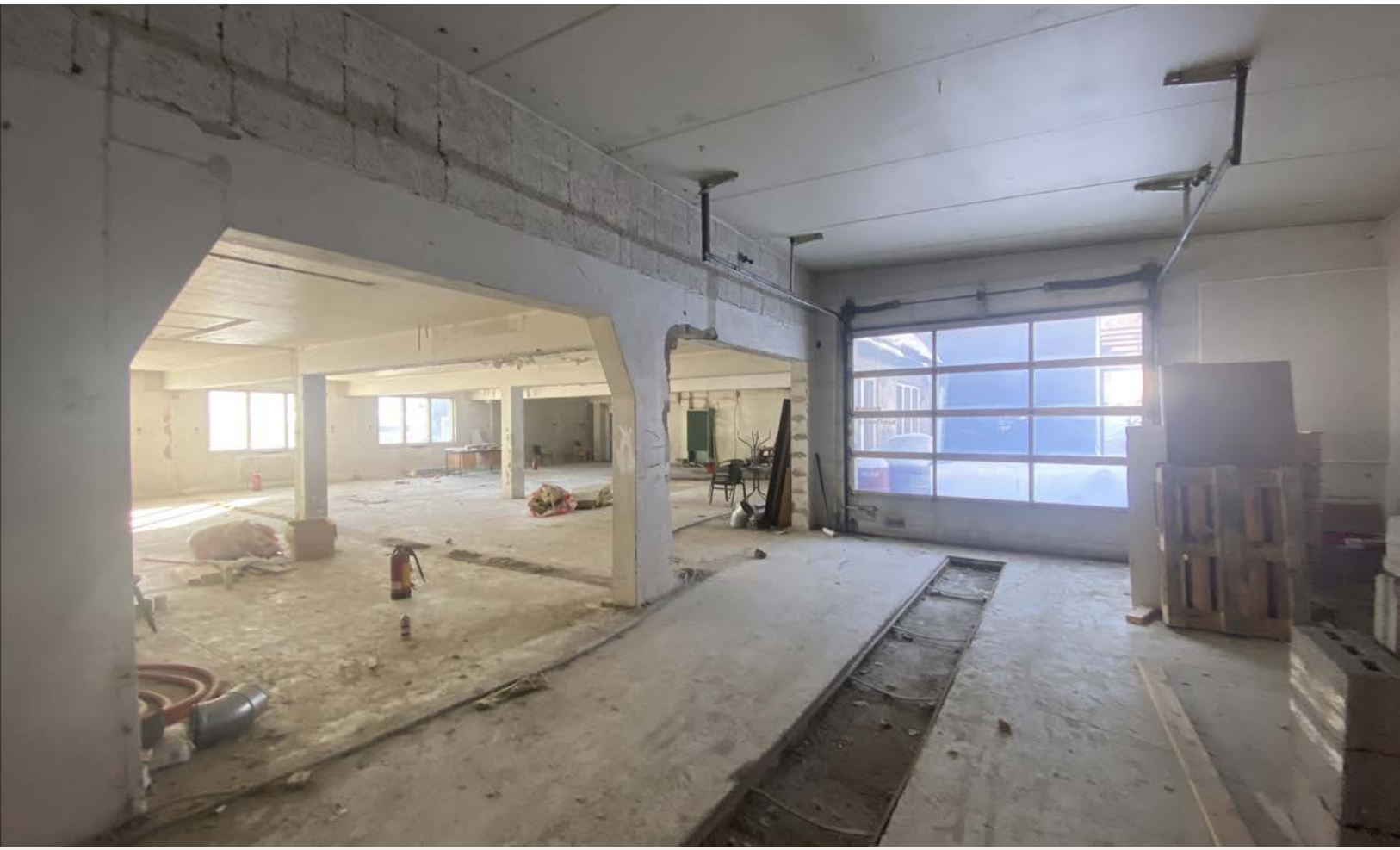
Salgsoppgavedato
28.08.2023

set
OR
LLER
2 30

SpareBank 1
Ål
Øvre sentrum
Overnatting
Spisestader
Veterinær
Primhovda Sør
Meir info på al.no

CONFIDENCE

YAMAHA



Vedlegg

VERIDIAN
ANALYSE

VERDIVURDERING

TOMT

Sundrevegen 97, 3570 Ål

Gnr. 110, bnr. 331 i Ål kommune

19.06.2023

Takst & Eiendomsrådgivning
Jan Erik Øynebråten
Eiendomsmegler MNEF / Ingeniør / Takstmann MNTF

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 – INNLEDNING/MANDAT **3**

2 – FAKTISKE OPPLYSNINGER **3**

3 – VERDIGRUNNLAG **5**
- **3.1 – Premisser** **5**
- **3.2 – Metode for verdiberegningen** **5**
- **3.3 – Markedsvurdering** **5**
  - 3.3.1 – Makroøkonomiske forhold 5
  - 3.3.2 – Næringseiendomsmarkedet 6
- **3.4 – Påregnelig utnyttelse** **6**
- **3.5 – Salgspriser boliger** **6**
- **3.6 – Verdi næringslokaler** **7**
- **3.7 – Bygge-/rehabiliteringskostnader** **7**
- **3.8 – Risiko/gevinstfordeling** **8**
- **3.9 – Verdiberegning iht. tomteprisbelastningsmetoden** **8**

4 – KONKLUSJON **9**

1 – INNLEDNING/MANDAT

Oppdraget: Ludvig Hungerholdt har på vegne av Hallingmegleren AS anmodet Takst og Eiendomsrådgivning AS, i samarbeid med Veridian Analyse AS om å beregne normal markedsverdi av eiendommen som utgjør gnr. 110, bnr 331, beliggende ved Sundrevegen 97 i Ål kommune, heretter også omtalt som "eiendommen".

Eiendommen skal vurderes slik den fremstår i dag. Eiendommen er bebygget med et eldre verkstedsbygg som i dag står tomt. Eiendommen anses således å være et utviklingskonsept til forretning og boligformål.

Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderings-standarder (IVS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

Andre forutsetninger/ opplysninger: Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Markedsverdien er henført til dagens dato og med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnlaget forutsettes det at

- det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
- eiendommen er fri for forurensede masser
- eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri
- mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte

For øvrig er vurderingen basert på egne observasjoner, erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall. Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med oppdraget med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnlaget, og forutsettes i denne verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt. I beregningene er eventuelle byggekostnader for boliger alltid oppgitt inklusiv mva., mens byggekostnader for næringsareal er oppgitt ekskl. mva.

2 – FAKTISKE OPPLYSNINGER

Besiktigelse: Eiendommen ble besiktiget den 14. juni 2023. Ludvig Hungerholdt viste eiendommen.

Dokumenter: Vi har ikke mottatt noen dokumenter som grunnlagsmateriale.

Det er innhentet informasjon fra grunnboken samt Ål kommunes hjemmeside på internett.

Registerbetegnelse: Gnr. 110, bnr. 331 i Ål kommune

Hjemmelshaver: Berge Sverre

Tomteareal: I henhold til Statens Kartverk har den angjeldende eiendommen et tomteareal på 1 692,2 m².

Beliggenhet:

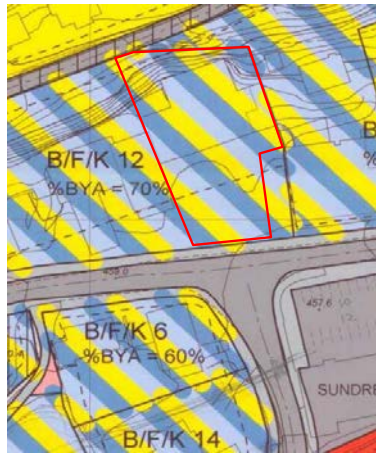
Eiendommen er sentralt beliggende i sentrum av Ål. Eiendommen er nærmere bestemt beliggende ved Torget, ca. 1000 meter nord for Ål stasjon og rett nordøst for Ålingen kjøpesenter. Offentlig kommunikasjon i form av buss er tilgjengelig i umiddelbar nærhet. Det meste av øvrige servicetjenester, foruten skoler og barnehage, er tilgjengelig i nærområdet.

Bebyggelse:

Eiendommen er bebygget med kombinasjonsbygg over 2 etasjer, med bilverksted og lagerlokaler i 1. etasje, og rålokaler i 2. etasje. I henhold til mottatte opplysninger har bilverkstedet et areal på ca. 425 m² BTA i 1. etasje og ca. 500 m² BTA i 2. etasje. Bygningen er av eldre dato og det anses som nødvendig med betydelige oppgraderinger og tilpasninger for å bruke bygningen.

Regulering:

Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan for Sundre sentrum (PlanID 2003003). Den angjeldende eiendommen omfattes av felt B/F/K 12 i reguleringsplanen, markert med rødt omriss på bildet til høyre. Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor, og har maks. %-BYA på 70 %. Det skal være publikumsrettet funksjoner ut mot offentlig gate. Resterende etasjer kan brukes til boligformål. Det skal avsettes en parkeringsplass pr. 50 m² publikumsareal og forretning/kontorareal, en plass pr. bolig/leilighet og en plass pr. 200 m² lagerareal. Maksimalt etasjetall er satt til 2 + underetasje.



Kommuneplan:

I henhold til Ål kommunes kartsider er eiendommen i sin helhet avsatt til sentrumsformål (S) samt hensynssone H570_3 - bevaring av kulturmiljø i "kommunedelplan for Sundreområdet" (PlanID 2014001). I hensynssone Kulturmiljø H570_3 Sundre skal nye bygninger plasseres i byggelinje langs Gamlevegen, Trolldalsvegen, Sundrevegen, Torget og Stasjonsvegen. Videre skal nye bygninger og ombygging av eksisterende bygninger tilpasses eksisterende bygningsmiljø med hensyn til plassering, retning på bygget, størrelse, form og estetisk uttrykk. Formålet er å ta vare på det særpregede kulturmiljøet med bygninger, murer, veger og hager. For nye forretningsbygg eller andre bygg i sentrum skal 50 % av parkeringsarealet ligge under bakken.

Grunnforurensninger:

Det er ikke mottatt informasjon vedrørende forurensninger i grunnen på eiendommen. Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Kostnader henført til sanering av forurenset masse er ikke vurdert da dette krever eget mandat. Vi anbefaler derfor alltid at det ved en eventuell videre utvikling av eiendommen foretas en risiko og statusanalyse samt eventuelt en såkalt Environmental Due Diligence (EDD). Dette vil således kunne representere beløp som vil komme til fradrag fra konkludert verdi av eiendommen.

3 – VERDIGRUNNLAG

3.1 – Premisser

Oppdraget er som tidligere nevnt å beregne verdien av eiendommen Sundrevegen 97. Eiendommen er bebygget med et eldre verkstedsbygg med rålokaler i andre etasje og står i dag tomt og anses å ha et betydelig vedlikeholdsetterslep. Eiendommen anses således å være et utviklingskonsept.

I henhold til gjeldende reguleringsplan er eiendommen regulert til bolig, forretning og kontor og har en utnyttelse på maks. 70 %-BYA. Det skal være publikumsrettede funksjoner ut mot offentlig gate, og resterende etasjer kan brukes til bolig. Det maksimale etasjeantall er satt til 2 etasjer pluss en underetasje. Naboeiendommen er regulert under samme regulering og kommunedelplan som den angjeldende eiendommen, og er oppført med 3,5 etasjer over terreng. Det kan synes som om det er en mulighet for å oppføre et bygg som går utover kravet fra reguleringen.

Imidlertid anser vi at en slik bebyggelse ikke vil kunne la seg forrente, med dagens byggekostnader, krav til parkering og oppnåelige priser i Ål sentrum. Vi anser det således mer hensiktsmessig å beholde eksisterende bebyggelse, men bygge om denne med første etasje til utadrettet virksomhet i form av forretninger eller servering og andre etasje til boligformål.

Verdigrunnlaget tar således utgangspunkt i eiendommens utviklingspotensial, basert på relevante verdiparameter som normale salgspriser av boligene ferdig oppført, normal markedsleie på næringslokalene etter oppussing samt ombygnings-/rehabiliteringskostnader med tilhørende risikovurdering.

3.2 – Metode for verdiberegningen

Verdien av et utviklingsprosjekt bestemmes av formålet og reguleringsbestemmelsene. Viktige forhold i verdigrunnlaget er størrelsen på utbyggingspotensialet, beliggenhet og bebyggbarhet. Ved beregning av en tomteverdi ser man således på påregnelig utnyttelse henført til reguleringsbestemmelser og kommune(del)planer. Verdien beregnes normalt etter den såkalte tomteprisbelastningsmetoden, eventuelt med tomtearealmetoden (sammenlignbare priser) og tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader som kontrollmetoder.

Tomteprisbelastningen er den sum som fremkommer etter fradrag av totale byggeomkostninger og prosjektgevinst fra den nominelle salgssum. Forventet salgsverdi for boligeiendom vurderes ut fra erfaringstall og tilgjengelig statistikk på sammenliknbare boligeiendommer/-prosjekter i området, mens salgsverdien for næringslokaler normalt beregnes med nettokapitaliseringsmetoden basert på påregnelige leieinntekter og krav til avkastning. I beregningene anslås byggeomkostninger normalt ut fra tilgjengelig statistikk og erfaringspriser, hensyntatt standard, størrelse, kompleksitet med mer. Prosjektgevinst/risiko anslås skjønnsmessig basert på en vurdering av prosjekt- og reguleringsstatus på vurderingstidspunktet. Bebyggbart areal beregnes i henhold til gjeldende regulering og/eller kommune(del)plan.

3.3 – Markedsvurdering

<u>3.3.1 – Makroøkonomiske forhold</u>
BNP for Fastlands-Norge falt med 2,8 % i 2020 på grunn av pandemien, dog tok aktiviteten tok seg noe opp i løpet av 2021 og BNP viste en vekst ved årsslutt på 4,1 %. Etter en svak start på 2022 tok aktiviteten seg opp utover første kvartal, dog endte første kvartal med et fall i BNP på 0,6 %. Aktivitetsøkningen fortsatte utover året og veksten i 2022 endte med 3,8 %.

Den økonomiske aktiviteten var negativ i februar 2023 og forventes fremover å fortsatt bli påvirket av inflasjon, renter, energipriser og konfliktnivå.

3.3.2 – Næringseiendomsmarkedet

I etterkant av pandemien som medførte reduserte renter og kvantitative lettelser, samt krigen i Ukraina, økte inflasjonen kraftig i 2022 og sentralbanken har startet med renteøkninger. Økte renter og økt usikkerhet har medført dårligere finansieringsvilkår som har resultert i en betydelig økning i yieldnivåene med minimum 75 basispoeng.

Videre har økningen i yieldnivåene medført et mer avventende og polarisert transaksjonsmarked med økt avstand mellom selger og kjøpers prisforventninger og således betydelig lengre prosesser og lavere transaksjonsaktivitet.

Markedet for næringseiendom i Ål sentrum anses å være av lokal art. Markedet for kontoreiendom er relativt begrenset, mens det er noe mer aktivitet innen handel- og serveringssegmentet.

3.4 – Påregnelig utnyttelse

Som tidligere nevnt anser vi at de mest hensiktsmessige utviklingsprosjektet på eiendommen er å beholde eksisterende bebyggelse, og bygge om denne med til utadrettet virksomhet i form av forretninger eller servering i første etasje med boliger i andre etasje. Dette innebærer at nåværende parkeringsløsning videreføres og at denne er tilstrekkelig for den rehabiliterte bebyggelsen.

Basert på en overordnet oppmåling av eiendommen har andre etasje et bruttoareal (BTA) på ca. 485 m². Basert på en skjønnsmessig vurdering av bebyggelsen anser vi at salgbart bruksareal (S-BRA) vil på denne eiendommen være beliggende i nivå 75 % av bruttoarealet. Basert på dette får vi følgende påregnelig utnyttelse:

Areal BTA forretning/servering 1. etasje	425
Areal BTA boligformål, 2. etasje	485
Areal S-BRA boligformål, 2. etasje	364

Etter vårt skjønn er det mest hensiktsmessig å oppføre leiligheter med ca. gjennomsnittlig størrelse 60 m² S-BRA, noe som tilsier etablering av til sammen 6 leiligheter og vi har således benyttet dette i vårt verdigrunnlag.

3.5 – Salgspriser boliger

Det er for tiden 12 nye leiligheter til salgs i Ål sentrum. Leilighetene har gjennomsnittlige arealer på ca. 78 m² S-BRA og annonseres til kr. 43 000 per m² S-BRA. Videre er det et nybygg som ferdigstilles i 2024 som er annonsert til 47 000 per m² S-BRA. Disse prosjektene
vurderes å ha noe høyere attraktivitet enn de angjeldende leilighetene, da disse vil bli å regne som rehabiliterte, brukte boliger, mens leilighetene som er til salgs er nybygg.

Basert på dette samt vår kunnskap om leilighetsmarkedet i Ål sentrum anser vi at de angjeldende leilighetene kan oppnå en pris per m² S-BRA på kr. 42 000,-. Dette gir følgende verdi av boligdelen ferdig oppført:

	Per m² BTA
Estimert gjennomsnittlig salgspris	42 000
Salgbart areal	364
Sum verdi boligprosjekt ferdig oppført	**15 277 500**

3.6 – Verdi næringslokaler

Det er lite statistikk på oppnåelig leiepriser for denne type næringslokaler i dette området, men vi har kjennskap til at det oppnås snittleier for enkelteiendommer i området på ca. kr. 1 200,- per m² BTA/år. Videre har vi erfaring fra liknende områder der leieprisene normalt er beliggende i nivå kr. 700,- til kr. 1 400,- per m² BTA/år. For områder som ikke er beliggende nær storbyer i Oslo-området er det imidlertid erfaringsmessig vanskelig å oppnå leiepriser i det øvre sjiktet av dette intervallet.

Den angjeldende eiendommen er beliggende i et allerede etablert sentrumsområde. Bebyggelsen er relativt stor, noe som tilsier en lavere gjennomsnittlig pris per m² BTA. Basert på en skjønnsmessig vurdering har vi lagt til grunn et gjennomsnittlig leienivå på kr. 1 200,- per m² BTA/år for de angjeldende arealene etter rehabilitering.

Til fradrag kommer normale eierkostnader, som henføres til blant annet bygningsforsikring, forvaltning/administrasjon samt avsetninger til vedlikehold. Det legges opp til en relativt enkel standard. Basert på vår erfaring med denne type område/bebyggelse har vi derfor lagt til grunn et kostnadsnivå på kr. 150,- per m² BTA/år.

Hensyntatt eiendommens arealsammensetning, lokalenes størrelse, eksponering/beliggenhet m.m. har vi skjønnsmessig lagt til grunn et avkastningskrav på 6,00%. Dette gir følgende beregning av næringslokalene når disse er oppført:

	Per m² BTA	Sum
Estimert gjennomsnittlig leie	1 200	510 000
Eierkostnader	150	63 750
Netto leieinntekt	**1 050**	**446 250**
Avkastningskrav	6 %	6 %
Verdi iht. avkastningskrav	**17 500**	**7 437 500**

3.7 – Bygge-/rehabiliteringskostnader

For de eksisterende næringslokalene i 1. etasje er det i tillegg til ombygning også behov for vedlikehold. Det er under befaring registrert råte i taket, og det lekker ned til 1. etasje. For lokalene i 2. etasje anses det dermed nødvendig med totalrehabilitering for å få dem i brukbar standard. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt en full teknisk gjennomgang av bygget og tekniske installasjoner, og ytterlige mangler kan derfor forekomme. Det anbefales derfor at det foretas ytterligere undersøkelser i forbindelse med en eventuell kjøps-/salgsprosess.

Basert på våre erfaringspriser har vi har ansatt følgende byggekostnader for det angjeldende prosjektet for henholdsvis forretningslokalene og boligene (både rehabilitering/utleie og salgbare leiligheter):

Rehabiliteringskostnader	Antall	Enhet	Enhetspris	Sum kostnad	Per m² BTA
1. etasje	425	m² BTA	8 000	3 400 000	3 736
2. etasje	485	m² BTA	20 000	9 700 000	10 659
Sum rehabiliteringskostnader				**13 940 000**	**15 319**
Byggadm., prosjektering m.m.			10,0 %	1 394 000	1 532
Infrastrukturbidrag	910	m² BRA	500	455 000	500
Sum ekskl. finans				**15 789 000**	**17 351**
Finans			6,0 %	836 400	919
Sum kostnader (avr.)				**16 630 000**	**18 300**

3.8 – Risiko/gevinstfordeling

En utbygger/investor vil gjøre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang. Denne risikovurderingen vil samtidig måtte hensynta ev. økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Utviklere/investorer beregner ofte denne risikoen basert på sitt krav til direkteavkastning i det enkelte prosjektet. Denne direkteavkastningen basert på investert kapital i utviklingsprosjekter ligger normalt i nivå 10-18 % i sentrale områder.

Etter vårt skjønn vil en utvikler av eiendommen sannsynligvis være en lokal entreprenør som former bygget til egen virksomhet eller benytter interne ressurser i utviklingen. Avkastningskravet vil dermed være i nedre sjikt i intervallet.

For det angjeldende prosjektet har vi derfor lagt til grunn en direkteavkastning relatert til investert kapital på 10 % basert på ovennevnte risikofaktorer.

3.9 – Verdiberegning iht. tomteprisbelastningsmetoden

Basert på de ulike parameterne beskrevet over får vi følgende beregning av utviklingspotensialets verdi i henhold til tomteprisbelastningsmetoden:

Estimert salgspris boliger ferdig oppført	15 277 500
Estimert salgspris næringsdel ferdig rehabilitert	7 437 500
Estimerte rehabilitering-/byggekostnader	16 630 000
Brutto tomteprisbelastning	**6 085 000**
Risiko/gevinst utbygger	2 065 000
Netto tomteprisbelastning (avr.)	**4 000 000**
Direkteavkastning utvikler/investor	*10,0 %*

4 – KONKLUSJON

Eiendommens verdi er beregnet basert på at det er et eldre bygg som har et betydelig vedlikeholdsetterslep. Det er gjennomført en overordnet analyse av utviklingspotensialet i henhold til den gjeldende reguleringen, som vi anser å ikke kunne la seg forrente med dagens byggekostnader, krav til parkering og oppnåelige priser i Ål sentrum. Det anses som mest hensiktsmessig å beholde eksisterende bebyggelse, men ombygge denne med første etasje til utadrettet virksomhet i form av forretninger eller servering og andre etasje til boligformål.

Verdigrunnlaget har tatt utgangspunkt i eiendommens utviklingspotensial ved ombygging og rehabilitering, basert på relevante verdiparameter som normale salgspriser av boligene ferdig oppført, normal markedsleie på næringslokalene etter oppussing samt ombygnings-/ rehabiliteringskostnader med tilhørende risikovurdering.

Basert på våre beregninger har vi derfor konkludert med følgende verdi av eiendommen gnr. 110, bnr. 331 i Ål kommune slik den fremstår i dag:

kr	**4 000 000**	**Kronerfiremillioner 00/100**

Som det fremgår av beregningene tilsvarer den konkluderte verdien ca. kr. 11 000,- per m² S-BRA, og ca. kr. 2 350,- per m² tomtegrunn, noe som anses å være innenfor normalnivå for denne type boligutviklingsområder av denne størrelse i dette området, hensyntatt dagens prosjektstatus.

Investorer/eiendomsutviklere vurderer de forskjellige verdiparametrene meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. Stadige endringer i markedsforholdene medfører dermed at det vil være vanskelig å ansette en eksakt verdi på denne type eiendom.

Vi anser derfor at eiendommens normale markedsverdi er beliggende innenfor et intervall på ± 5 % av konkludert verdi, det vil si fra kr. 3,8 millioner til kr. 4,2 millioner.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

19.06.2023

Veridian Analyse AS
Thunes vei 2, 0274 Oslo
Tlf.: 22 12 00 43
www.veridian.no

Johan Berg-Svendsen
Siviløkonom REV/RICS

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1, 3550 Gol
Tlf.: 941 45 000
www.takstkonsulenten.no

Jan-Erik Øynebråten
Ingeniør/takstmann MNTF

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkeleining:

Kommune:	3043 - ÅL	Utskriftsdato/klokkeslett:	14.08.2023 kl. 11:12
Gardsnummer:	110	Produsert av:	Boglarka Kaasa - 3043 Ål
Bruksnummer:	331	Attestert av:	Ål kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet

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

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Grunneigedom
Bruksnamn:	BILBU
Etableringsdato:	04.05.1956
Skyld:	0,05
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunnar:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 110 / 331	1 692,2 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		010449	BERGE SVERRE		Postboks 46 sentrum 3571 ÅL	1 / 1

Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6721881	476272		1 692,2 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/ kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 3043 - 110/331 Omnummerert frå: 0619 - 110/331	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Samanslåing av matrikkeleiningar Samanslåing	08.04.2011 10/1385	Tinglyst	08.04.2011	0619hab	16.09.2010

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Avgjevar	0619 - 110/681	−1 205,3
Mottakar	0619 - 110/331	1 205,4

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	04.05.1956				
Skylddeling		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	0619 - 110/127	0	
		Mottakar	0619 - 110/331	0	

Forretningar der matrikkeleininga er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	01.04.2014			0619hab	01.04.2014
Annan forretningstype		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	0619 - 110/127	0	
		Berørt	0619 - 110/224	0	
		Berørt	0619 - 110/241	0	
		Berørt	0619 - 110/331	0	
		Berørt	0619 - 3000/8	0	
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	01.04.2014			0619hab	01.04.2014
Annan forretningstype		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	0619 - 110/127	0	
		Berørt	0619 - 110/331	0	
		Berørt	0619 - 3000/8	0	
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	01.04.2014			0619hab	01.04.2014
Annan forretningstype		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	0619 - 110/127	0	
		Berørt	0619 - 110/331	0	
		Berørt	0619 - 3000/11	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	01.04.2014				0619hab	01.04.2014
Annan forretningstype		Rolle	Matrikkeleining		Arealendring	
		Berørt	0619 - 110/127		0	
		Berørt	0619 - 110/178		0	
		Berørt	0619 - 110/226		0	
		Berørt	0619 - 110/239		0	
		Berørt	0619 - 110/241		0	
		Berørt	0619 - 110/331		0	
		Berørt	0619 - 110/461		0	
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	01.04.2014				0619hab	01.04.2014
Annan forretningstype		Rolle	Matrikkeleining		Arealendring	
		Berørt	0619 - 110/127		0	
		Berørt	0619 - 110/178		0	
		Berørt	0619 - 110/226		0	
		Berørt	0619 - 110/241		0	
		Berørt	0619 - 110/331		0	
		Berørt	0619 - 3000/8		0	
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	31.03.2014				0619hab	31.03.2014
Annan forretningstype		Rolle	Matrikkeleining		Arealendring	
		Berørt	0619 - 110/127		0	
		Berørt	0619 - 110/178		0	
		Berørt	0619 - 110/226		0	
		Berørt	0619 - 110/331		0	
		Berørt	0619 - 3000/11		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	03.03.2014			0619hab	03.03.2014
Annan forretningstype		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	0619 - 110/178	0	
		Berørt	0619 - 110/226	0	
		Berørt	0619 - 110/331	0	
		Berørt	0619 - 3000/11	0	
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	03.03.2014			0619hab	03.03.2014
Annan forretningstype		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	0619 - 110/178	0	
		Berørt	0619 - 110/226	0	
		Berørt	0619 - 110/331	0	
		Berørt	0619 - 3000/11	0	
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	28.08.2012			0619rua	09.10.2012
Oppmålingsforretning	12/02551	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	0619 - 110/156	0	
		Berørt	0619 - 110/178	0	
		Berørt	0619 - 110/224	0	
		Berørt	0619 - 110/226	0	
		Berørt	0619 - 110/331	0	
		Berørt	0619 - 3000/11	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneigedom	12.03.2012			0619hab	12.03.2012
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Mottakar	0619 - 3000/8	6 939,3	
	12/00348	Berørt	0619 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0619 - 110/32	0	
		Berørt	0619 - 110/34	0	
		Berørt	0619 - 110/62	0	
		Berørt	0619 - 110/63	0	
		Berørt	0619 - 110/64	0	
		Berørt	0619 - 110/65	0	
		Berørt	0619 - 110/83	0	
		Berørt	0619 - 110/87	0	
		Berørt	0619 - 110/118	0	
		Berørt	0619 - 110/125	0	
		Berørt	0619 - 110/126	0	
		Berørt	0619 - 110/135	0	
		Berørt	0619 - 110/154	0	
		Berørt	0619 - 110/156	0	
		Berørt	0619 - 110/162	0	
		Berørt	0619 - 110/176	0	
		Berørt	0619 - 110/183	0	
		Berørt	0619 - 110/202	0	
		Berørt	0619 - 110/203	0	
		Berørt	0619 - 110/210	0	
		Berørt	0619 - 110/215	0	
		Berørt	0619 - 110/216	0	
		Berørt	0619 - 110/224	0	
		Berørt	0619 - 110/225	0	
		Berørt	0619 - 110/233	0	
		Berørt	0619 - 110/238	0	
		Berørt	0619 - 110/251	0	
		Berørt	0619 - 110/253	0	
		Berørt	0619 - 110/264	0	

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

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Berørt	0619 - 110/281	0
Berørt	0619 - 110/288	0
Berørt	0619 - 110/331	0
Berørt	0619 - 110/338	0
Berørt	0619 - 110/363	0
Berørt	0619 - 110/367	0
Berørt	0619 - 110/371	0
Berørt	0619 - 110/373	0
Berørt	0619 - 110/375	0
Berørt	0619 - 110/377	0
Berørt	0619 - 110/380	0
Berørt	0619 - 110/381	0
Berørt	0619 - 110/382	0
Berørt	0619 - 110/395	0
Berørt	0619 - 110/399	0
Berørt	0619 - 110/412	0
Berørt	0619 - 110/421	0
Berørt	0619 - 110/465	0
Berørt	0619 - 110/499	0
Berørt	0619 - 110/545	0
Berørt	0619 - 110/578	0
Berørt	0619 - 3000/11	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	02.08.2010	Tinglyst	31.08.2010	0619hab	02.08.2010
Oppmålingsforretning	10/1385	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	0619 - 110/224	−1 205,3	
		Mottakar	0619 - 110/681	1 205,3	
		Berørt	0619 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0619 - 110/178	0	
		Berørt	0619 - 110/226	0	
		Berørt	0619 - 110/331	0	
Forretning over eksisterande matrikkeleining	06.01.2010			0619hab	06.01.2010
Feilretting		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0619 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0619 - 110/224	0	
		Berørt	0619 - 110/331	0	

Adresser

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar			Atkomstpunkt
Vegadresse	Sundrevegen	1012	97						Nei
						Grunnkrins:	0104	Sundre	
						Røystekrins:	3	Nedre Ål	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kyrkjesokn:	04080101	Ål	
				6721878	476263	Postnr.område:	3570	ÅL	
						Tettstad:	2081	Ål	

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr:	7 940 599	Utbygd areal:	462	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:		Bruksareal bustad:	394	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:	Tilkn. off. vassverk	Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6721887 Aust: 476278	Bruksareal totalt:	394			Teke(n) i bruk:	23.12.1987
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bustad:	0	Avløp:	Offentleg kloakk	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Butikk/forretningsbygning	Bruttoareal anna:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikjelder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
U01	0	394	0	394	0	0	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
1012 Sundrevegen 97	U0101	Anna enn bustad	394	0		0	0	110/331

Bygningsnr:	7 940 599	Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:	1	Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0	Rammeløyve:	01.11.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	04.11.1986
	Nord: 6721887 Aust: 476278	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	23.12.1987
Bygningstype:	Butikk/forretningsbygning	Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Mellombels bruksløyve	Alternativt areal:	0				
Energikjelder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
1012 Sundrevegen 97		Unummerert brukseining	0	0		0	0	110/331

Bygningsnr:	7 940 599	Utbygd areal:	154	Tal bustader:	5	Datoar	
Løpenr:	2	Bruksareal bustad:	460	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:	28.11.2014
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:	Tilkn. off. vassverk	Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6721884 Aust: 476272	Bruksareal totalt:	460			Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:	Påbygg	Bruttoareal bustad:	0	Avløp:	Offentleg kloakk	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Butikk/forretningsbygning	Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bustad	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Rammeløyve	Alternativt areal:	0				
Energikjelder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	5	460	0	460	0	0	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
	H0201	Bustad	90	3	Kjøken	1	1	110/331
	H0202	Bustad	92	3	Kjøken	1	1	110/331
	H0203	Bustad	92	3	Kjøken	1	1	110/331
	H0204	Bustad	92	3	Kjøken	1	1	110/331
	H0205	Bustad	50	2	Kjøken	1	1	110/331

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Tiltakshavar	010449	BERGE SVERRE		Postboks 46 sentrum 3571 ÅL

Utgådde bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr:	300 474 086	Utbygd areal:	58	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:		Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:	28.11.2014
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	50	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6721901 Aust: 476271	Bruksareal totalt:	50	Avløp:		Bygging avlyst:	24.09.2019
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Teke(n) i bruk:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bustad	Bruttoareal anna:	0			Mellombels bruksløyve:	
Næringsgruppe:	Anna som ikkje er næring	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygging avlyst	Alternativt areal:	0				
Energikjelder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjar

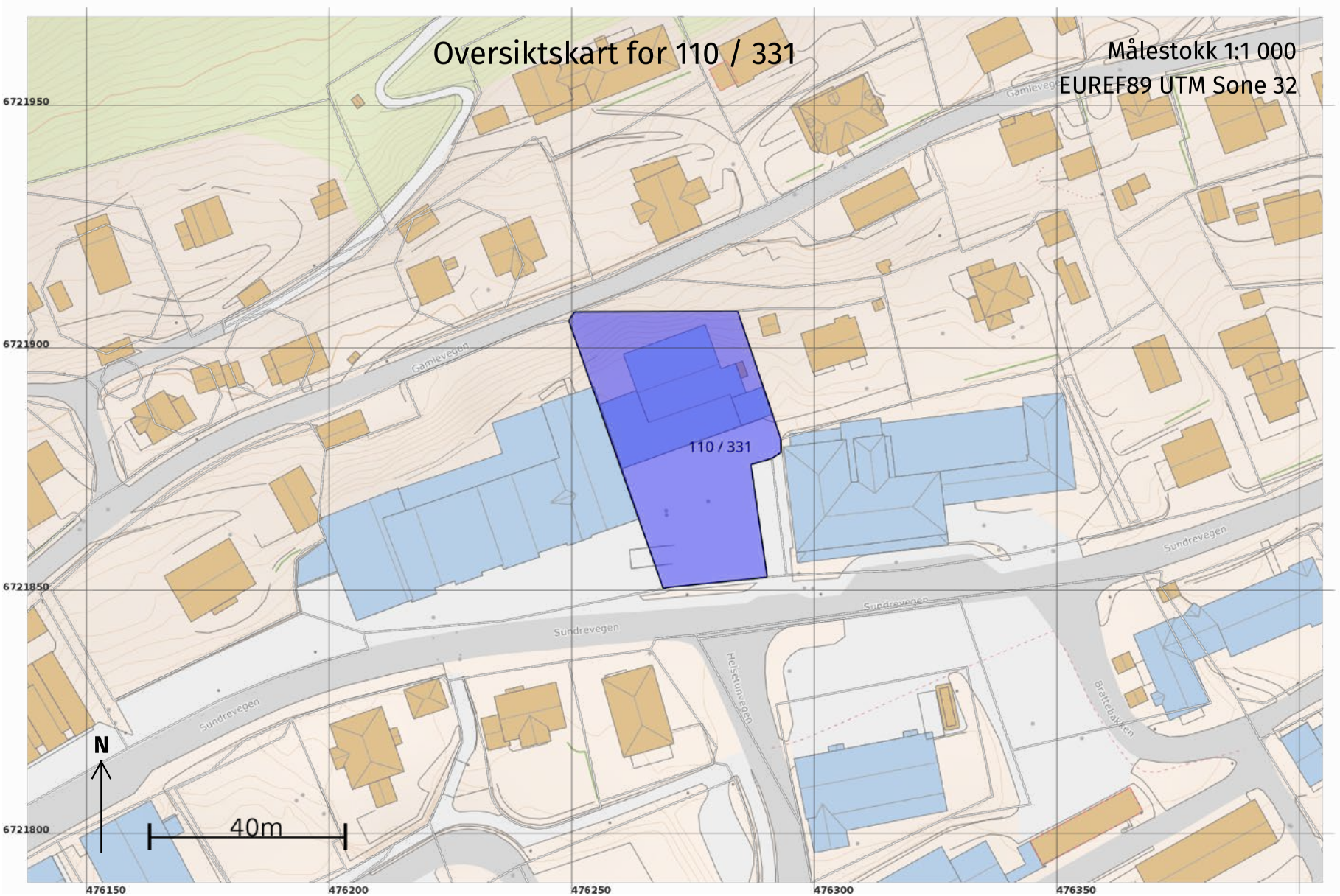
Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	50	50	0	0	0	0	0

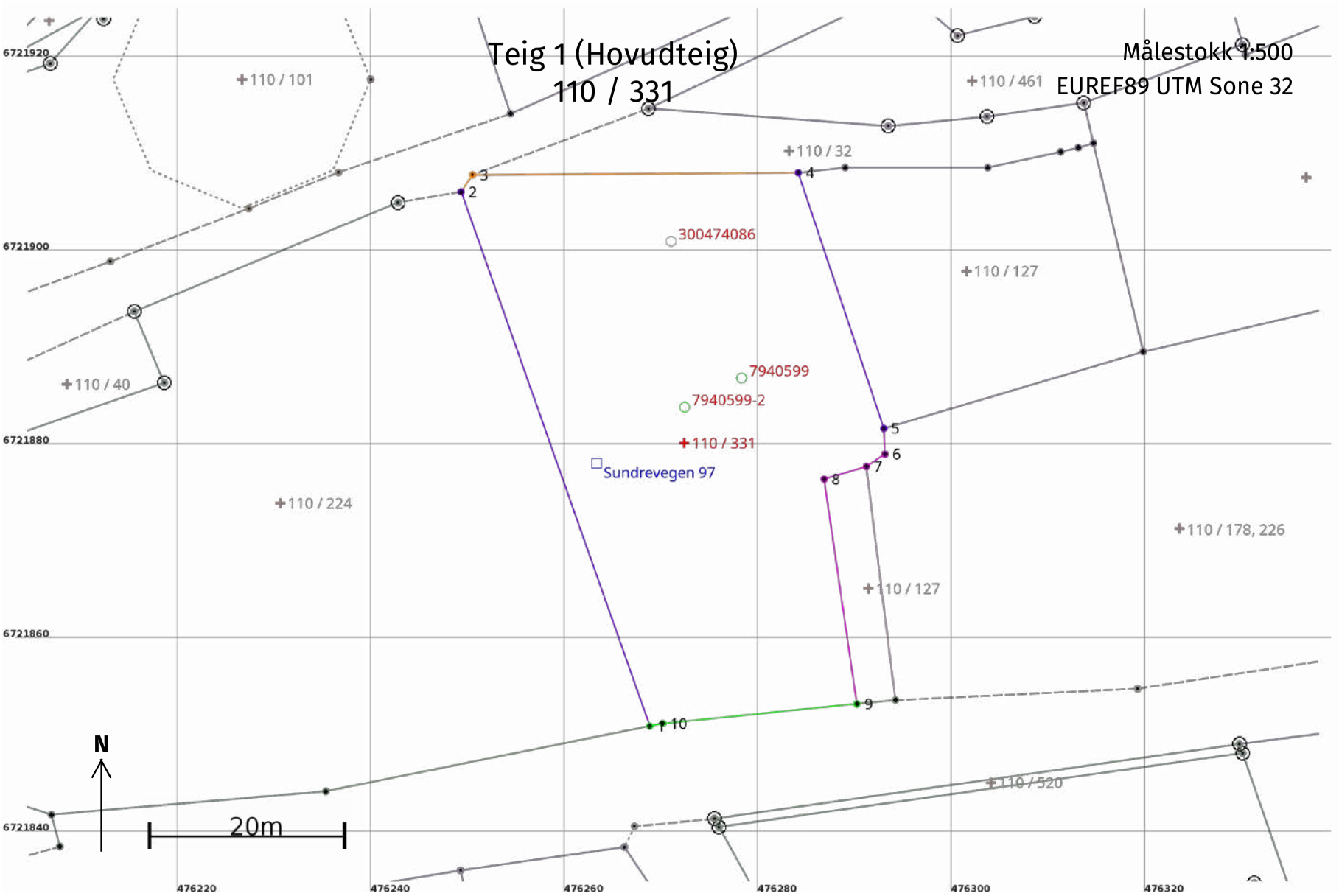
Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	110/331

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Tiltakshavar	995080516	SUNDRE EIENDOM AS		Postboks 46 3571 ÅL


Oversiktskart for 110 / 331
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6721950
6721900
6721850
6721800
476150
476200
476250
476300
476350
Gamlevegen
Sundrevegen
Helsetunvegen
Brattebakken
110 / 331
N
40m


Teig 1 (Hovudteig)
110 / 331
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
110 / 101
110 / 461
110 / 32
300474086
110 / 127
7940599
7940599-2
110 / 40
110 / 331
Sundrevegen 97
110 / 224
110 / 178, 226
110 / 127
110 / 520
N
20m
6721920
6721900
6721880
6721860
6721840
476220
476240
476260
476280
476300
476320
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

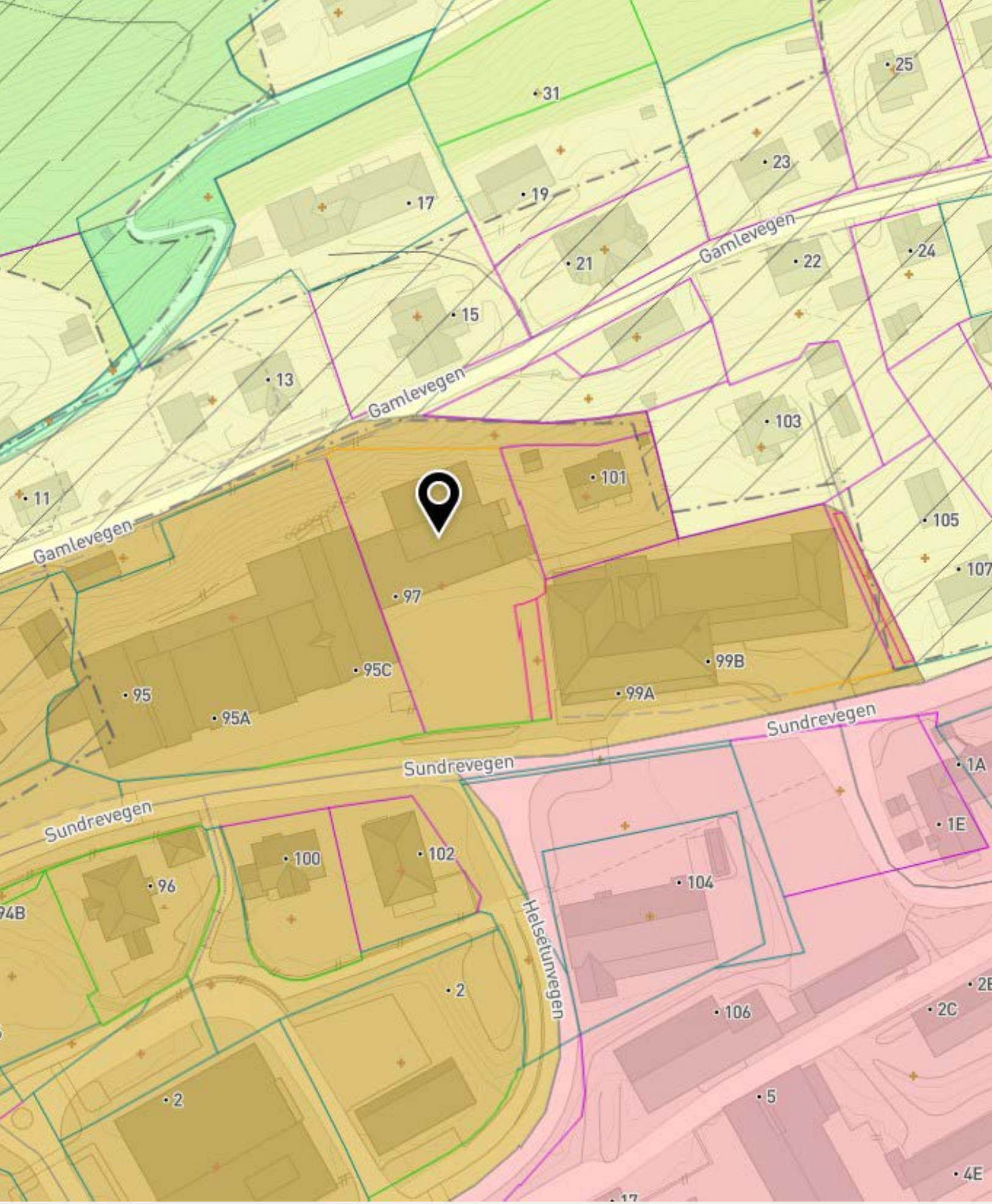
Areal og koordinatar

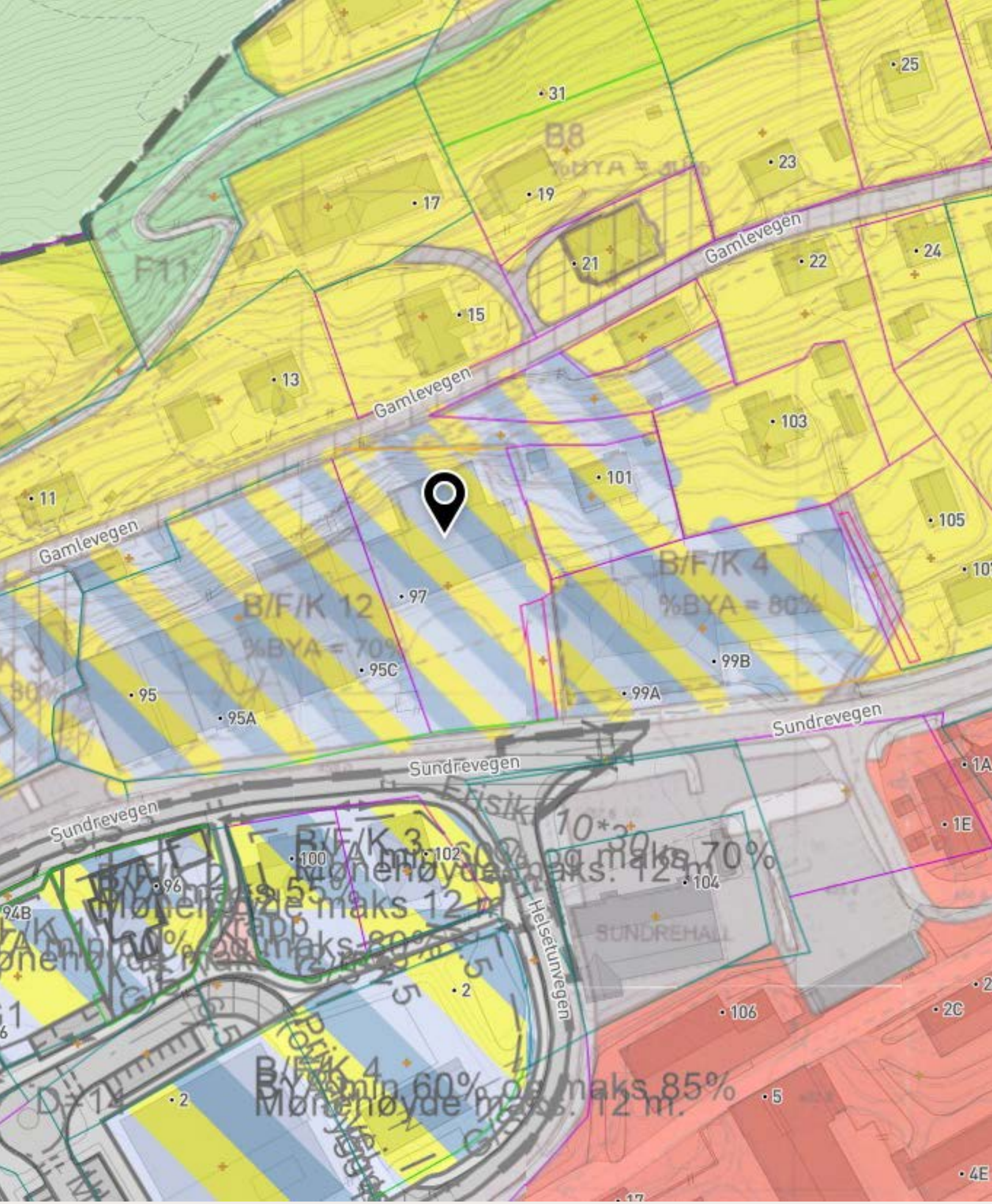
Areal: 1 692,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6721881 **Aust:** 476272

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6721851,29	476268,80	58,47	Umerkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6721906,42	476249,32	2,10	Umerkt	50 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart	36	
3	6721908,16	476250,50	33,65	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Frå anna geometri	500	
4	6721908,38	476284,15	27,82	Umerkt	56 Digitalisert på skjerm frå skanna samkopi (raster)	36	
5	6721882,00	476292,98	2,65	Umerkt	56 Digitalisert på skjerm frå skanna samkopi (raster)	36	
6	6721879,35	476293,09	2,31	Umerkt	56 Digitalisert på skjerm frå skanna samkopi (raster)	200	
7	6721878,07	476291,17	4,54	Umerkt	56 Digitalisert på skjerm frå skanna samkopi (raster)	200	
8	6721876,77	476286,82	23,44	Umerkt	56 Digitalisert på skjerm frå skanna samkopi (raster)	200	
9	6721853,57	476290,20	20,15	Umerkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6721851,56	476270,15	1,38	Umerkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	


Gamlevegen
Gamlevegen
Gamlevegen
Sundrevegen
Sundrevegen
Sundrevegen
Helsetunvegen
31
25
23
19
17
21
22
24
15
13
11
103
101
105
107
97
95C
95
95A
99B
99A
1A
1E
100
102
96
104
2
106
2C
5
4E


Gamlevegen
Gamlevegen
Gamlevegen
Sundrevegen
Sundrevegen
Sundrevegen
Helsetunvegen
B8
%BYA = 40%
F11
B/F/K 12
%BYA = 70%
B/F/K 4
%BYA = 80%
B/F/K 3
B/F/K 4
%BYA min 60%
Mønehøyde maks. 12 m.
SUNDREHALL
31
25
23
19
17
21
22
24
15
13
11
103
101
105
97
95C
99B
95
95A
99A
1A
1E
100
102
96
104
94B
2
106
2C
5
4E

Planføresegner

Heimel for planføresegnene er plan- og bygningsloven §11-7. Føresegnene er saman med plankartet eit juridisk bindande dokument. I høve til plankartet utfyller og utdjupar føresegnene den fastsette arealbruken.

Føresegnene sitt verkeområde

Planføresegnene gjeld for planområdet med planavgrensing som vist på plankartet.

1 Omsynssoner, jf § 11-8

1.1 Reguleringsplanar som framleis skal gjelde, jfr § 11-8 bokstav f

Innanfor område vist som omsynssone H910_x Gjeldande reguleringsplan skal følgjande reguleringsplanar framleis gjelde framfor kommunedelplanen:

Sjå eige temakart/omsynssone som syner desse områda.

Nr i kart	Planid og plannamn	Vedteke
H910_1	1999003 Industriareal i Sando	20.05.1999
H910_2	2010006 Detaljreguleringsplan for industritomt i Ylivegen	19.04.2012
H910_3	2008004 Gangveg Hago – Sando	19.02.2009
H910_4	2003006 Bebyggelsesplan for Minna	12.08.2003
H910_5	2007006 Del av Ål sentrum, området mellom Ålingen, Sundrevegen og Helsetunvegen	18.12.2008
H910_6	2013001 Reguleringsplan for Kolbotn bustadfelt, del 2	17.10.2013
H910_7	2006007 Reguleringsplan for Haugen Bustadfelt	19.10.2006
H910_8	2004011 Bustader – Kuluvegen	21.10.2004

1.2 Fareområde skred, jfr § 11-8, bokstav a

- Innanfor omsynssone H310_x Skred skal det i samband med reguleringsplanarbeid eller byggjesøknad (for opphaldsrom) gjennomførast kartlegging og vurdering av ein meir detaljert skredfare. Resultatet av ei slik kartlegging kan ha som konsekvens at heile eller delar av området ikkje kan byggjast ut.
- Ved vidare utvikling innanfor områda gjeld TEK 10 § 7-2
- Fareområda skred kjem fram av temakarta; jord- og flaumskred, snøskred og steinsprang.

1.3 Fareområde flaum, jfr §11-8, bokstav a

- Innanfor omsynssone H320_Flaum skal det i samband med regulering eller byggjesøknad gjennomførast kartlegging og vurdering av tiltak mot flaumfare.
- Ved vidare utvikling innanfor områda gjeld TEK 10 § 7-3
- Fareområde Flaum kjem fram av temakartet flaumfare.

1.4 Fareområde støy, § 11-8, bokstav a

- Tilrådde støygrenser i tabell 3 i «Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanlegging» skal følgjast ved planlegging av ny verksemd eller nye

bygningar. Tiltakshavar må i denne samanheng sørge for naudsynt dokumentasjon av støytilhøva.

- I sentrumsområde kan det vurderast å avvike frå støygrensene. Dette under føresetnad av at vilkår gitt i punkt 3.2.1 for sentrumsområder og kollektivknutepunkt i retningslinene T-1442 vert oppfylt.
- Fareområde støy kjem fram av temakart støy.

1.5 Sikringssoner for Sundre vassverk, §11-8, bokstav a

- Innanfor omsynssone H120_x- Sikring av vassforsyning, jf. matloven §7, (Med fare for forureining av grunnvatn og drikkevatn), er det ikkje tillate med følgjande tiltak for dei ulike sonene:
- Sikringssonene kjem fram av omsynssone Vassverk på hovudplankartet.

Alle forbod i ytre soner (soner H120_3-0) gjeld også i sonene innanfor.

H120_Sone 3, sone 2, sone 1 og sone 0

Følgjande verksemder og anlegg er ikkje tillate i alle sonene.

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

H120_Sone 2 og sone 1

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

e) Forbode mot campingplass, sirkustelt og organisert aktivitet med dyr.
f) Forbod mot gravplass.
g) Forbod mot bruk av irriterande, helseskadelege og giftige plantevernsmiddel. Forbod mot husdyrgjødsel. Kunstgjødsel kan brukast med inntil 3g/m² P enten ein bruker enkle eller fleirsidige gjødselslag.
h) 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.
i) Transport og bruk av maskinelt utstyr skal avgrensast til det som er naudsynt for bruk av området med tanke på drift av vassverket.
j) Alle køyretøy skal parkerast/stå på tett underlag (asfalt, betong ol). Anleggsmaskiner skal ut av sonen når dei ikkje er i bruk.

H120_Sone 1 og sone 0

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

k) Forbod mot punktutslepp i grunnen.

l) Forbod mot avlaupsleidningar.
m) Forbod mot organisert leirslaging, stemner og aktivitet med dyr. Idrettsarrangement etter søknad.
n) Forbod mot nye bygg, leidningar og vegar som ikkje er naudsynt for drift av vassverket
o) Forbod mot bruk av naturgjødsel, landbruksareal bør ikkje nyttast til grasproduksjon.

H120_Sone 0

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

1.5.1 Sikringssone Rudningen vassverk Bakketeigen, H120_2, §11-8, bokstav a

- Ål kommune skal kontaktast før alle typer tiltak i området

1.6 Sone med særleg omsyn til friluftsliv, jf §11-8, bokstav c

Dette er ei retningsline

- Innanfor omsynssonene H530_x skal det kartleggjast kva det er bruk for, hindringar, og det skal lagast avtaler med grunneigarane som sikrar at områda kan nyttast av alle til friluftsliv om vinteren. Dersom dette ikkje fører fram kan det vere naudsynt å lagast ein reguleringsplan for området som sikrar alle tilgang til t.d. skileikområde, skiløyper og akebakke i området.
    - H530_1 Trydalen
    - H530_2 Stave-Rimejordet
    - H530_3 Stavehaugen
    - H530_4 Haugen
    - H530_5 Sundrehagen – Ulshagen
    - H530_6 Sør for Oppsjø
- Innanfor omsynssone H540_1 (Grønstruktur Sundreberget), jf. §11-9, nr.6, skal det kartleggjast kva det er bruk for, hindringar og det skal lagast avtaler med grunneigarane om turvegar, skiløype og eventuelt sykkelstig i området. Dersom dette ikkje fører fram, kan det vere naudsynt å lage ein reguleringsplan som sikrar friluftsverdiane for alle.
- Innanfor omsynssone H540_2 (Grønstruktur Hago), jf. §11-9, nr.6, skal det utarbeidast detaljregulering for akebakke og samanhengande grønstruktur som bind saman utmarka med eksisterande bustadfelt.
- Tiltak skal ikkje resultere i at kvaliteten på jorda vert redusert, jf friluftsloven § 3 andre ledd.
- Omsynssonene er vist på hovudplankartet.

1.7 Sone med særleg omsyn til kulturmiljø, jf §11-8, bokstav c

Dette er ei retningsline

- Innanfor omsynssone kulturmiljø, H570_x skal det lagast temakart med omsyn til bevaring av bygningar og kulturmiljø. Dette i samarbeid med grunneigarane i området.
    - H570_1 Nasagardane
    - H570_2 Øvre-Ål
    - H570_3 Sundre
    - H570_4 Stave – Rimejordet
    - H570_5 Ål stasjon
- Omsynssonene er vist på hovudplankartet.

1.7.1 Sikring av kulturmiljø i landbruksområde, §11-8, bokstav c

- I områda Øvre-Ål, Nasagardane og Stave-Rimejordet er det omsynssone for kulturmiljø H570.
- Ved byggje- og anleggstiltak skal dei estetiske og visuelle verknadene i området greiast ut før det eventuelt vert gjeve løyve (jf PBL §31-1 Ivaretakelse av kulturell verdi…).

1.7.2 Sikring av kulturmiljø i sentrumsområde, jf §11-8, bokstav c

- I omsynssone Kulturmiljø H570_3 Sundre skal nye bygningar leggjast i byggeline langs Gamlevegen, Trolldalsvegen, Sundrevegen, Torget og Stasjonsvegen.
- I omsynssone Kulturmiljø H570_3 Sundre skal nye bygningar og ombygging av eksisterande bygningar tilpassast eksisterande bygningsmiljø med omsyn til plassering, retning på bygget, storleik, form og estetisk uttrykk. Føremålet er å ta vare på det særprega kulturmiljøet med bygningar, murar, vegar og hagar.
- Tiltak ved og på listeførte kyrkjer skal leggast fram for kulturminneforvaltninga for uttale, jf pbl §11-9 nr 7.

1.7.3 Nyare tids kulturminne/bygningar med høg og svært høg verneverdi : (Røde bygningar på kartet omsynssone kulturminne)

- Det er ikkje høve til å rive bygningar som er merka som verneverdige i omsynssona med mindre forfall/ skade er dokumentert i eit slikt omfang at bygningen må reknast som tapt.
- Før riving av verneverdig bygning skal bygningen dokumenterast fagmessig ved oppmåling og grundig skildring av konstruksjon, rominndeling og overflater.
- Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdelar som taktekke, vindauge, dører, panel, listverk og andre detaljar takast vare på så langt råd er.
- Dersom eldre bygningsdelar er i så dårleg stand at dei ikkje let seg vøle bør det lagast nøyaktige kopiar av bygningsdelane som vert skifta ut.
- Tilbygg og nybygg skal utformast slik at det er tydeleg kva bygningsdelar som er nye, og kva som høyrde til det opphavlege bygget
- Tilbakeføring av heile eller delar av bygningen til ein tidlegare fase i historia til bygningen, bør gjerast på dokumentert grunnlag i samråd med fagfolk som er kunnige på gamle bygningar.

1.7.4 Nyare tids kulturminne/bygningar med middels verneverdi : (Bygningar med blå farge på kartet omsynssone kulturminne)

- Tilbakeføring av heile eller delar av bygningen til tidlegare utsjånad skal gjerast i samråd med fagfolk som er kunnige på gamle bygningar.
- Tilbygg og nybygg skal utformast slik at det er tydeleg kva bygningsdelar som er nye, og kva som høyrde til det opphavlege bygget.
- Bygningar med «middels verneverdi» bør takast vare på, men vurderast konkret i kvart enkelt tilfelle.

1.8 Sone med særleg omsyn til naturmiljø, jf §11-8, bokstav c

Dette er ei retningsline

- Innanfor omsynssone naturmiljø, H560_1 skal det ikkje gjerast inngrep som øydelegg naturverdiane i området.
- Omsynssona er vist på hovudplankartet.

1.9 Sone for bandlegging etter plan- og bygninglova eller andre lover, jf §11-8, bokstav d

Område som er bandlagt etter plan og bygningslova:

- H710_1 Bandlagt til kulturmiljø i reguleringsplan for ÅL FOLKEHØGSKOLE OG KURSSENTER FOR DØVE, PlanID 1989001
- H710_2 Bandlagt til omsynssone Kulturmiljø i reguleringsplan for Vangen, PlanID 2011007
- H710_3 Bandlagt til omsynssone Kulturmiljø i reguleringsplan for Kolbotn bustadfelt, del 2, planID 2013001

Område som er bandlagt etter kulturminnelova:

- H730_1 Stavkyrkjetomta

Område som er bandlagt etter el-tilsynslova

- H740_1 Kraftleidning Vestlia
- Innanfor område må bygningar etablerast med avstand til kraftleidning slik at ein overheld krav etter regelverk under el-tilsynslova (LOV-2009-06-18-103).

1.10 Krav om felles planlegging for fleire eigedomar, jf §11-8, bokstav e

- Innanfor omsynssone OF – Omforming og Fornying (Kroken) skal det gjennomførast ei samla detaljregulering for området. Planen skal løyse ny tilkomstveg til området, parkering, gang- og sykkelveg over riksveg 7, grønstruktur og syne utnyttingsgrad og byggjeliner for dei ulike byggjeområda.
- Detaljplanleggingssona er vist på hovudplankartet.

2 Generelle føresegn, §11-9

Desse føresegnene gjeld uavhengig av arealføremål.

2.1 Reguleringsplanar som framleis skal gjelde § 11-9, nr 1

- Desse reguleringsplanane skal gjelde så langt dei ikkje er i strid med kommunedelplanen:

PlanID	Plannavn	Vedteke	pbl	Område	Plantype
2011002	Hallingdal feriepark byggesteg 1	19.04.2012	2008	Hallingdalselva	Detaljregulering
2011007	Vangen Områdeplan	15.11.2012	2008	Granhagen	Områderegulering
2008010	Sundretunet - Ål sentrum	27.08.2009	1985	Sundre	Reguleringsplan
2007002	Ål folkepark og ferieland	23.06.2010	1985	Hallingdalselva	Reguleringsplan
2006032	Oppsjøtippen næringsområde	17.03.2011	1985	Oppsjøtippen	Reguleringsplan
2004003	Sundrejordet	17.06.2004	1985	Sundre	Reguleringsplan
2003003	Sundre sentrum	20.02.2003	1985	Sundre	Reguleringsplan
2003002	Masseuttak Roen og Sataslåtten	23.01.2003	1985	Satalåtten	Reguleringsplan
2002003	Tveito	23.04.2002	1985	Granhagen	Bebyggelsesplan
1998003	Kolbotnområdet	22.10.1998	1985	Vestlia	Reguleringsplan

1988003	Brattebakken bustadfelt	25.08.1988	1985	Bakketeigen	Reguleringsplan
1989004	Del av Granhagen, endring II	12.12.1989	1985	Granhagen	Bebyggelsesplan
1989001	Folkehøyskule og kurssenter for døve	02.08.1989	1985	Bakketeigen	Reguleringsplan
1988002	Ulshagen- Votna bustadfelt	24.03.1988	1985	Ulshagen	Reguleringsplan
1986003	Ål stasjon - Trolløya, endring	30.01.1986	1985	Kuluvegen	Reguleringsplan
1985001	Gudmundsrud/ Oppsjøtippen	18.02.1985	1985	Gudmundsrud	regulerinsplan
1982005	Ål stasjon - Trolløya	05.11.1982	1985	Ål stasjon	Reguleringsplan
1982004	Nedre Ål skule	05.11.1982	1985	Nedre Ål	Reguleringsplan
1981002	Bruhagen gnr 32 bnr 28	10.07.1981	1985	Sataslåtten	Reguleringsplan
1979001	Vestlia felt c	05.09.1979	1985	Vestlia	Reguleringsplan
1978003	Ulshagamyran industriområde	22.12.1978	1985	Ulshagen	Reguleringsplan
1978002	Vangen	18.08.1978	1985	Vangen	Reguleringsplan
1978001	Sundre idrettsanlegg	29.06.1978	1985	Bråta	Reguleringsplan
1977001	Hallingdal yrkesskule	23.12.1977	1985	Nedre Ål	Reguleringsplan
1976002	Granhagen	16.02.1976	1985	Granhagen	Reguleringsplan

2.2 Krav om reguleringsplan, jf §11-9,nr 1

- Det er krav om reguleringsplan før utbygging i alle nye og eksisterande byggjeområde samt større endringar på veg, gang- og sykkelvegnettet og stigar.
- Unnatak frå plankravet er:
    - Påbygg og nybygg på eksisterande bustadtomter i tettstaden inntil BYA 250 m2, jf §11-10 nr 1

2.3 Byggjegrenser, jf §11-9, nr 5

- Dersom ikkje anna kjem fram av godkjent reguleringsplan er det 30 m byggjegrense til jernbanen.
- Det er 30 meters byggjegrense til vassdrag i byggjeområda, dersom ikkje reguleringsplan syner noko anna.
    - Det er unntak for tilrettelegging for friluftsliv for alle med stigar og andre installasjonar.
- Dersom ikkje godkjent reguleringsplan syner noko anna følgjer byggjegrense til riksveg gjennom planområdet «Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud, del II.», jf §11-10 nr 4 (??)
    - Aust for Bruhaug (Sando) – 50 m byggjegrense frå riksveg 7
    - Bruhaug (Sando) - Granhagen – 100 m byggjegrense frå riksveg 7

3 Bustadområde, jf §11-7 nr 1

3.1 Utnytting §11-9, nr 5

- Tabellen under syner tillate bustadtype og tillate grad av utnytting på dei ulike nye bustadområda. Utnyttingsgraden omfattar grunnflata av alle bygningar inklusiv areal til parkering (18 m^2 pr plass) på det einskilte området.

Nye byggjeområde	Tillate bygningstype	Grad av utnytting
B2, B4, B5	Fleirmannsbustad, leilighetsbygg, tomannsbustad, rekkjehus	Minst 30 og maks 40 % BYA
B1, B3, B6, B7	Einebustad, tomannsbustad, fleirmannsbustad, rekkjehus	Minst 20 og maks 30 % BYA

- Innan 1 km frå sentrum og skulekrysset skal all ny bustadutvikling vere småhus som fleirmannsbustad, rekkjehus, leilighetersbygg og tomannsbustader.
- Dersom ikkje reguleringsplan syner noka anna gjeld desse føresegnene:
  - Maksimal gesimshøgde 5,5 m og maksimal mønehøgde 7,5 m.
  - Bustader i skrått terreng skal oppførast med sokkeletasje.
  - Det skal setjast av 2 parkeringsplassar (18 m2 pr plass) pr einebustad og ein pr leilighet
- Frådelte og utbygde bustadtomter er avsett som byggjeområde for bustad i LNF område. Desse bustadene kan maksimalt utviklast til BYA 300 m2 og maksimal mønehøgde 7.0 m.

3.2 Avkøyringsløve for spreidde bustadtomter (§11-9, nr 4)

For bustader med avkøyring til fylkesveg eller riksveg skal det vere henta inn avkøyringsløyve frå Statens vegvesen før byggjeløyve for fleire opphaldsrom kan gjevast.

3.3 Føresegn om rekkjefølgje (§11-9, nr 4)

- Før utbygging i området B1 Brenno skal sikttilhøva i tilkomstveg vere utbetra og snarveg til Skattebøl skule vere utbetra og sikra.
- Gang- og sykkelbru 2 ved Trolløya skal planleggjast og byggjast samstundes med utvikling av området S4 Trolløya for bustadutvikling.

3.4 Trafikksikker skuleveg (§11-9, nr 3)

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

3.5 Leike- og opphaldsareal, §11-9, nr 5

- I eksisterande og nye byggjeområde for bustader skal det leggjast til rette for at alle bustader har friområde og leikeplass eigna for ulike aldersgrupper:
  - Sandleikeplass for born i alderen 2-6 år med eit areal på minimum 50 m2. Plassen skal ligge maksimum 50 m frå bustaden og med 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 større på minimum 5 daa og avstand maksimum 500 m. Strøkleikeplassen skal vere eigna for leik både sumar og vinter.

- Bustadområde med rekkjehus, leilegheiter, tomannsbustader skal ha felles leikeplass for små born innanfor fellesområdet. Ved byggjesøknad skal liggje ved ein utomhusplan som syner grønstruktur for tomta, herunder leikeplass. I sentrumsområdet kan felles leikeplass sikrast på fellesareal eller offentleg areal gjennom utbyggingsavtale, jf 11-9 nr 2.

3.6 Estetikk, jf §11-9, nr 6

- Materialbruk, farge og liknande skal harmonere med dei eksisterande bygningane i området. Det skal nyttast jordfargar.

4 Næringsareal, forretningsareal og areal til sentrumsføremål, §11-7 nr 1

4.1 Fysisk utforming næringsareal og forretningsareal, jf § 11-9 nr 5 og §11-10 nr 2

- Forretningsområda F6, F8, F9, F10 er for /forretningar med arealkrevjande varer (køyretøy og trelast).
  - Utnyttingsgrad BYA 25%
  - Det er ved byggjesøknad krav om grønplan som syner parkmessig utforming av tomta mot offentleg veg og jernbane.
- Området N4a Oppsjøtippen er for entreprenørverksemd og andre produksjonsbedrifter.
- I område N4b Oppsjøtippen kan det opnast for sal og lagring av stein og grusmasser.
- Lokalisering av nye kjøpesenter og andre nye bygg større enn 1500 m² for handel og service skal ligge innanfor sentrumsgrensa.
- Næringsområde N2 og N14 kan ikkje brukast til omsetting av varer eller til næringar som er trafikkskapande.
- Kryss på riksveg 7 må ha utforming i tråd med vegnormalene før utbygging i næringsområda N7 kan skje.

4.2 Miljøomsyn, § 11-9 nr 6

- For området N4b Oppsjøtippen er det før utvikling krav om ny reguleringsplan som sikrar at miljøomsyn til nærmiljøet med omsyn til støy, støv og transport vert tilfredsstillande.

4.3 Fysisk utforming i område avsett til sentrumsføremål, jf § 11-9 nr 5 og §11-10 nr 2

- Det skal vere publikumsretta funksjonar ut mot offentleg gate i Sundrevegen på strekninga Hallingdal hotell – Kolsrudsenteret og gata Myren.
- Bygningar i sentrumsområdet skal innrette seg etter gatestrukturen med omsyn til form og høgde, og med samanhengande fortau og bygningar, som ligg ut mot offentleg gate.
- I Sundrevegen, Myren og Stasjonsvegen, Helsetunvegen og Sundrejordet skal det vere forretningar for detaljhandel eller volumvarer.
- I området S4 er det ikkje opning for detaljhandel, men opning for volumvarer.
- For nye forretningsbygg eller andre bygg i sentrum skal 50% av parkeringsarealet liggje under bakken.

4.4 Midlertidige og flyttbare anlegg §11-9 nr 6

Vilkår for plassering av flyttbare konstruksjonar og anlegg:

- Plassering av utandørs lagring, biloppstilling, maskinoppstilling ol krev godkjent situasjonsplan vedteke av faste utval for plansaker.

5 Idrettsanlegg §11-7 nr. 1

5.1 Fysisk utforming Bråta, §11-9 nr 5 og §11-10 nr 2

- Innanfor området kan det oppførast bygg og anlegg som har tilknyting til bruken av området. Dette innanfor dei restriksjonane som ligg i høve til omsynssonene for vassverk, støy og byggjegrense til vassdrag.

6 Område for fritids og turistføremål (FT)

- Område med tekst campingplass er eksisterande campingplassar der området kan utviklast i tråd med dagens bruk. Dvs mindre hytter inntil 25 m2 utan innlagt vatn og avlaup. §10-1 nr 1
- Det er krav om reguleringsplan dersom området skal utviklast med fleire utleigeeiningar med innlagt vatn og avlaup.

7 LNFR område, jf §11-7 nr 5

- I Landbruk-, natur- og friluftsområde er det berre tillate med bygningar som er til landbruksføremål. (§11-11 nr 1)

7.1 LNF område med opning for spreidd utbygging, §11-11 nr 5

- I område LNFR spreidd utbygging er det eksisterande spreidde bustader og fritidshus. Desse kan utvidast til maksimalt BYA 300 m2. Det er ikkje opning for nye einigar, dette inkluderer også hyblar og leiligheter (§11-11, nr2)
- I område LNFR spreidd – 1, Gjeldokk, kan det byggjast inntil 3 spreidde bustader, §11-11 nr 2.
    - Det skal vere henta inn avkøyringsløve frå Statens vegvesen før byggjeløyve kan gjevast,
    - Før utbygging i området / LNF-sb 1 Gjeldokk) kan starte, skal snarveg gjennom museet vere utbetra for sumarbruk.
- I område LNF-spreidd 2, Bakketeigen, kan det byggjast inntil 3 spreidde bustader. §11-11 nr 2
- I området LNF sb3, Gullhagen, er det opning for 8 nye bustader.
    - Før igangsetting av bustadbygging i området LNF sb3 (Gullhagen) skal gangstig vere sikra frå området til Gullhagasvingen. Avkøyringar til enkelttomter skal leggjast om og ny felles veg til området skal vere bygd frå Bøygardsvegen.

7.2 Inngrep langs vassdrag i LNF området, jf §11-11 nr 5

- Det er ikkje lov å føre opp bygningar eller gjere oppfylling i eit 30 meters belte langs, Hallingdalselva, Votna, Kulu, Kvinda og Hellinggrove. I eit 10 meters belte langs vasskanten skal det vere vegetasjon, jf. Lov om vassdrag og grunnvatn.
    - Det er unnatak dersom det ligg føre godkjent reguleringsplan som syner anna bruk eller ved tilrettelegging for friluftsliv for alle. §11-11 nr 2
- Det er unnatak for Hallingdalselva for naust eller mindre bygningar for friluftsliv for alle. Dette skal eventuelt oppførast slik at ikkje tilgangen til vassdraget vert hindra. §11-11 nr 2

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SUNDRE SENTRUM, ÅL KOMMUNE

§1 Planområdet.

Planen omfattar og erstattar reguleringsplan for Sundre sentrum stadfesta 22.06.79, gatebruksplan datert 24.01.89 og reguleringsplan for del av Sundre - Myrenområdet stadfesta 23.10.97. Dette inkludert endringar gjort i tidsrommet 1979 - 2000.

Gatebruksplan, samt gjennomføringsplanen til denne, datert 25.08.89, skal framleis gjelde der den ikkje strir mot den nye planen.

Planen er også utvida med området mellom midtlina av Hallingdalselva, Stasjonsbrua, Rv. 7 og idrettsbanen. Avgrensinga er vist på plankartet.

Planen ligg innafor kommunedelplan for Sundreområdet. Føresegnene kjem i tillegg til føresegnene i kommuneplanen.

§2Fellesføresegner.

a. Ved utforming og plassering av bygningar skal det i størst mogleg grad takast omsyn til byggeskikk og byggemåte i Ål og skal tilpassast eksisterande bebyggelse.

b. Ved plassering av bygningar skal det takast omsyn til terrenget slik at ein unngår skjemmande skjæringar/fyllingar.

c. Byggegrensene er vist på plankartet. Det kan byggast mindre takutbygg, karnapp o.l. utanfor byggegrensene, dersom det ikkje vert til ulempe for offentleg ferdsel.
I overliggjande etasjar kan delar av bygningar som verandaer og liknande stikke ut inntil 2 meter utover byggegrense og veggliv i etasje som ligg ut mot offentleg veg.

d. Delar av tomta som ikkje vert utbygd skal ha ein tiltalande form. Arealet skal vere i ein slik stand at det ikkje er til ulempe for naboar og miljøet omkring.
Tørkestativ, oljetankar og avfallscontainerar må plasserast eller byggast inn av skjermingsgjerder slik at dei ikkje er skjemmande. Der det er mogleg skal det takast omsyn til eksisterande tre og vegetasjon.

e. Byggemelding skal syne plassering av parkeringsplassar, innkøyring til eigedommane og farge på bygning.

f. Ved val av farge på bygningen skal det brukast fargar som har tradisjon på Sundre, raud, oker, jordfargar og fargar som er avdempa med gråtonar. Skrikande, fluoriserande fargar vert ikkje godkjent.

g. Teknisk hovudutval skal godkjenne skilt og reklame som er større enn 1 m^2, flagg/ vimpelstenger og utvendig lys på bygningar. Storleiken på skilt skal ikkje dominere i høve til bygningen. Skilt skal vere tilpassa arkitekturen til bygninga. Det er ikkje tillatt å måle på bygningen slik at heile fasaden vert eit skilt.

h. Parkering og garasjeanlegg kan løysast i fellesskap.

i. Ingen tomt må plantast til med trær eller busker som etter teknisk hovudutval sitt skjønn blir skjenerande for den offentlege ferdsel.

j. Maksimalt tillatt utbygd areal (%BYA) er innteikna på plankartet. Definisjon: Bygningen si flate i prosent av tomteareal, jmf. Bebygd areal iflg. NS 3940.

k. Det vert ikkje tillatt verksemd som gir støy-, støv-, eller anna forureiningsplagar som er til vesentleg ulempe for naboar.

l. Dersom det under markarbeider skulle dukke opp automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stansast og kulturavdelinga varslast, jmf. Kulturminnelova §8.2.

m. Ved oppføring av nye bygningar for varig opphold innafor innteikna støygrense på 55 dBA mot Rv. 7 må det utførast eigne støyberekningar.
For støyømfintlege formål (barnehage, helsestasjonar m.m.) vert det kravd dokumentasjon av trafikkstøy før utbygging innafor ein avstand av 100 meter frå midten av Rv. 7.

n. Teknisk hovudutval kan krevja at det vert utarbeidd utbyggingsplan før det vert gjennomført større bygge- og anleggsarbeid.

o. Når særlege grunnar talar for det, kan teknisk hovudutval gjere unntak frå desse føresegnene innafor ramma av bygningslova og byggjeforskriftene.

§3 Føresegner til dei enkelte reguleringsformåla:

Byggjeområde (§25.1.1)

1. Områder for bustader m/tilhøyrande anlegg (B)

a. I området B1 til B11 kan oppførast frittliggjande einebustader inntil 2 etasjar med tilhøyrande uthus/garasje/carport i 1 etasje. Gesimshøgda skal ikkje overstige 5,5 meter og høgde frå terreng til møne skal ikkje overstige 7,5 meter frå ferdig planert terreng.

b. Teknisk hovudutval kan tillate innslag av mindre kommersielle eller sosiale innslag

c. Plassering av garasje og uthus skal vere vist på situsjonsplan som fylgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om bygging av garasje/uthus ikkje er aktuelt på det tidspunktet. Vidare skal det avmerkast oppstillingsplass for bilar, plassering av tørkestativ, søppelstativ og gjerde/forstøtningsmur.

d. Det skal setjast av plass for 1 garasje og minst 1 biloppstillingsplass pr. bueining. Bygningsrådet kan tillate frittliggjande garasje/uthus plassert i nabogrense og/eller 2 meter frå regulert vegkant dersom garasjen vert bygt parallelt med vegen, elles 5 meter, og terrengforholda eller andre særlege grunnar tilseier det.
Garasje/uthus/biloppstillingsplass skal i utforming og i materialbruk tilpassast terreng og den øvrige busetnaden.

2. Områder for bustad/forretning/kontor (B/F/K):

a. I området B/F/K 1-2, 4-7 og 12 skal det vera publikumsretta funksjonar ut mot offentleg gate. Dei andre etasjane kan brukast til bustadføremål.

b. Området B/F/K 3, 8, 9, 10 og 11 og eigedommen gnr./bnr. 110/159 er bustader der det kan tillatast kontor- og forretningslokaler.

c. I området B/F/K 13 kan nedre plan nyttast til turistverksemd. Det må også lagast eiga utbyggingsavtale i høve tilknyting til offentlege bygningar, forretningar i Myrenområdet, parkeringsplassar, utsjånad m.m.

d. I området syd for Ålingen kjøpesenter kan det byggjast parkeringsdekke.
På området B/F/K 5 kan det etablerast parkeringshus i 2 plan, og i plan 3 privat hageanlegg til Lensmannshaugen.

e. Ved nybygg vert det kravd situasjonsplan som skal godkjennast av teknisk hovudutval.

f. Maksimal etasjetal: 2 + underetasje.

g. Det skal setjast av ein bilplass pr. 50 m^2 publikumsareal, ein plass pr. 50 m^2 forretning/kontorareal, ein bilplass pr. mindre husvære, ein bilplass pr. appartement/rom og ein pr. 200 m^2 lagerareal. Der det vil vera naudsynt å rekne med offentlege parkeringsplassar skal dette løysast ved frikjøpsordning.

3. Område for forretning/kontor (F/K):

a. Maksimal etasjetal frå Myren: 2 etg. + underetasje

b. Det skal setjast av ein bilplass pr. 50 m^2 forretning/kontorflate, ein bilplass pr. mindre husvære og ein pr. 200 m^2 lagerareal. Der det vil vera naudsynt å rekne med offentlege parkeringsplassar skal dette løysast ved frikjøpsordning.

4. Område for hotell (HOTELL):

a. Maksimal etasje 3 + underetasje

b. Den gamle delen av hotellet kan nyttast til bustad i 3. etasje.

c. Det skal setjast av ein bilplass pr. appartement/rom, ein bilplass pr. mindre husvære og ein pr. 200 m^2 lagerareal. Der det vil vere naudsynt å rekne med offentlege parkeringsplassar skal dette løysast ved frikjøpsordning.

5. Området for offentleg bebyggelse (O):

a. Området O1 til O8 er regulert til offentlege bygningar.

b. Området O9 er regulert til uteareal for Ål kyrkje.

c. Byggeområdets art, utforming, avkøyring, parkering, beplantning, innhegning m.m skal i kvart tilfelle godkjennast av teknisk hovudutval.

6. Område for Bensinstasjon (BENSINSTASJON):

a. Maksimalt etasjetal: 2.

b. Det skal setjast av ein bilplass pr. 50 m^2 forretning/kontorflate og ein bilplass pr. 200 m^2 lagerareal.

c. Der det er naudsynt å rekne med offentlege parkeringsplassar skal dette løysast ved frikjøpsordning.

Offentlege trafikkområder (PBL 25.1.3)

1. Trafikkområdet skal nyttast til køyrevegar, fortau, gang- og sykkelvegar og offentlege parkeringsplassar.

2. Det er innregulert 3 torg. Øvre torg, kulturtorget og eit nytt torg i Myren.
   a. Øvre torg skal ha funksjon som møteplass.

   b. Kulturtorget er ein naturleg del av kulturhuset og dei aktivitetar som foregår der.

   c. Nytt torg i Myren skal fungere som møteplass, torghandel og andre aktivitetar som kan skape atmosfære og eit triveleg handelssenter. Torget må få ei utforming som gjer det mogleg med varetransport til bedriftene rundt torget.
   Det skal utarbeidast utbyggingsplan for Torgområdet i Myrenområdet

3. Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogleg skånsamt. Vegskjæringar og fyllingar skal beplantast eller behandlast på ein tiltalande måte.

4. Regulert vegbreidd er innteikna på plankartet. I tillegg høyrer areal til grøft/snøopplagring, skjæring/fylling o.l. til veganlegget.

5. Området for rasteplass/informasjon/parkering skal nyttast til lokal rasteplass og turistinformasjon. Det skal tilretteleggjast for parkering for campingbilar/vogner og bussar.

Offentlege friområder (PBL §25.1.4)

1. Område F1 - F8 er snarvegar og turvegar ut i skog og mark. F7 er ein gangstig som skal gå mellom Sundre Camping/folkeparken og idrettsanlegget på Bråta. Før turveg F7 kan opparbeidast må det lagast detaljplan som skal godkjennast av Statens Vegvesen.

2 Området F9 og F11 er friområder.

3. F12 er kulturhusparken som skal ha utforming og funksjon som vist på eiga plankart datert 11..08.98.

Spesialområde (PLB §25.1.6)

1. Bevaringsområde

a. Bygningar som på plankartet er skravert/utheva som verneverdige. Ein bør unngå større påbygg og tilbygg. Ved reparasjon og eventuelle nødvendige mindre tilbygg, skal stilen til bygningen takast omsyn til og førast vidare, både i hovudform, materialbruk og detaljar (t.d. panel, takstein, vindauge).

b. Eksisterande bebyggelse i området vert ikkje tillatt rive.

c. Før behandling av saker innafor spesialområde bevaring etter plan- og bygningslova, skal det innhentast fagleg uttale frå kulturminnevernet i fylkeskommunen.

d. Gamlevegen skal bevarast. Vedlikehald og restaureringsarbeider tillatast.

2. Anlegg i grunnen

a. Nettstasjonar (Hallingdal Kraftnett).

3. Område for gartneri

a. På området kan innpassast bygningar i maks 2 etasjar som er nødvendig for utnytting av arealet.

b. Det skal setjast av ein bilplass pr.. 50 m^2 forretning/kontorflate og ein bilplass pr.. 200 m^2 lagerareal. Der det vil vera naudsynt å rekne med offentlege parkeringsplassar skal dette løysast ved frikjøpsordning.

4. Frisiktsone

a. I området skravert til frisiktsone, skal det vera fri sikt i ei høgde på 0,5 meter over dei tilstøytande vegars planum.

Teknisk hovudutval 11.02.2002, sak 0010/03

Ål kommunestyret 20.02.03, sak 0012/03

ERKLÆRING

Doknr: 920260 Tinglyst: 01.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

EIENDOMSMEGLER MNEF
Merethe Øen
EIENDOMSMEGLER MNEF

Eier av Gnr.110. Bnr.331, Sverre Berge gir herved eier av "Kolsrud- bygget"

Gnr.110. Bnr. 178 og 226 rett til adkomst for varelevering som vist på vedlagte kart.

Denne erklæringen kan tinglyses.

Sverre Berge
Eier: Gnr,110. Bnr 331.

Knut Kolsrud
Eier: Gnr, 110. Bnr 178 og 226.

Dagbok nr. 507 1956 Utg. 4/5
Hallingdal Sorenskriverembete

Nr. U. 1003.
Norsk Skjemaforlag
Bergen.

Ff. utl. kr. 70.-

Skøyte.

Underskrivne Ola Dengerud.

født 12/1 - 1907.
(dag og år)

skøyter og let frå meg/~~oss~~ eigedomen min/~~vår~~

Bilbu.

g.nr. 110 *br.nr.* *med skyld mk.* *i* Ål *herad*

til P/L Ål Rutebillag. Ål.

Skipa 1946. *født*
(dag og år)

Kjøpesum kr. 7000,oo.

Summen er greidd soleis: Kontant.

Med i Handelen fyljer vegrett i den vegen som seljaren eig, frå Gamlevegen og fram til tomti på ovasida.

Likeso fyljer ein 4 m. breid veg med grunn, frå Riksvegen og fram til tomti med i handelen. I denne vegen har seljaren ogso rett til veg fram til si tomt. Den kjem til å gå over snyta på det selde stykket, 3 m. breid. Vedlikehaldet av denne vegen fell på kjöparen.

Seljaren gjev samtykke til at det blir bygdt garasjer like inn til dele med hans eigedom.

230

Ål den 23 apriel 1956.

Ola Dengerud
(Underskrift.)

Me/eg vitnar at **Ola Dengerud.**

skreiv under medan me/eg såg på, og at han/ho er over 21 år.

(Dette skal underskrivast av to vitne eller av lensmann, forliksmann, sakførar eller godkjend eigedomsmeklar.)

(Høyrer eigedomen til eit sameigebu og eigedomen er bustad for dei båe, eller yrket til den andre eller båe er knytt til eigedomen, skal den andre ektemaken skriva under her. Jfr. lov om eigedomstilhøve mellom ektefolk frå 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Eg seier meg samd i skøytinga.

Ål den 23 apriel 1956.

Ragna Dengerud.

Vitne:

1.

2.

MERK: Skøyte eller kjøpeavtale må anten vera skriven på stempla papir eller påsett stempelmerke seinast 1 månad etter utskrivinga.

Melding til tinglysing

KOPI

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601210412
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
864952992	ÅL KOMMUNE	Torget 1, 3570 ÅL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
995080516	SUNDRE EIENDOM AS		c/o EconPartner AS, Postboks 2006 Vika, 0125 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0619	110	224

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0619	110	224	0	1	705 / 3808	Næringseksjon		Nei
0619	110	224	0	2	1017 / 3808	Næringseksjon		Nei
0619	110	224	0	3	857 / 3808	Næringseksjon		Nei
0619	110	224	0	4	170 / 3808	Næringseksjon		Nei
0619	110	224	0	5	77 / 3808	Næringseksjon		Nei
0619	110	224	0	6	187 / 3808	Næringseksjon		Nei
0619	110	224	0	7	531 / 3808	Næringseksjon		Nei
0619	110	224	0	8	77 / 3808	Næringseksjon		Nei
0619	110	224	0	9	187 / 3808	Næringseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 92289 Tinglyst: 01.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

D-SAK NR.: 625/1
GODKJENT ETTER FULLMAKT
DATO: 16.12.11
UTVIKLINGSAVDELINGA I ÅL

Returneres til

Ål kommune

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0619	Ål	110	224		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
995 080 516	Sundre Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	705																	
2	N	1017																	
3	N	857																	
4	N	170																	
5	N	77																	
6	N	187																	
7	N	531																	
8	N	77																	
9	N	187																	

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 3808 = nevner: 3808

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.

Snr. 2-9 har adkomstrett over snr. 1 til trafo og tavlerom. Vist på vedlegg 2 av 6
Gnr. 110 bnr. 224 har rett til adkomst over gnr. 110 bnr. 331.Vist på vedlegg 3,4 og 5 av 6.

Dato	Partenes underskrift
9/12 2011	Anne Øystad ANNE ØYSTAD

Einar Magne Helset

SF0217 Elektronisk utgave

D-SAK NR.: 625/1
GODKJENT ETTER FULLMAKT
DATO: 16.12.11
UTVIKLINGSAVDELINGA I ÅL

D-SAK NR.: 625/1
GODKJENT ETTER FULLMAKT
DATO: 16.12.11
UTVIKLINGSAVDELINGA I ÅL

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
og
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens 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 mv.

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 bruksenhetene, 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 og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo den 8/12-11	EINAR M. HELSET ANNE BLYSTAD ~~Einar Magne Helset~~ Sverre Berge	EINAR M. HELSET Ihht firmaattest for Sundre Eiendom AS Orgnr. 995 080 516 gnr. 110 bnr. 331

D-SAK NR.: 625/1
GODKJENT ETTER FULLMAKT
DATO: 16.12.11
UTVIKLINGSAVDELINGA I ÅL

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og 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.	
110	224			**kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
ÅL, 16/12-2011	ÅL KOMMUNE

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 ideel 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 sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
8/12-11	Einar Magne Helset

ANNE BLYSTAD

Utviklingsavdelinga

ÅL KOMMUNE
Torget 1, 3570 ÅL

SUNDRE EIENDOM AS
c/o EconPartner AS
Postboks 2006 Vika
0125 OSLO

Arkivkode	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
GNR 110/224	11/1325 - Underdal		16.12.2011

110/224 - MELDING OM DELEGERT VEDTAK - SEKSJONERING

Saka er handsama etter delegert mynde frå Sektorutval for teknisk, næring og ressurs. Saksnr. 625/1.

Eigedom: 110/224
Område: Sundre

Det er sendt inn krav om seksjonering av eigedomen 110/224 dagsett 7.12.2011.

VEDTAK:

Med heimel i § 9 i Lov om eierseksjoner vert seksjonering av eigedomen 110/224 godkjent som vist på plankart og teikningar lagt ved.

Vedtaket kan påklagast – sjå vedlagt orientering om klagerett.

Gebyr for seksjonering og tinglysing, kr 4160,-, vert fakturert, og må betalast før dokument vert sendt til tinglysing.

Med helsing

Reidun Aaker
avd.leiar

Borgar Underdal
sakshandsamar

Vedlegg: Innsendte krav om seksjonering med godkjent situasjonsplan og planteikningar.
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Kopi: DeReSe v/ Sverre Grindheim
Olaf Holm

Vedlegg 1 av 6

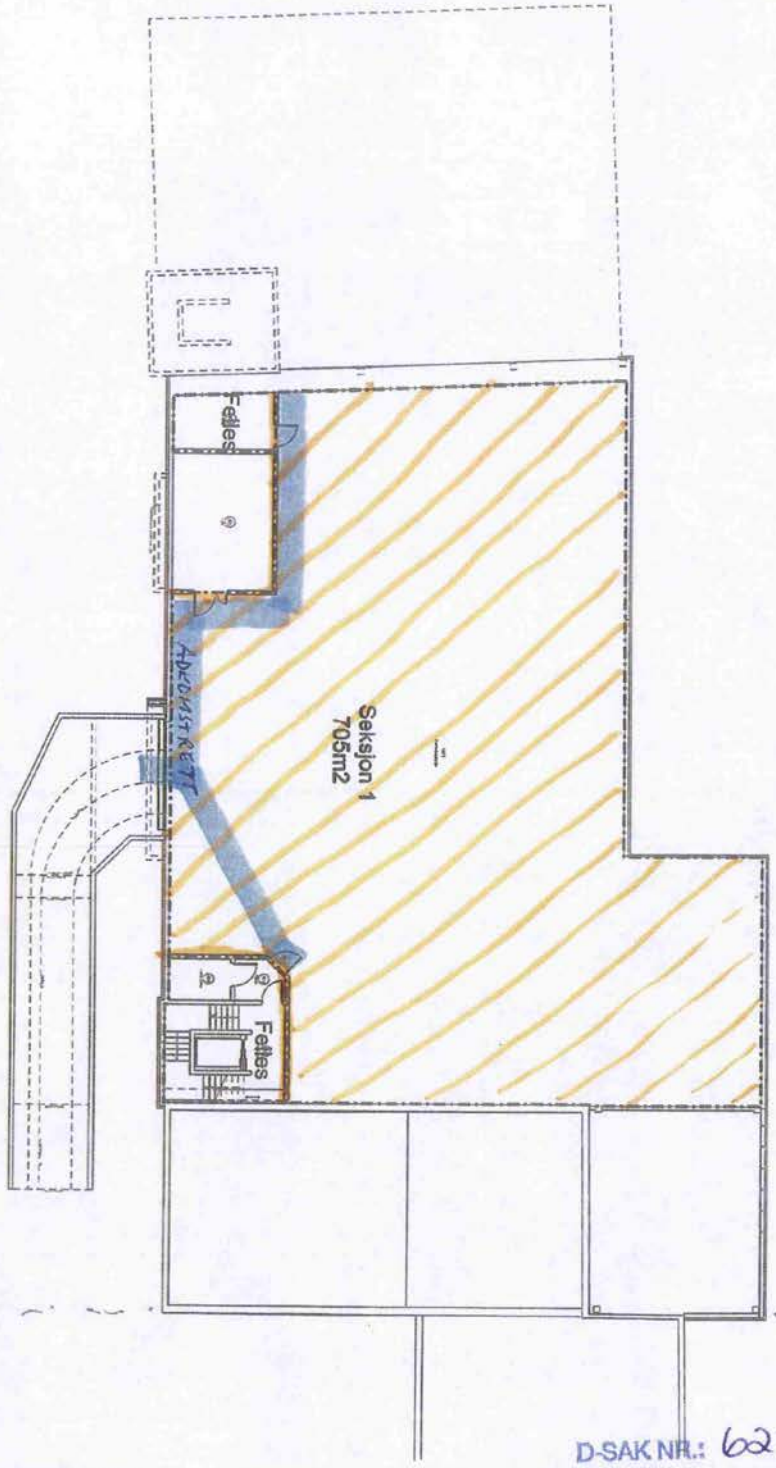
VEDLEGG D1

210100-200
SITUASJONSPLAN
Dato: 20.12.10 rev 18.01.11

SUNDRE EIENDOM AS
Forretn.-/kontorbygg
Sundrevegen 95 - 97
Gnr. 110 Bnr. 110, 224, 669

DESAK NR.: 1629
GODKJENT ETTER FULLMAKT
DATO: 16.12.11
UTVIKLINGSAVDELINGEN I AL

Vedlegg 2 av 6

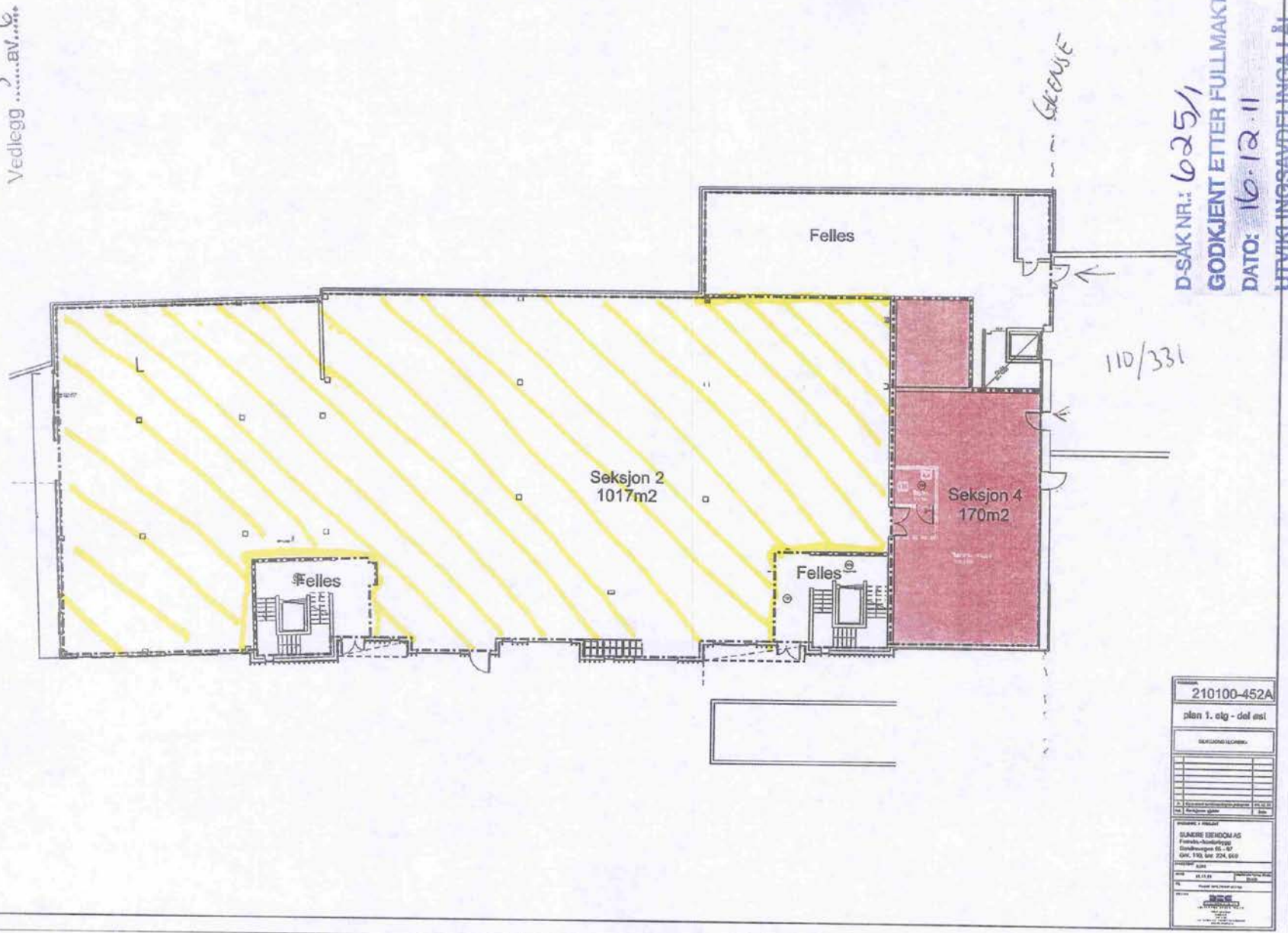


D-SAK NR.: 625/1
GODKJENT ETTER FULLMAKT
DATO: 16.12.11
UTVIKLINGSAVDELINGA I ÅL

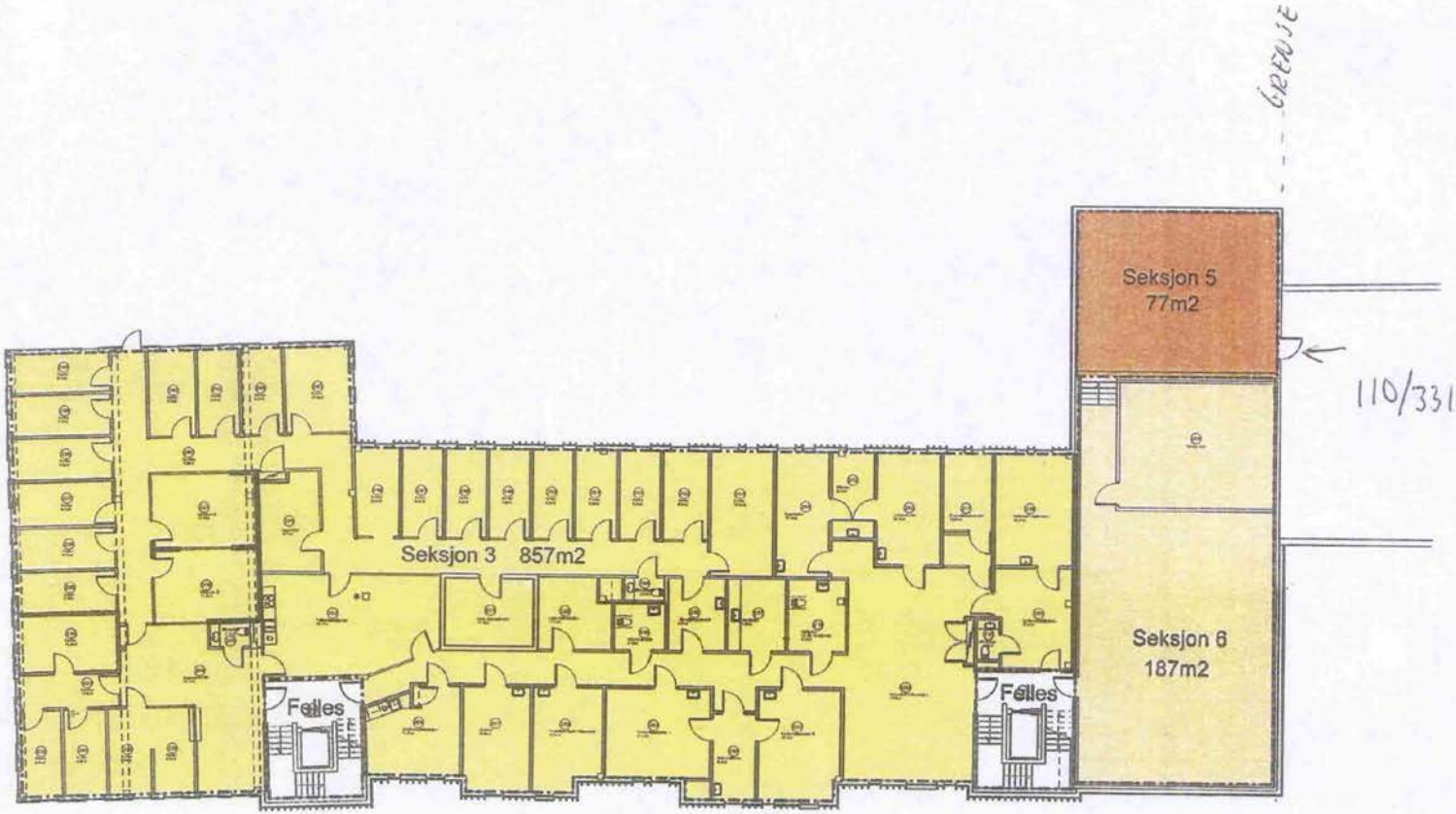
210100-451A

plan 1.etg - del øst

Vedlegg 3 av 6



Vedlegg 4 av 9



210100-453A

plan 2. etg - del øst

SUNDRE EIENDOM AS

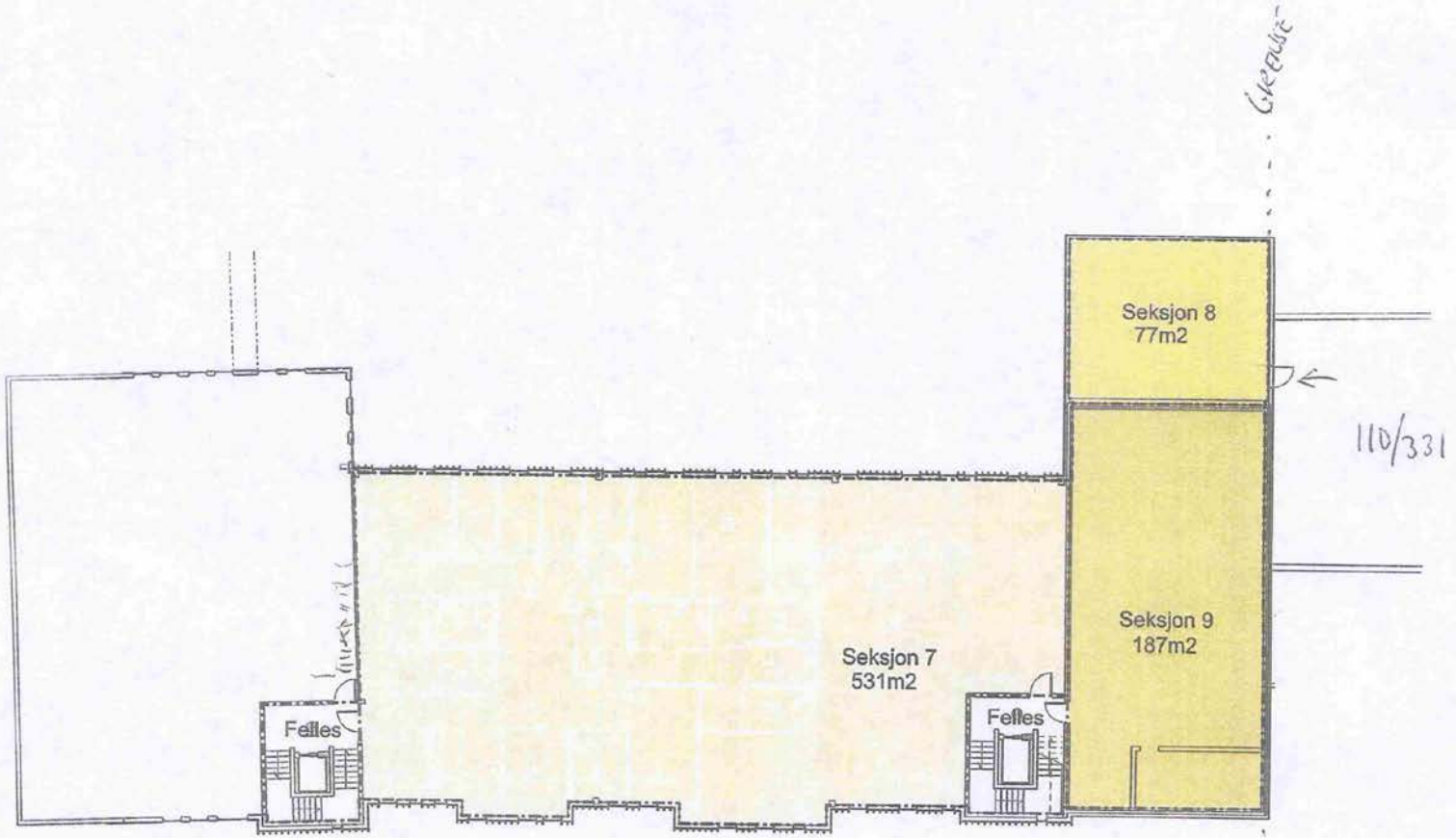
D-SAK NR.: 625/1

GODKJENT ETTER FULLMAKT

DATO: 16.12.11

UTVIKLINGSAVDELINGA I ÅL

Vedlegg 5 av 6



210100-454A

plan 3. etg - del øst

SEKSJONSINNDELING

A	Generell tilrettelegging/endringer	30.08.21
Rev.	Beskrivelse oppdatering	Dato

ARKITEKT / PROSJEKT

SUNDRE EIENDOM AS
Fremtidig Handelspark
Sandbrengata 85 - 97
Gnr. 110, bnr. 224, 225

ARKITEKT: Kjetil

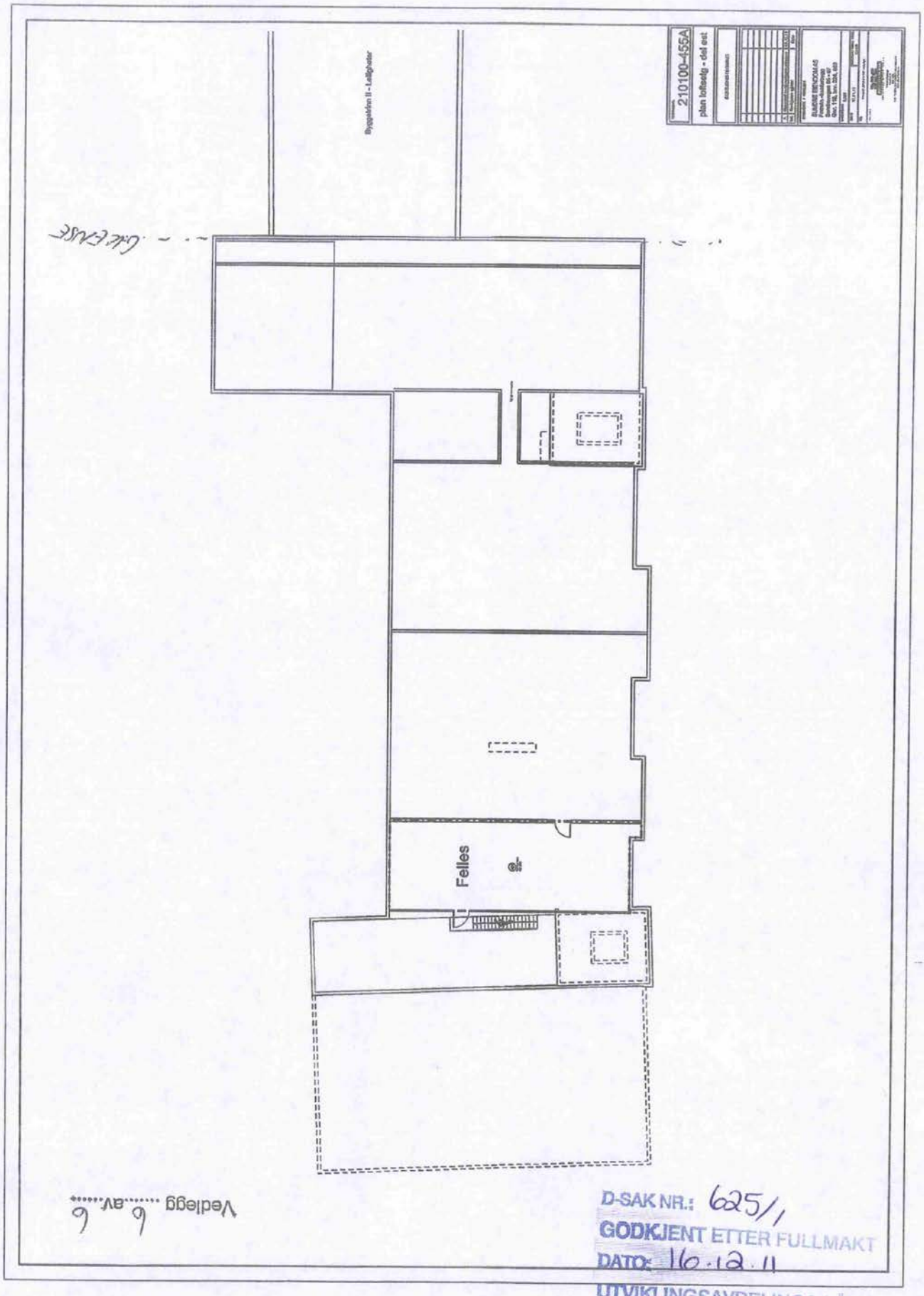
DATO: 01.10.20 | MÅLESTOKK: 1:100

TEGN: Fredrik Andersen, Jørn Ivar

SIGN.:

Nils Holmes AS
Arkitektfirma MNAL
Tollbugata 27
3126 Tønsberg
Tlf. 33 31 31 00
E-post: post@nilsholmes.no
Org. nr. 974 760 487 MVA

D-SAK NR.: 625/1
GODKJENT ETTER FULLMAKT
DATO: 16.12.11
UTVIKLINGSAVDELINGA I ÅL



Vedlegg ..... av .....

D-SAK NR.: 625/1
GODKJENT ETTER FULLMAKT
DATO: 16.12.11
UTVIKLINGSAVDELINGA I ÅL

Vedtekter for eierseksjonssameiet

i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr.31

D-SAK NR.: 625/1
GODKJENT ETTER FULLMAKT
DATO: 16.12.11
UTVIKLINGSAVDELINGA I ÅL

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Sundrevegen 95. Sameiet består av 9 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 2011. Sameiets seksjoner og fellesareal skal nyttes til boligformål og næringsseksjoner til næring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 110 bnr. 224 i Ål kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet må registreres i Brønnøysundregistrert.

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1.1. ledd og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre sameiere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner i den enkelte seksjon skal meldes til styret.

Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. 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 folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes (BRA) areal.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, se § 31, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal 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 sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

D-SAK NR.: 625/1
GODKJENT ETTER FULLMAKT
DATO: 16.12.11
UTVIKLINGSAVDELINGA I ÅL

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om :

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp , bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- 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 for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

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

§ 13
OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra familiemedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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.

D-SAK NR.: 625/1
GODKJENT ETTER FULLMAKT
DATO: 16.12.11
UTVIKLINGSAVDELINGA I ÅL

§ 17
FRAVIKELSE

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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 20
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997, dog slik at vedtektsbestemmelser går foran loven.

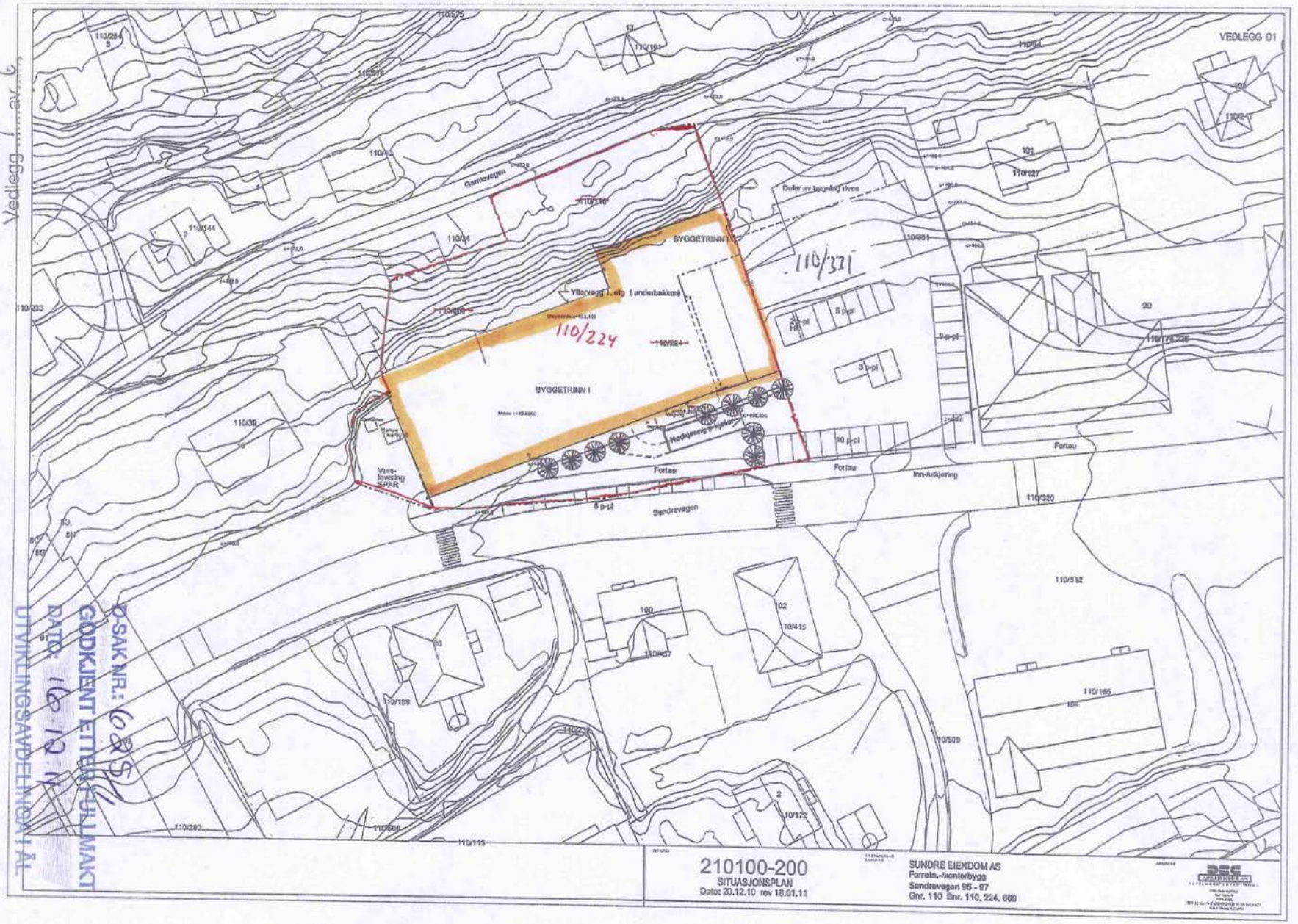
****

Oslo, _____ -2011

_____

D-SAK NR.: 6251/
GODKJENT ETTER FULLMAKT
DATO: 16.12.11
UTVIKLINGSAVDELINGA I ÅL

Vedlegg 1 av 6



P-SAK NR.: 10/85
GODKJENT ETTER FULLMAKT
DATO: 16.12.11
UTVIKLINGSAVDELINGA I AL

210100-200
SITUASJONSPLAN
Dato: 20.12.10 rev 18.01.11

SUNDRE EIENDOM AS
Forretn.-/kontorbygg
Sundrevegen 95 - 97
Gnr. 110 Bnr. 110, 224, 669

DRG ARKITEKTER AS

Sundrevegen 97

Nabolaget Sundre/Sundrelii - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Ål torget Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km
Ål stasjon Linje F4	10 min 0.9 km

Skoler

Nedre-Ål skule (1-7 kl.) 204 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Ål ungdomsskule (8-10 kl.) 195 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Ål vidaregåande skole 250 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Thon hotell Hallingdal	5 min
Ål Supercharger	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

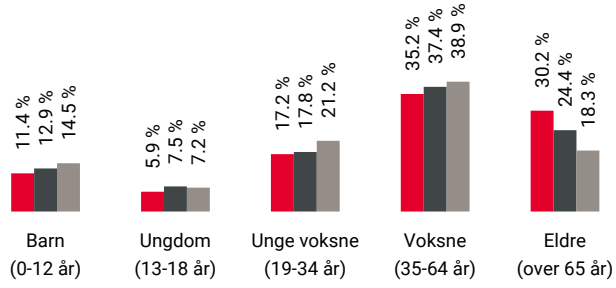
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sundre/Sundrelii	1 199	669
Ål	3 158	1 697
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sundre barnehage (1-5 år) 71 barn	11 min 0.9 km
Skattebøl barnehage (1-5 år) 25 barn	6 min 3.9 km
Sando barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 4.9 km

Dagligvare

Spar Ål PostNord	1 min 0.1 km
Rema 1000 Ålingen Post i butikk, søndagsåpent	6 min 0.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hallingdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Trafikk
Lite trafikk 89/100

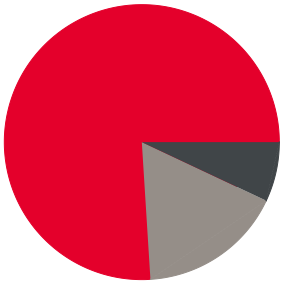
Gateparkering
Lett 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

Ål idrettspark Fotball, friidrett, sandvolleyball	9 min 0.7 km
Ål vgs og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, friidrett, sa...	12 min 1 km
Gol Gym	25 min
Geilo Trening & Testsenter	25 min

Boligmasse

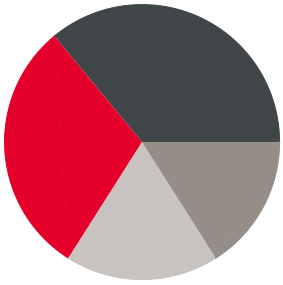


- 76% enebolig
- 7% blokk
- 17% annet

Varer/Tjenester

Ålingen Kjøpesenter	6 min
Boots apotek Ål	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

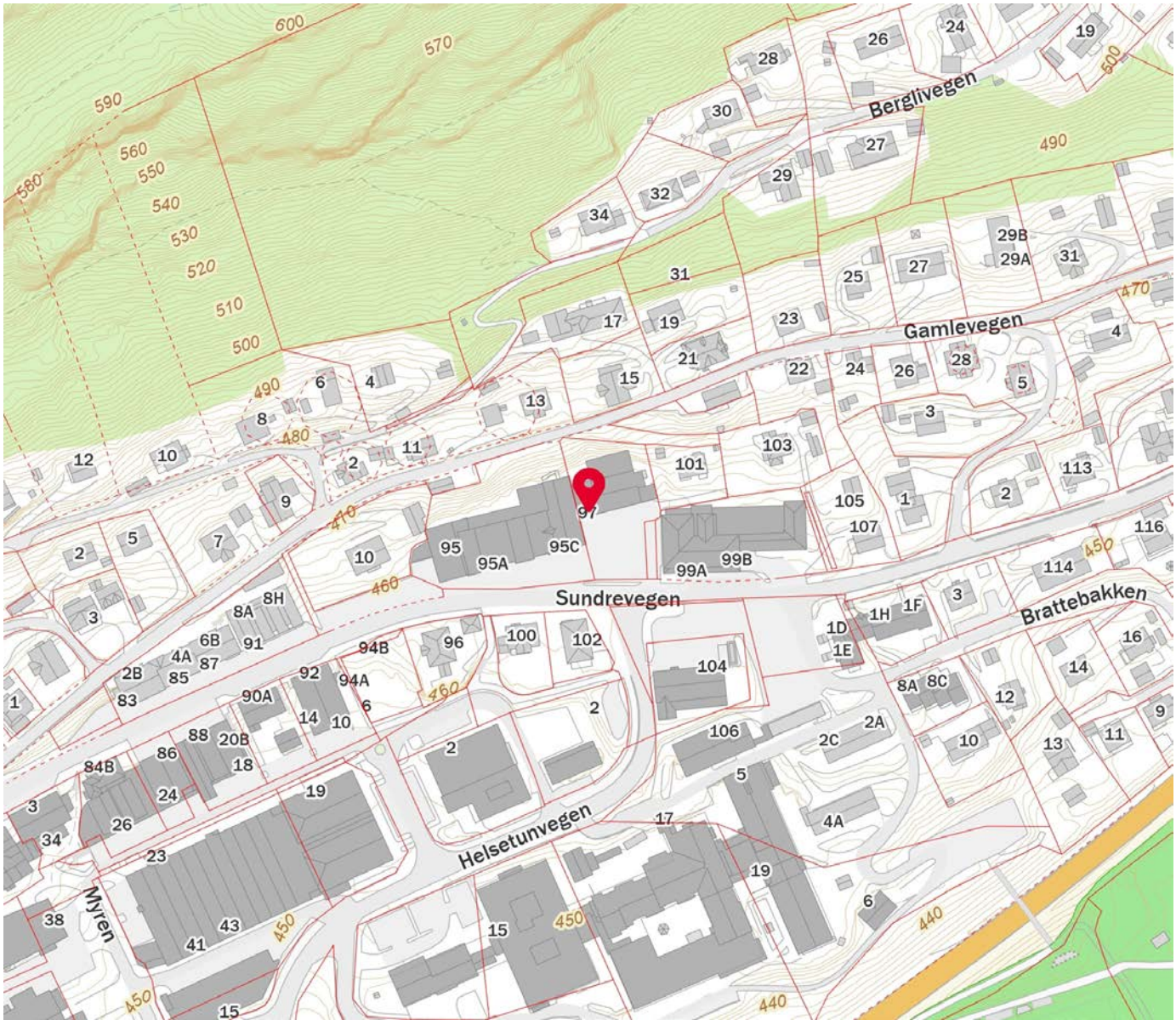
0% 57%

- Sundre/Sundrelii
- Ål
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hallingdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hallingdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sundrevegen 97
3570 ÅL

Oppdragsnummer: 58228896-2a98-4663-9b14-a8a398040391

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Hungerholdt

Telefon: 908 86 442
E-post: ludvig.hungerholdt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik: 28.08.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre