



DOKUMENT- VEDLEGG

Panoramavegen 99, 4540 Åseral



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Panoramavegen 99

Høyde over havet

612 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 38 min	🚗
🚠 Bortelid skisenter	4 min	🚗
Linje 178	2.2 km	
🚠 Bortelid	5 min	🚗
Linje 178	2.7 km	

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 36 min	🚗
Arendal	1 t 59 min	🚗
Stavanger	3 t 35 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Bortelid	5 min	🚗
---------------------	-------	---

Vintersport

- Alpin
- Bortelid Skisenter
 - Kjøretid: 5 min
 - Skitrekk i anlegget: 6



Aktiviteter

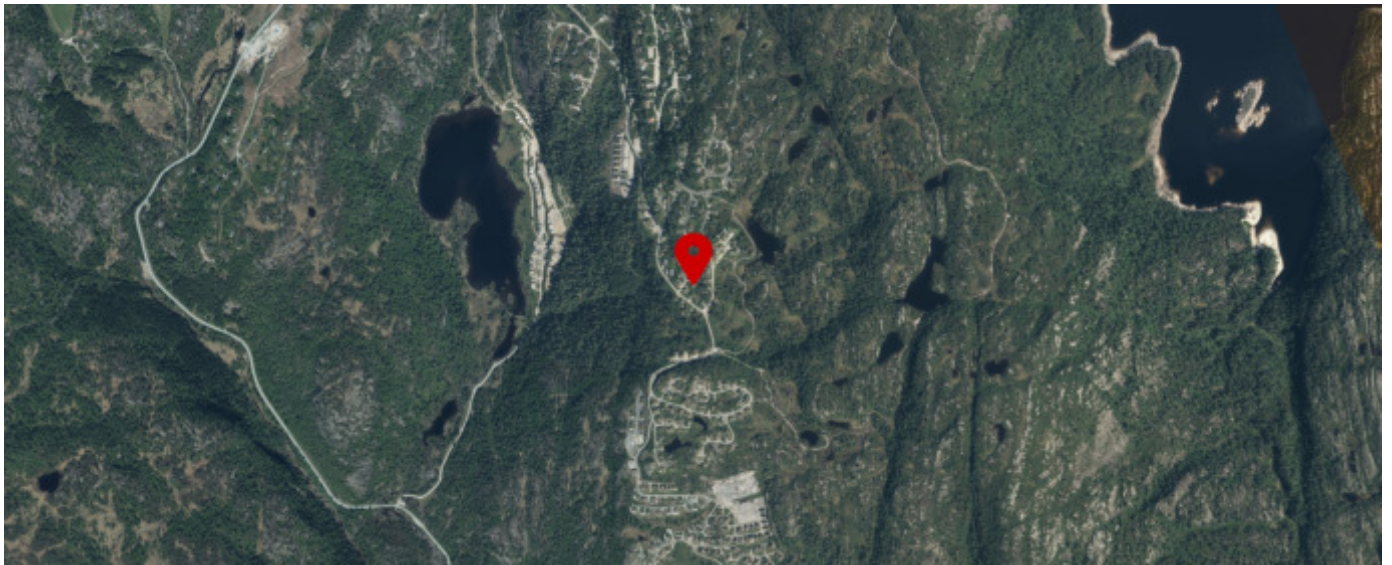
Minigolf	5 min	🚗
Frisbeegolf	5 min	🚗
Bortelid Skiskytterstadion	5 min	🚗

Sport

⚽ Åknes sandvolleybane	16 min	🚗
Sandvolleyball	12.5 km	
⚽ Kyrkjebygd skule	30 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	29.4 km	

Dagligvare

Nærbutikken Bortelid	5 min	🚗
----------------------	-------	---



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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeierleren Øst, avd. Lund 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

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau, feiestige** og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

- Personlige eiendeler som ski, utstyr, tøy, dyner, puter, håndklær medfølger desverre ikke.
- Løsøre som møbler i stue og spisebord medfølger.
- Selger ønsker å beholde grø
sofa i 2 etg.

Kr. Sand 29/9-23

Sted/dato

Hans Jørgen Pettersen

Selgers signatur

Stille J. Pettersen

Selgers signatur

Egenerklæring

Panoramavegen 99, 4540 Åseral

29 Sep 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Panoramavegen 99

Postadresse

Panoramavegen 99

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

februar 2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hytta er brukt som en fritidsbolig med ca 50 overnattinger pr år.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Peterson, Hilde Irene

Medselger

Peterson, Lars Jørgen

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble gjort en oppgradering på badet med våtromsvifte.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Keas

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Ikke relevant for denne boligen.



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2016

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle takrennene i tre ble byttet ut med dagens metall-takrenner

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Loka og Dvergsnes A/S

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.



27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

1. Persiennene har normal slitasje, må dras i med varsomhet.
2. Vi har sett en istapp ved inngangspartiet, taket over ble av eier forsterket med ekstra takpapp.
3. Vindu 2 fra høyre i stua har muligens en liten punktering da det er observert noe fuktighet i sterk kulde utendørs.
4. Hyttas fasade fikk av eier et strøk med olje våren 2021.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92947048

Egenerklæringsskjema

Name

Peterson, Hilde Irene

Date

2023-09-29

Name

PETERSON, LARS JØRGEN

Date

2023-09-29

Identification



Peterson, Hilde Irene

Identification



PETERSON, LARS JØRGEN



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Peterson, Hilde Irene
PETERSON, LARS JØRGEN

29/09-2023
20:34:18
29/09-2023
20:44:22

BANKID_MOBIL
E
BANKID

Tilstandsrapport

📍 Panoramavegen 99, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 197

Areal (BRA): Fritidsbolig 111 m²



Befaringsdato: 26.09.2023

Rapportdato: 03.10.2023

Oppdragsnr.: 13333-2755

Referansenummer: CC9722

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Gyldig rapport
03.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 2007, dagens eiere har eid siden 2016. Etablert område med mange gode kvaliteter. Innholdsrik koselig hytte, ligger relativt usjenert til. Solrikt.

Hytten fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand, men det er påpekt merknader. Vaskerom er trolig ment som en bod, har ikke fuktsikre løsninger mm lik dagens krav.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	92	79	13
Loft	19	19	0
Sum	111	98	13

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

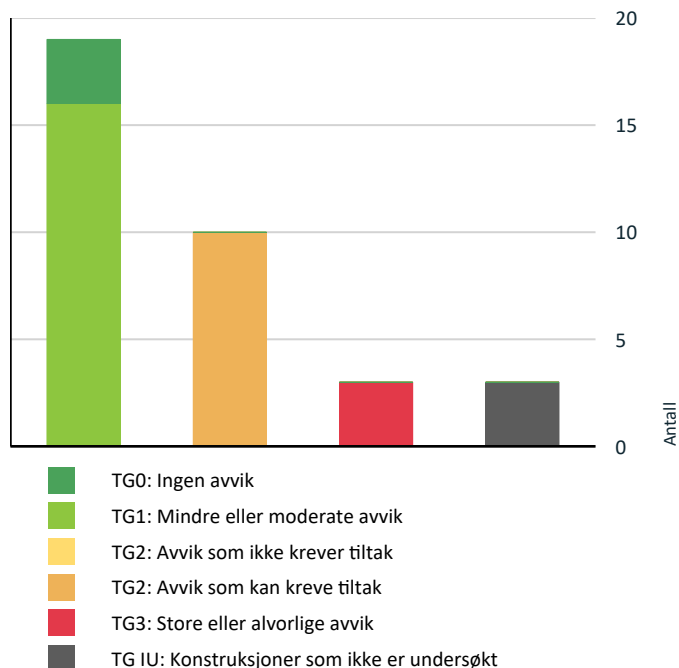
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Vaskerom er ikke på tegning.

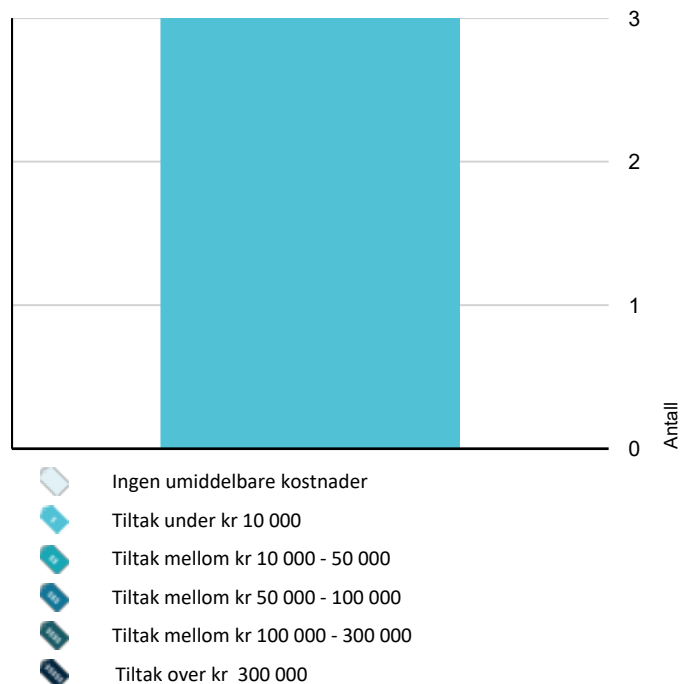
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Ingen rekkverk eller håndløper.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er sluk i rommet men ikke synlig membranløsninger i sluken eller med oppkant mot vegger.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Lufteventil men denne brukes til tørketrommel.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ingen kontrollmulighet innvendig for oppbygging av konstruksjon. Utvendig er det synlig luftespalte gesims som tilsier at lufting trolig er tiltenkt.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmekabler [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

På enkelte vinduer er det ikke skråstilt vannbord under. Her kan det komme fukt inn bak kledning, ikke optimal løsning, men ei heller observert åpenbare avvik som følge. Det samme gjelder en ventil.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Noe heng/sig i terrasse ytre del mot inngangsparti og noe skjevhet gjerde samme sted.

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

Det er avvik:

Det er hulrom under enkelte fliser i gang/stue.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er lite fall fra dør mot sluk i rommet og ellers.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Noe redusert tilgang grunnet dusjkabinett og noe flislim i kant av sluk, ikke mulig å kvalitetssikre membranløsningen. Uansett vil denne ha oppnådd mer enn halvparten av estimert levetid slik at vedlikeholdsbehov kan forekomme.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk i rommet.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Funksjon til rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til rom med sluk og fuktsikre løsninger. Det er ikke fuktsikre løsninger i rommet, trepanel ned til gulv. Ved evt lekkasje (som skjer sjeldent) så vil vann kunne spre seg i etasjen.

Mangler tettemuffe mellom blått og hvitt rør.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 1

Underliggende tekking trolig asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.

Deretter knotteplast og torvtak.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.



Nedløp og beslag

1 TG 2

Vannbord og vindski av tre.

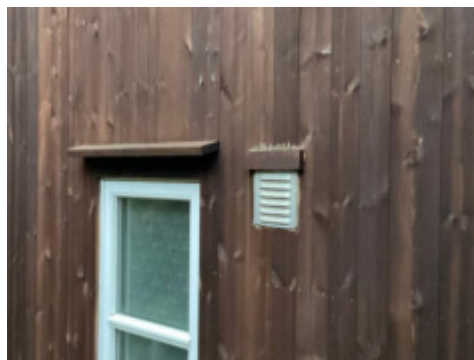
Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.



Kunne med fordel vært skråstilt vannbord som på vinduet under for å lede vann bort.



Samme på ventil, her er det fuget over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På enkelte vinduer er det ikke skråstilt vannbord under. Her kan det komme fukt inn bak kledning, ikke optimal løsning, men ei heller observert åpenbare avvik som følge. Det samme gjelder en ventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere beslag eller andre vannbord.

Veggkonstruksjon

1 TG 1

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare avvik. Normalt oppsyn og vedlikehold. Les punkt i egenerklæring vedr istapp, kan skyldes manglende/ikke optimal lufting, må vurderes.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 10



Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ingen kontrollmulighet innvendig for oppbygging av konstruksjon. Utvendig er det synlig luftespalte gesims som tilsier at lufting trolig er tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere en luke for kontrollmulighet.

Vinduer

TG 1

Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes. Les punkt i egenerklæring vedr mulig punktering.

Dører

TG 1

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- inngangsdører av tre, den ene med isolerglass. Funksjon OK.
Inngangsdør må dras til litt for å gå i lås, vurdere mindre justering.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Noe heng/sig i terrasse ytre del mot inngangsparti og noe skjevhet gjerde samme sted.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vurdere jekking/utbedring av sig/gjerde.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Overflater fremstår hovedsaklig med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hulrom under enkelte fliser i gang/stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lime fliser på nytt.

Radon

TG 2

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales generelt å gjennomføre radonmålinger.

Pipe og ildsted

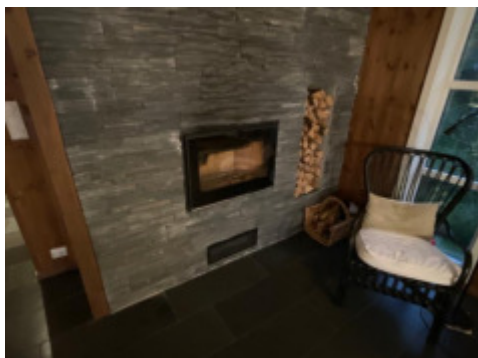
TG 1

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Peisnnsats stue.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

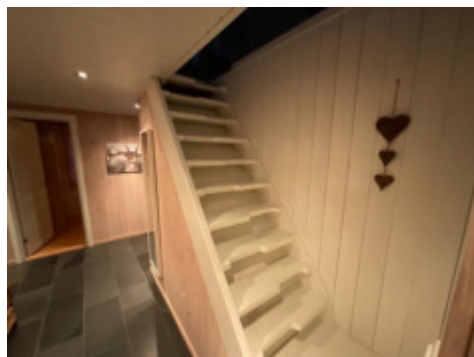
Feieluke er nærme brennbart materiale, det bør kvalitetssikres at feieluke har akseptert løsning.



Innvendige trapper

TG 3

Tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Ingen rekkverk eller håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper begge sider er krav, så må man selv vurdere om ikke trappen blir noe smal med slik løsning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

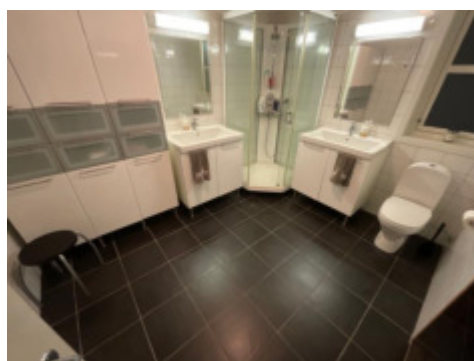
TG 1

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell



Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser vegger og trepanel tak. Fremstår normalt utfra alder.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er lite fall fra dør mot sluk i rommet og ellers.

Konsekvens/tiltak

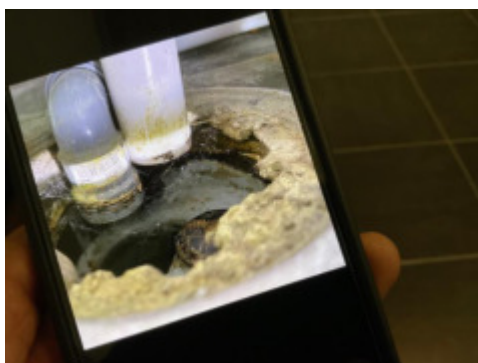
- Andre tiltak:

Oppsyn ved bruk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk forsøkt kontorllert.



Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Noe redusert tilgang grunnet dusjkabinett og noe flislim i kant av sluk, ikke mulig å kvalitetssikre membranløsningen. Uansett vil denne ha oppnådd mer enn halvparten av estimert levetid slik at vedlikeholdsbehov kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Oppsyn utfra alder.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Dobbel innredning, wc og dusjkabinett. Normal bruksslitasje.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

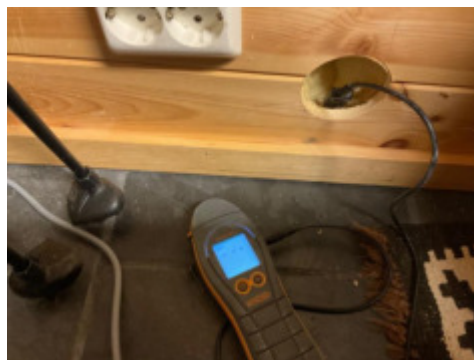
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra bod bak dusj.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1 ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Trepanel. Fremstår normalt.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er sluk i rommet men ikke synlig membranløsninger i sluken eller med oppkant mot vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ansees ikke økonomisk rasjonelt å utbedre utfra at rommet fungerer i det daglige, men det anbefales å montere en lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje eller vannsøl. Estimert kostnad 10.000,- Fullverdig utbedring koster anslagsvis 50.000,-

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Opplegg vaskemaskin.

Ventilasjon

1 TG 3

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufteventil men denne brukes til tørketrommel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kondenstørketrommel anbefales og fortrinnsvis etablere fuktstyrt vifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 0

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra kjøkkeninnredning.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 1

Skifergulv. Innredning med trefronter, enkelte med glass, og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Enkelte av overskap har hengsler som ikke holder dør oppe i åpen stilling.

Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.



Tilstandsrapport



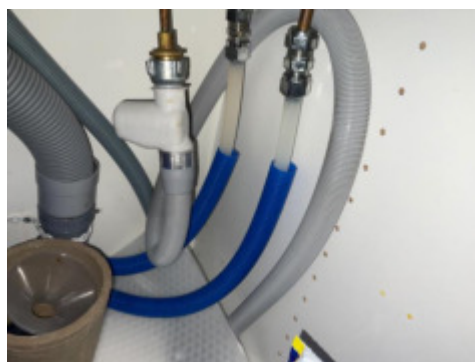
Ikke alle dører holdes i åpen stilling.

Avtrekk

1 TG 1

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.



Mangler tettemuffe mellom blått og hvitt rør.

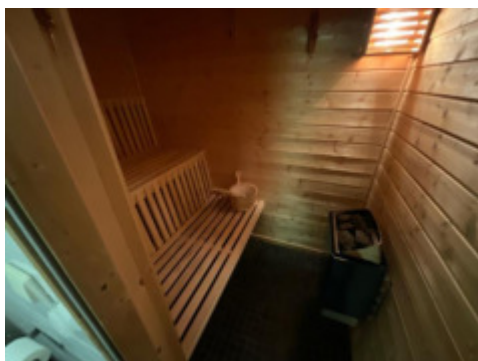
SPESIALROM

1 ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

1 TG 1

Fliser gulv, ellers trepanel. Badstue -ovn ikke funksjonstestet.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Funksjon til rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til rom med sluk og fuksikre løsninger. Det er ikke fuksikre løsninger i rommet, trepanel ned til gulv. Ved evt lekkasje (som skjer sjeldent) så vil vann kunne spre seg i etasjen.

Mangler tettemuffe mellom blått og hvitt rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje. Etablere tettemuffe.

Avløpsrør

1 TG 1

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TG 2

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i vaskerom og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i skap.

Varmekabler

1 TG 1U

Alle rom nede unntatt badstue og vaskerom. Ikke funksjonstestet eller videre vurdert da det vil ta tid før en kjenner merkbar lunk i gulv.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.



Vurdering av avvik:

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

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Elektrisk anlegg

TG 1

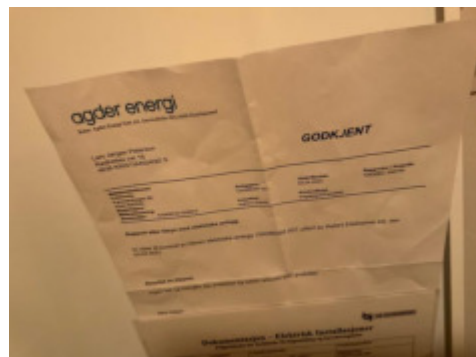
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

Sikringskap plassert i vaskerom og har automatsikringer. El. Tilsyn utført april 23 uten avvik.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja



Branntekniske forhold

TG 0

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Røykvarsler i stue bør henges opp på vegg.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Støpt såle. Ikke observert sprekker liknende som ansees unormalt utfra alder.

Terrengforhold

TG IU

Tilstandsrapport

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Nedløp ledes noe bort fra grunnmur som er bra. På baksiden av hytten er det terreng som heller inn mot grunnmur. Ikke optimalt da det kan medføre noe økt påkjenning overvann. Pukkmasser rundt det meste av hytta og om dette ligger under terreng så bør det drenere bort på en grei måte men vanskelig å vurdere. Ytterligere vurderes.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	92	79	13	Gang , Bad , Vaskerom , Badstue , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken	Bod
Loft	19	19	0	Soverom , Soverom 2, Loftstue	
Sum	111	98	13		

Kommentar

Det gis ikke garanti for arealmåling og dersom dette er av særskilt betydning for kunde så anbefales det en 3d scanning liknende av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vaskerom er ikke på tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	197		0	641.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Panoramavegen 99

Hjemmelshaver

Peterson Hilde Irene, Repstad Knut, Peterson Lars
Jørgen

Siste hjemmelsovergang

År
2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2023	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CC9722>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Grunnkart

Eiendom: 9/197
Adresse: Panoramavegen 99
Dato: 27.09.2023
Målestokk: 1:1000

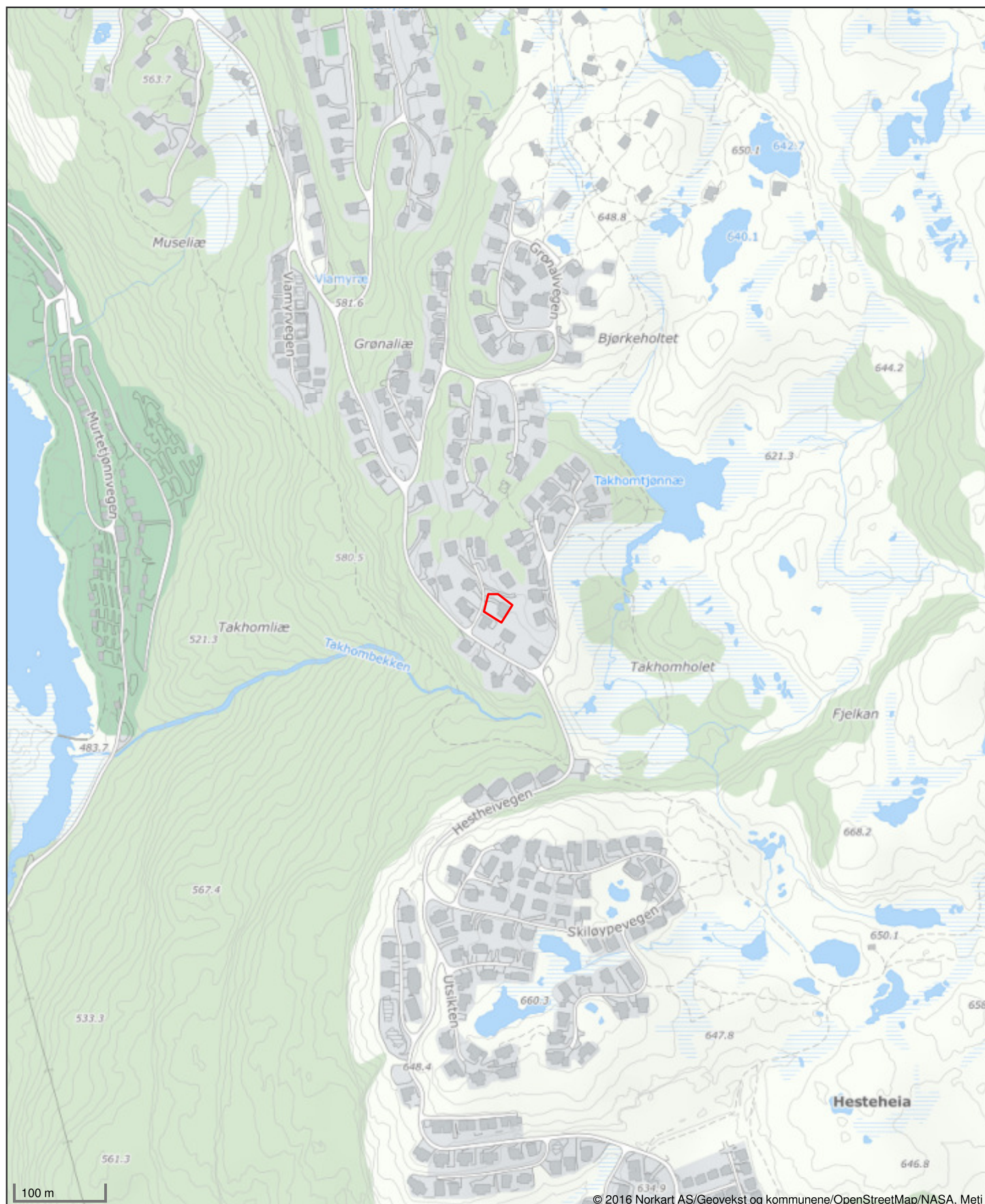


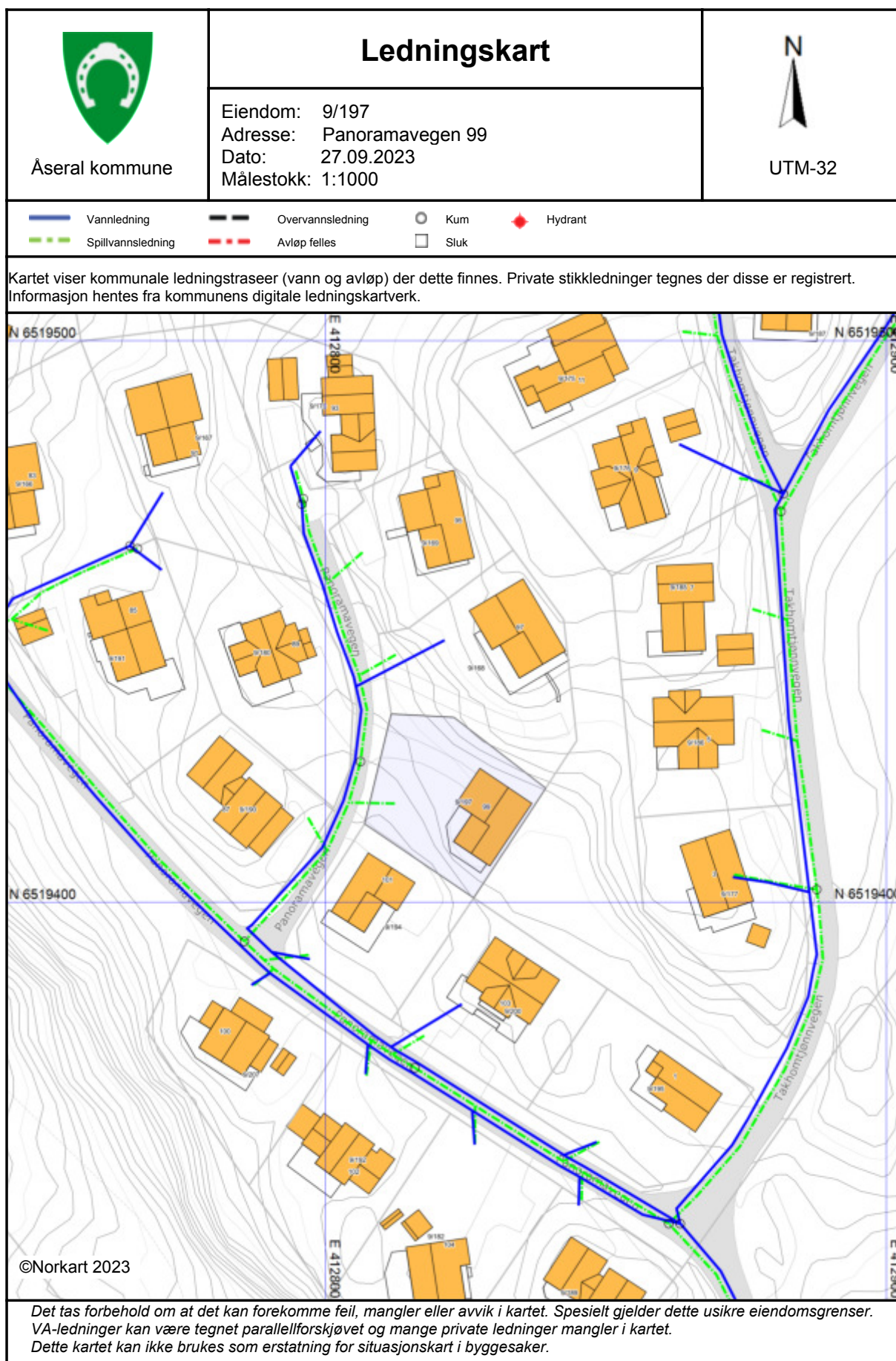
UTM-32



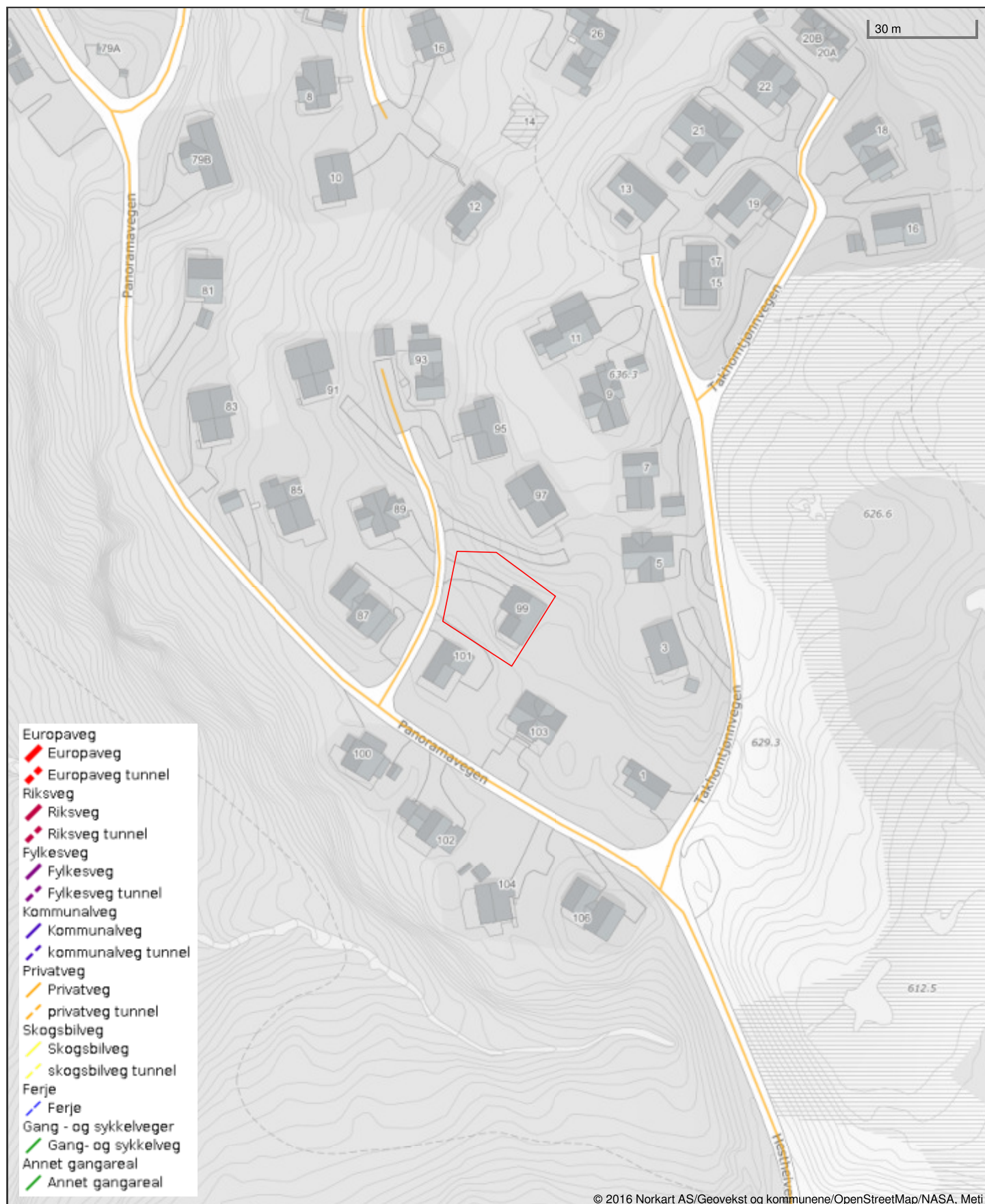
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/197//





Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/197//





Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	197	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Panoramavegen 99, 4540 ÅSERAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner
- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070054
Navn	Kommunedelplan for Bortelid
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2007
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20070054/Dokumenter/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	Delareal 641 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn Skardehei

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070054
Navn	Kommunedelplan for Bortelid
Plantype	Kommunedelplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	11.10.2007	
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20070054/Dokumenter/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf	
Delarealer	Delareal	641 m ²
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	Skardehei

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20040040	
Navn	BEBYGGELSESPLAN FOR GRØNALIA	
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.06.2004	
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20040040/Dokumenter/Grønalia%20-%20føresegner.PDF	
Delarealer	Delareal	618 m ²
	Formål	Fritidsbebyggelse
	Delareal	23 m ²
	Formål	Privat veie



Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/197
Adresse: Panoramavegen 99
Utskriftsdato: 27.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

 Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Påskrift plantilbehør

REGULERINGSFØRESEGNER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR GRØNALIÆ, BORTELID I ÅSERAL KOMMUNE.

Bebyggelsesplanen bygger på føringar som er nedlagde i "Reguleringsføresegner til reguleringsplan for Langatjønn - Hesteheii, Bortelid i Åseral kommune" vedteke av kommunestyret i Åseral 29.5.97, sak 97/0028.

§ 1. BYGGEOMRÅDE.

- A) Området er regulert til hytter med tilhørende anlegg. Hyttene skal nyttast til fritidsføremål og plasserast min. 4 m. frå nabogrense.
Det skal leggjast vekt på at hyttene får eit tiltalande yter på alle frittstående sider.
Bygningsstyresmaktene skal sjå til at hytta si form, fasade, vindauge-inndeling, materiale, farge og murar/pillarar harmonerer med dei omkringliggende hyttene og naturen.
Taktekking skal ha ei matt farge.
- B) Det er ikkje tillatt å sette opp gjerde eller flaggstong på fritidseigedom/festetomt.
- C) Plassering og utforming av hytter på den einskilde eigedom skal godkjennast av bygningsstyresmaktene.
- D) Det er felles tilkomstveg til kvar enkelt hyttetomt. Kvar tomt skal ha minst to biloppstillingsplassar på eigen grunn, minstemål 6 x 6 m eller 3 x 12 m. Desse skal byggast og ferdigstillast før byggearbeidet på tomte tek til.
- E) Bygningane skal ha saltak (min. 25 grader og maks. 34 grader) Gesimshøgda målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 3,5 meter og mønehøgda målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 5,5 meter.
Samla bruksareal for bygningar på tomte skal ikkje vere større en 150m².
- F) Det vert ikkje høve til å påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane og parkeringsplassane.
- G) Bygningane på tomt 1136, 1137 og 1138 og 1142 skal ha torvtak.
Maksimum planeringshøgde på tomt 1136, 1137 og 1138 er lik høgaste punkt på vegen rett aust for tomte.
Maksimum høgde på grunnmuren for bygga på tomt 1136, 1137 og 1138 er lik høgaste punkt på vegen rett aust for tomte pluss 0,5 meter.

§2 LANDBRUKSOMRÅDE

I Landbruksområdet kan det drivast skånsomt skogbruk.
Det skal ikkje byggjast skogsvegar aust for hovudvegen. Vest for hovudvegen skal skogsvegar samordnast med behov for tilrettelegging av turvegar.

§ 3 SPESIALOMRÅDE.

- A) Private vegar.

Hovudvegen inn i området vil på dei fyrste ca 250 m ligge i høg fjellskjæring. Her vil vegen bli utvida i breidda for å gjere det lettare å brøyte om vinteren. Den høge skjæringa skal dempast ved at det vert fylt opp overskotsmasser frå anleggsverksemda inn mot skjæringskanten på vegen. Overskotsmassane vert planerte og sådd til.

B) Frilufisområde.

Forutan allmenn utnytting av området kan det nyttast til: Info, benker, utsiktspunkt, søppelbod, leik, akebakker og liknande. Ved Takhomtjønn kan det leggjast til rette for bading med tilhøyrande aktiviteter.

Det kan og nyttast til naudsynt framføring av ledninger for vatn, avlaup og straum, desse anlegga skal ligge i grøft og terrenget skal settjast i stand etter grøftearbeidert. Naudsynte tekniske anlegg som t.d. trykkaukingsstasjon, høgdebasseng, og trafo kan også plasserast her etter godkjenning frå bygningsstyresmaktene.

§ 4 FELLESOMRÅDE.

A) Felles parkering.

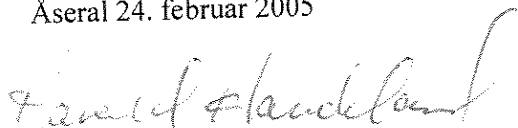
Parkeringsplassen skal berre nyttast til parkering når det er problem med brøyting eller i liknande høve. Parkeringsplassen er reservert for fritidsbustadene med nummer 1056-1135.

GENERELT.

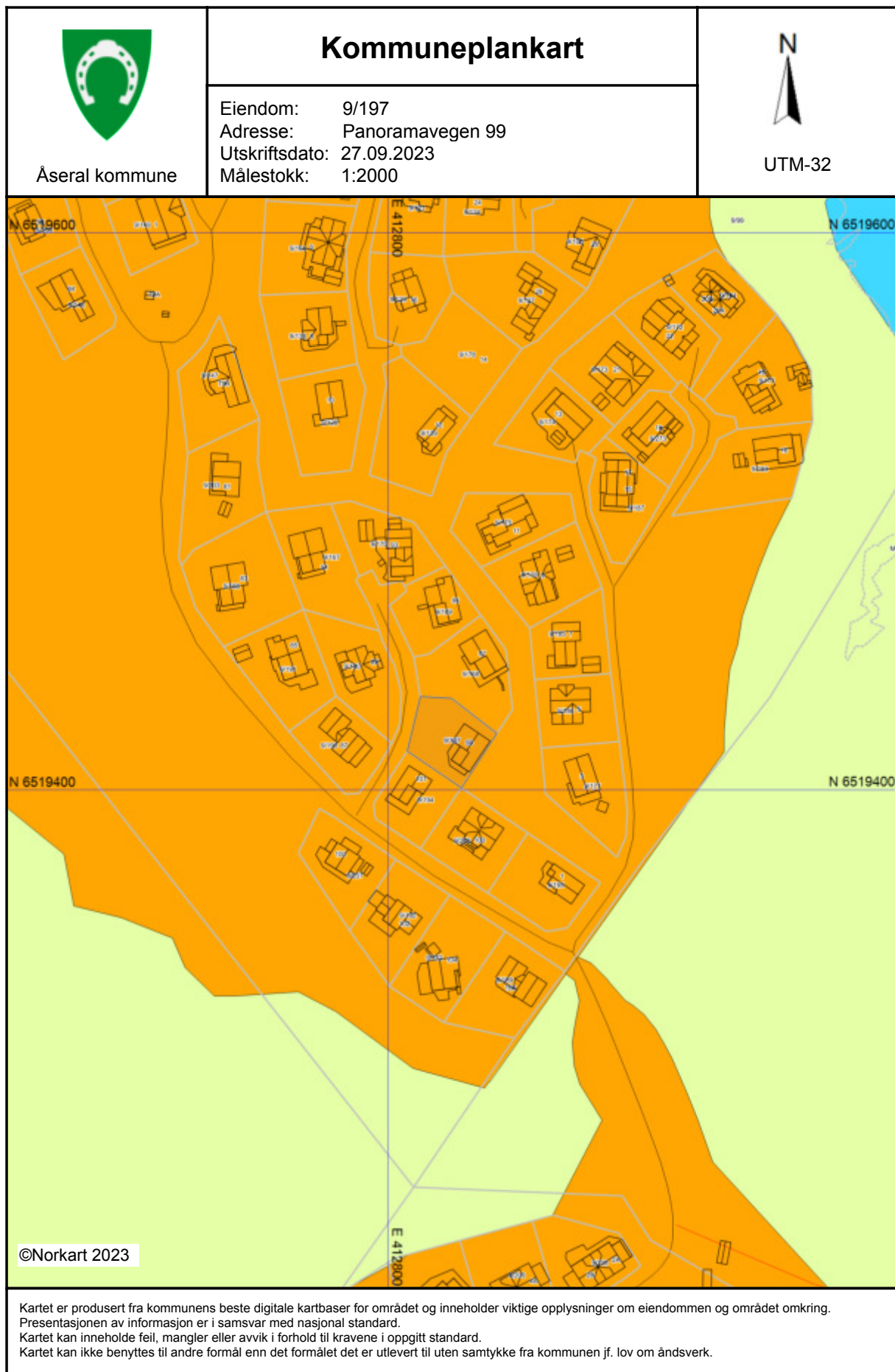
Etter at bebyggelsesplanen er vedteken er det ikkje lov å etablere privatrettslege avtaler i strid med planen.

BEBYGGELSESPLANEN ER VEDTEKEN AV TEKNISK UTVAL I MØTE DEN 09.06.2000, SAK 00/0052. PLANKART OG REGULERINGSFØRESEGNAR ER REVIDERT AV TEKNISK UTVAL I SAK 01/0045 DEN 14.06.2001, SAK 02/0055 DEN 12.09.2002, SAK 03/0034 DEN 15.05.2003, SAK 04/0055 DEN 10.06.2004

Åseral 24. februar 2005



Harald Handeland
Formann Teknisk Utval

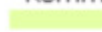


Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

 Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

 LNF-område

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el

 LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Samleveg - framtidig

 Samleveg - nåværende



Åseral kommune
www.aseral.kommune.no

”Åseral - fjellparadiset på sørlandet”



Kommunedelplan for Bortelid 2006 – 2030

*Kommunedelplan for Bortelid 2006 – 2030, Åseral kommune.
Vedteken i KST 11.10.07, sak 07/61. Endring vedteke i KST 26.03.20, sak 20/18*

INNHALD

1. VISJON, MÅLSETTING OG STRATEGI	4
1.1 Visjon	4
1.2 Hovudmålsetting	4
1.3 Strategi og delmål.....	4
2. GENERELT OM UTVIKLINGA PÅ BORTELID	6
2.1 Ei bærekraftig utvikling – kva mengde utbygging tåler Bortelid ?	6
2.2 Grunneigarsamarbeid.....	7
2.3 Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde (SVR).....	7
2.4 Fylkesdelplan for Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane (randsona)	7
3. AREALBRUKSKATEGORiar.....	9
3.1 Bygeområde.....	9
3.2 Landbruk, natur og friluftsområde (LNF)	12
3.3 Område for råstoffutvinning, R 1.....	12
3.4 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag	13
3.5 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet	13
3.6 Bandlagt område; nedslagsfelt drikkevatt	15
4. TILGJENGE FOR ALLE	16
5. BARN OG UNGE	16
6. RISIKO OG TRYGGLEIK.....	16
7. KULTURMINNE	17
8. UTFYLLANDE FØRESEGN.....	18
8.1 Bygeområde (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 1)	18
8.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) utan bestemming om spreidd bygging (Pbl § 20-4 1. ledd nr. 2)	20
8.3 Område for råstoffutvinning (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 3)	21
8.4 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag	21
(Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 5)	21
8.5 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 6).....	21
8.6 Bandlagt område (Pbl 20-4 nr.4)	21
8.7 Dispensasjon.....	21
9. RETNINGSLINER	22
9.1 Vidare detaljplanlegging.....	22
9.2 Grunneigarsamarbeid.....	22
9.3 Omsyn til friluftsområde/løypenett	22
9.4 Risiko og tryggleik	23
9.5 Barn og unge, tilgjenge for alle.....	23
9.6 Rekkefølgebestemmingar og utbyggingsavtaler	23
9.7 Beiterettar	23

INNLEIING

Arbeidet med rullering av kommunedelplanen for Bortelid har vore ein lang prosess. Oppstart av planarbeidet vart meldt i 2000. Våren 2002 vart eit planforslag sendt ut på høyring. Resultatet av dette var mellom anna at vidare arbeid med planen vart lagt på is, i påvente av ny kommuneplan for Åseral. Denne skulle mellom anna avklare nytt vegsamband mellom Bortelid og Ljosland. Kommuneplanen vart vedteken i juni 2005.

I forhold til førre kommunedelplan er planavgrensinga trekt lenger vest, slik at planområde nå tangerar planområde for kommunedelplan for Ljosland. På denne måten ønskjer ein å få til ei meir heilskapleg planlegging av begge områda.

Planperioden er sett til 2030. Det er naudsynt å planlegga såpass langt fram slik at mellom anna infrastrukturen i områda vert dimensjonert etter framtidige krav. I tråd med Plan- og bygningslova skal likevel kommunedelplanen takast opp til vurdering kvart 4. år.

Åseral kommune har ein klar politikk på at ein ønskjer å konsentrera utbygginga til få områder i kommunen. Tanken er at dette totalt sett gir minst belastning på utmarka. På den annan side stiller ein slik strategi store krav til mellom anna infrastrukturen i områda. Det er kommunen si meining at kommunedelplanen vil bli eit godt styringsverktøy for vidare utvikling på Bortelid, og at den vidare vil bidra til å gjera vidare utvikling forutsigbar.



Oddmund Ljosland
ordførar

1. VISJON, MÅLSETTING OG STRATEGI

1.1 Visjon

Åseral – fjellparadiset på sørlandet.



1.2 Hovudmålsetting

Bortelid skal vera ein attraktiv stad for arbeid, fritid, og investeringar. Utviklinga skal vera styrt med ein klar forankring i kommunen sin overordna planlegging.

1.3 Strategi og delmål

Betre infrastruktur

1. Innan 2009 skal mengda preparerte skiløyper tredoblast i forhold til 2006 nivå
2. Innan 2008 skal G/S veg rundt Bortelidtjønn, samt frå Bortelidseter til innkøyring til Panorama vera etablert
3. Innan 2008 skal Bjørnenløypa vera opparbeida til heilårsløype
4. Innan 2008 skal det vera tilgang på offentleg sanitæranlegg
5. Etablering av parkeringsplassar sør for Rysefjell innan 2008
6. Øvrige tiltak etablert i tråd med rekkjefølgjekrav i dei utfyllande føresegna
7. Innan 2007 skal det vera tilbod om breiband på Bortelid
8. Utbetring av fylkesveg frå Lognavatn til Bortelid
9. Alle nye einingar skal bidra økonomisk til infrastruktur i områda Storleiken på beløpet må vurderast nærare for kvar enkelt delområde
10. Arbeidet med framdriftsplanar og finansieringsplanar for betring av infrastrukturen skal prioriterast høgt

Fleire varme senger

1. Innan 2010 skal Bortelid ha 200 varme senger

Auka heilårig aktivitetstilbod

1. Innan 2010 skal det på Bortelid vera tilbod om 10 sommaraktivitetar og 10 vinteraktivitetar
2. Innan 2010 skal golfbane på Austre Stedjan vera etablert
3. Utfyllande aktivitetar framfor konkurrerande aktivitetar

Auka lokal verdiskaping

1. Sikre næringsareal for ulike typar servicebedrifter

Betre samarbeid mellom grunneigarar, offentleg verksemd, hyttefolk og tilreisande

1. Etablering av felles arena/fora for samarbeid og samhandling

Klar og eintydig profilering av områda

1. Felles reiselivsportal for reiselivet i Åseral

Nytt vegsamband Bortelid - Ljosland

1. Ferdigstille veg innan 2009
2. Det skal vera ei etableringsavgift for nye hyttetomter knytt til vegen
Dette skal formaliserast gjennom utbyggingsavtalar for dei ulike delområda.

Utvikle Bortelid som attraktivt stad for sommar og vinteridrett

1. Utvikle skianlegget på Kvitefossmyra slik at ein innan 2015 kan arrangera nasjonale meisterskap. Tilstrekkeleg areal må sikrast gjennom reguleringsplanar

Grunneigarsamarbeidet skal styrkast

1. Alle grunneigarar som vert råka av utbygging, anten direkte eller ved etablering av løypenett, skal ha tilbod om medlemskap i grunneigarsamarbeidet på Bortelid. Dette inkluderar og tilbod om utjamningsordningar. Dette er ein føresetnad for vidare utbygging i området
2. Grunneigarlaget må ta større ansvar for drift av områda. Grunneigarlaget må få på plass inntektsordningar for dette
3. Utvikle samarbeidet med utmarkslaget på Ljosland. På sikt få til felles utjamningsordningar

Omsynet til trua og sårbare artar skal ivaretakast

1. Ferdsla skal styrast og regulert slik at den skjer i område der konfliktnivået er lågt
2. Etablering av markagrense for vidare utbygging
3. Konsentrert utbygging

2. GENERELT OM UTVIKLINGA PÅ BORTELID

I 1996 var det omlag 600 fritidsbustader på Bortelid. Fram til 2006 har dette auka til 1000 einingar totalt. Frå kommunen si side har det vore ein klar strategi å konsentrera utbygginga til enkelte område, slik at ein totalt sett tek lite areal i bruk for utbygging. Vidare har det vore ei bevisst satsing på å bygge fritidsbustader med høg standard, noko som er viktig for å få ein hyppig bruk av fritidsbustadene, i tillegg til at det i marknaden er størst etterspurnad etter denne standarden. Til grunn for denne satsinga ligg sjølvstøtt ønske om å styrke busetting og arbeidsplassar generelt i kommunen.

På den annan side er det klart at denne form for utbygging gir andre utfordringar enn om ein hadde vald å spreie utbygginga over større areal. Allereie i dag har ein i periodar 3000 - 4000 personar i området, noko som stiller store krav til infrastruktur og beredskap i området. Kommunedelplanen legg opp til vidare utbygging. I forhold til infrastrukturen har ein da følgjande utfordringar :

- Utbetring av fylkesveg, særleg på strekninga Lognavatn – Bortelid
- Utbygging av gang/sykkelveg sentralt på Bortelid
- Etablering av planfrie kryssingar mellom turløype og veg
- Tilstrekkeleg offentleg tilgjengeleg parkringsareal og sanitæranlegg
- Tilstrekkeleg med skiløyper/turløyper

2.1 Ei bærekraftig utvikling - kva mengde utbygging tåler Bortelid?

Det er ei sentral problemstilling kor mykje utbygging tåler Bortelid føre det reduserar dei kvalitetane folk etterspør. Mellom anna ser ein faren med at utbygginga vert av eit slik omfang og utforming, at tilgangen på friluftsområda vert vanskeleg. Det er og ei tålegrense for kor mykje naturen kring Bortelid tåler av utbygging og ferdsel, føre det verkar direkte inn på natur og dyreliv. Konsentrert utbygging, samt ei bevisst styring av ferdsla bort frå sårbare område, er eit viktig bidrag i den samanheng.

På oppdrag frå Åseral kommune gjorde konsulentfirmaet Unico AS i 2001 ei overordna vurdering av Bortelid og Ljosland, og konsekvensar og moglegheiter innan reiseliv og fritid. Det vart skissert ulike alternativ, frå det minst ekspansive med 7000 sengeplassar (5 pr. eining), til det mest ekspansive med 18600 sengeplassar totalt på Bortelid. Hotellsenger kjem i tillegg.

Anbefalingane frå Unico låg på omlag 2925 einingar fram mot år 2025, dvs. 14625 sengeplassar.

I denne kommunedelplanen er det lagt opp til ei utbygging på 13030 sengeplassar, dvs **2606 einingar totalt**. Utbyggingstakta har dei seinare åra ligge på omlag 70 einingar pr. år. Dvs. at ein med denne planen vil ha

utbyggingsareal for fleire tiår framover, og altså utover det som ein reknar som planperioden (10 år). Dette er naudsynt mellom anna for å kunne dimensjonere tekniske anlegg etter framtidige behov. Når det gjeld mengde einingar, arealbehov etc, går dette nærare fram av kap. 3.1.1.

Nå er sjølvsagt utviklinga på marknaden eit vesentleg kriterium for kor stor utbygginga faktisk blir. Marknaden har ein lite styring med, derimot kviler eit stort ansvar på kommunen, og andre aktørar i området kor attraktivt Bortelid skal vera i framtida. Ei utbygging som skissert stiller store krav til vidare planlegging og utbygging, og ikkje minst at kva rekkefølge tiltak skjer.

2.2 Grunneigarsamarbeid

Det er vanskeleg å få til rettferdig fordeling av utbyggingsareal og friareal. Nokre eigedomar er egna for utbygging, mens andre er eigna til friluftsområde/løypenett.

På bakgrunn av dette er det vesentleg at ein kjem fram til ordningar som gjer at også grunneigarar som får ei vesentleg auke i ferdsla på eigedomen, får kompensasjon for dette (utjamningsordningar osv). Grunneigarlaga spelar ei sentral rolle for å få slike ordningar på plass.

2.3 Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde (SVR)

Nordover frå Bortelid strekker planavgrensinga seg til grensa for landskapsvernområde SVR. Området vart verna i 2000, og det gjeld eiga forskrift og forvaltningsplan for området. Som eit prøveprosjekt fram til juli 2008 er forvaltninga delegert kommunen.

2.4 Fylkesdelplan for Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane (randsona)

Fylkesdelplan for SVR vart godkjent av Miljøverndepartementet 16 mai 2000. Planen omfattar eit indre planområdet (landskapsvernområde SVR), og eit ytre planområde (randsona). Fylkesplanar skal vera retningsgivande for kommunal planlegging.

Grensa for randsona er markert i plankartet. I samband med meklingsrunda ved godkjenning av ny kommuneplan for Åseral, vart kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen samde om at hytteutbygging ikkje skal skje innanfor randsona.

Åseral kommune vurderar denne grensa som si markagrense for vidare utbygging, men det bør kunne leggst til rette for løypenett i dette området. I tillegg ligg noko av parkeringa sør for Rysefjell innanfor randsona.

3. AREALBRUKSKATEGORiar

Kapitlet følgjer inndelinga i Plan-og bygningslova § 20-4. Når det gjeld planavgrensinga så er denne utvida i forhold til gjeldande kommunedelplan, og tidlegare høyringsdokument. Avgrensinga er nå trekt lenger vest, slik at ein delvis får felles plangrense med kommunedelplan for Ljosland. På denne måten dekker planen meir av influensområde for hytteområdet sentralt på Bortelid, og det vert enklare å sjå arealbruken i ein større samanheng.



3.1 Byggeområde

Fritidsbustader, H 1 - H 11

Det har vore ein viktig del av planarbeidet å finne nye egna område for utbygging, og planen legg da og opp til ein monaleg auke i utbygging av fritidsbustader, dvs både hytter og leilegheiter.

Følgjande tabell gir ein oversikt over eksisterande og planlagde fritidsbustader. Dette er eit anslag ut i frå storleiken på områda, og ein har tatt utgangspunkt i eit arealkrav på 2da/eining. Mengda ein kjem fram til vil i praksis stemme dårleg for kvart felt, men gi ein god pekepinn totalt på Bortelid. Nummer på felte seier ikkje noko om kva rekkjefølgje dei skal byggast ut i.

OVERSIKT UTBYGGING	Areal, da	Einingar
Eksisterande		1000
I godkjente detaljplanar, ikkje bygd		160
Nye områder :		
H 1 Gloppedalen	710	355
H 2 Skardhei	270	135
H 3 Bjørkelia	100	50
H 4 Hestheia	380	190
H 5 Stordalshei*	117	100
H 6 Rysefjell*	286	250
H 7 Grunnevaslia	310	155
H7b og H7c Rundatjønn**	13	30
H 8 Juvatn	232	116
H 9 Løyningsknodden	30	15
H 10 Storemyr	71	35
H 11 Berge	31	15
Sum utbygging i ny kdpl.		1446
I godkjende detaljpl. (ikkje bygd)		160
Eksisterande fritidsbustader		1000
SUM EININGAR		2606
SUM SENER (5 PR. EINING)		13030

* Her reknar ein at det er netto byggeareal som ligg inne i planen.

**Ein monaleg del av dette vert truleg leilegheiter, slik at tal einingar pr. da vært høgare.

I tabellen er det ikkje teken med mogleg fortetting i eksisterande utbyggingsområde, da potensialet for dette er vanskeleg å fastslå. Når det gjeld utbygging i dei ulike felta så vært dette styrt gjennom detaljplanar. Føringar for desse er fastsett i retningslinjer og utfyllande føresegn i kommunedelplanen (kap. 8 og 9)

Område for bustader, B 1

Det er lagt ut et bustadområde på Skardehei. Storleiken på arealet er omlag 20 dekar. Skal det ha nokon hensikt å legge ut et bustadområde, er det viktig at dette er attraktive tomter med tanke på utsikt og sentral lokalisering. Område på Skardehei egner seg i så måte, i tillegg til at det er mulig å få til et felt der ikkje fritidsbustader ligg heilt innpå.

Området er tenkt som erstatning for område ved Bortelid gard, der det er regulert til bustader. Ein vurderar dette område som lite egna for bustader, då det fort kjem i konflikt med friluftsområde, løypenett og kulturlandskap kring Bortelid gard/Bortelidtjønn.

Område for næringsverksemd, N 1 - N 3b

Det har vore ei prioritert oppgåve å finne egna areal for reiselivsverksemd, forretning, og serviceverksemd, inkludert parkering knytt til desse. Sjølv om ein i tidlegare planar har sett av areal til dette føremålet, syner erfaringane at det er vanskeleg å få til lønnsam verksemd på slike område, og ein del område har blitt omdisponert til ordinære fritidsbustader, eventuelt med utleigeklausul. Etterkvart som mengda fritidsbustader aukar totalt sett på Bortelid, vert grunnlaget for næringsverksemd styrka. Det er derfor viktig at ein gjennom kommunedelplanen sikrar areal for dette føremålet, og at ein ved vidare detaljplanlegging/disponering har ein svært restriktiv haldning til anna bruk enn reint næringsføremål.

OVERSIKT NYE NÆRINGSOMRÅDE	Areal, da
N 1 Forretning, overnatting	13
N 2 Oppstillingsplass camping/bubilar	34
N 3 a Forretning, overnatting	34
N 3 b Forretning, overnatting	60

Offentlege bygningar, O 1

Det er sett av areal til eit sportskapell ved Rundatjønn etter ønskje frå Åseral Sokneråd. Dette er ein eksponert plass, og kapell må nøye tilpassast omgjevnadene. Sportskapetet må vere relativt lite og lågt, samstundes som det blir ført opp i naturlege materialar og farger.



Kommunaltekniske anlegg, K 1 - K 3

Avfallshandtering, K 1

Når det gjeld avfallshandtering er den i dag basert på avfallsbuer plassert rundt om i hyttefeltet. I tillegg er det plassert ut 2 containerar på sentrale plassar med inndeling i 4 avfallskategoriar. På sikt vert det lagt opp til bygging av ein miljøstasjon. Det er sett av areal til dette i område K 1.

Vassforsyning, K 2

Bortelid vassverk er lokalisert på Kvitefossmyra, med høgdebasseng oppe i alpinbakken. Anlegget er dimensjonert for 1200-1300 einingar. Ei oppgradering av anlegget er planlagt i 2006-2007.

Kvitevatn er i dag drikkevasskjelda. Nedslagsfeltet kring kjelda er merka av i plankartet, og her gjeld restriksjonar etter vassdragslova m/forskrift.

Avløpsanlegg, K 3

Nytt renseanlegg vart bygd i 2005, og er plassert ved Juvatn. Pr 22.03.06 var 320 abonnentar knytt til anlegget. Det er dimensjonert for 800 fritidsbustader, samt hotell og skisenter. Kapasiteten er 1700 pe., men dette kan enkelt utvidast. Juvatn er vurdert å vera ein svært eigna resipient, med stor vassutskifting.

Friområde, F 1 - F 4

Alpinanlegg, F 3

Bortelid alpinsenter har i dag 5 skitrekk. Det er omlag 10 ulike nedfartar, der den lengste er på 1,8 km. Total kapasitet i anlegget er 5000 personar/time. I kommunedelplanen er det lagt ut relativt store areal for utviding av alpinsenteret. Dette er planlagt nord og austover frå eksisterande anlegg. Fordelen med ei utviding, særleg austover mot Slåttedalen – Juvatn, er at ein får eit anlegg som er mindre soleksponert, og såleis meir snøsikkert. Ei utviding austover føreset at ein får til ein tilfredsstillande kryssing av eksisterande skiløype i Slåttedalen.

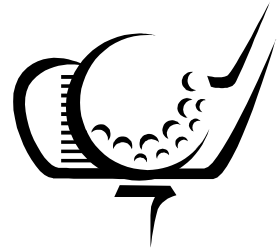
Skiløype - trening/konkurranselanlegg

Det er prosjektert eit trening/konkurranselanlegg for ski og skiskyting, med utgangspunkt på Kvitefossmyra. Standplass, samt 1, og 2 km sløyfe er bygd, men på sikt skal dette utvidast til 3, 4 og 5 km sløyfe i området Rundatjønn – Reinstjønn.

Det må regulerast tilstrekkeleg areal til føremålet, inkludert areal for utviding av standplass/skiløype på Kvitefossmyra. Det er ei målsetting at anlegget vert bygd ut slik at ein på sikt kan arrangere nasjonale mesterskap (norgescup og NM).

Golfbane, F 2

Det er sett av areal til dette på Austre Stedjan. I dag består det meste av arealet av dyrka mark (grasproduksjon).



Friområde ved Murtetjønn og Juvatn, F 1 og F 4

Ved Murtetjønn er det sett av eit område der det kan leggst til rette for villmarkscamping. Det er viktig at opparbeiding/tilrettelegging skjer slik at det ikkje ekskluderer årmeinta sin tilgang på område rundt vatnet.

Ved nordenden av Juvatn er det sett av eit område for vassaktivitetar, inkl. båtslipp.

Det er ikkje krav til reguleringsplan for friområde ved Murtetjønn og Juvatn, men kommunen skal godkjenne heilskapleg plan for tiltak, inkludert ei avklaring i forhold til moglege kulturminne i området.

3.2 Landbruk, natur og friluftsområde (LNF)

I slike område er det bare tillate med bygg og anleggsverksemd knytt til stadbunden næring (jordbruk/skogbruk). I arealdelen av kommunedelplanen kan ikkje LNF-områda delast vidare inn med rettsleg bindande verknad. Det er likevel markert enkelte områder, for å signalisere kva interesser som er dominerande i enkeltsaker.

3.3 Område for råstoffutvinning, R 1

Det er eit etablert pukkverk/massetak på Tjaldal. I kommunedelplanen er det lagt opp til ei utviding av anlegget, dette føreset utarbeiding av reguleringsplan. Som ein etterbruk av anlegget ser ein føre seg etablering av parkeringsplass. Denne ser ein føre seg nytta i første rekke på dei største utfartsdagane, og med ei tilbringarteneste Tjaldal – Bortelid. Særleg aktuelt vil dette vera om det på sikt vert større arrangement i samband med skiskyttaranlegget.

Denne etterbruken bør kunne kombinerast med ein bane for små 4-hjularar, der barn og unge kan køyra i organiserte formar.

3.4 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag

Kvitevatn er drikkevasskjelda på Bortelid, og vatnet er lagt ut på plankartet til dette føremål. Føresegner og krav til drikkevasskjelder følgjer av vassdragslova med forskrifter. I Kvitevatn med nedslagsfelt, må det ikkje gjerast tiltak som kan forureine drikkevasskjelda.

3.5 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet

Fylkesveg 351

Hovudvegen har fast dekke fram til Rundatjønn, og går fram til bommen ved nordenden av Juvatn. Vegen vidare inn til Ånebjør i Byglandsheia er privat. Ved etablering av vegsamband over til Setesdal via Bygland vil vegen hovudsakleg følgje den eksisterande trasèen fram til fylkesgrensa.

Gang og sykkelveg

I plankartet er det lagt inn framtidig g/s veg frå næringsområde N3 a, og til toppen av Grunnevassheia. Det arbeidast for tida med reguleringsplan for mellom anna g/s veg frå Bortelidtjønn til toppen av Grunnevassheia. Etter planen skal strekninga frå Bortelidtjønn til innkjøring til Panorama byggast i 2006.

Parkering, P 1 - P 4

På dei mest trafikkerte dagane har parkeringstilhøvet vore eit problem på Bortelid. Det meste av utfarten skjer med utgangspunkt i alpinanlegget, noko som krev store parkeringsareal i dette området. Med utvidinga som vart gjennomført i 2005 har ein fått til ein monaleg auke i mengda parkering.

I planen er det lagt inn fire offentleg tilgjengelege parkeringsplassar. To av dei ligg sør for Rysefjell (P 1 og P 2). Parkeringa ved Rysefjell ser ein som viktig for å få spreidd trafikken, slik at ikkje all utfart må skje gjennom området ved alpinanlegget. Desse plassane vil kunne ta omlag 450 bilar. Opparbeiding av desse plassane bør skje samstundes med vegen.

Det er og lagt opp til ei parkering langs vegen inn til fylkesgrensa ved Beinsvatn (P 3). Langs elva mellom Juvatn og Beinsvatn er det fleire fine parti som egner seg godt for bading/friluftaktivitetar. Moglegheit for parkering i område vil vera med å legge til rette for dette. I tillegg er det lagt inn parkering på Grunnevasshøgda (P 4). Denne vil ta om lag 100 bilar.

Som eit ledd i å avgrense biltrafikken, og såleis behovet for parkering, er det viktig at ein så langt råd legg opp til at hyttefolket ikkje treng sette seg i bil for å nå løypenettet. Ein føresetnad for dette er at det i utbyggingsområde vert sikra areal slik at ein kan gå direkte frå hytta og ut i løypene.



Nye vegar

Namn	Område	Planstatus
V 1	Til nytt felt H 1 Gloppedalen	Ikkje i tidlegare planar
V 2	Veg Bortelid – Ljosland	I kommuneplanen
V 3	Frå veg Bortelid – Ljosland til eksisterande utbygging på Berge	I reguleringsplan for Bortelid
V 4	Til nytt felt H 5 Stordalshei	Ikkje i tidlegare planar
V 5	Til nytt felt H 3 Bjørkelia	I reguleringsplan for Langatjønn - Hestheia
V 6	Til villmarkscamp ved Murtetjønn	Ikkje i tidlegare planar
V 7	For framtidig utbygging H 4 på Hestheia	Delvis i reguleringsplan for Hestheia.

Veg Bortelid - Ljosland (V 2)

Eit framtidig vegsamband mellom dei to områda vart fastlagt i kommuneplanen. Det skal utarbeidast reguleringsplan for vegen. Denne skal etter planen vera ferdig våren 2006. Vegen vil tidlegast stå ferdig hausten 2008.

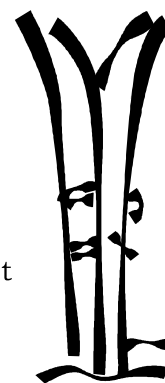
Veg Bortelid - Bygland

Trasèen fram til kommunegrensa til Bygland vil følgje eksisterande veg. Bygland kommune har utarbeida kommunedelplan for ulike trasèval, og så langt ser det ut til at den sørlegaste lina vert vald (Skomedalslina).

Skiløyper og heilårsløyper

Løypenettet er ein viktig del av infrastrukturen, og ein ser det som vesentleg at ein får inn løypenettet i ein overordna plan. Vidare er det viktig at løypenettet vert utvida i tråd med auka trafikk/utbygging.

Eksisterande og framtidige skiløyper innafor planområdet er lagt ut som viktig ledd i kommunikasjonssystemet. I utgangspunktet føreset denne arealbrukskategorien at det vert utarbeida reguleringsplan eller bebyggelsesplan (Jfr. Pbl § 20-4 nr. 6). For skiløypene vil ein bare i unntakshøve måtte gjere mindre inngrep for opparbeiding. Dette bør kunne gjerast utan å gå vegen om detaljplan. Då løypenettet strekk seg ut over planområdet er det laga eget temakart til kommunedelplanen. Sjå vedlegg 1. Det er ein føresetnad at løypenett som inngår i plankartet, samt i rekkefølgjebestemmingar, vert etablert føre øvrig løypenett.



Når det gjeld eksisterande skiløype sørover på Hestheia (Bjørnenløypa, med utgangspunkt ved alpinsenteret), samt strekninga Slåttedalen – Kvitevatn-Bortelid, er denne tenkt tilrettelagt for heilårs bruk. Dette inneber at det enkelte stader må grusast og drenerast for at standarden skal bli tilfredsstillande.

Det er intensjonen å få etablert egna trasear for sykling. Jmfør friluftsløva er utgangspunktet at ein kan nytte tråsykkel på veg eller sti i utmark, og over alt i utmark på fjellet. Heilårsløyper bør kunne nyttast for sykling. For dei som ønskjer å sykle i terrenget opnar friluftsløva for dette på fjellet.

3.6 Bandlagt område; nedslagsfelt drikkevatn

Område rundt Kvitevatn er nedslagsfeltet for drikkevatnet, og er merka av i kartet. I dette området må det ikkje gjerast tiltak/aktivitetar som kan forureine drikkevasskjelda.

4. TILGJENGE FOR ALLE

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det gjerast ei vurdering av tilgjenge for alle grupper. Rundt Bortelidtjønn ser ein for seg meir aktiv tilrettelegging for friluftslivet, med for eksempel opparbeiding av ein turveg rundt vatnet med ein standard tilpassa funksjonshemma, barnevogner mm.

5. BARN OG UNGE

Sidan det er krav om regulerings- eller bebyggelsesplan, er det i første rekke gjennom slik planlegging dei meir detaljerte arealspørsmåla i forhold til barn og unge må avklarast. All vidare planlegging må derfor følgje opp krava i "Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen", og lokale retningslinjer som følgjer av denne.



Det er viktig at areal som skal brukast av barn og unge er sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. På Bortelid er det dei naturbaserte aktivitetar som er hovudaktiviteten i Bortelid. Det er viktig at det blir lagt ut areal i nærmiljøet kor barn kan utfolde seg og skape sitt eige leikemiljø. Ein må då ta omsyn til at areala:

- er store nok og eignar seg for lek og opphald
- gir moglegheiter for ulike typar lek til ulike årstider
- kan brukast av ulike aldersgrupper, og moglegheiter for samhandling mellom barn, unge og vaksne

6. RISIKO OG TRYGGLEIK

Grunn kan bare delast eller byggast på dersom det er tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøforhold som ras og flaum m.m. jfr. Plan- og bygningslova § 68. Det er spesielt gjennom regulerings- og bebyggelsesplanar ein skal ta opp dette spørsmålet, smln. Plan- og bygningslova § 25 nr. 5 om fareområder. Risiko og sårbarhetsanalyse skal som standard gjennomførast for kvar enkelt detaljplan.

På oppdrag frå kommunen utførte NGI i 2005 ein vurdering av skredfaren i potensielt rasutsette områder på Bortelid og Ljosland, inkludert vegstrekninga Bortelid – Ljosland.

Rapporten vil inngå i vurderingskriteria ved utarbeiding av detaljplanar.

7. KULTURMINNE

Ein vurderar område rundt Bortelid gard som særprega, og det er ikkje lagt opp til utbygging kring garden.

For nye utbyggingsområda er det ikkje gjennomført registreringar av kulturminne. Dette må derfor gjerast i samband med detaljregulering av felta.

8. UTFYLLANDE FØRESEGN

Generelle opplysningar

Kommunedelplanen for Bortelid inneheld plankart for arealbruk i målestokk 1:15000, føresegnar, retningslinjer og tekstdel. Det er plankart og føresegnar som er juridisk bindande. Arealdelen er skriven med heimel i Plan- og bygningslova (pbl.).

Kommunedelplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, utbygging og forvaltning av areal i kommunen (pbl. § 20-6).

Tidlegare godkjende regulerings- og bebyggelsesplanar gjeld framleis (pbl. § 20-6), og gjeld såleis før kommunedelplanen. Unntak gjeld for bustadtomter ved Bortelid gard, der området er lagt ut til LNF-føremål i kommunedelplanen, samt friområde F 1 ved Murtetjønn.

Minst ei gong kvar valperiode skal kommunestyret vurdere kommunedelplanen, og om det er naudsynt med endring av planen (pbl. § 20-1).

Plankartet med føresegnar er gjeldande frå den dato kommunedelplanen er endeleg vedteken i kommunestyret.

8.1 Byggeområde (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 1)

8.1.1 I byggeområde skal ikkje arbeid og tiltak som nemnd i pbl. §§ 86a, 86b og 93 (tiltak som krev byggeløyve/byggemelding m.m.), samt fradeling til slike føremål, finne stad før området inngår i reguleringsplan (pbl. § 20-4 2. ledd bokstav a). Plankrav gjeld ikkje for friområde F 1 og F 4 ved Murtetjønn og Juvatn.

8.1.2 I område avsett til utbyggingsføremål skal utbygginga ikkje skje før tekniske anlegg som elektrisitetsforsyning, vatn, avlaup og heilårs tilkomstveg er etablert (pbl. § 20-4 2. ledd bokstav b).

8.1.3 Kryssing mellom vegen V2 og skiløype sør for felt H 11 skal gjerast planfri, og byggjast samstundes med vegen V2 (pbl. § 20-4 2. ledd bokstav b). Det same gjeld for kryssing av veg og skiløype ved Nordgardsstedjan, ved område P 1.

8.1.4 Rekkefølgekrava gjeld for utbygging i alle utbyggingsområde i kommunedelplan for Bortelid, inkludert fortetting i eksisterande felt.

Rekkefølgekrava er inndelt på ein slik måte at nokre rekkefølgekrav er felles for alle område (nye område/fortettingsfelt). I tillegg kjem rekkefølgekrav som berre gjeld for særskilte område, sjå kartvedlegg for avgrensing. (vest, sør og aust).

Før det vert gjeven byggeløyve til utbygging av nye hytteiningar/fortetting av eksisterande felt skal følgjande sikrast gjennomført:

1. Stiar og løyper i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid - Ljosland 2020-2030 (vedlegg).
2. Aktivitetsområde, A1-A11 i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid-Ljosland 2020-2030 (vedlegg).

Tiltakshavar skal gjere nærare avtale med kommunen om etableringa. Detaljert oversikt over rekkefølgekrava fordelt på felles krav og krav til delområda:

Utbyggingsområde	Rekkefølgekrav
Bortelid	
Alle område	○ Turløyper i kommunedelplanen (alle kategoriar) i området Bortelid (løype nr. 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26) ○ Bortelidtjønna aktivitetsområde (A9) ○ Rundatjønn aktivitetsområde (A8) ○ Kvitefossmyra aktivitetsområde (A10) ○ Krav om omdisponering av større private felles p-plassar i samband med at det blir lagt til rette for veg og p-plassar til hyttene i detaljreguleringsplanar
Bortelid Vest	○ Gang- og sykkelsti langs fylkesveg frå Storemyr – Berge ○ Veg Bortelid – Ljosland (gjeld kun utbyggingsområde som ligg direkte i tilknytning til godkjent vegtrase) ○ Skardhei aktivitetsområde (A11)
Bortelid Sør	○ Hestheia aktivitetsområde (A5)
Bortelid Aust	○ Reintjønn aktivitetsområde (A7) ○ Juvatn aktivitetsområde (A6) ○ Gang- og sykkelsti langs fv frå Grunnevasshøgda – Langetjønnlia ○ P-plass Juvatn (P5)

- 8.1.5 Vidare detaljplanlegging skal ein sikre god terrengtilpassing av inngrep. Bygningar skal ikkje plasserast på toppar, høgdedrag og høgdebrekk, der dei vert liggande i silhuett.
- 8.1.6 Bygningar skal ha saltak, og tillat fargebruk er mørk brun eller svart. Til taktekking skal det nyttast torv på fritidsbustader (gjeld ikkje større bygg/leilegheitsbygg). Parabolantenner og flaggstenger er forbode ved oppføring av fritidsbustader.
- 8.1.7 Mot vassdrag av ein viss storleik gjeld ei byggegrense på 50 meter. Avstand frå hovudløypenettet, og nye byggeområde skal minimum vera 20 meter. For tilkomstløyper til hovudløypenettet gjeld ein minimum avstand på 10 meter.
- 8.1.8 For utbyggingsområde H1 Gloppedalen skal det takast særleg omsyn til god landskapsmessig tilpassing av bygningar og vegar. Vidare planlegging av desse områda skal bygge på ein detaljert landskapsanalyse. Dette for å sikre at inngrep vert tilpassa omgjevnadane. Vidare skal reguleringsplanen gi klare føringar for:
- Høveleg utnyttingsgrad, storleik, høgde, fargeval, materialval og plassering av bygningar, slik at dei på ein god måte glir inn i landskapet
 - Istandsetting av områda etter inngrep (jordkleding, tilsåing og opprydding)
 - Sparing av vegetasjon utover det som er naudsynt for tiltaket
 - Optimal vegframføring med tanke på å minimalisere trongen for større fyllingar og skjeringar. Tverrprofil og lengdeprofil skal følgje planforslaget
 - Til planforslaget skal det følgje ein 3D visualisering av vegframføring og bygningar

8.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) utan bestemming om spreidd bygging (Pbl § 20-4 1. ledd nr. 2)

Oppføring av bustadhus og næringsbygg som ikkje er knytt til stadbunden næring er ikkje tillate (pbl. § 20-4 2. ledd bokstav c).

Oppføring av nye eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsbustader, samt frådeling til slike føremål, er ikkje tillate (pbl. § 20-4 2. ledd bokstav e).

8.3 Område for råstoffutvinning (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 3)

8.3.1 For drift av anlegget utover 2006, skal det utarbeidast bebyggelsesplan for området.

8.4 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 5)

8.4.1 For Kvitevatn og nedslagsfeltet til vatnet gjeld føresegn og krav slik det går fram av vassdragslova med forskrift.

8.5 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 6)

8.5.1 Opparbeiding av veg samt g/s veg føreset utarbeiding av reguleringsplan. Opparbeiding av parkering krev minimum bebyggelsesplan.

8.5.2 For skiløyper og heilårsløyper er det ikkje plankrav for mindre inngrep for opparbeiding. Det vert føresett at inngrepet ikkje er vesentleg, jfr. Forskrift om sakshandsaming og kontroll i byggesaker, Statens byggt tekniske etat.

8.6 Bandlagt område (Pbl 20-4 nr.4)

8.6.1 Sikringssone rundt nedslagsfelt for drikkevatn etter bestemningar i vassdragslova.

8.7 Forholdet til kulturminnelova

8.7.1 Forholdet til vernebestemmingane i kulturminnelova er ikkje avklara i kommunedelplanen. Dette skal gjerast ved detaljregulering.

8.8 Dispensasjon

Kommuneplanutvalet kan gje dispensasjon frå planen dersom det etter Planbyggningslova § 7 ligg føre særskilte grunnar.

9. RETNINGSLINER

Retningslinene under er rettleiande. Retningslinene gjev i høve til føresegnene fleire haldepunkt og føringar for praktisering av planen og i forhold til utarbeiding av regulerings- og bebyggelsesplanar.

9.1 Vidare detaljplanlegging

Ved handsaming av detaljplanar skal plassering av vegar og bygningar merkast av i marka, slik at plassering kan kontrollerast føre godkjenning av planen.

Nye tilkomstvegar til utbyggingsområda skal minimum tilfredsstilla skogsbilveg kl. III. I tillegg skal dei asfalterast.

9.2 Grunneigarsamarbeid

Vidare planlegging og utbygging skal skje gjennom grunneigarsamarbeid, slik at ein kan sjå større areal i samanheng. Ved utarbeiding av detaljplanar skal desse godkjennast av Bortelid Utmarkslag, før dei sendast til handsaming i kommunen. Planar for området som ikkje inngår i Bortelid Utmarkslag skal på høyring i Bortelid Utmarkslag.

9.3 Omsyn til friluftsområde/løypenett

Ein skal unngå hytter nær vassdrag, både i forhold til dyre/planteliv, og i forhold til målsettinga om å unngå ei privatisering av strandsona.

Det skal sikrast tilstrekkeleg med grøntareal i byggeområda, både med tanke på gjennomgåande grøntkorridorar og nærområder kor barn og unge kan leike og utfolde seg.

Omsyn til skiløyper og barmarksløyper er viktig ved utarbeiding av detaljplanar. I detaljplanar må det settast av ferdselskorridorar som syner korleis tilførsla til hovudløypenettet skal skje.

9.4 Risiko og tryggleik

I samband med all detaljplanlegging skal det gjennomførast ei risiko og sårbarhetsanalyse. Naudsynte tiltak og tillempingar skal gjennomførast i tråd med denne.

9.5 Barn og unge, tilgjenge for alle

All vidare planlegging skal følgje opp krava i "Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen". Ved detaljplanlegging skal det gjerast ei vurdering av tilgjenge for alle grupper, medrekna rørslehemma, orientershemma og miljøhemma.

9.6 Rekkefølgjebestemmingar og utbyggingsavtaler

Rekkefølgjebestemmingar og utbyggingsavtalar er eit verkmiddel for å sikre gjennomføring av kommunedelplanane, og eit sentralt virkemiddel for opparbeiding/realisering av fellestiltak i områda. Utbyggingsavtale skal inngåast ved utarbeiding av detaljplanar. Viktige element i avtalen vil vera knytt til ansvar og kostnadsfordeling for etablering og drift av blant anna veg/parkering, vatn og avlaup, el/tele, gateljos, tilrettelegging for ski og turløyper, gjerdehald med meir.

Utbyggingsavtalar og rekkjefølgjebestemmingar er eit viktig verktøy for å etablere ein infrastruktur som er tilpassa ei stadig aukande mengde tilreisande. Kommunen må utarbeide ei prioriteringsliste for å få konkretisert dette mest mogleg. Dette vert gjort i samband med rullering av næringsplanen.

9.7 Beiterettar

Ved utbygging av nye område føreset ein at spørsmål kring beiterettar og gjerdehald vert avklara. Ansvar for dette ligg hos utbyggjar.

 Åseral kommune AVD. FOR DRIFT OG UTVIKLING	Ferdigattest er gjeve for			
	Saksnr. 2007/615			
	Eigedom/byggestad Grønalia			
	Gnr. 9	Bnr. 197	Festenr.	Seksjonsnr.

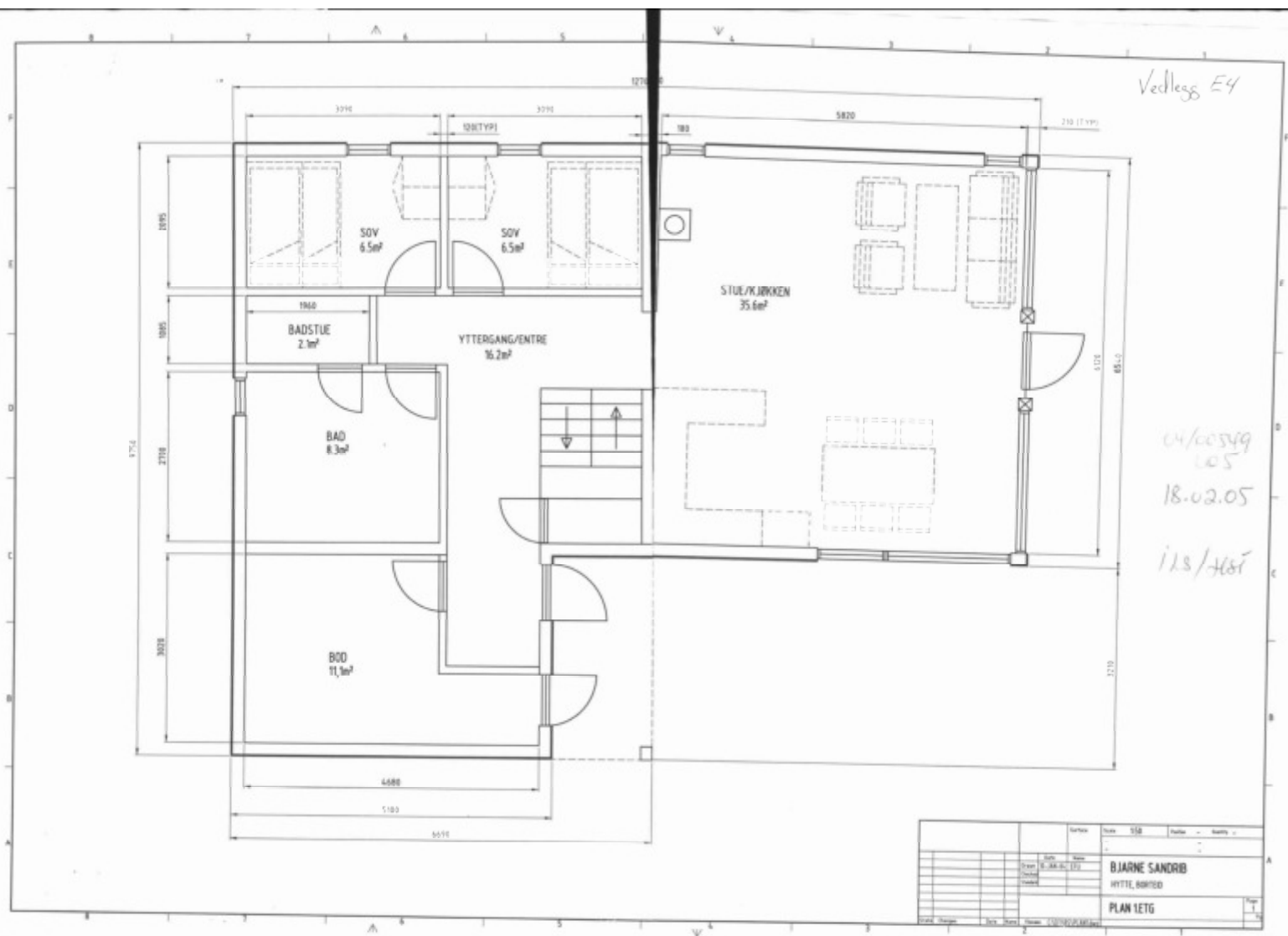
Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Bjarne Sandrip/Atle Try Stousland Tjønneymyra 14/Moseheia 2 4640 Søgne	Tiltakshavar (namn og adresse) d.s.
--	--

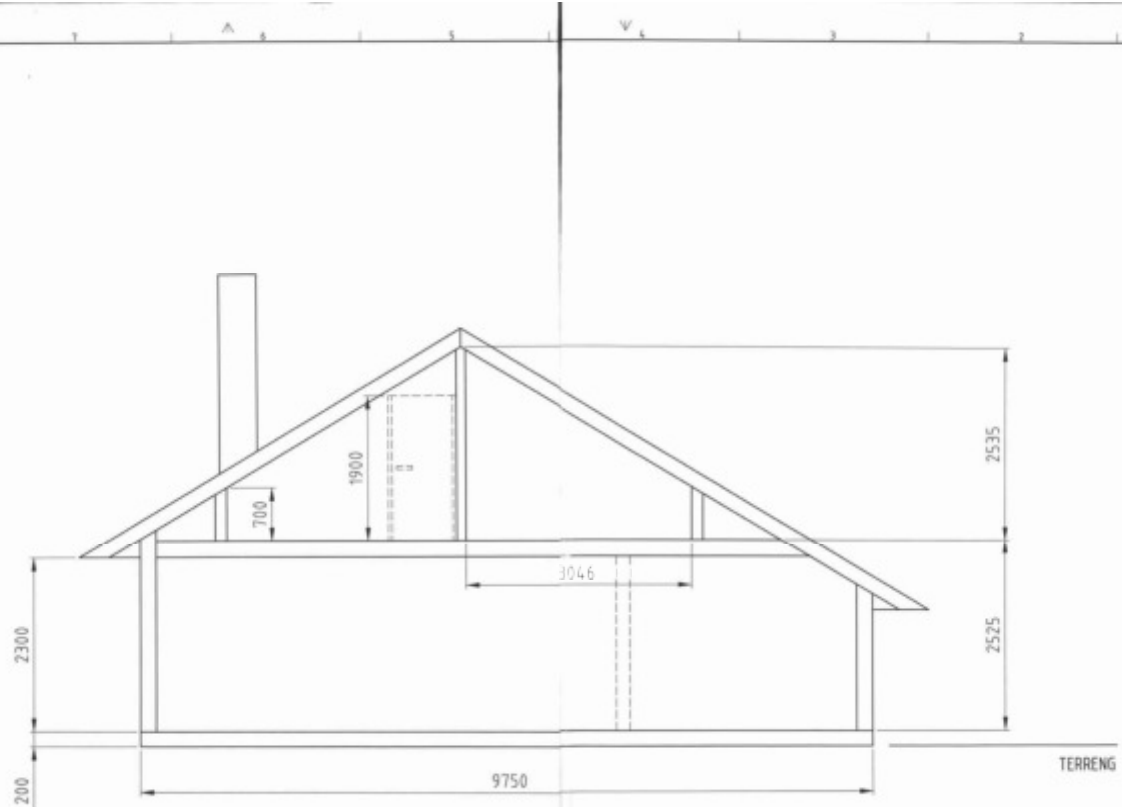
Vedtak/løyve		Søknad komplett
	Rammeløyve etter søknad	
	Igangsettingsløyve etter søknad	
	Løyve til tiltak / enkle tiltak	
	Anmodning om ferdigattest	16.08.07

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Fritidsbustad		Bruksareal 122 m2
Vedtak fatta av Avdelingssjef DRU delegert	Vedtak dato 14.04.05	Saksnr 05/0049
Merknader Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset .Bruksendring krev særskilt løyve (jfr. pbl §93).		

Opplysningar om tilgang til klage
Vedtaket kan klagast på til kommunen, jfr Fvl §27. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp. Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgi vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskjelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om å oppgi når denne meldinga kom fram. Blankett for klage kan fåast ved å ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterligare rettleiing.

Underskrift			
Stad Åseral	Dato 11.09.2007	Sakshandsamar Inger Lise Lund Stulien	Avd. sjef Odin Refsnes

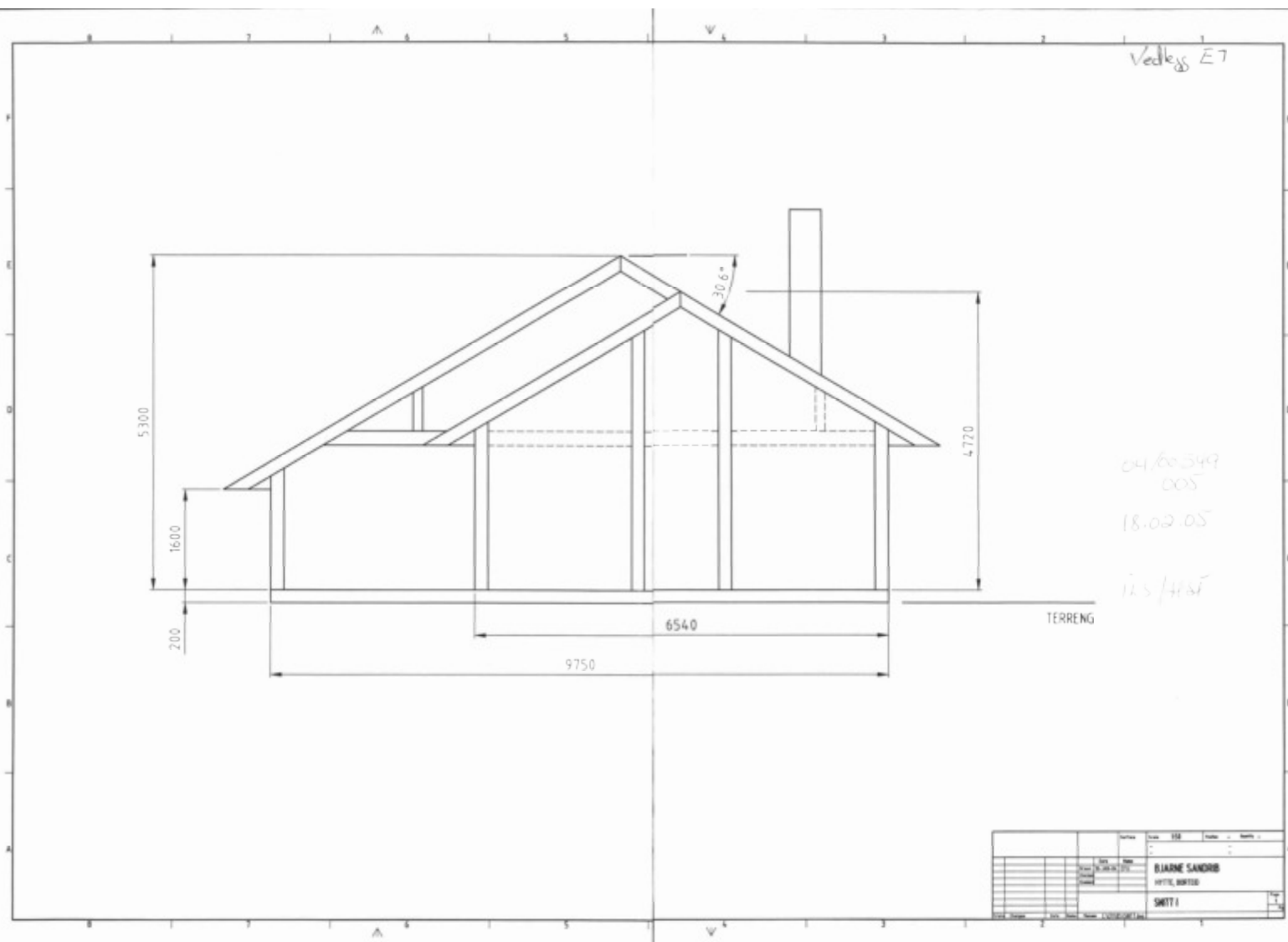




Vedlegg ES

04/60 549
 105
 18.02.05
 11.5/10.5

Rev.	Byggher	Prosjekt	Utskrift	Dato
1	BJARNE SANDRO	105	18.02.05	11.5/10.5
2	SMIT			



Vedlegg 31

Kommune  ÅSERAL KOMMUNE Rådhuset 4540 ÅSERAL	Løyve til tiltak for			
	Saksnr 04/00549 - 4			
	Eigedom/byggestad Grønalia			
	Gnr 9	Bnr 197	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Bjarne Sandrib/Atle Try Stousland Tjønneymyra 14/ Moseheia 2 4640 SØGNE	Tiltakshavar (namn og adresse) Bjarne Sandrib/Atle Try Stousland Tjønneymyra 14/ Moseheia 2 4640 SØGNE
---	---

Vedtak/løyve	Søknad datert
☐ Rammeløyve etter søknad	
☒ Igangsettingsløyve etter søknad	
☒ Løyve etter eitt -trinns sakshandsaming/ Enkle tiltak	26.09.04

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Fritidsbygg(hytter, sommerhus)		
Løyvet omfattar Grunnarbeid for fritidsbustad	Bruksareal	
Vedtak fatta av Avdelingssjef DRU delegert	Vedtak dato 25.10.2004	Saksnr 04/0225
Merknader • Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve rammeløyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jfr Pbl § 96, 1. ledd. • Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest. Jfr Pbl § 99. • Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet er gjeve for. • Det må utførast naudsynt kontroll slik at tiltaket ikkje er i strid med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. • Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshavar. Der same gjelder ved eigarskifte, jfr Pbl § 97 nr 4.		
Vilkår ○ Ansvarleg søkjar er ansvarleg for å gjere dei ansvarshavande kjende med vedtaket. ○ Ansvarleg kontrollerande føretak er pliktige til utføre kontroll av eigne ansvarsområdar i samsvar med eige system. ○ Private stikkleidningar skal vere i samsvar med "Rørleggerinstruks – private stikkledninger i Åseral kommune". ○ Det må gis positivt nabosamtykke frå grunneigar for å legge fritidsbustad 1,5 m frå friområde. <i>de</i>		

Godkjente ansvarlege føretak

Godkj. område i hht GOF	Føretak	Adresse	Postnr/sted
PRO/KPR ○ Oppmålings teknisk prosjektering UTF/KUT ○ grunnarbeid ○ Utsetting/innmåling av bygg	Hjalmar Aateigen AS	Postboks 8262 Vågsbygd	4626 KRISTIANSAND S
SØK	Bjarne Sandrø/Atle Try Stousland	Tjønnebyrå 14/ Moseheia 2	4640 SØGNE

Opplysninger om tilgang til klage

Kommunen har truffet vedtaket som er gjengitt på første side, jfr fvl §27.

Vedtaket kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp.

Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgi vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om å oppgi når denne meldinga kom fram.

Blankett for klage kan fåast ved å ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterligare rettleiing.

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Åsersel	25.10.2004	 Lars Odin Engeli

Kopi til

Vest-Agder Fylkesskattekontor v/ Torgeir Ilebakk	Dronningensgate 2A	4610 Kristiansand S
--	--------------------	---------------------

Kommune  ÅSERAL KOMMUNE Rådhuset 4540 ÅSERAL		Løyve til tiltak for Saksnr 04/00549 - 11 Eigedom/byggestad Grønalia <table border="1"> <tr> <td>Gnr</td> <td>Bnr</td> <td>Festenr</td> <td>Seksjonsnr</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>197</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	9	197		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr										
9	197												

Ansvarleg søker (namn og adresse) Bjarne Sandrib/Atle Try Stousland Tjønneymyra 14/ Moseheia 2 4640 SØGNE	Tiltakshavar (namn og adresse) Bjarne Sandrib/Atle Try Stousland Tjønneymyra 14/ Moseheia 2 4640 SØGNE
--	---

Vedtak/løyve		Søknad datert
X	Løyve Til tiltak	15.02.2005

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art		Tiltaksklasse	
Nybygg - Fritidsbygg(hytter, sommerhus)		1	
Løyvet omfattar	Bruksareal		
Fritidsbustad	122 m2		
Vedtak fatta av	Vedtak dato	Saksnr	
Avdelingssjef DRU delegert	14.04.2005	05/0049	
Merknader Det er gitt løyve til grunnarbeid, sak 04/225. • Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve rammeløyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jfr Pbl § 96, 1. ledd. • Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest. Jfr Pbl § 99. • Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet er gjeve for. • Det må utførast naudsynt kontroll slik at tiltaket ikkje er i strid med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. • Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshavar. Der same gjelder ved eigarskifte, jfr Pbl § 97 nr 4.			
Vilkår ○ Ansvarleg søker er ansvarleg for å gjere dei andre ansvarshavande kjende med vedtaket. ○ Kvitterte kontrollerklæringar for utføring og koordinatliste for innmålt bygg skal sendast inn før det vert gjeve ferdigattest. ○ Ansvarleg kontrollerande føretak er pliktige til utføre kontroll av eigne ansvarsområdar i samsvar med eige system. ○ Våtromsnormen skal leggst til grunn ved utføring av våtrom. ○ Private stikkledningar skal vere i samsvar med "Rørleggerinstruks – private stikkledninger i Åseral kommune".			

Godkjente ansvarlege føretak

Godkj. område i hht GOF	Føretak	Adresse	Postnr/sted
PRO/KPR, UTF/KUT • sanitærinstallasjonar	Try Rør AS	Hølleveien 190	4640 SØGNE
PRO/KPR • Prosjektering av fritidsbustad	Aasebø Consult	Stokkelandåsen 12	4640 SØGNE
UTF/KUT • stikkleidningar	Hjalmar Aateigen AS	Postboks 8262 Vågsbygd	4626 KRISTIANSAND S
UTF/KUT • tømrararbeid	Lars Skarpeid	Leireveien 61	4640 SØGNE
UTF/KUT • elementpipe • betongarbeid • våtrom	Verdal og Trysnes AS	PB 1049	4682 SØGNE

Opplysningar om tilgang til klage

Vedtaket kan klagast på til kommunen, jfr fv1 §27. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp.

Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgi vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskjelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om å oppgi når denne meldinga kom fram.

Blankett for klage kan fåast ved å ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterligare rettleiing.



Åseral kommune
Avd. for drift og utvikling
Avdelingssjef

Underskrift

Stad	Dato	Sakshandsamar	Stempel/underskrift
Åseral	14.04.2005	Inger Lise Lund Stulien	Lars Odin Engeli

Kopi til

Vest-Agder Fylkesskattekontor v/ Torgeir Ilebakk	Serviceboks 503	4605 Kristiansand S
Tiltakshavar		

 ÅSERAL KOMMUNE Rådhuset 4540 ÅSERAL	Løyve til tiltak for			
	Saksnr 04/00549 - 4			
	Eigedom/byggestad Grønalía			
	Gnr 9	Bnr 197	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Bjarne Sandrib/Atle Try Stousland Tjønneymyra 14/ Moseheia 2 4640 SØGNE	Tiltakshavar (namn og adresse) Bjarne Sandrib/Atle Try Stousland Tjønneymyra 14/ Moscheia 2 4640 SØGNE
---	---

Vedtak/løyve		Søknad datert
	Rammeløyve etter søknad	
	Igangsettingsløyve etter søknad	
X	Løyve etter eitt -trinns sakshandsaming/ Enkle tiltak	26.09.04

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Fritidsbygg(hytter, sommerhus)		
Løyvet omfattar Grunnarbeid for fritidsbustad	Bruksareal	
Vedtak fatta av Avdelingssjef DRU delegert	Vedtak dato 25.10.2004	Saksnr 04/0225
Merknader • Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve rammeløyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jfr Pbl § 96, 1. ledd. • Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest. Jfr Pbl § 99. • Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet er gjeve for. • Det må utførast naudsynt kontroll slik at tiltaket ikkje er i strid med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. • Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshavar. Der same gjelder ved eigarskifte, jfr Pbl § 97 nr 4.		
Vilkår ○ Ansvarleg søkjar er ansvarleg for å gjere dei ansvarshavande kjende med vedtaket. ○ Ansvarleg kontrollerande føretak er pliktige til utføre kontroll av eigne ansvarsområdar i samsvar med eige system. ○ Private stikkleidningar skal vere i samsvar med "Rørleggerinstruks – private stikkledningar i Åseral kommune". ○ Det må gis positivt nabosamtykke frå grunneigar for å legge fritidsbustad 1,5 m frå friområde.		

Godkjente ansvarlege føretak

Godkj. område i hht GOF	Føretak	Adresse	Postnr/sted
PRO/KPR - o Oppmålings teknisk prosjektering UTF/KUT - o grunnarbeid - o Utsetting/innmåling av bygg	Hjalmar Aateigen AS	Postboks 8262 Vågsbygd	4626 KRISTIANSAND S
SØK	Bjarne Sandrøb/Atle Try Stousland	Tjønnebyra 14/ Moseheia 2	4640 SØGNE

Opplysninger om tilgang til klage

Kommunen har truffet vedtaket som er gjengitt på første side, jfr fvl §27.

Vedtaket kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp.

Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgi vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskjelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om å oppgi når denne meldinga kom fram.

Blankett for klage kan fåast ved å ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterligare rettleiing.

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Åseral	25.10.2004	 Åseral kommune Avd. for drift og utvikling Avdelingssjef Lars Odin Engeli

Kopi til

Vest-Agder Fylkesskattekontor v/ Torgeir Ilebakk	Dronningensgate 2A	4610 Kristiansand S
--	--------------------	---------------------

Søknad om løyve til tiltak

etter plan- og bygningslova § 93

- ☐ Enkle tiltak
☒ Søknad i eitt trinn
☐ Rammeløyve

Søknad om ansvarsrett for ansvarleg søker

Ligg det føre sentral godkjenning ☐ Ja ☒ NeiVedtaksdato
(skal fyllest ut av kommunen)Aseral kommune
Avg. for drift og utvikling

Til kommune: (Søknad med vedlegg skal fyllest ut og leverast i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Aseral Kommune

Går tiltaket ut over eksisterande eller framtidige arbeidsplassar?

☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendast til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjeld

Eigedom/
byggjested

Gnr 9 Bnr 197 Fester 1116 Seksjonsnr Bygningsnr Bustadnr

Adresse Postnr Poststad
Bortelid Panorama 4540 ÅseralType tiltak
pbl § 93

(fleire kryss mogleg)

- Nye bygg og anlegg ☒ Frittliggjande ☐ Tilbygg, påbygg, underbygg
☐ Parkeringsplass ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlege terrenginngrep
Endring av bygg ☐ Konstruksjon ☐ Fasade ☐ Reparasjon
Endring av bruk ☐ Bruksendring ☐ Vesentleg endring av tidlegare drift
Riving ☐ Heile bygg ☐ Deler av bygg ☐ Anlegg
Bygn.tekniske inst. *) ☐ Nyanlegg ☐ Endring ☐ Reparasjon
Endring av bustadein. ☐ Oppdeling ☐ Samanføyning
Innhegning, skilt ☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
Eigedomsdeling **) ☐ Deling ☐ Bortfeste ☐ Samanføyning
Anna - skildring

*) Gjeld berre når installasjonen ikkje er ein del av eit større tiltak

**) Unntatt frå krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning blir handsama etter delingslova. Heimelsinnehavar underskriv som tiltakshavar

04/00549
605
05/00627
18.02.05
DRU
i.h.s./dls

Ansvar og kontroll

Ansvarleg søker stadfester at heile tiltaket blir pålagt ansvar, og at dei einskilde føretakssystema for kontroll dekkjer krava i samsvar med plan- og bygningslova.

Vedlegg

Omtale av vedlegg	Gruppe	Nr frå - til	Ikkje relevant
Opplysningar om tiltaket si ytre ramme og bygningsspesifikasjon	A	1 - 1	☐
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel, naboprotestar, merknader til naboprotestar	C	1 - 2	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 1	☐
Utgreiingar og teikningar	E	1 - 5	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjeningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 4	☐
Kontrollplanar for viktige og kritiske område, kontrollfråsegn	G	1 - 3	☐
Bustadspesifikasjon i GAB	H	-	☒
Fråsegn frå andre offentlege organ	I	-	☒
Andre vedlegg	J	1 - 2	☐

Underskrifter

Ansvarleg søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshavar
Føretak Atle T Stousland/ Bjarne Sandrib	Namn Atle T Stousland/ Bjarne Sandrib
Adresse Moseheia 2 / Tjønneymyra 14	Adresse Moseheia 2 / Tjønneymyra 14
Postnr 4640 Poststad Søgne	Postnr 4640 Poststad Søgne
Organisasjonsnr -	Organisasjonsnr -
Telefon 95832149	Telefon (dagtid) 95832149
Kontaktperson Bjarne Sandrib	☒ Einskildperson ☐ Føretak/lag/sameige ☐ Off. verksemd
E-postadresse bja.san@online.no	E-postadresse bja.san@online.no
Dato 15/02/2005 Underskrift	Dato 15/02/2005 Underskrift
Med blokkbokstavar Atle T Stousland/ Bjarne Sandrib	Med blokkbokstavar Atle T Stousland/ Bjarne Sandrib

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg nr
A- 1

Kommunens saksnr
5/49

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder				
Eiendom/ byggested	Gnr 9	Bnr 197	Festnr 1116	Seksjonsnr 1
	Adresse Bortelid Panorama			Signering - ansvarlig søker <i>B. Sande</i>
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Postnr 4540	Poststed Åseral
	Senterpunkt angitt ved:		X-koordinat: 90018,5	Y-koordinat: 51666,2

Forhåndskonferanse	
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt: ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, vedlegg referat Vedlegg nr E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)	
Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☒ Arealplaner Vedlegg nr B - 1

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. Vedlegg nr E -

Arealdisponering	
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☒ Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Fritidsformål
	Beregningsregler i reguleringsplan ☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☒ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²) ☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU) ☐ Annet
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig ☒ Annet Fritidsbolig beskriv ☐ Garasje
Oppmålt tomt	☐ Ja ☒ Nei Tomteareal ca 675 m ² (beregnet ut fra kart)

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Eksisterende bebyggelse</th> <th>Ny bebyggelse</th> <th>Sum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Antall etasjer (TEK § 4-1)</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Antall bruksenheter (NS 3940)</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)</td> <td>m² 122</td> <td>m² 122</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Bebygd areal (NS 3940)</td> <td>m² 97</td> <td>m² 97</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket</td> <td>82%</td> </tr> </tbody> </table>			Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	Antall etasjer (TEK § 4-1)	2		Antall bruksenheter (NS 3940)	1	1	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m ² 122	m ² 122	m ²	Bebygd areal (NS 3940)	m ² 97	m ² 97	m ²	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket		82%
	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum																				
	Antall etasjer (TEK § 4-1)	2																					
	Antall bruksenheter (NS 3940)	1	1																				
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m ² 122	m ² 122	m ²																			
	Bebygd areal (NS 3940)	m ² 97	m ² 97	m ²																			
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket		82%																					
Vis beregning av grad av utnyttning																							
Bruksareal 1 etg: 91.8 m ² Bruksareal 2 etg: 30.2 m ²																							
Bruksareal totalt: 122.0 m ²																							
Tillat bruksareal T-BRA = 150 m ²																							
Beregnet grad av utnyttning T-BRA (122/150)*100 = 81.3%																							

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 1,5	Vegmidte 19,0	Annen bygning 18,0
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte?	☐ Ja ☒ Nei		
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomte?	☐ Ja ☒ Nei		
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomte, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	641.2
Etablert dato	30.03.2004	Historisk oppgitt areal	642
Oppdatert dato	27.02.2016	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ererv

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	9/197
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.03.2004	111/06 41/03		9/99 (-642), 9/197 (642)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6519417.1	412823.09	0	Ja	641.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PETERSON LARS JØRGEN F071275*****	Fester (F) 1/2	Rødhettes vei 16 4638 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
PETERSON HILDE IRENE F090875*****	Fester (F) 1/2	Rødhettes vei 16 4638 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
REPSTAD KNU F290759*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BORTELDIVGEN 680 4540 ÅSERAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Panoramavegen 99

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4540 ÅSERAL	Kirkesogn	05050501 Åseral
Grunnkrets	107 Lognavatn	Tettsted	
Valgkrets	1 Kyrkjebygd		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22319205		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	11.09.2007

1: Bygning 22319205: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 11.09.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	122
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	122
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.04.2005	06.05.2005
Igangsettingstillatelse	20.04.2005	06.05.2005
Tatt i bruk	11.09.2007	12.09.2007

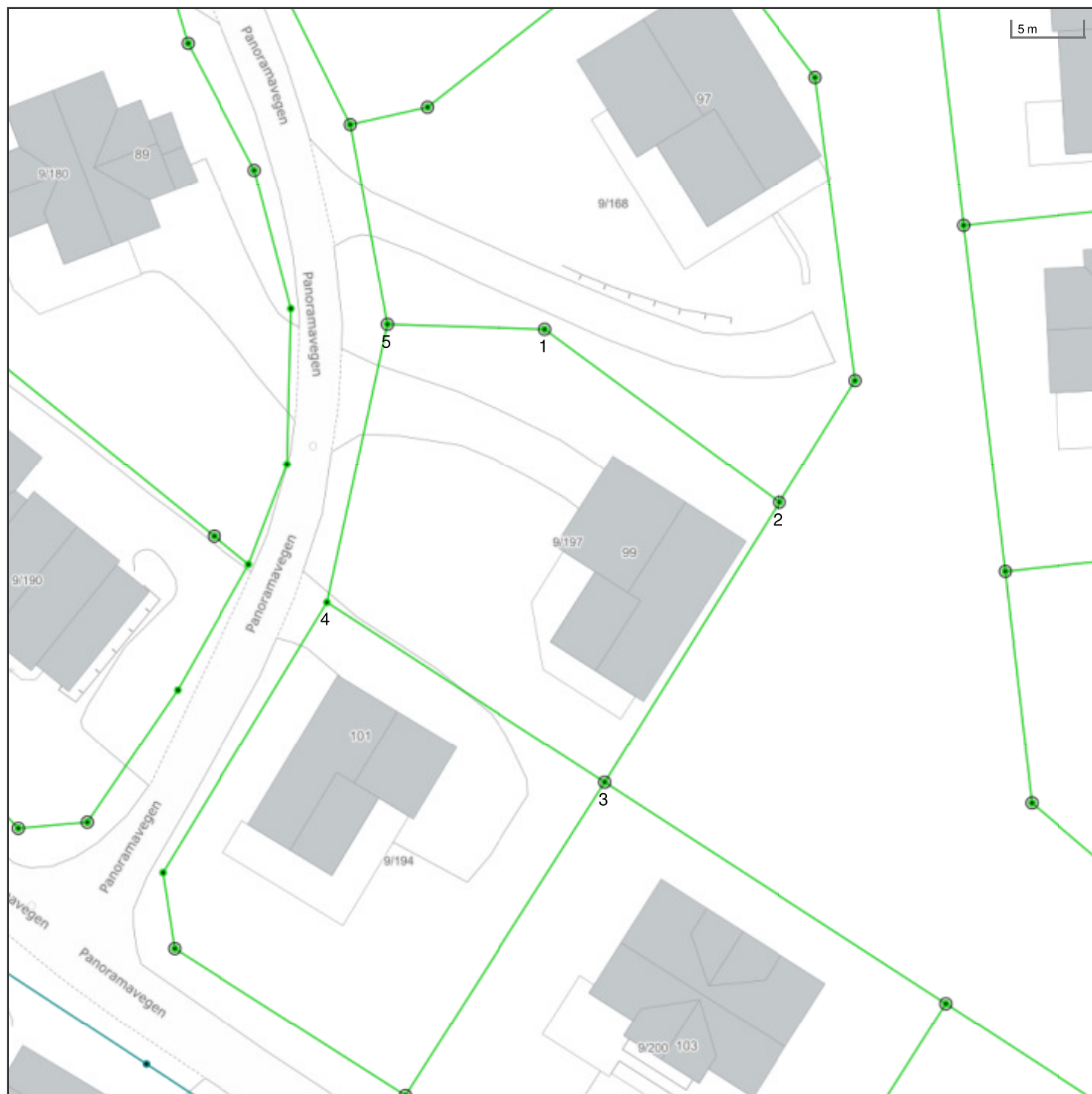
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Panoramavegen 99	-	9/197	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	122	122	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 4224 - 9/197//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		641,20 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6519417,1	Øst	412823,09
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6519432,91	412822,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			11,20	
2	6519420,28	412839,23	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			20,67	
3	6519400,75	412826,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			23,37	
4	6519413,94	412806,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			23,50	
5	6519433,52	412811,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			20,15	

Eiendom	4224 9/197		
Utskriftsdato	27.09.2023	Antall datasett	3

0 Berørte datasett

Ingen datasett

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - SEFRAK

- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer



Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	197	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Panoramavegen 99, 4540 ÅSERAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	4 828,06 kr
Feiing	454,92 kr
Vann	1 973,09 kr
Sum	7 256,07 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vatn målar	9 m3	19,44 kr	1/1	0 %	174,94 kr	174,94 kr
Forskot vatn	9 m3	21,00 kr	1/1	0 %	189,00 kr	140,89 kr
Tidl. innbet. Vatn	-13.94 m3	19,44 kr	1/1	0 %	-270,86 kr	-270,86 kr
Målerleige	1 stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	342,79 kr
Forbruk kloakk måler	9 m3	53,29 kr	1/1	0 %	479,59 kr	479,59 kr
Forskot kloakk	9 m3	56,00 kr	1/1	0 %	504,00 kr	375,70 kr
Tidl. innbet. Kloakk	-13.94 m3	53,29 kr	1/1	0 %	-742,66 kr	-742,66 kr
Feie/kontroll avg.	1 pipe	443,00 kr	1/1	0 %	443,00 kr	332,21 kr
Årsabonnement vatn fritid	1 stk	950,00 kr	1/1	0 %	950,00 kr	712,46 kr
Årsabonnement kloakk fritid	1 stk	3 592,00 kr	1/1	0 %	3 592,00 kr	2 694,04 kr
Tilkopl.vatn Bortelid	0 stk	46 239,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilkopl. kloakk Bortelid	0 stk	46 239,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	5 776,01 kr	4 239,10 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Skatteetaten

Dato
27.09.2023

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4224 ÅSERAL

Gnr 9 Bnr 197 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Panoramavegen 99, 4540 ÅSERAL

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 775 058

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 27.09.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	197	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Panoramavegen 99, 4540 ÅSERAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
003023	432	28.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	9

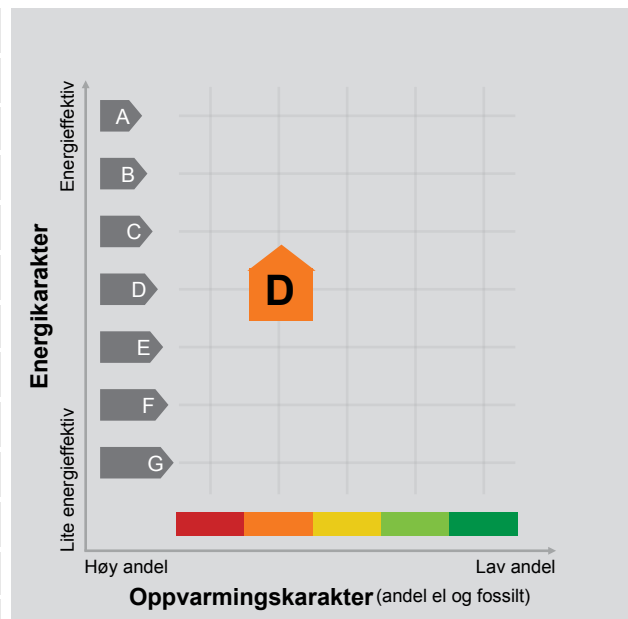
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ENERGIATTEST

Adresse	Panoramavegen 99
Postnummer	4540
Sted	ÅSERAL
Kommunenavn	Åseral
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	197
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22319205
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	109c0eff-fe70-478a-b4d3-11441694d0dc
Dato	28.09.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig

- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urbryter på motorvarmer

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Panoramavegen 99
Postnummer: 4540
Sted: ASERAL
Kommune: Åseral
Bolignummer:
Dato: 28.09.2023 20:12:03
Energimerkenummer: 109c0eff-fe70-478a-b4d3-11441694d0dc

Kommunennummer: 4224
Gårdsnummer: 9
Bruksnummer: 197
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 22319205

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. LUND
ØSTRE RINGVEI 22
4632 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Panoramavegen 99 (Geir Flaa Johansen)
Vår referanse: 3306756/22498335
Bestilling: C3 2023-09-26 (7) 40

Dato
26.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1759	39	16.4.2004	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4224 ÅSERAL	9	197	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Egnele.

153234

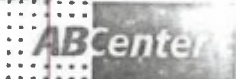
FESTEKONTRAKT

TINGLYST

16 APR 2004

KRISTIANSAND TINGRETT
DAGBOKNR. 1759

Returadresse


- Et selskap i AS
ABCcenter Kristiansand AS
Avd. Fritid
Rådhusgt. 6, Pb.63
4661 Kristiansand

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Underfestenr.
1026	Åseral	9	197			

Beskafenhets: ☒ 1. ubebygd ☒ 2. Bebygd ☐ Anvendelse av grunn: ☒ Fritidseiendom: ☐ Landbruk: ☐ Annet: ☐

Tomteareal kr. 254.000,-

2. Bortfestes av:

Fødselsnr / Org. Nr. (11/9) Ideell andel

Knut Repstad 1/1

3. Til

Fødselsnr/Org (11/9 siffer) Ideell andel

Bjarne Sandnab 1/2

Atle Try Stausland 1/2

--	--

4. Festeavgift pr. år.

Kr. 3.100,- hvorav kr. 498,- går til Bortelid Fjellpark AS


Doknr 1759 Tinglyst 16.04 2004 Emb 039
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Festetid

Antall år: 80 Regnet fra dato 12/01-2004

6. Panterett for festeavgift

Bortfester panterett i festeretten og bygningen på tomten for 3 år Forfalt festeavgift

Bortfester panterett skal ha 1. Prioritet



- Et selskap i AS

Irene Renaas Andersen

7. Forkjøpsretten:

Bortfester har forkjøpsrett ved overdragelse av festerett og bygning med unntak av overdragelse til nærstående som nevnt i løysningsloven av 1994 § 8, herunder ektefelle og livsarvinger. Forkjøpsretten må gjøres gjeldene 30 dager etter at bortfester skriftlig har fått melding om at fester har overdratt eller ønsker å overdra festeretten og bygningen. Bortfester kan før denne fristen er utløpt, i det enkelte tilfelle, fraskrive seg bruk av forkjøpsretten.

8. Tomtens beliggenhet:

Feste av avgrenset areal.

På eiendom.....Gnr.....9.....Bnr.....197.....Bortelid i Åseral kommune.

8.2 Festerens innløsningsrett:

Festeren har innløsningsrett i samsvar med reglene i den nye tomtefesteloven § 33 Innløsningsretten inntreffer når det har gått 50 år av festetiden, og senere hver gang det har gått 10 nye år. Krav om innløsning må settes frem skriftlig senest 1 år etter at innløsningsfristen er inne. Gjennomføringen av innløsningen skal skje i samsvar med §§36-37 i den nye tomtefesteloven.

8.3 Overdragelse og pantsettelse:

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygning som er eller vil bli oppført ifr. tomtefestelovens §§ 18-19 panteloven §§ 18-19 og panteloven 2-3. Bortfester kan også etter dette punkt gjøre gjeldene Løysningsretslova av 1994 § 8.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsfølger.

8.4 Vilkår for fordel for panthaverne:

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- A) Festekontrakten ikke løpe ut.
- B) Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- C) Bortfester bare ha prioritet for inntil et år forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaver.

8.5 Festeavgiftens betaling og regulering av festeavgiften:

Betaling av årlig festeavgift skal skje forskuddsvis innen 1 januar hvert år.

Betalingen skal rettes til bortfesteres konto: Ved forsinket betaling beregnes det forsinkelsesrente utra den til enhver tid gjeldene forsinkelsesrentesats.

Festeavgiften skal reguleres hvert 5 år. I samsvar med konsumpris indeksen og begrenses ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni avgiften sist ble registrert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeksen som avløser konsumprisindeksen. Skulle bortfester ønske å la det gå mer en fem år mellom reguleringen for å få samtidig reguleringstid for alle festekontraktene på sin grunn, skal ikke fester kunne motsette seg dette.

8.6 Ansvar for omkostninger/utgifter:

Festeren skal dekke utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten, herunder gebyrer for kartforretning, oppmåling, dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Samlet beløp kr. 12.900,- som betales ved denne kontrakts underskrift.

Festeren forplikter seg til å dekke sin del av alle løpende utgifter, herunder både variable og faste utgifter forbundet med vann, kloakk- og rennovasjonstjenester. Fester er også forpliktet til å dekke utgifter til vedlikehold av vei og snøbrøyting.

Bortfester estimerer at de nevnte løpende utgifter første året vil utgjøre:

Bortelid Fjellpark	kr:	496,-
Rennovasjon	kr:	1.432,-
Vann/kloakk	kr.	3.100,- (+ forbruk)
Vei m/snøbrøyting	kr.	500,- (Fellesareal)
Sum	kr.	5.528,-

8.7 Veirett, adkomst og parkering:

For å komme til sin hytte, gis fester rett til å benytte eksisterende veger på bortfesteres eiendom. Festeren må være med å dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker. Parkering foregår på den festede tomt.

8 Hogst, terrengbehandling, jakt og fiske, beite mv.

Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el. ledning telefonledning, foreta utgravninger eller oppdemning i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i område, men plikter da å ta hensyn til Hyttene, bla. Slik at ikke området blir snauhogd. Festeren kan i rimelig grad kreve å få fjernet trær som hindrer utsikt.

8.9 Fremtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplanen er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot fremføring av kabler for elektrisitet, telefon, eller fjernsyn, og fester forplikter seg fritt til å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostninger med å overføre luftkablene til jordkabel over sin tomt.

8.10 Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomten ikke er bebygget innen 5 år fra kontrakten ble inngått.

RETT KOP
 Et sel
 Irene Renaa Andersen

8.11 Tvister

Enhver tvist om forståelse av denne kontrakt, avgjøres ved voldgiftsbehandling etter bestemmelser i tvistemålsloven kapittel 32, dog slik at voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer oppnevnt av Sorenskriveren i Mandal. Sistnevnte skal også utpeke voldgiftsrettens formann blant de 3 medlemmene. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting.

Denne kontrakten er utstedt i to eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

9 Underskrifter

_____, den

Knut Repstad
Bortfester

Knut Repstad

Gjentas med blokkbokstaver

Atle Trystoulsen
Fester

ATLE TRYSTOULSEN
Gjentas med blokkbokstaver

Bjarne Sandvik
Fester

BJARNE SANDVIK
Gjentas med blokkbokstaver

Fester

Gjentas med blokkbokstaver

KAN TINGLYES

SPALLHOLMEN 12/2007
Orvind Aasen



GEIR FLAA JOHANSEN | Eiendomsmegler | 95 00 00 00 | geir@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Lund | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22 | <https://sormegleren.no/avdeling/kristiansand/>