TORPOÅSEN
HYTTEFELT

Innhold

6

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

–

11

KART

–

14

BELIGGENHET

10

OM TOMTENE

–

12

PISLISTE

–

22

VIKTIG INFORMASJON

TORPOÅSEN HYTTEFELT

26 attraktive og solrike utsiktstomter beliggende ca. 940 meter over havet hvor du kan skue utover fjellheimen. Her står en fritt til å velge hytteleverandør.

TOMTEAREAL	BOLIGTYPE	EIERFORM
1012 - 1534 m^2	Hyttetomt	Selveier

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning

Priser fra kr. 790.000,- + omkostninger til kr. 1.250.000,- + omkostninger.

Eksempel ved kjøpesum kr. 790 000,-

Omkostninger
Kr. 172,- (Pantattest kjøper)
Kr. 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
Kr. 585,- (Tingl.gebyr skjøte)
Kr. 19.750,- (Dokumentavgift)
Valgfritt tillegg - Kr. 2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss)
Valgfritt tillegg - Kr. 11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP)

Kr. 811.092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det gjøres oppmerksom på at prisene kan endres til enhver tid.

Meglerprofil

Ansvarlig megler
Johan Slåtten
Eiendomsmegler MNEF
tlf. 90 47 43 89
js@privatmegleren.no

PrivatMegleren Hallingdal
Alfarveien 126
3540 Nesbyen
tlf. 32 07 29 00

Hallingdal Eiendomsmegling AS
Org. nr 977073685

SELGER:
Torpoåsen AS

Om tomtene

26 attraktive og solrike utsiktstomter beliggende ca. 940 meter over havet hvor du kan skue utover fjellheimen. Her står en fritt til å velge hytteleverandør.

Tomtene varierer i areal fra ca. 1.012 m2 til ca. 1.534 m2 med en reguleringsplan som tillater utnytting på 216m2 BYA pr. tomt, inkl. 36 m2 til utendørs biloppstillingsplass. Uthus og anneks kan bygges med bruksareal inntil 30 m2. Samlet tillatt utnytting for fritidsbolig og anneks er 150 m2 BYA. Maks. tillatt mønehøyde er 6,0 meter for tomtene T1 - T223. Det tillates ikke "oppstugu" på bygningene. Det gjøres oppmerksom at arealet er hentet ut fra reguleringsplanen og mindre avvik kan oppstå ved grensenedsettelse. Det er gitt utsettelse på grensenedsettelse frem til 23.08.2023.

Prisene er fra kr. 790.000,- + omkostninger ca. 2,6% til kr. 1.250.000,- + omkostninger ca. 2,6%. Det tas forbehold om at prisene kan endre seg. Se prisliste for nærmere spesifikasjoner.

Videre vil tomtene bli levert med vei, vann, avløp, strøm og trekkerør til fiber nær tomtegrense. Infrastruktur er under utvikling og vil ligge klar nær tomtene innen 01.08.2022 og således være byggeklar etter dette.

S9
P6
P7
P4
P5
S7
P8
P3
N1
N2
N3
T6
RA
5
4/104
3/7
4/180
4/182
78
77
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
98
99
100
101
102
103
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 30.09.2021
Målestokk 1:4000
0
50
100

Tomt nr.	Gnr. / bnr.	Adresse	Areal (da)	Pris (+ omk.)	Status
77	4/179	Søre Volelivegen 368	1.012 m²	Kr. 890.000,-	Ledig
78	4/180	Søre Volelivegen 370	1.008 m²	Kr. 890.000,-	Ledig
79	4/181 & 3/48	Søre Volelivegen 374	1.014 m²	Kr. 890.000,-	Ledig
80	4/182 & 3/49	Søre Volelivegen 372	1.034 m²	Kr. 890.000,-	Ledig
81	3/35	Søre Volelivegen 436	1.290 m²	Kr. 1.190.000,-	Ledig
82	3/36	Søre Volelivegen 418	1.155 m²	Kr. 1.250.000,-	Ledig
83	3/37	Søre Volelivegen 434	1.290 m²	Kr. 990.000,-	Ledig
84	3/38	Søre Volelivegen 420	1.076 m²	Kr. 1.190.000,-	Ledig
85	3/39	Søre Volelivegen 432	1.290 m²	Kr. 990.000,-	Ledig
86	3/40	Søre Volelivegen 422	1.147 m²	Kr. 1.190.000,-	Ledig
87	3/41 & 3/50	Søre Volelivegen 430	1.288 m²	Kr. 990.000,-	Ledig
88	3/42 & 3/51	Søre Volelivegen 424	1.197 m²	Kr. 1.190.000,-	Ledig
89	3/52	Søre Volelivegen 428	1.441 m²	Kr. 990.000,-	Ledig
90	3/53	Søre Volelivegen 426	1.229 m²	Kr. 1.190.000,-	Ledig
91	3/43	Søre Volelivegen 416	1.208 m²	Kr. 1.250.000,-	Ledig
92	3/44	Søre Volelivegen 414	1.213 m²	Kr. 1.150.000,-	Ledig
93	3/45 & 3/54	Søre Volelivegen 412	1.405 m²	Kr. 1.150.000,-	Ledig
94	3/55	Søre Volelivegen 410	1.373 m²	Kr. 1.150.000,-	Ledig
95	3/56	Søre Volelivegen 408	1.511 m²	Kr. 1.250.000,-	Ledig
96	3/46 & 3/57	Søre Volelivegen 394	1.511 m²	Kr. 790.000,-	Ledig
98	3/47 & 3/58	Søre Volelivegen 396	1.366 m²	Kr. 990.000,-	Ledig
99	3/59	Søre Volelivegen 398	1.468 m²	Kr. 990.000,-	Ledig
100	3/60	Søre Volelivegen 400	1.342 m²	Kr. 990.000,-	Ledig
101	3/61	Søre Volelivegen 404	1.386 m²	Kr. 1.190.000,-	Ledig
102	3/62	Søre Volelivegen 404	1.534 m²	Kr. 1.250.000,-	Ledig
103	3/63	Søre Volelivegen 406	1.404 m²	Kr. 1.250.000,-	Ledig

Det tas forbehold om at prisene kan endre seg.

Velkommen til Torpoåsen Hyttefelt

Beliggenhet

Beliggende flott til ca. 940 meter over havet med en vidstrakt utsikt kan du skue utover fjellheimen. Her kan man senke skuldrene og finne roen.

Torpoåsen er et flott utgangspunkt med sitt varierende fjellandskap og storslåtte natur. Preget av vakker og vekslende natur med skog, fjell, vann og dyreliv er det et populært område for enhver i familien. Ski, aking, bål, kiting, turer til fots og med sykkel, fisking, fjellbad, bær, ryper, elg, samvære med venner og familie - tilbudene står på vent.

Vinteren:
Vinteren på Torpoåsen Hyttefelt er snøsikker og stabil. Her vil det bli opparbeidet skiløypetrasè som går like i utkant av hyttefeltet og som er en del av et omfattende løypnett. Tre ut i et av Hallingdals flotteste løypenett som tar deg gjennom uværsløyper og opp på snaufjellet med en storslått utsikt til blant annet Skogshorn, Reineskarvet og Hallingskarvet. Totalt er det over 400 km med preparerte langrennsløyper i Ål kommune som også kobler seg sammen med trasèen i Gol og Hemsedal. Hyttefeltet vil og opparbeide akebakke med grillplasser som fritt kan brukes for alle i fjellet. For den mer fartsfylte er det korte avstander til alpinanlegg på Ål, Gol, Hemsedal og Geilo.

Våren:
Fuglekvitter, uteservering og varmende sol. Våren på fjellet er kort, men fortsatt en perfekt tid for å holde seg utendørs. Skiføret går mot slutten, men noen dager er varme nok til å kaste jakka, og kveldene så lyse at du kan ta deg god tid før du må tilbake til hytta. Ta frem fjellskiene og sett deg i fjellheimen og nyt knitringen fra ett bål eller ta deg til Gurotjern eller Drambbottjern for årets første bad.

Sommeren:
Hytta skal være en helårsdestinasjon og sommeren i fjellet kan by på mange fine turmuligheter. Nyt lange, lyse dager med kveldssol på hytta i fred og ro. Om sommeren ligger alt til rette for flotte turer langs de mange stier og grusveier som området har å by på, enten det er til fots eller med sykkel. På Langstølen ved Syningen blir det en sosial møteplass for hyttenaboene og turistene i nærområdet hvor du kan oppleve hvordan livet på Langstølen var i gamle dager med tradisjonell mat, kultur og dyrene som beiter rundt tunet.

Høsten:
Høsten er en flott tid på fjellet med sterke farger i mange nyanser. Ta en spasertur opp på Syningen beliggende 1047 meter over havet med panoramautsikt utover dalen, og avslutt dagen med hygge fremfor peisen, en god bok eller spill med familien.

Lokale tilbud:
Det er ca. 15 minutter kjøretur til sentrum av Torpo der du finner dagligvareforretning, og mange velger å gjøre hyttehandelen her. Eventuelt vil det være større handelssentrum på både Ål og Gol som begge ligger ca. 40 minutter kjøretur unna. Der vil det blant annet være å finne; kjøpesenter, restauranter, butikker, kafeer, togstasjoner, legesenter, vinmonopol, byggevarer, sportsforretninger mm.

Avstander:
Oslo: 192 km - 3 timer og 15 min.
Drammen: 195 km - 3 timer og 20 min.
Hønefoss: 136 km - 2 timer og 20 min.
Bergen: 288 km - 4 timer og 50 min.

Prosjekt hovedoppdrag

Eier

Torpoåsen AS

Betegnelse

Torpoåsen Hyttefelt

Bebyggelse

Reguleringsforhold

Tomtefeltet omfattes av reguleringsplan for Syningen - Torpoåsen med formål fritidsbebyggelse, Plan ID 2009007, dato 20.12.2012. Se denne planen for nærmere spesifikasjoner. Det gis likevel enkelte utdrag:

2.2 Generelt:
Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/ overdekkes og tilsåes/beplantes. Fyllinger skal ikke overstige 1,0 m ift eksisterende terreng, og skal ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra yttervegg.

Etterbehandling langs nye atkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ ledningstraséen.

Det tillates ikke å sette opp flaggstenger, spir, klokketårn, portaler eller lysmaster innenfor byggeområdet. Parabolantenner skal ikke føres opp over mønehøyde.

Det er tillatt å gjerde inn inntil 400 m2 av tomta, inkl. byggene. Det er krav til sauesikkert gjerde, og grinder skal slå utover.

2.5 Utnytting fritidstomter T1 - T223:
På hver av tomtene merket T24 - T223 kan det bygges en frittliggende fritidsbolig med ett tilhørende uthus og ett anneks. Tillatt utnytting er 216m2 BYA pr. tomt, inkl. 36 m2 til utendørs biloppstillingsplass. Uthus og anneks kan bygges med bruksareal inntil 30 m2. Samlet tillatt utnytting for fritidsbolig og anneks er 150 m2 BYA. Tillatt utnytting beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940.

Maks. tillatt mønehøyde er 6,0 meter for tomtene T1 - T223. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

Eksisterende hytter og fradelte ubebygde tomter skal ha samme rammevilkår som de nye tomtene (T24-T223).

2.15 Utforming:
Fasadene skal ha trematerialе, eventuelt med innslag av stein/betong. Det skal nyttes mørke avdempa tjære- eller jordfarger utvendig på bygningene. Tak skal utføres som saltak/tak med skrå flater, med vinkel mellom 25 - 32 grader. Det tillates store glassflater.

Det tillates ikke "oppstugu" på bygningene.

Det skal nyttes mørke avdempa farger på tak. Det skal benyttes tretak, skifertak eller torvtak som taktekking på tomtene T1-T111.

Uthus/anneks skal være tilpasset hovedenheten med hensyn til materialbruk, form og farge.

Infrastruktur

Tomtene leveres med vei, vann, avløp, strøm og trekkerør til fiber nær tomtegrense.

Infrastruktur er under utvikling og vil ligge klar nær tomtene innen 01.08.2022 og således være byggeklar etter dette. Siste melding angående renseanlegget er at det skal testkjøres i månedskifte oktober / november samt at det følger rekkefølgekrav at anlegget må være oppe å gå før nyttår.

Per dags dato drifter Syningen Vann og Avløp AS (org.nr. 923 579 152) vann og avløp i feltet. Nytt selskap vil bli opprettet.

Privat avløpsanlegg må etter Lov om kommunale vann- og avløpsanlegg §2 andre ledd, organiseres som andelslag eid av brukerne. For alle tomter vil det derfor bli tinglyst avtale om forpliktelser i dette fremtidige laget / foretaket. Forpliktelse vil gjelde eiendommen og eiers plikt til å delta i fremtidig drift og vedlikehold. For vannanlegget er det ikke krav om eget foretak, og det er pr. dato ikke fastsatt eierform for dette. Hver hytte blir tilknyttet felles vannverk, og må delta i drift og vedlikeholdskostnader ved dette.

Grønn infrastruktur

Torpoåsen AS er stolt av hva området har å by på og ønsker også å gjøre det enda bedre. Derfor avsettes kr. 30.000,- av inntektene fra hvert tomtesalg til en videreutvikling av grønn infrastruktur.

Løyper, stier, akebakker, fellesplasser osv. må vedlikeholdes og nye tider vil vise nye behov. Ved å sette av midler for videreutvikling av grønn infrastruktur, sikrer vi etablering av gode nye tiltak i området i nær framtid.

Vei / Vann / Avløp / Strøm / Fiber

- Vei: Privat helårs bomvei.
- Vann: Privat felles vannverk for Torpoåsen Hyttefelt og Syningen. Legges til tomtegrensen.
- Avløp: Privat felles avløpsanlegg for Torpoåsen Hyttefelt og Syningen. Legges nær tomtegrensen.
- Renovasjon: Det vil bli opprettet felles returpunkt. Antagelig noe ovenfor Lien.
- Strøm: 400/230 Volt. Legges nær tomtegrensen.
- Fiber: Det vil bli trukket trekkerør til fiber nær tomtegrensen. Påkobling påkostet av den enkelte hyttekjøper.

Kostnader

Faste, løpende kostnader vil være kommunale avgifter som renovasjon, feiing og eiendomsskatt. Eiendomsskatt fastsettes ved ferdigstillelse av hytta etter regelverk oppgitt på kommunen sine hjemmesider.

Andre årlige utgifter:
Ca. kr. 1.800,- (Søre Volelivegen - Årsabonnoment for 2 biler)
Ca. kr. 1.750,- (Brøyting og veivedlikehold av den private veien til og i feltet)
Ca. kr. 8.000,- (Vann og avløp)
Ca. kr. 1.700,- (Sti- og skiløypebidrag)

Satsene over er et utgangspunkt for 2021. Med forbehold om endringer. Andre fast kostnader kan være personlige abonnoment som strøm, nettleie, tv, internett, forsikring osv.

Byggemelding / ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Kjøper er selv ansvarlig for å byggeanmelde samt å fremskaffe bygningsmyndighetens godkjennelse for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggeanmeldelse, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelser, geoteknisk rapport m.m. påhviler kjøperen.

Kjøper må fremskaffe midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før bygget kan tas i bruk. Selger opplyser at ferdigattest på vann og avløp for feltet antagelig gis i løpet av slutten av 2021, infrastrukturen vil ligge klar antagelig våren 2022 og tomtene således vil være byggeklare og en kan rekvirere ferdigattest på hyttene etter dette.

Konsesjon / Odel

Eiendommen ligger i en kommune med nedsatt konsesjonsgrense og kjøper må fylles ut egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet i god tid før overtagelse. Kjøper bekrefter her at eiendommen blir benyttet i henhold til forskrifter, eksempelvis fritidsformål eller boligformål. Det foreligger ikke odel.

Adkomst

Fra RV7 ta av mot Torpo og kjør inn på Sirevegen mot Lien i ca. 4,5 km. Ta så inn på Søre Volelivegen og hold denne i ca. 4 km. Tomtene vil så være på høyre hånd.

Overtagelse

Overtagelse av tomten vil være en - 2 - måned etter budaksept dersom ikke annet er avtalt. Kjøper må signere alle kontraktsdokumenter i kort tid etter budaksept slik at fristen holdes.

Ved overtagelse skjer det ikke fysisk oppmøte, men elektronisk signering. Eventuelt skriftlig bekreftelse.

Så snart eiendommen er overtatt og infrastruktur er kommet på plass kan kjøper igangsette bygging dersom byggetillatelse er gitt av kommunen.

Eiendom/Hage

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Økonomi

Oppgjør

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Diverse

Annen nyttig informasjon

Tomt 77, 78, 79 og 80 vil få en annen plassering enn det som ligger på reguleringskartet. Se vedlegg for informasjon eller kontakt megler.

Veien til renseanlegget vil endre seg fra vedlagt reguleringskart. Veien vil bli omlagt gjennom tomt 77, 78, 79 og 80. Det vil også bli innsendt et forslag til endring, fortetting og opprettelse av flere tomter langs stikkveien ned fra tomt 96.

Enkelte tomter vil selges som to gnr. og bnr., men er regulert til en tomt. Det vil være mulig å søke kommunen / Kartverket om sammenslåing i ettertid. Det er da viktig at heftelser ikke kan føre til prioritetskollisjon. Det vil blant annet si at det må være lik eierbrøk og pant i begge gnr/bnr samt at det ikke er andre heftelser av økonomisk verdi. Ta kontakt med kommunen for videre spørsmål.

Det er opprettet et dokument med navn "Særlige bestemmelser for Torpoåsen Hyttefelt", se vedlagt. Kjøper må signere dette dokumentet i kort tid etter kjøp slik at det blir tinglyst på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Øvrige kjøpsforhold

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 1400,- / 2100,- / 3100,- pr tegnet forsikring.

Boligselgerforsikring

Selger kan i henhold til vilkår ikke tegne boligselgerforsikring.

Solgt 'som den er'

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9.

Eiendommen har mangel i følgende tilfelle:
1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.
3) Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave og vedlegg til denne, også egenerklæring fra selger. Videre oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig. Deretter kan bud gis.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers krav på provisjon vil bli trukket i oppgjøret etter hver solgte tomt.

Viktig informasjon

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og at du har gitt nødvendige samtykker til å bli kontaktet, slik at du får opplysninger om bud.

Omsetning av brukt bolig

En brukt bolig vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det som oppleves som feil ved boligen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

Tilstandsrapport og eTakst

Tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Meglers eTakst inneholder opplysninger knyttet til eiendommens antatte markedsverdi.

Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport. Selgers egenerklæringsskjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Løsøre og tilbehør

Med mindre selger eller kjøper tar forbehold om annet, gjelder «Liste over løsøre og tilbehør» som skal følge med eiendommen ved salg. Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Eiendomsadvokatenes Servicekontor i fellesskap.

Energimerking av eiendom

Ved salg eller utleie av boliger og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest. Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se www.energimerking.no.

Radon

Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m^3. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. For ytterligere informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Salgs - og betalingsvilkår

Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres.

Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken.

Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje. Oppgjør i kontanter og bankremisser aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysingsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av boligen og frem til overtagelse.

Budgivning

Bud må inngis skriftlig og minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, eller senere. For at megler skal kunne formidle bud til selger og øvrige budgivere, må megler få kopi av budgivers legitimasjon og signatur, eller bekreftelse av budgivers identitet gjennom bruk av BankID. Vi fraråder alle å sende kopi av ID i e-post eller sms. Den sikreste måten å inngi bud på er derfor gjennom "Trygg Budgivning". Innlogging skjer via eiendommens nettannonse på www.privatmegleren.no, hvor du vil finne en «Gi bud»-knapp. Budgiver legitimerer seg ved hjelp av BankID, og fyller ut alle detaljer. Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser. Hvis bud legges inn på annen måte enn gjennom «Trygg budgivning», må budgiver forsikre seg om at budet kommer frem til megler.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger innen fristen. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

Bindende avtale

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset.

Ord og uttrykk

BRA: bruksareal, samlet areal målt innenfor boligens yttervegger.

P-rom: primære rom, oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, vaskerom, vindfang, hall og soverom. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom.

S-rom: sekundære rom som boder, kott mv.

Hvorvidt et rom regnes som P-rom eller S-rom, baseres til en viss grad på skjønn.

Kilde: Norges Takseringsforbund, www.ntf.no/forbrukerinfo.

PRIVATMEGLEREN | KJØP

Stå sterkere

KJØP er en tjeneste for deg som skal kjøpe bolig.

La en av Norges beste eiendomsmeglere bistå deg med strategi og taktikk når du skal kjøpe bolig.
Vi vurderer aktuelle boliger sammen med deg og er din rådgiver helt frem til overtakelse.

Les mer om tjenesten på privatmegleren.no/kjop

Notater

VEDLEGG

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Kart + regulerings-bestemmelser
Særlige bestemmelser for Torpoåsen hyttefelt
Heftelser

KART + REGULERINGS-BESTEMMELSER

Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.

Dato 30.09.2021
Målestokk 1:4000

N

0 50 100 150 m

Endring av plassering på tomt:

- Tomt 77 – Søre Volelivegen 368 – gnr. 4, bnr. 179
- Tomt 78 – Søre Volelivegen 370 – gnr. 4, bnr. 180
- Tomt 79 – Søre Volelivegen 374 – gnr. 4, bnr. 181 og gnr. 3, bnr. 48
- Tomt 80 – Søre Volelivegen 372 – gnr. 4, bnr. 182 og gnr. 3, bnr. 49

1. Hensynsone (§12-6)

1.1 Bevaring kulturmiljø H570 (pbl §12-6, jfr. §11-8 c)
Landskapet (terreng og vegetasjon) innenfor disse sonene skal ivaretas slik det er i dag. Det er ikke lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten løyve fra kulturminnemyndighetene.

1.2 Båndlegging (H730) etter lov om kulturminner (pbl §12-6, jfr. §11-8 d)
Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk freda kulturminner. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse områdene uten løyve fra kulturminnemyndighetene.

2. Utforming og bruk av arealer, bygninger og anlegg (§12-7 nr. 1)

2.1 Oppheving av "Reguleringsplan for torvuttak sør for Syingen (vedtatt 17.02.2000)
Regulert område som vist på plankartet erstatter tidligere reguleringer.

2.2 Generelt
Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Bygningene skal gis en utforming som harmonerer med omgivelsene.

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/ overdekkes og tilsåes/beplantes. Fyllinger skal ikke overstige 1,0 m ift eksisterende terreng, og skal ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra yttervegg.

Etterbehandling langs nye atkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ ledningstraséen.

Det tillates ikke å sette opp flaggstenger, spir, klokketårn, portaler eller lysmaster innenfor byggeområdet. Parabolantenner skal ikke føres opp over mønehøyde.

Det er tillatt å gjerde inn inntil 400 m^2 av tomta, inkl. byggene. Det er krav til sauesikkert gjerde, og grinder skal slå utover.

2.3 Krav til utendørsplan
Ved behandling av byggesøknad for enkelttomter skal det settes krav om en utendørsplan i målestokk 1:200, og en redegjørelse for den estetiske tilpasningen av bygninger til omgivelsene. Planen skal vise hvordan den bygde og ubebygde delen av tomta skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplasseringer og bygningsvolum, material-, form og fargebruk, planlagt terrengbehandling, støttemurer, gjerde, atkomst, parkering, ledningsgrøfter og tilplanting/etterbehandling. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

2.4 Bruk av arealer

Området regulert til fritidsbebyggelse omfatter 223 nye planlagte tomter og de flateregulerte utbyggingsfeltene A2, A3, B, C, D1, D2, E, F, G og H, i tillegg til eksisterende fritidseiendommer.

Området regulert til masseuttak/deponi omfatter tilrettelagt område for midlertidig og permanent massehåndtering innenfor planområdet. Etterbruken av området skal være landbruk- natur og friluftsområde (LNF).

Området regulert til næringsbebyggelse (sentralanlegg) omfatter utbyggingsfelt A1.

Området regulert til næringsbebyggelse N1, N2 og N3 omfatter servicebygg/garasje/lager.

Områdene regulert til skiløypetrasé omfatter det overordna løypenett.

Området for vannforsyning omfatter areal til høydebasseng.

Området for avløpsanlegg omfatter areal til renseanlegg.

Området regulert til aktivitetsbygg omfatter sonene 1-4 i aktivitetsområde N21, og er knyttet til utbyggingsfeltene A og B. Øvrig areal i N21 er regulert til fritidsformål. Det tillates etablert sti- og løypenett, og anlegg knyttet til aktivitetstilbudet, innenfor regulert fritidsformål.

Området regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter nye og eksisterende veger og parkeringsareal.

Områdene regulert til turdrag omfatter det overordna stinett.

Området regulert til vegetasjonsskjerm omfatter sonen rundt deponiområdet/masseuttaket. I regulert sone skal vegetasjon og naturlig terreng bevares.

Området regulert til landbruk- natur og friluftsområde (LNF) skal benyttes til tradisjonell landbruksvirksomhet. Det tillates nødvendig etablering av bygg og anlegg knyttet til tur- og løypenettet og aktivitetsområder.

Området regulert til seterområde omfatter eksisterende stølsområder og stølsvoller.

I områdene regulert til friluftsområde skal vegetasjon og naturlig terreng bevares utover normal tynning/vedhogst og nødvendig etablering av bygg og anlegg knyttet til tur- og løypenettet og aktivitetsområder. Det tillates etablering av vannspeil i myrområdet omfattet av tidligere torvuttak vest for N1. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål, med unntak av områder båndlagt etter §11-8 d).

2.5 Utnytting fritidstomter T1 – T223
På hver av tomtene merket T24 – T223 kan det bygges en frittliggende fritidsbolig med ett tilhørende uthus og ett anneks. Tillatt utnytting er 216m² BYA pr. tomt, inkl. 36 m2 til utendørs biloppstillingsplass. Uthus og anneks kan bygges med bruksareal inntil 30 m². Samlet tillatt utnytting for fritidsbolig og anneks er 150 m² BYA. Tillatt utnytting beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940.

På tomtene T8 – T23 tillates oppført en- eller to enheter til fritidsformål i ett bygg med tilhørende uthus og anneks. Tillatt utnytting er 322m² BYA pr. tomt dersom bygging av tomannsbolig, inkl. 72 m2 til utendørs biloppstillingsplass. Uthus og anneks kan bygges med bruksareal inntil 30 m². Samlet tillatt utnytting for tomannsbolig og anneks er 200 m² BYA. Dersom bygging av en frittliggende fritidsbolig gjelder samme utnyttingsgrad som for T24-T223. Tillatt utnytting beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940.

Området omfattet av tomtene T1-T7 tillates utnyttet til en- eller flermannsboliger. Maksimalt antall boenheter samlet for T1-T7 er 28 boenheter fordelt på inntil 7 fritidsbygg. Dersom tomtene skal utvikles med flermannsboliger skal det utarbeides en helhetlig situasjonsplan iht. pkt. 2.3 for T1 – T7 som grunnlag for utvikling av området. Samlet tillatt utnytting for området utviklet med flermannsboliger er 2828m² BYA, inkl. 1008 m2 til utendørs biloppstillingsplass. Utnyttingsgraden sees samlet for alle tomtene. Maks BYA for en flermannsbolig er 150 m². Det tillates 2 uthus/boder pr. tomt med samlet bruksareal inntil 50 m². Dersom bygging av en frittliggende fritidsbolig pr. tomt gjelder samme utnyttingsgrad som for T24-T223, og dersom bygging av tomannsboliger er utnyttingsgraden som for T8 - T23. Tillatt utnytting beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940.

Maks. tillatt mønehøyde er 6,0 meter for tomtene T1 – T223. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

Maks. tillatt mønehøyde for flermannsboliger på tomtene T1 – T7 er 8,0 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

Eksisterende hytter og fradelte ubebygde tomter skal ha samme rammevilkår som de nye tomtene (T24-T223).

2.6 Utnytting felt A1
I felt A1 kan det bygges sentralanlegg til næringsformål. Tillatt utnytting er 20% BYA.

Byggehøyder skal vurderes og avklares særskilt i detaljreguleringen.

2.7 Utnytting felt A2, A3, B, C, D1, D2, E, F, G og H
I feltene A2, A3, B, C, D1, D2, E, F, G og H kan det bygges frittliggende fritidsboliger med ett tilhørende uthus og ett anneks. Tillatt utnytting er 216m² BYA pr. tomt, inkl. 36 m2 til utendørs biloppstillingsplass. Uthus og anneks kan bygges med bruksareal inntil 30 m². Samlet tillatt utnytting for fritidsbolig og anneks er 150 m² BYA. Tillatt utnytting beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940.

Maks. tillatt mønehøyde er 6,0 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

2.8 Utnytting næringstomter N1, N2 og N3
I N1, N2 og N3 kan det bygges servicebygg/garasje/lager. Tillatt utnytting er 30% BYA.

Maks. tillatt mønehøyde er 8,5 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

2.9 Utnytting sone 1 - Fjellstølen i aktivitetsområdet N21
I sone 1 kan det bygges en tradisjonell fjellstøl med inntil 5 bygg; 1 stølsbu, 1 fjøs, 1 stall og inntil 2 løer. Løene kan om ønskelig bygges inntil hverandre med overbygd tak imellom.

Tillatt utnytting er totalt 250 m^2 BYA, fordelt som følger: stølsbu maks 80 m^2 BYA , fjøs maks 70 m^2 BYA, stall og løer maks 30 m^2 BYA pr. bygg.

Maks. tillatt mønehøyde er 5,0 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen. Maks bredde gavlvegg for stølsbu er 6,5 meter, maks bredde gavlvegg for fjøset er 7,5 meter.

2.10 Utnytting sone 2 – Stallområdet for hester og trekkhunder i aktivitetsområdet N21
I sone 2 kan det bygges driftsbygninger i tilknytning til hest- og trekkhund.

Tillatt utnytting er totalt 600 m^2 BYA.

Maks. tillatt mønehøyde er 9,0 meter for hovedbygningen (hestestall). Maks. tillatt mønehøyde for øvrige bygg er 6,0 meter. Mønehøyder er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

2.11 Utnytting sone 3 – Aktivitetsutleie i aktivitetsområdet N21
I sone 3 kan det settes opp bygg knyttet til lager og utleie av fritidsutstyr.

Tillatt utnytting er totalt 300 m^2 BYA.

Maks. tillatt mønehøyde er 6,0 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

2.12 Utnytting sone 4 – Langhusområdet i aktivitetsområdet N21
I sone 4 kan det bygges et tradisjonelt Langhus i særprega stil.

Tillatt utnytting er 400 m^2 BYA.

Maks. tillatt mønehøyde er 8,0 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

2.13 Utnytting stølsområde Pålset (1)

I stølsområdet Pålset tillates etablert mindre utleieenheter i tilknytning til eksisterende bygningsmasse i stølsmiljøet. All fysisk tilrettelegging skal dokumenteres særskilt i byggesaken, og kulturlandskapet skal tillegges særlig vekt ved tilretteleggingstiltak til turistformål for «aktivt stølsliv».

2.14 Plassering

Hytteplassering er vist i terrenget med nummererte og koordinatfestede peler, kfr. tabell under pkt. 12. Merket skal ligge innenfor hyttas grunnmur. Omriss av planlagte hytter på plankartet er veiledende.

Anneks/uthus skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen.

2.15 Utforming

Fasadene skal ha trematerialе, eventuelt med innslag av stein/betong. Det skal nyttes mørke avdempa tjære- eller jordfarger utvendig på bygningene. Tak skal utføres som saltak/tak med skrå flater, med vinkel mellom 25 - 32 grader. Det tillates store glassflater.

Det tillates ikke «oppstugu» på bygningene.

Det skal nyttes mørke avdempa farger på tak. Det skal benyttes tretak, skifertak eller torvtak som taktekking på tomtene T1-T111.

Uthus/anneks skal være tilpasset hovedenheten med hensyn til materialbruk, form og farge.

2.16 Utforming sone 1 – Fjellstølen i aktivitetsområdet N21

Fasadene skal ha trematerialе i tradisjonell utføring som fjellstøl. Det skal nyttes mørke avdempa jordfarger eller jernvitrol/grå utvendig på bygningene. Tak skal utføres som saltak, med vinkel mellom 27 - 35 grader. Det skal benyttes torv, tretak og/eller skifer som taktekking.

2.17 Ubebygde arealer

I ubebygde deler av byggeområdet skal vegetasjon og naturlig terreng bevares. Ved anleggsarbeid skal det utvises stor varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendige inngrep skal etterbehandles og tilsåes slik at det får et naturlig utseende.

3. Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (§12-7 nr. 2)

Det er ikke tillatt å legge til rette for overnattingskapasitet i bygningene i aktivitetsområde N21.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det utarbeides illustrasjonsmateriale iht. pkt. 2.3.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for veier med parkeringsplasser skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Ved bygging av nye atkomstveger kan det gjøres mindre justeringer av vegtraséer for optimal terrengtilpassing.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen, og godkjent utslippstillatelse skal foreligge.

Regulerte tomtegrenser er bindende.

Reguleringsbredder framgår av plankartet.

Ved etablering og drifting av tur- og løypetraséer tillates mindre justeringer av traséene for optimal terrengtilpassing.

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet skal arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud Fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

4. Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

Før det gis igangsettingstillatelser for bygg og anlegg for tomtene T112 – T221 skal det gjennomføres grunnundersøkelser for avklaring av avløpsløsninger i planområdet, og lokalisering av vannkilder.

Det er ikke tillatt å ta ut steinmasser fra regulert masseuttak som ikke skal benyttes for intern bruk innenfor områdeplanens avgrensing eller tilgrensende infrastruktur. Støy fra virksomheten skal ligge innenfor rammer beskrevet i "Retningslinje for støy i arealplanlegging"(T-1442).

5. Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, veganlegg og felles utearealer i utbyggingsfelt A1, A2, A3, og i aktivitetsområdet N-21. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i detaljreguleringen for området.

6. Kulturminner (§12-7 nr. 6)

Det automatisk freda kulturminne id150415 (kullgrop) i konflikt med omsøkt tiltak i planområdet kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgraving.

7. Trafikkregulerende tiltak og parkering (§12-7 nr. 7)

Regulerte vegtraséer skal gi helårlig atkomst til områdene.

Det skal etableres 2 vinterbrøytede parkeringsplasser pr. hyttetomt.

8. Energiforsyning (§12-7 nr. 8)

Utbyggere skal utrede energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannboren varme før det blir gitt igangsettingstillatelser i de ulike delområdene (felt A – F, og tomtene T1 – T111).

I nye hytter og næringsbygg skal det være minst to oppvarmingssystem, der minst ett skal være basert på biobrensel eller geovarme.

9. Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (§12-7 nr. 10)

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det utarbeides illustrasjonsmateriale iht. pkt. 2.3.

Før det gis brukstillatelser for bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst, parkering og tekniske anlegg.

Før det gis tillatelse til uttak av steinmasser i området regulert til deponi/masseuttak skal det settes krav til en uttaks- og istandsettingsplan i målestokk 1:200. Dersom planen omfatter uttak av mineralforekomster over 10.000 m^3 kreves det driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning. Søknaden om konsesjon skal inneholde driftsplan. Driftsplanen skal fastsette utformingen og rekkefølge for gjennomføring av uttaket.

<u>Rekkefølgebestemmelser til aktivitetsområdet N21:</u>

- 1/3 av den planlagte bebyggelsen (% utnyttingsgrad) i aktivitetsområdet skal være ferdigstilt innen brukstillatelse gis for boenhet nr 30 innenfor felt A2/A3/B.
- 2/3 av bebyggelsen i aktivitetsområdet (% utnyttingsgrad) skal være ferdigstilt innen brukstillatelse gis for boenhet nr 60 innenfor felt A2/A3/B.
- Resten av bebyggelsen i aktivitetsområdet skal være ferdigstilt innen brukstillatelse gis for boenhet nr 90 innenfor felt A2/A3/B.

<u>Rekkefølgebestemmelser til område A1 - sentralanlegget:</u>

- Når 50% av boenhetene i felt A2/A3/B er utbygd skal ferdigattest for sentralanlegget/næringsområdet være gitt før nye igangsettingstillatelser kan gis for nye boenheter i felt A2/A3/B.
- Denne rekkefølgebestemmelsen skal følges opp i detaljreguleringen og konkretiseres ift tillatt antall enheter i vedtatt detaljregulering for N21/Felt A/Felt B.

10. Krav om detaljregulering og vilkår for bruk (§12-7 nr. 11)

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt A1, A2, A3, B og aktivitetsområdet N-21 skal det foreligge en felles godkjent privat detaljregulering iht pbl §12-3 for disse områdene.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt C skal det foreligge en godkjent privat detaljregulering iht pbl §12-3.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt D1 og D2 skal det foreligge en godkjent privat detaljregulering iht pbl §12-3.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt E og F skal det foreligge en godkjent privat detaljregulering iht pbl §12-3.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt G skal det foreligge en godkjent privat detaljregulering iht pbl §12-3.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt H skal det foreligge en godkjent privat detaljregulering iht pbl §12-3.

11. Arealformål og vilkår for bruk (§12-7 nr. 14)

Aktivitetsområdet N-21 skal være tilgjengelig for allmennheten.

Eksisterende og nye regulerte veger og parkeringsplasser er private, men skal være tilgjengelig for allmennheten.

Det skal etableres ett felles renseanlegg for avløpsvann som dekker følgende utbyggingsområder; felt A, B, C, D, E, F, tomtene T1 – T111, og næringsområdene N1, N2 og N3.

12. Tabellen under angir koordinatene for pelpunkt på tomtene 1-223 (jf. pkt. 2.14)

Tomt	X	Y
1	487218.753	6730263.342
2	487199.771	6730293.361
3	487245.578	6730315.237
4	487191.782	6730335.610
5	487248.906	6730355.091
6	487237.575	6730389.339
7	487191.182	6730392.001
8	487276.890	6730238.486
9	487311.532	6730219.135
10	487296.755	6730282.912
11	487336.300	6730257.118
12	487341.549	6730291.695
13	487291.607	6730426.729
14	487305.532	6730387.093
15	487325.606	6730349.426
16	487365.992	6730328.476
17	487347.513	6730419.940
18	487363.826	6730382.928
19	487388.831	6730413.179
20	487402.550	6730367.908
21	487440.856	6730354.296

22	487428.874	6730403.684
23	487471.146	6730391.612
24	487275.912	6730486.530
25	487342.716	6730474.374
26	487319.221	6730504.809
27	487353.408	6730524.362
28	487382.905	6730467.703
29	487387.884	6730502.389
30	487388.002	6730543.749
31	487429.675	6730535.984
32	487423.229	6730457.260
33	487462.855	6730448.040
34	487437.267	6730488.250
35	487501.513	6730463.568
36	487545.270	6730463.826
37	487555.373	6730499.699
38	487513.807	6730511.460
39	487470.458	6730524.730
40	487609.584	6730361.122
41	487662.186	6730377.865
42	487646.291	6730336.199
43	487697.918	6730359.624
44	487681.714	6730313.451
45	487731.021	6730334.041
46	487719.618	6730293.095
47	487760.964	6730303.569
48	487791.524	6730275.924
49	487670.231	6730423.088
50	487712.550	6730443.465
51	487740.394	6730395.279
52	487764.161	6730377.058
53	487793.010	6730413.885
54	487790.569	6730361.213
55	487818.563	6730389.144
56	487820.831	6730345.128
57	487803.872	6730460.887
58	487854.299	6730221.111
59	487879.793	6730185.640
60	487904.828	6730149.496
61	487827.426	6730177.273
62	487822.437	6730140.069
63	487801.513	6730109.276
64	487811.292	6730069.134

65	487775.803	6730075.153
66	487857.229	6730034.558
67	487825.587	6730028.268
68	487792.813	6730017.966
69	487819.813	6729998.776
70	487852.261	6729981.297
71	487886.818	6729965.893
72	487751.103	6729984.947
73	487762.985	6729953.660
74	487798.404	6729940.643
75	487832.223	6729926.256
76	487865.800	6729911.018
77	487357.026	6730107.638
78	487395.380	6730135.863
79	487407.470	6730100.595
80	487409.474	6730064.502
81	487491.863	6730198.420
82	487509.210	6730229.233
83	487529.636	6730195.658
84	487556.302	6730219.501
85	487567.033	6730183.931
86	487590.305	6730201.963
87	487601.074	6730162.885
88	487624.347	6730180.917
89	487635.170	6730141.805
90	487662.171	6730157.812
91	487556.309	6730253.270
92	487594.022	6730244.908
93	487627.922	6730223.950
94	487661.964	6730202.904
95	487696.060	6730181.825
96	487476.434	6730152.842
97	487495.066	6730119.206
98	487517.575	6730156.020
99	487555.391	6730145.083
100	487589.852	6730125.097
101	487623.949	6730104.017
102	487661.926	6730094.507
103	487700.965	6730084.648
104	487553.197	6730086.552
105	487595.864	6730060.755
106	487631.500	6730022.652
107	487671.264	6730000.593

108	487552.145	6730021.001
109	487583.585	6729995.007
110	487614.968	6729968.301
111	487646.225	6729942.179
112	487412.189	6729259.152
113	487333.754	6729267.134
114	487286.966	6729254.565
115	487348.114	6729228.904
116	487399.001	6729221.169
117	487446.925	6729248.651
118	487472.545	6729212.287
119	487486.438	6729252.745
120	487505.047	6729195.191
121	487570.320	6729201.409
122	487661.600	6729178.508
123	486638.925	6729410.376
124	486571.140	6729467.754
125	486522.888	6729464.114
126	486502.029	6729493.121
127	486500.392	6729523.839
128	486471.691	6729643.635
129	486455.891	6729698.331
130	486427.532	6729669.584
131	486411.521	6729717.848
132	486416.127	6729620.926
133	486379.284	6729663.741
134	486380.381	6729769.021
135	486343.259	6729720.132
136	486310.999	6729742.635
137	486311.088	6729781.823
138	486272.061	6729812.395
139	486224.416	6729828.568
140	486213.647	6729856.980
141	486170.755	6729861.978
142	486147.551	6729891.625
143	486033.977	6729889.715
144	486078.253	6729869.079
145	486121.639	6729835.758
146	485724.004	6729425.089
147	485770.593	6729449.628
148	485781.918	6729326.014
149	485833.199	6729359.365
150	485849.942	6729328.031

151	485876.408	6729303.189
152	485899.158	6729274.948
153	485931.738	6729258.411
154	485962.088	6729264.450
155	485995.436	6729262.504
156	485973.192	6729231.413
157	485943.969	6729226.872
158	485905.977	6729219.283
159	485870.060	6729232.929
160	485840.849	6729256.060
161	485823.617	6729291.436
162	485777.028	6729271.550
163	485729.999	6729254.510
164	485783.127	6729214.885
165	485740.683	6729208.529
166	485250.879	6729398.328
167	485276.770	6729376.730
168	485165.162	6729362.517
169	485200.522	6729354.160
170	485160.447	6729320.942
171	485271.706	6729319.357
172	485247.753	6729291.728
173	485178.841	6729281.250
174	485215.872	6729261.178
175	485281.812	6729267.937
176	485255.888	6729237.266
177	485293.803	6729223.254
178	485298.416	6729527.794
179	485281.805	6729557.781
180	485221.857	6729545.146
181	485269.451	6729619.578
182	485231.948	6729616.512
183	485174.985	6729594.378
184	485115.263	6729586.732
185	485076.285	6729572.462
186	485073.599	6729533.895
187	485108.754	6729742.115
188	485052.266	6729736.941
189	485096.027	6729783.335
190	485129.908	6729807.326
191	485095.900	6729824.477
192	485055.341	6729813.255
193	485022.163	6729785.587

194	485180.555	6729839.451
195	485156.458	6729876.003
196	485041.548	6729860.437
197	484960.952	6729947.033
198	484956.637	6729989.038
199	484927.229	6729927.485
200	484917.632	6729896.341
201	484908.231	6729864.668
202	484898.814	6729833.128
203	484872.075	6729858.116
204	484881.492	6729889.656
205	484890.893	6729921.330
206	484900.490	6729952.473
207	485295.199	6729994.650
208	485346.127	6730054.756
209	485238.612	6730025.313
210	485250.245	6730069.828
211	485253.349	6730107.824
212	485140.654	6730048.694
213	485201.802	6730064.302
214	485199.599	6730101.493
215	485345.329	6730152.678
216	485384.977	6730168.943
217	485343.747	6730202.111
218	485458.918	6730150.819
219	485475.790	6730193.909
220	485312.571	6730280.401
221	485341.608	6730365.444
222	485162.436	6729544.296
223	485102.722	6729511.431

SÆRLIGE BESTEMMELSER FOR TORPOÅSEN

Særlige bestemmelser for Torpoåsen hyttefelt

Kjøper er innforstått med og aksepterer å innrette seg etter bestemmelsene i dokumentet ***Særlige bestemmelser for Torpoåsen hyttefelt*** som vil bli tinglyst på eiendommen.

Med tomten følger rett og plikt til å benytte opparbeidet vei, vann- og avløpsanlegg, strøm og fiberkabelnett.

Kjøper er ansvarlig for og bærer alle kostnader som er forbundet med arbeider med vei, vann og avløp, strøm og fiberkabel på egen tomt og frem til nærmeste tilkoblingskum / punkt ved tomtegrense.

Videre forplikter eier av eiendommen å betale årlige avgifter til anleggseier eller andre for vei, vann og avløp, evnt. andre servicefunksjoner, samt årlige bidrag til felles tiltak som eks. avgift til skiløyper og stier.
Avgifter for dette betales jmf. de til enhver tid gjeldene satser.

Kjøper er ansvarlig for og bærer alle kostander som er forbundet med å anlegge vei fra felles stikkvei og inn på egen eiendom. På grunn av overvann og grøfter kan det være behov for stikkrenner. Opparbeidelse av disse anlegges kun etter avtale med utbygger.

Vedlikehold av stikkledninger fra egen tomt og frem til tilkoblingspunkt påligger den/de eiendommer som berører denne.

Den til enhver tid eier av eiendommen, kan ikke motsette seg adgang til å anlegge og vedlikeholde/utbedre ledningsnett til fellesanlegg som måtte gå over eiendommen, mot at evt. berørt del av eiendommen settes tilbake i slik stand den var.

Dersom det blir aktuelt med ytterligere utbygging/fortetning av hytteområdet og det foreligger godkjent reguleringsplan kan ikke eier av eiendommen motsette seg dette.

Som Kjøper og Selger erklærer vi herved å være bundet av ovenstående særlige bestemmelser for Torpoåsen hyttefelt. Dette dokument føres på skjøtet til kjøpers eiendom med gnr. ____, bnr.____, i Ål kommune.

Eier av eiendommen plikter ved eventuell overgang av eierskap å opplyse ny eier/brukstaker/rettighetshaver om disse Særlige bestemmelser for Torpoåsen hyttefelt og innholdet av disse.

Sted/dato: _____ _____

Selger: Torpoåsen AS Org.nr 925 971 847 _____ _____

Kjøper: _____ Fnr. _____

HEFTELSER

Heftelser Liahagen

1774/900003-1/22 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
13.10.1774
Skjerpings rettigheter i Torpeskogen
Overført fra gnr 4 bnr 8
OVERFØRT FRA: 3043-3/7

1922/900229-1/22 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
06.05.1922
Veg til Finnesgården
OVERFØRT FRA: 3043-3/7

1923/900280-1/22 UTSKIFTING TINGLYST
12.12.1923
Utmark for Øen, Sire og Lien
OVERFØRT FRA: 3043-3/7

1957/205-1/22 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
02.02.1957
Rettighetshaver: Heimevernet
OVERFØRT FRA: 3043-3/7

1958/2079-1/22 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
25.10.1958
Volelivegen
OVERFØRT FRA: 3043-3/7

1959/2209-1/22 SKJØNN TINGLYST
17.12.1959
Holsreguleringen
OVERFØRT FRA: 3043-3/7

2019/1126496-135/200 DIVERSE PÅTEGNING TINGLYST
25.09.2019 21:00
Gjelder ikke gnr. 64 bnr. 17

1966/71-1/22 JORDSKIFTE TINGLYST
11.01.1966
Grensegangssak
OVERFØRT FRA: 3043-3/7

1967/990011-1/22 JORDSKIFTE TINGLYST
17.03.1967
Syningen
Overført fra gnr 4 bnr 8
OVERFØRT FRA: 3043-3/7

1972/1215-1/22 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. TINGLYST
23.03.1972
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Lien Landbrukskole
OVERFØRT FRA: 3043-3/7

1976/1247-1/22 JORDSKIFTE TINGLYST
05.03.1976
Grensegangssak
OVERFØRT FRA: 3043-3/7

2014/725764-1/200 JORDSKIFTE TINGLYST
29.08.2014
Jordskiftesak 0630-2012-0021 Volelivegen
OVERFØRT FRA: 3043-3/7

2016/825126-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
12.09.2016
Gjelder engangsinnløsning av årlig erstatningsbeløp
Skjønn av 08.07.1956, tinglyst 19.03.1960
OVERFØRT FRA: 3043-3/7

2021/1184201-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST
23.09.2021 21:00
BELØP: NOK 5.000.000
PANTHAVER:SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
Org.nr: 937889631

Heftelser Huitfeldt

1885/900074-1/22 BESTEMMELSE OM VEG
TINGLYST
05.12.1885
:Knr:3043 Gnr:3 Bnr:4
OVERFØRT FRA: 3043-3/10

1959/2209-1/22 SKJØNN TINGLYST
17.12.1959
Holsreguleringen
OVERFØRT FRA: 3043-3/10

2019/1126496-135/200 DIVERSE PÅTEGNING
TINGLYST
25.09.2019 21:00
Gjelder ikke gnr. 64 bnr. 17

1966/71-1/22 JORDSKIFTE TINGLYST
11.01.1966
Grensegangssak
OVERFØRT FRA: 3043-3/10

1976/1247-1/22 JORDSKIFTE TINGLYST
05.03.1976
Grensegangssak
OVERFØRT FRA: 3043-3/10

2014/725764-1/200 JORDSKIFTE TINGLYST
29.08.2014
Jordskiftesak 0630-2012-0021 Volelivegen
OVERFØRT FRA: 3043-3/10

2019/35951-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
TINGLYST
09.01.2019 21:00
:Knr:0619 Gnr:3 Bnr:33
:Knr:3043 Gnr:3 Bnr:32
OVERFØRT FRA: 3043-3/10

2019/609586-1/200 JORDSKIFTE TINGLYST
29.05.2019 21:00
Jordskifte 18-116115REN-JGOL
Finnesgardvegen
Etablering av veglag med vedtekter
OVERFØRT FRA: 3043-3/10

Heftelser Bråtalien

1774/900001-1/22 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
13.10.1774
Skjerpings rettigheter i Torpeskogen
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1797/900002-1/22 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
01.07.1797
Deling av sameieskog
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1883/900071-1/22 UTSKIFTING TINGLYST
10.02.1883
Sameieskog etter Siremoene
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1906/900112-1/22 UTSKIFTING TINGLYST
05.05.1906
Siremoene
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1922/900230-1/22 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
06.05.1922
Bestemmelse om veg
til Finnesgården
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1923/900280-1/22 UTSKIFTING TINGLYST
12.12.1923
Utmark for Øen, Sire og Lien
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1925/900195-1/22 UTSKIFTING TINGLYST
22.07.1925
Volelien havnesameie.
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1926/900244-1/22 UTSKIFTING TINGLYST
26.05.1926
Overutskiftning over Volelien havnesameie.
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1928/900215-1/22 UTSKIFTING TINGLYST
23.05.1928
Veståsen sameie
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1937/905-1/22 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
18.10.1937
Vedtak av det offentliges vilkår for
statstilskudd i
forbindelse med vanningsanlegg
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1957/205-1/22 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
02.02.1957
Rettighetshaver: Heimevernet
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1959/2209-1/22 SKJØNN TINGLYST
17.12.1959
Holsreguleringen
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

2019/1126496-135/200 DIVERSE PÅTEGNING TINGLYST
25.09.2019 21:00
Gjelder ikke gnr. 64 bnr. 17

1966/71-1/22 JORDSKIFTE TINGLYST
11.01.1966
Grensegangssak
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1967/921-1/22 JORDSKIFTE TINGLYST
17.03.1967
Syningen
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1967/1265-2/22 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
25.04.1967
:Knr:3043 Gnr:4 Bnr:106
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1967/3914-1/22 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
19.12.1967
:Knr:3043 Gnr:4 Bnr:108
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1968/369-1/22 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
30.01.1968
:Knr:3043 Gnr:4 Bnr:109
Bestemmelse om gjerde
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1969/51-2/22 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
06.01.1969
:Knr:3043 Gnr:4 Bnr:110
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1971/894-1/22 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
18.03.1971
:Knr:3043 Gnr:4 Bnr:112
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1973/772-1/22 JORDSKIFTE TINGLYST
15.02.1973
Avløsning av havnerett
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1976/1247-1/22 JORDSKIFTE TINGLYST
05.03.1976
Grensegangssak
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1987/1946-1/22 JORDSKIFTE TINGLYST
05.05.1987
Gravarstølen sameie i Ål
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1995/2715-1/22 JORDSKIFTE TINGLYST
10.07.1995
Grensegangssak. Sl. 17.mars 1995
Sauehovda-Bøllebærhovda-Finnesgardvollen-Vola
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

1995/2716-1/22 JORDSKIFTE TINGLYST
10.07.1995
Grensegangssak. Sl. 17. mars 1995
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

2012/28765-1/200 URÅDIGHET TINGLYST
11.01.2012
RETTIGHETSHAVER:TUFTEBAKKEN HYTTER AS
Org.nr: 997767721
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

2012/309857-1/200 URÅDIGHET TINGLYST
20.04.2012
RETTIGHETSHAVER:DANSARFETEN AS
Org.nr: 997738268
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

2014/725764-1/200 JORDSKIFTE TINGLYST
29.08.2014
Jordskiftesak 0630-2012-0021 Volelivegen
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

2016/281236-1/200 JORDSKIFTE TINGLYST
30.03.2016
Sak 0630-2012-0023 Hagaskogveiene
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

2017/1414549-1/200 JORDSKIFTE TINGLYST
18.12.2017 21:00
Jordskiftesak 0630-2012-0022 Ridalsvegen
OVERFØRT FRA: 3043-4/1

Notater