DOKUMENT-
VEDLEGG

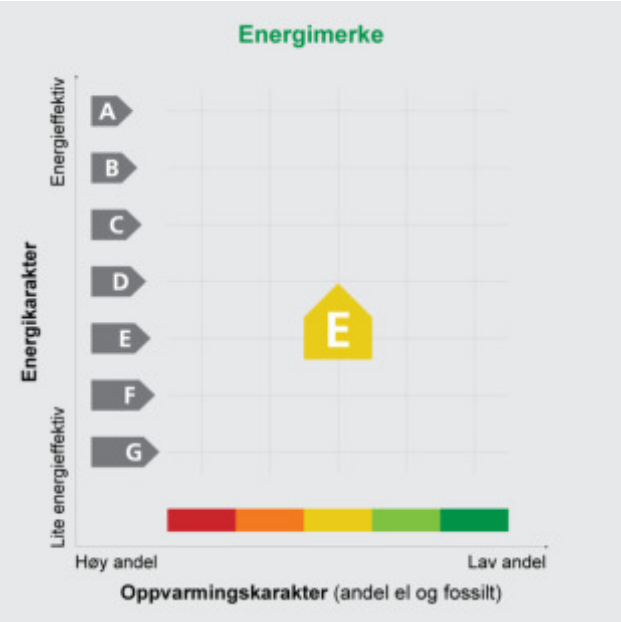
Nordibøvegen 92, 4747 Valle

SØRMEGLEREN

sormegleren.no

ENERGIATTEST

Adresse	NORDIBØVEGEN 92
Postnr	4747
Sted	VALLE
Leilighetsnr.	
Gnr.	42
Bnr.	76
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1344294
Dato	25.12.2021



Innmeldt av	Lars Tore Mesel

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

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel	
Byggeår:	1960	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	231	
Ant. etg. med oppv. BRA:	3	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Skatteetaten

Dato
10.01.2022

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4221 VALLE

Gnr 42 Bnr 76 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nordibøvegen 92, 4747 VALLE

Formuesverdi for inntektsåret 2020:

Som primærbolig:	kr 408 851
Som sekundærbolig:	kr 1 471 862

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Tilstandsrapport

Nordibøvegen 92, 4747 VALLE

VALLE kommune

gnr. 42, bnr. 76

Areal (BRA): Enebolig 231 m², Garasje 64 m²

Befaringsdato: 25.01.2023 **Rapportdato:** 27.01.2023 **Oppdragsnr.:** 20262-1017 **Referansenummer:** IX1872

Autorisert foretak: Takstingeniør Mesel AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Tore Mesel

Gyldig rapport
27.01.2023

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.

Lars Tore Mesel
Uavhengig Takstingeniør
27.01.2023 | RISØR

Takstingeniør Mesel AS
Spirekleiv 25
905 50 713

Rapportansvarlig
Lars Tore Mesel
Uavhengig Takstingeniør
meseltakst@gmail.com
905 50 713

Takstingeniør Mesel AS
Spirekleiv 25
4950 RISØR

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, anneks, 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 lovlighet (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).

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2
TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

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.

TG IU

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

Enebolig oppført rundt 1960 med tilhørende garasje.
Boligen har leilighet i 1 etasje samt inngangsparti til boligdelen i 2 og 3 etasje.
Det er nyere kjøkkeninnredninger og bad i 2 etasje.
Noen kommende oppgraderinger må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1960

Gå til side

UTVENDIG

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein.
Takrenne og nedløp av plast.
Pipebeslag, luftehatt og takstige av plastbelagt stål.
Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående malt panel samt eternittplater på vegger av bindingsverk/lettklinkerbetong i 1 etasje.
Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon av taksperrer, med lufting fra gavl. Konstruksjonen er kun inspisert inn bak knevegger.
Vinduer hovedsakelig fra byggeår og 1978 med normal slitasje.
2 nye vinduer i stue 2 etg.
Terrassedekke i impregnert treverk med rekkverk i malt treverk.
Underliggende membran på terrasser er ikke kontrolert.

Gå til side

INNVENDIG

Boligens innvendige flater med normal slitasje.
Etasjeskillere er utført i bjelkelag av tre
Elementpipe med pusset og malte overflater, peisovn montert i stuen og vedovn i leiligheten.
Trapper i tre fra byggeår med noe slitasje.

Gå til side

VÅTROM

1 etasje:
Bad/vaskerom av noe eldre dato, med belegg på gulv og malte plater på vegger med ventilasjon fra ventil i yttervegg. Utstyr: Toalett, dusjkabinett, innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.
2 etasje:
Bad fra 2017 med fliser på gulv og baderomsplater på vegger med ventilasjon fra vifte i yttervegg.
Synlig slukmansjett i sluken, utover det er ikke membran kontrollert.

Gå til side

KJØKKEN

1 etasje:
Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkplate
Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap.
2 etasje:
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkplate
Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber, plast og noe rør i rør på badet i 2 etasje.

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og noe soilrør ned i gulvet i 1 etasje. Tilstanden på avløpsrør videre ut er ukjent.
Nyere varmtvannstank på bad/vaskerom i 1 etasje.
Sikringsskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.
Brannslokkingsapparat er eldre en 10 år.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og såle er tilsynelatende etablert på opparbeidet terrengnivå, uten tilbakefylling mot innredede rom. Det er derfor ingen krav til vertikal fuktsikring av grunnmur.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	106	104	2
2. Etasje	94	94	0
3. Etasje	31	31	0
Sum	**231**	**229**	**2**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	51	0	51
Loft	13	0	13
Sum	**64**	**0**	**64**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

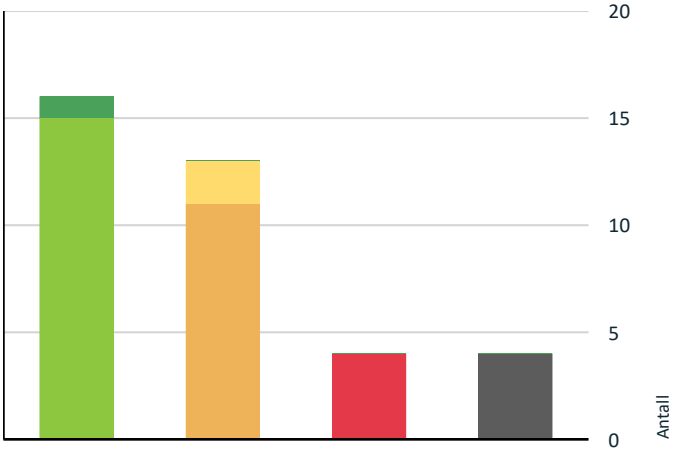
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

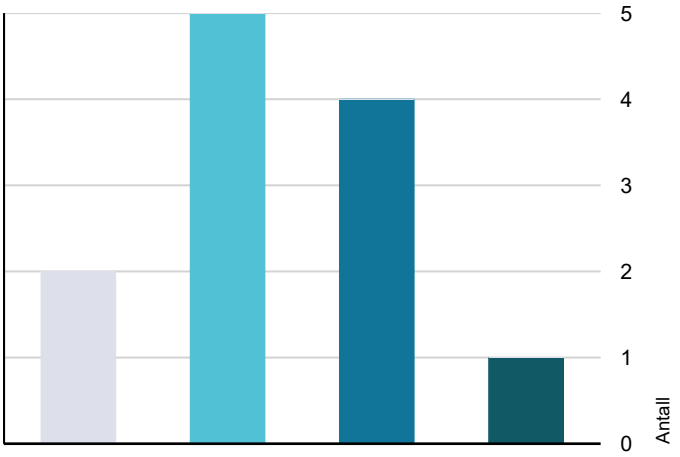
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
På befaringen er målinger utført med: Leica avstandsmåler, Hilti combilaser og Protimeter MMS2 .
Rapporten baserer seg på visuelle observasjoner og enkle målinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep for å dokumentere eventuelle avvik.
Tilstandsgraden settes mot nytt bygg på faktisk byggeår.
Opplysninger om byggeår, rehabiliteringsår med videre er gitt av rekvirent.
Levetidsbetraktningene er basert på Sintef bygg forsk bygg detaljblad 700 320.
Møbler er ikke flyttet under undersøkelsen.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Brann/lydskillekonstruksjon mellom boenhetene er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløpsrør fra byggeår, som har gått ut på sinn naturlige levetid. Takstige og beslag ned mot taket er dekket av snø på befaringen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt noe horisontalavvik i bjelkelagskonstruksjonen med opptil 3,5 cm høydeforskjell på gulv i stue i 3 etasje.
Noe høydeforskjeller 2 etasje med 2 cm i stue.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Brannslokkingsapparat er eldre en 10 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekking er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Byggegrunn Gå til side

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe vedlikeholdsbehov av utvendig overflater. Utvendige overflater har normal slitasje og med stedvis oppsprekking av kledningsbord i tilknytning til veggfoten samt råteskader i noen bord og belistning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mange av vinduene har gått ut på sinn naturlige levetid og er av varierende kvalitet og alder. Det må påregnes og skifte vinduer de kommende åra.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører fra byggeår med noe varierende slitasje terrassedør i 3 etasje med enkelt glass.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasser er delvis dekket med snø på befaringen og alder og kvalitet på underliggende membran er ukjent.
Rekkverk er for lavt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er liten frihøyde i trappeløp
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapper med noe manglende sikring etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom Gå til side

Det er tegn på fuktskader i nedkant av våtromsplater
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Noe svellinger nederst i plateskjøten i dusjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Eldre opplegg i 1 etasje.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke lufting fra kott bak knevegger og opp mot møne. Mye istapper ved takfoten tyder på dårlig lufting av konstruksjonen.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Varierende slitasje på overflater. Noe overflater med større bruks og aldersslitasje.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er antatt utifra historiske bilder fra Finn.no.

Standard
Boligen holder en normal standard I forhold til byggeår.

Vedlikehold
Boligen har noe etterslep av vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

TG IU

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfri.

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenne og nedløp av plast.
Pipebeslag, luftehatt og takstige av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløpsrør fra byggeår, som har gått ut på sinn naturlige levetid. Takstige og beslag ned mot taket er dekket av snø på befaringen.

Tiltak
• Avløp for overvann/nedløp må etableres.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Plattform for feier må monteres.
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Noe oppgraderinger av takrenner og beslag må påregnes etter behov.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående malt panel samt eternittplater på vegger av bindingsverk/lettklinkerbetong i 1 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe vedlikeholdsbehov av utvendig overflater. Utvendige overflater har normal slitasje og med stedvis oppsprekking av kledningsbord i tilknytning til veggfoten samt råteskader i noen bord og belistning.

Tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

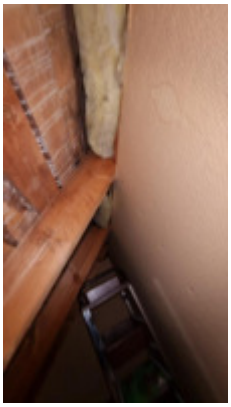
Kjøper må være oppmerksom på at gamle veggplater av eternitt må leveres som spesial avfall og bør fjernes med forsiktighet.
Kledningsbord med sprekker og råte byttes etter behov og ellers må normalt vedlikehold påregnes.
Kostnader med oppgraderinger av veggen kommer helt an på om man velger og fjerne eternittplater, skal det gjøres må man påregne større kostnader en estimert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon av taksperrer, med lufting fra gavl. Konstruksjonen er kun inspisert inn bak knevegger.



Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke lufting fra kott bak knevegger og opp mot møne. Mye istapper ved takfoten tyder på dårlig lufting av konstruksjonen.

Tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

TG 2

Vinduer hovedsakelig fra byggeår og 1978 med normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mange av vinduene har gått ut på sinn naturlige levetid og er av varierende kvalitet og alder. Det må påregnes og skifte vinduer de kommende åra.

Tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes løpende vedlikehold av vinduer, vinduer som gått ut på sin naturlige levetid må påregnes og skiftes etter behov. Kostnader er estimert utifra det som bør gjøres nå.

Vinduer - 2

TG 1

2 nye vinduer i stue 2 etg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Dører av eldre dato/byggeår med noe større alderslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører fra byggeår med noe varierende slitasje terrassedør i 3 etasje med enkelt glass.

Tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må påregnes løpende vedlikehold av dører, dører som gått ut på sin naturlige levetid må påregnes og skiftes etter behov.

Dører - 2

TG 1

Nyere dør fra 2017 med noe tape og malingflekker utvendig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 2

Terrassedekke i impregnert treverk med rekkverk i malt treverk. Underliggende membran på terrasser er ikke kontrolert.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasser er delvis dekket med snø på befaringen og alder og kvalitet på underliggende membran er ukjent.
Rekkverk er for lavt.

Tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg utifra alder på dagens tekking.

Normalt vedlikehold og noen oppgraderinger av rekkverk må påregnes. Underliggende membran må påregnes og byttes de nærmeste åra.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Boligens innvendige flater med normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende slitasje på overflater. Noe overflater med større bruks og aldersslitasje.

Tiltak
• Tiltak:

Grad av rehabiliteringsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskillere er utført i bjelkelag av tre

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt noe horisontalavvik i bjelkelagskonstruksjonen med opptil 3,5 cm høydeforskjell på gulv i stue i 3 etasje.
Noe høydeforskjeller 2 etasje med 2 cm i stue.

Tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Gulv kan avrettes etter behov, men fungerer greit som det er.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

Boligen er oppført før det ble krav til radonsikring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe med pusset og malte overflater, peisovn montert i stuen og vedovn i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.

Tiltak
• Ildfast plate må monteres.

Ildsteder og pipe bør kontrolleres av feier.

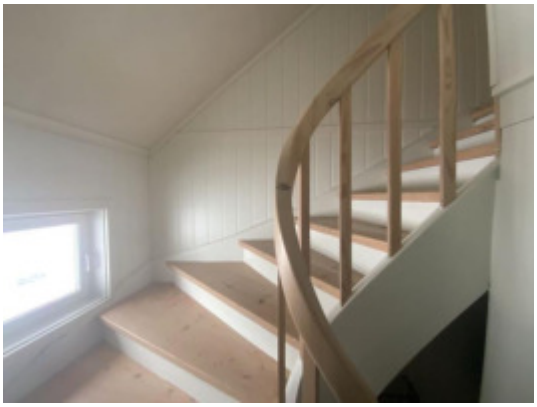
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Trapper i tre fra byggeår med noe slitasje.



Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapper med noe manglende sikring etter dagens krav.

Tiltak
- Håndløper bør monteres på vegg.

Noen oppgraderinger av trapper må påregnes etter behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører av finer og malte overflater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Bad/vaskerom av noe eldre dato, med belegg på gulv og malte plater på vegger med ventilasjon fra ventil i yttervegg. Utstyr: Toalett, dusjkabinett, innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet fungerer greit med dagens standard, men det må påregnes og oppgradere badet innen kort tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TG 1

Bad fra 2017 med fliser på gulv og baderomsplater på vegger med ventilasjon fra vifte i yttervegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Baderomsplater på vegger og malt mdf i taket.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er tegn på fuktskader i nedkant av våtromsplater
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Noe svellinger nederst i plateskjøten i dusjen.

Tiltak
- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Plater må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 1

Det er 3 cm fall fra dør til sluken i dusjen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Synlig slukmansjett i sluken, utover det er ikke membran kontrollert.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning og utstyr med normal slitasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Ventilasjon

TG 1

Vifte i yttervegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Fukt i tilligende konstruksjoner

TG 1

Ingen tegn til fukt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkplate
Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap.

Avtrekk TG 1

Ventilator i skap.

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkplate
Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap.

Avtrekk TG 1

Ventilator i skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Vannledninger av kobber, plast og noe rør i rør på badet i 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Eldre opplegg i 1 etasje.

Tiltak
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 1

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og noe soilrør ned i gulvet i 1 etasje. Tilstanden på avløpsrør videre ut er ukjent.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon fra ventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

TG 1

Nyere varmtvannstank på bad/vaskerom i 1 etasje.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

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)?
   Nei
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
    Nei
11. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
    Nei
12. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
    Nei
13. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
14. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
15. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Branntekniske forhold

TG 3

Brannslokkingsapparat er eldre en 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Ja Brannslokkingsapparat i leiligheten er eldre en 10 år og det mangler apparat i boligdelen samt noe røykvarslere.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG IU

Ikke videre undersøkt grunnet mye snø.

Drenering

TG IU

Grunnmur og såle er tilsynelatende etablert på opparbeidet terrengnivå, uten tilbakefylling mot
innredede rom. Det er derfor ingen krav til vertikal fuktsikring av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter

TG IU

Ikke videre undersøkt grunnet mye snø.

Terrengforhold

TG 0

Byggegropen med tilstøtende utearealer er hovedsakelig planert flatt.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeår er antatt utifra vinduer i 2 etasje.

Standard
Garasjen holder en normal standard med tanke på antatt byggeår.

Vedlikehold
Overflater er greit vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med støpt såle, bindingsverk med utvendig stående malt trekledning.
Plassbygde takstoler med undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plast.
Vinduer, dør og port i malt treverk.
Tilstandsgraden vurderes hovedsakelig ut fra alder og slitasje.
TG:2

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 byggteknisk 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. Etasje	106	104	2	Vindfang , Gang , Trapperom , Entré , Soverom , Soverom 2, Stue , Bad/vaskerom , Kjøkken	Bod
2. Etasje	94	94	0	Gang , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken	
3. Etasje	31	31	0	Trapperom , Gang , Stue , Soverom	
Sum	231	229	2		

Kommentar

Leilighet i 1 etasje er ikke søkt og godkjent av kommunen, Lyd og brannkrav mellom boenheter er heller ikke godkjent.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bad 2 etasje fra 2017

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. Etasje	51	0	51		Garasje , Bod
Loft	13	0	13		Bod
Sum	64	0	64		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverksjenester

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
06.12.2021	Lars Tore Mesel	Takstmann
25.1.2023	Lars Tore Mesel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4221 VALLE	42	76		0	938.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordibøvegen 92

Hjemmelshaver
Andersen Henrik Aamli

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 550 000	2015	Annet

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 dampsperren 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 brannteknikske 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 innsiden 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon 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 omsluttede 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 godkjennelse 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/personvernerklaering/

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-norsk-takst/personvernerklaering/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/IX1872

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

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/kommenter):
   ☒ 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd 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

HAAA
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 vegglader/ladestasjon** til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau,** feiestige og lignende 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:

Vestre 19/12/2021
Sted/dato

Henrik A Andersen
Selgers signatur

Selgers signatur

Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-21-0156 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 2704474/17320690
Bestilling: C3 2021-12-03 (5) 69

Dato
03.12.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
102517	93	6.9.1991	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4221 VALLE	42	1	0	0

[X] 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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MÅLEBREV

[x] utan grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	J. nr.	Målebrev nr.	Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.
Valle	39/90	302	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eigedom	42	76	
	Bruksnamn / adresse: Fristad		
Areal	936.4 M^2		

Dagbokstempel

DAGBOKPORT
06.SEP91 02517
SORENSKRIVAREN I SETESDAL

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for forretninga	17. 7.91
Rekvirent	KKD v/Statens Skoger - Sørlandet forvaltning
Styrar	Jørund Georg Jore
Forretning	Kart- og delingsforretning over ein parsell av gnr. 42, bnr. 1. Delingsforretninga gjeld innløysing av tidlegare festetomt, gnr. 42, bnr. 1 festenr. 2.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Valle	26. 7.91	Torleif Homme	Jørund Georg Jore

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påteikningar (rettingar o.l.)

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

K-blankett 5814 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-87

Gnr.	Bnr.	Festenr.
42	76	

Representasjonspunkt
X 134815 Y -48545 Z

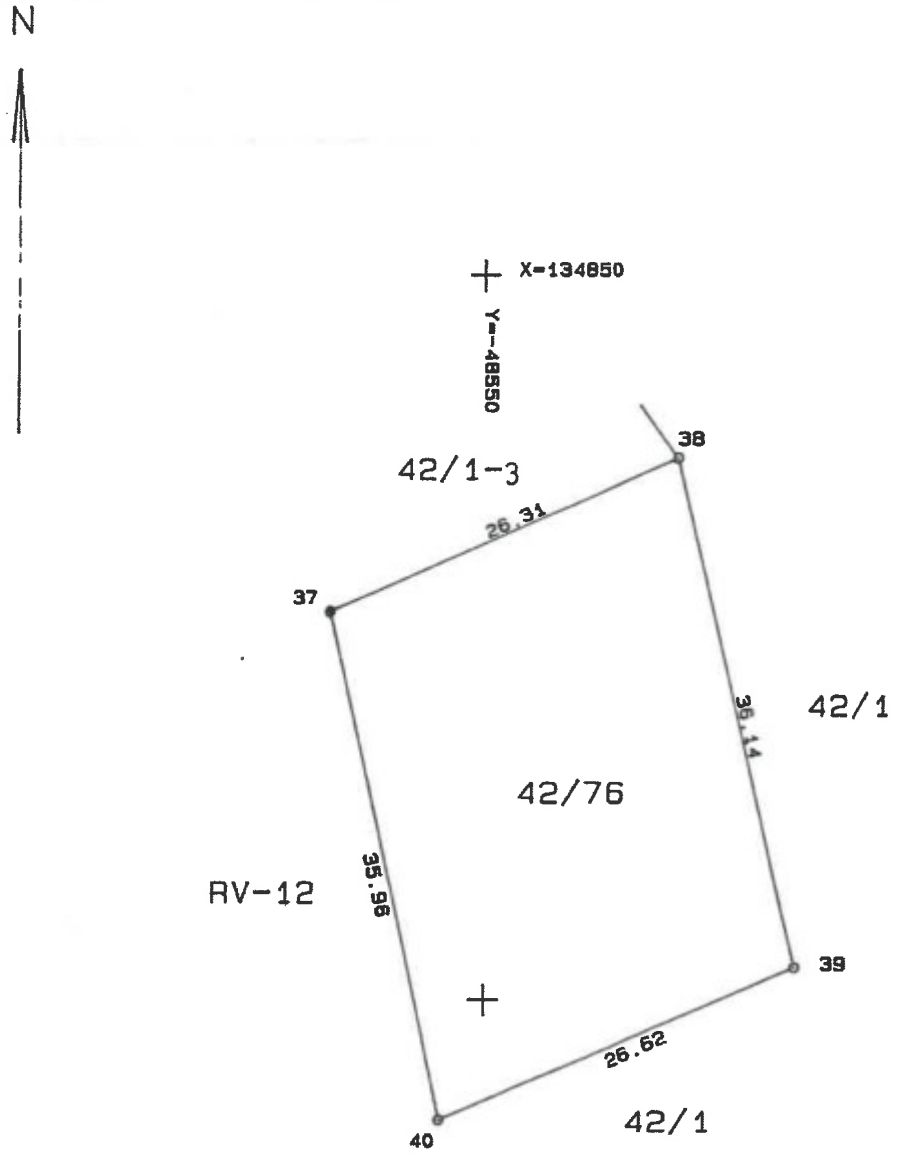
Kartblad: BF029-5-3 | x | Landsnett

Målestokk: 1: 500 | Areal: 936.4

MÅLEBREVKART

J.nr. 39/90

Målebrev nr. 302



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
910037	Gjerdestolpe	134826.75	-48560.68		
910038	Gjerdestolpe	134837.42	-48536.63	26.31	
910039	Gjerdestolpe	134802.18	-48528.57	36.14	
910040	Gjerdestolpe	134791.62	-48553.00	26.62	
				35.96	

K-blankett 5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-87

Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-21-0156 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 2704471/17320675
Bestilling: C3 2021-12-03 (5) 71

Dato
03.12.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
101077	93	30.6.1970	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4221 VALLE	28	2	0	0

[X] 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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

144

R e t t s b o k

for

Setesdal herredsrett

År 1969 den 10. juni ble rett holdt i herredshuset i Bygland.

Rettens formann: Kst. sorenskriver Haakon Askildsen.

Skjönnsmenn: 1. Knut Nersten, Longerak.
2. Peder Böe, Byglandsfjord.
3. Toralf Scheie, Ose.
4. Olav Urdi, Åraksbö.

Sak nr. B 19/1966.

Saksöker: Statens veivesen v/ veisjefen i Aust-Agder, Arendal.

Prfm.: Höyesterettsadvokat Ove S. Andersen, Arendal.

Saksökt: A. Fölgende grunneiere i Valle:

1. Bjug Harstad,	som	eier	av	gnr.	49	bnr.	2.
2. Ingebjörg Sandnes	"	"	"	"	49	"	3.
3. Björn Harstad	"	"	"	"	49	"	4.
4. Mikkjål Harstad	"	"	"	"	49	"	1.
5. Torleiv T. Harstad		"	"	"	49	"	8.
6. Daniel T. Aakre	"	"	"	"	46	"	10.
7. Hallvard K. Viki	"	"	"	"	46	"	6.
8. Björgulv H. Viki	"	"	"	"	46	"	4.
9. Birgitt Aakre	"	"	"	"	46	"	2.
10. Hallvard Aakre	"	"	"	"	46	"	3.
11. Bjug Aakre	"	"	"	"	46	"	1.
11a. Knut O. Rike	"	"	"	"	45	"	12.
12. Dreng O. Rike	"	"	"	"	45	"	3.
13. Gunnar A. Rike	"	"	"	"	45	"	1.
14. Gyro A. Jore	"	"	"	"	45	"	2.
15. Olav K. Rike	"	"	"	"	45	"	4.
16. Gyro H. Aakre	"	"	"	"	45	"	7.
17. Dreng Viki	"	"	"	"	44	"	7.
19. Gunnhild S. Jore	"	"	"	"	44	"	1.
20. Björgulv Uppstad	"	"	"	"	44	"	6.

21. Olav K. Viki som eier av gnr. 44 bnr. 2.
22. Olav J. Kyrvestads dödsbo v/Jon O. Kyrvestad som eier av gnr. 43 " 1.
23. Knut O. Kyrvestad " " " " 43 " 5.
24. Knut O. Aakre " " " " 43 " 4.
25. Kjetil A. Kyrvestad " " " 43 " 3.
26. Anders Rysstad " " " " 42 " 28.
27. Ingebjörg Aamli " " " festekontrakt under gnr.42 bnr.1.
28. Björgulv Lund " " " " 42 bnr. 14.
29. Gyvi Brokke " " " " 37 " 6.
30. Olav G. Myrum " " " " 37 " 5.
31. Augund H. Homme " " " " 30 " 2.
31a. Jon Homme " " " " 30 " 7.
32. Gunnvor A. Homme " " " " 30 " 3.
33. Olav K. Homme " " " " 30 " 1.
34. Felles opplagsplass v/Kjetil Å. Homme " " " " 28 " 1.
35. Olav T. Haugen " " " " 29 " 1.
36. Tor B. Homme " " " " 29 " 2.
37. Kjetil Å. Homme " " " " 28 " 1.
38. Eivind K. Homme " " " " 28 " 2.
39. Olav O. Homme " " " " 28 " 3.
40. Gyro Espetveit " " " " 37 " 4.
41. Tarjei B. Homme " " " " 28 " 6.

B. Följende grunneiere i Bykle:

42. Sigbjörn E. Hoslemo som eier av gnr.4 bnr.2.
43. Olav T. Hoslemo " " " " 5 " 1.

Prfm.: Advokat Torleiv Rike, Kristiansand S.

Saken gjelder: Skjönn til fastsettelse av erstatning til de saksökte for tap av grunn og rettigheter i anledning av utbedring av riksvei 12.

Til stede: Bare skjönnsrettens medlemmer.

- - - - -

Etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dörer ble avsagt sådant enstemmig

s k j ö n n :

Veisjefen i Aust-Agder vedtok den 19. juli 1966 med hjemmel i veilovens § 50 å erverve grunn og rettigheter for utbedring av riksvei 12 på parsellene Harstadberg - Valle, ved Homme, Homme - Einang og ved Hoslemo.

Höyesterettsadvokat Ove S. Andersen har ved begjæring av 17. august 1966 begjært avholdt skjönn til fastsettelse av erstatning til de berörte grunneiere og rettighetshavere.

Hovedforhandling ble holdt den 21. og 22. mai 1969. Skjönnsmenn er oppnevnt i henhold til skjönnslovens § 14. Saksökeren var under hovedforhandlingen representert ved sin prosessfullmektig, höyesterettsadvokat Ove S. Andersen samt ved konstruktör Tormod Fröysnes og veioppsynsmann Olav Lien. De saksökte mötte med sin prosessfullmektig, advokat Torleiv Rike. Hvilke av de saksökte som mötte personlig eller ved en stedfortreder fremgår av rettsboken for hovedforhandlingen.

Det ble under hovedforhandlingen fremlagt veiprofiler og alminnelige og spesielle skjönnsforutsetninger.

Retten foretok den 21. og 22. mai befaring sammen med prosessfullmektigene og de respektive parter/partsrepresentanter. Under befaringen har de mötende uttalt seg og foretatt påvisning.

Det er ikke fremkommet noen innsigelse mot ekspropriasjonen eller skjönnets fremme.

De under saksforberedelsen fremlagte alminnelige skjönnsforutsetninger ble på enkelte punkter rettet under hovedforhandlingen. Det er fremlagt alminnelige skjönnsforutsetninger for hver av de 4 strekninger skjönnet omfatter. Disse er likelydende, bortsett fra pkt. 1. De fremlagte endelige alminnelige skjönnsforutsetninger er fölgende:

For strekningen Harstadberg - Valle:

1.
Det eksproprieres grunn til eiendom til ovennevnte utbedringsarbeid etter de framlagte profiler.

Foruten grunn til selve vegplanet erverves et tillegg på 0,7o m. målt vannrett fra vegkant som er skjæringslinjen mellom vegbanens plan og tilstötende veg- eller gröfte-skråning. Kommer kant av gröft eller skråning mer enn 0,7o meter fra vegkant, erverves ytterligere et areal på 0,7o meter regnet fra nevnte kant.

For strekningen i Homme:

1.
Det eksproprieres grunn til eiendom til ovennevnte utbedringsarbeid etter de framlagte profiler, d.v.s. en planeringsbredde på 6,5 meter med nödvendig tillegg for kurveutvidelse med videre.
Foruten grunn til selve vegplanet erverves et tillegg på minimum 3,o meter på hver side, målt vannrett fra vegkant som er skjæringslinjen mellom vegbanens plan og tilstötende veg- eller gröfteskråning. Kommer kant av gröft eller skråning mer enn 3,o meter fra vegkant, erverves ytterligere et areal på 0,7o meter regnet fra nevnte kant.

For strekningen Homme - Einang:

1.
Det eksproprieres grunn til eiendom til ovennevnte utbedringsarbeid etter de framlagte profiler, d.v.s. en planeringsbredde på 7,5 meter med nödvendig tillegg for kurveutvidelse med videre.
Foruten grunn til selve vegplanet erverves et tillegg på minimum 3,o meter på hver side, målt vannrett fra vegkant som er skjæringslinjen mellom vegbanens plan og tilstötende veg- eller gröfteskråning. Kommer kant av gröft eller skråning mer enn 3,o meter fra vegkant, erverves ytterligere et aleal på 0,7o meter regnet fra nevnte kant.

For strekningen i Hoslemo:

1.
Det eksproprieres grunn til eiendom til ovennevnte utbedringsarbeid etter de framlagte profiler, d.v.s. en planeringsbredde på 7,o meter med nödvendig tillegg for kurveutvidelse med videre.
Foruten grunn til selve vegplanet erverves et tillegg på minimum 3,o meter på hver side, målt vannrett fra vegkant som er skjæringslinjen mellom vegbanens plan og tilstötende veg- eller gröfteskråning. Kommer kant av gröft eller skråning mer enn 3,o meter fra vegkant, erverves ytterligere et aleal på 0,7o meter regnet fra nevnte kant.

For samtlige 4 strekninger:

2.
Vegvesenet påtar seg å flytte eksisterende gjerder, med mindre grunneieren selv vil sörge for dette mot erstatning.
Vegvesenet setter opp og holder vedlike gjerde der hvor det ansees nödvendig av hensyn til vegen eller ferdslen på vegen, jfr. veglovens § 44 annet ledd. Hvilke eiendommer dette gjelder for, fastsettes som spesiell skjönnsforutsetning for den enkelte grunneier.

Krever grunneieren i andre tilfelle gjerde for å verne eiendommen mot husdyr, uten at vegvesenet i disse tilfeller anser gjerde nödvendig av hensyn til vegen eller ferdselen på vegen, avgjör skjönnet om gjerde er nödvendig og fastsetter i tilfelle hvilken erstatning grunneieren skal ha, jfr. veglovens § 44 tredje ledd og fjerde ledd.
Gjerdet skal plasseres på veggrunnen ved eiendomsgrensen, dersom ikke terrengforholdene eller andre grunner tilsier en annen ordning, jfr. veglovens § 45 annet ledd.
Om utförelse og oppsetting av gjerde gjelder de retningslinjer som er trykket opp i Vegdirektoratets rundskriv nr. 49/64.
Hvor det fastsettes erstatning for oppsetting av gjerde, jfr. § 44 tredje og fjerde ledd, kan erstatningen först kreves utbetalt når gjerdet er ferdig satt opp.

3.
Eksisterende avkjörsler opprettholdes. Vegvesenet utförer det planeringsarbeid som er nödvendig på grunn av vegutvidelsen.
Nye avkjörsler og utvidet bruk av eksisterende avkjörsler vil ikke bli tillatt uten spesiell tillatelse.

4.
Ekspropriasjonen omfatter rett til avledning av vann fra vegområdet.

6.
Nödvendig omlegging av offentlige og private kloakker, drensledninger og vannledninger samt elektriske anlegg, herunder telefon, besörges foretatt av vegvesenet og er derfor dette skjönn uvedkommende. Ledninger som legges for bortledning av vann fra vegen, anlegges og vedlikeholdes av vegvesenet. Reparasjon og vedlikehold av övrige ledninger må utföres av eierne. Vegvesenet må varsles för slikt arbeid kan igangsettes over vegens eiendomsområde. Spörsmålet om erstatning for eventuell ökt ulempe som vegen forårsaker for reparasjon og vedlikehold av ovennevnte innretninger, avgjöres av særskilt skjönn i mangel av minnelig overenskomst.

7.
Skjönnet omfatter også skader og ulemper som fölge av anleggsarbeidet.

8.
Ut over det som er nevnt påtar ikke vegvesenet seg noe arbeid eller forpliktelser, unntatt hvor det uttrykkelig er anfört i de spesielle skjönnsforutsetninger.

9.
Vedlikehold, såvel sommer som vinter, av omlagte private veger, herunder driftsveger, gårdsveger, tilförselsveger, avkjörsler og nye veger som det er ervervet rett til etter pkt. 1.4 er vegvesenet uvedkommende.

10.
Hvis ikke annet blir bestemt, kan berörte skog- og jordbrukseiendommer drives som för, inntil vegvesenet blir innsatt i besittelsen eller tiltrer de eksproprierte arealer. Driften må innrettes slik at vegvesenets stikk og andre faste markeringer ikke skades eller rives ned. Erstatning for mulig ulempe ved dette fastsettes ved skjönnet.

11.
Bortsett fra det som etter det foregående holdes utenfor dette skjönn, skal takstene omfatte enhver erstatning som pliktes for avståing av grunn og rettigheter og for skade og ulempe av enhver art i anledning av veganlegget og den ferdige veg, (herunder snöbröyting).
Takstene omfatter også skader som er oppstått ved forberedelse av ekspropriasjonen, stikningsskader, målearbeider, grunnundersökelser o.l. med mindre annet er avtalt med den enkelte grunneier.

12.
Enhver som beröres av anlegget får sitt særskilte takstnummer. Eventuelle spesielle forutsetninger for de enkelte takstnummer vil bli nevnt og notert under befaringen.

13.
For grunnavståelsen fastsettes en erstatning pr. m2.
De oppgitte arealer legges til grunn for oppgjöret med den enkelte saksökte. Krever en saksökt kontrollberegning av arealet, skal det foretas ny oppmåling som vedkommende grunneier skal varsles til.
Av den endelige fastsatte erstatning svares rente etter en rentefot som blir å fastsette av skjönnet. Renteplikten löper fra det tidspunkt ekspropriantenen i henhold til beslutning eller fravikelseskjennelse kan forlange å bli innsatt i besittelsen mot å betale erstatning i henhold til skjönnslovens bestemmelser.
Hvis tiltredelse har funnet sted för den nevnte tid, blir det adgang for grunneierne til forskottsutbetaling av erstatninger etter nærmere overenskomst i hvert enkelt tilfelle (som regel med 90 % av erstatningsbelöpet). For den del av den endelige erstatning som ikke utbetales forskottsvis, svares rente fra tiltredelsesdagen. Også denne rentefot fastsettes av skjönnet.
I tilfelle tvist om tiltredelsesdatoen fastsettes denne av skjönnsretten.

14.
Anlegget av vegen og utbedring, vedlikehold og drift av den ferdige veg skjer ellers i samsvar med vegloven av 21. juni 1963 med senere endringer og med de regler og forskrifter som er gitt med hjemmel i denne lov.

Det er fra de saksökte ikke fremkommet noen vesentlig innsigelse mot disse alminnelige skjönnsforutsetninger, som legges til grunn for skjönnet.

I tillegg til de alminnelige skjönnsforutsetninger er det for flere takstnumre oppstillet <u>spesielle skjönnsforutsetninger</u>. Disse vil det bli redegjort for under behandlingen av vedkommende takstnumre.

<u>Saksökeren</u> har under hovedforhandlingen nedlagt sådan <u>påstand</u>:

1. Skjönnet fremmes.

2. De saksökte tilkjennes full erstatning for avstått grunn og for ulemper av ökonomisk art som påföres som följe av ekspropriasjonen.
3. De saksökte tilkjennes saksomkostninger etter rettens fastsettelse i overensstemmelse med skjönnsprosesslovens § 43.

Advokat Rike har på vegne av de saksökte nedlagt slik påstand:

1. De saksökte tilkjennes full erstatning for grunnavståelse og for enhver skade og ulempe som ekspropriasjonen har medfört.
2. Ekspropriantenbærer de lovbestemte utgifter ved skjönnet og erstatter de saksökte deres utgifter til juridisk bistand.

Retten legger til grunn at de saksökte skal ha full erstatning i henhold til grunnlovens § 105 for avståelse av grunn og rettigheter, og for skader og ulemper av ökonomisk art ved ekspropriasjonen og tiltak som gjennemföres etter de alminnelige og spesielle skjönnsforutsetninger. Retten har vurdert skader og ulemper på grunnlag av hva den har sett under befaring og på grunnlag av opplysninger og vurderinger som er gitt av parter og prosessfullmektiger. Retten har for hvert enkelt takstnummer lagt til grunn det beregningsgrunnlag som gir den höyeste erstatning. For de arealer som avstås, fastsettes erstatningen pr. m2, jfr. de alminnelige skjönnsforutsetninger pkt. 13. Det er foretatt oppmåling av de arealer som eksproprieres. Retten refererer under de enkelte takstnumre det m2-antall som er oppgitt, men viser forövrig til skjönnsforutsetningenes pkt. 13, 2. og 3. setning.

Veiutbedringene som har foranlediget ekspropriasjonene, er i sin helhet utfört. Det gjenstår bare noe oppryddingsarbeid enkelte steder.

Takstnumre på strekningen Harstadberg - Valle og ved Homme.

Skjönnet gjelder i det vesentlige jordbruksarealer - dyrket og udyrket mark og skog. For de fleste saksökte har arealene hittil vært benyttet som jordbruks- og skogbruksarealer, men det må antas at de - dersom de saksökte var interessert i det - ville kunne selges som deler av tomter. Det har - etter hva retten har kjennskap til - vært svært liten omsetning av arealer i de områder skjönnet omfatter - i alle fall i de siste 10-årsperioder. Det har således i Vallebygda - langs riksveien - vært bare få avhendelser av arealer til tomter. Retten er kjent med at fylkeslandbruksstyret hittil har inntatt det standpunkt at samtykke til salg av jordbruksarealer til tomter i dette område i störst mulig utstrekning bör unngås. Det foreligger således ikke i noen vesentlig utstrekning avhendelser av arealer til tomter som retten er kjent med og som ville kunne gi grunnlag for å vurdere omsetningsverdien. Retten finner likevel å måtte anta at når det gjelder dyrket mark vil tomteverdien i de fleste tilfelle gi en höyere erstatning enn jordbruksverdien. Retten har ikke funnet å kunne ta i betraktning om fylkeslandbruksstyret vil gi samtykke til å la arealene benyttes som tomter - og i tilfelle hvilke arealer dette ville gjelde. Tomteverdien finnes etter dette å ville gi den höyeste verdi, og blir å legge til grunn for dyrket mark dersom ikke annet blir uttrykkelig sagt.

Når det gjelder udyrket mark legger skjönnsretten til grunn at denne delvis kan benyttes til tomter, som vil gi den höyeste erstatning. Når ikke annet uttrykkelig blir sagt, legger retten ved de enkelte takstnumre til grunn at udyrkede arealer delvis kan benyttes som tomteareal og delvis blir å vurdere som skogsbruksareal, idet dette gir den höyeste erstatning.

Takstnr. 1. Bjug Harstad, eier av gnr. 49 bnr. 2.

Spesielle skjönnsforutsetninger

"A. Pel 264 vest. Endel större sten fjernes av veivesenet.

B. Pel 94 vest. Avkjörsel til dyrket mark utbedres av veivesenet."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 929 m2 dyrket mark og 1510 m2 udyrket mark. For den udyrkede mark legges til grunn - som anfört foran i innledningen - at arealet delvis vil kunne benyttes som tomteareal, men forövrig må vurderes som skogbruksarealer. Det tilföyes for dette takstnummer at arealene er svært uensartede.

Grunnerstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2 dyrket mark og kr. 0,75 pr. m2 udyrket mark.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for gjerde i ca. 70 meter med kr. 8,- pr. meter.

Videre gis erstatning for at saksökte under veiarbeidene har måttet passe dyr på beite i 5 dager, for flytting av gjerde i ca.45 meter p.g.a. antatt bröyteskade, for rydding av sten utover det som blir ryddet av veivesenet i henhold til spesielle skjönnsforutsetninger pkt. A og for 2 dreneringsgröfter - tils. ca. 50 meter - på vestsiden av veien.

Samlet ulempeserstatning - eksklusive erstatning for gjerde i 70 meter, se foran - fastsettes til kr. 700,-.

Takstnr. 2. Ingebjörg Sandnes, eier av gnr. 49 bnr. 3

Grunnerstatning

Det eksproprieres 208 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulempeserstatning

Saksökte har krevet erstatning for påstått större ulempe ved snebröyting. Retten finner ikke grunnlag for å gi noen ulempeserstatning.

Takstnr. 3. Björn Harstad, eier av gnr. 49 bnr. 4

Grunnerstatning

Det eksproprieres 80 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for 30 meter gjerde på östsiden av veien med kr. 8,- pr. meter.

Takstnr. 4. Mikkjål Harstad, eier av gnr. 49 bnr. 1

Spesiell skjönnsforutsetning

"Pel 139 öst. Veivesenet anlegger avkjörsel til dyrket mark."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 803 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for ulempe ved at veien ved dosering er hevet foran uthuset, hvilket vanskeliggjör avlessing ved transport til uthuset. Ulempeserstatningen fastsettes til kr. 2.000,-.

Det gis ikke erstatning for påstått ulempe ved at avkjörsel på vestsiden av veien er flyttet.

Takstnr. 5. Torleiv T. Harstad, eier av gnr. 49 bnr. 8

Grunnerstatning

Det eksproprieres 51 m2 dyrket mark. Arealet vurderes som tomt og hagegrunn. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for allerede forårsaket og fremtidige skader på gjerde p.g.a. snebröyting med kr. 300,-.

Takstnr. 6. Daniel T. Aakre, eier av gnr. 46 bnr. 10

Grunnerstatning

Det eksproprieres 30 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 7. Hallvard K. Viki, eier av gnr. 46 bnr. 6

Grunnerstatning

Det eksproprieres 412 m2 dyrket mark. Erstat-

ningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for tapt stengjerde i ca. 180 meter med kr. 900,-.

Det gis ikke erstatning for påstått större ulempe ved at veigrus (strösand) hevdes å bli bröytet ut på jordet.

Takstnr. 8, Björgulv H. Viki, eier av gnr. 46, bnr. 4

Grunnerstatning

Det eksproprieres 475 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 9, Birgitt Aakre, eier av gnr. 46 bnr. 2

Grunnerstatning

Det eksproprieres 382 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 10, Hallvard Aakre, eier av gnr. 46 bnr. 3

Grunnerstatning

Det eksproprieres 324 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 11, Bjug Aakre, eier av gnr. 46 bnr. 1

Grunnerstatning

Det eksproprieres 361 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 11a, Knut O. Rike, eier av gnr. 45 bnr. 12

Grunnerstatning

Det eksproprieres 40 m2 dyrket mark. Arealet vurderes som tomt og hagegrunn. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 12, Dreng O. Rike, eier av gnr. 45 bnr. 3

Grunnerstatning

Det eksproprieres 410 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for ca. 30 meter gjerde å kr. 8,- pr. meter.

Takstnr. 13. Gunnar A. Rike, eier av gnr. 45 bnr. 1

Spesiell skjönnsforutsetning

"Pel 222 vest. Veivesenet jordklær veiskråning."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 152 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for dårligere nedkjörsel med kr. 100,-.

Takstnr. 14. Gyro A. Jore, eier av gnr. 45 bnr. 2

Spesiell skjönnsforutsetning

"Pel 223 öst. Veivesenet utbedrer avkjörsel til dyrket mark."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 121 m2 dyrket mark. Ersratningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 15. Olav K. Rike, eier av gnr. 45 bnr. 4

Grunnerstatning

Det eksproprieres 90 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 16. Gyro H. Aakre, eier av gnr. 45 bnr. 7

Grunnerstatning

Det eksproprieres 52 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 17. Dreng Viki, eier av gnr. 44 bnr. 7

Spesielle skjönnsforutsetninger

"A. Erstatningen for dyrket mark utbetales til Gunnar Viki.

B. Arealfastsettelsen på 150 m2 for udyrket mark godkjennes."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 135 m2 dyrket mark og 150 m2 udyrket mark.

For den udyrkede mark legges til grunn verdien som skoggrunn, og at en del av grunnen er uproduktiv.

Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2 dyrket mark og kr. 1,- pr. m2 udyrket mark.

Takstnr. 19, Gunnhild S. Jore, eier av gnr. 44, bnr. 1

Grunnerstatning

Det eksproprieres 117 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 20, Björgulv Uppstad, eier av gnr. 44, bnr. 6

Grunnerstatning

Det eksproprieres 49 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 21, Olav K. Viki, eier av gnr. 44, bnr. 2

Grunnerstatning

Det eksproprieres 149 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 22, Olav J. Kyrvestads dödsbo v/Jon O. Kyrvestad, eier av gnr. 43, bnr. 1

Spesielle skjönnsforutsetninger

"A. Pel 247 vest. Veivesenet ordner med stenfylling på bekkens nordre side.

B. Pel 247 öst. Ved innlöp til stikkrenne ordnes röret etter avtale."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 394 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 23, Knut O. Kyrvestad, eier av gnr. 43, bnr. 5

Grunnerstatning

Det eksproprieres 95 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 24. Knut O. Aakre, eier av gnr. 43, bnr. 4

Grunnerstatning

Det eksproprieres 30 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7, pr. m2.

Takstnr. 25. Kjetil A. Kyrvestad, eier av gnr. 43, bnr. 3

Grunnerstatning

Det eksproprieres 48 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 26. Anders Rysstad, eier av gnr. 42 bnr. 28

Grunnerstatning

Det eksproprieres 60 m2 tomt og hagegrunn. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 27. Ingebjörg Aamli, festekontrakt under gnr. 42, bnr. 1

Grunnerstatning

Det eksproprieres 37 m2 tomt og hagegrunn. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 28. Björgulv Lund, eier av gnr. 42, bnr. 14

Grunnerstatning

Det eksproprieres 265 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 29. Gyvi Brokke, eier av gnr. 37, bnr. 6

Grunnerstatning

Det eksproprieres 365 m2 dyrket mark, hage og tomt. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis ikke erstatning for gjerde, idet dette var fjernet allerede för veiutbedringsarbeidene ble satt i gang.

Takstnr. 30, Olav G. Myrum, eier av gnr. 37, bnr. 5

Spesiell skjönnsforutsetning

"Veivesenet rensker bekken på östsiden og ordner skråning for bekken."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 97 m2 udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 1,- pr. m2.

Takstnr. 31, Augund H. Homme, eier av gnr. 30, bnr. 2

Grunnerstatning

Det eksproprieres 329 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for gjerde i ca. 50 meter med kr. 8,- pr. meter.

Videre gis erstatning for at grunn blir liggende uproduktiv mellom gammel og ny vei. Dette areal er ca. 40 m2. Erstatning herfor fastsettes til kr. 200,-.

Takstnr. 31a, John Homme, eier av gnr. 30, bnr. 7

Grunnerstatning

Det eksproprieres 300 m2 dyrket mark. Eiendommen er en tomt på 1 mål. Tomteprisen legges til grunn. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulempeserstatning

Eiendommen er en tomt på 1 da. Etter ekspropriasjonen er tomten redusert til 700 m2. Eieren har sökt om dispensasjon fra byggeforbudsgrensen etter veilovens § 29, men har fått avslag. Tomten kan etter dette ikke bebygges. Erstatning for ulempe for gjenværende areal fastsettes til kr. 3.000,-.

Takstnr. 32, Gunnvor A. Homme, eier av gnr. 30, bnr. 3

Spesiell skjönnsforutsetning

"Veivesenet ordner med kum ved stikkrenne på veiens östre side."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 2.129 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for gjerde i ca. 190 meter på östsiden av veien med kr. 8,- pr. meter.

Det gis videre ulempeserstatning for fölgende 2 forhold:

a) På vestsiden av den nye veien - mellom gammel og ny vei - blir det liggende et ca. 600 m2 areal delvis dyrket mark, som vil bli uhensiktsmessig å sette i jordbruksproduksjon.

b) På östsiden av veien blir dyrket mark kraftig beskåret av den nye veien og gjenværende areal blir dårlig arondert.

Samlet erstatning for de under pkt. a) og b) nevnte ulemper fastsettes til kr. 4.000,-.

Takstnr. 33, Olav K. Homme, eier av gnr. 30, bnr. 1

Spesiell skjönnsforutsetning

"Erstatning som fastsettes for dette takstnummer deponeres i Valle Sparebank på felles konto for Olav K. Homme og Gunnhild Monan Hægeland."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 441 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for flytting av gjerde i 25 meter å kr. 8,- pr. meter.

Videre gis erstatning for ödelagt gjerde i 25 meter med kr. 8,- pr. meter.

Takstnumre på strekningen Homme - Einang

På denne strekning blir ekspropriert bare udyrket mark. Skogbruksverdien finnes å gi den höyeste erstatning og legges til grunn for samtlige takstnumre, bortsett fra takstnummer 34.

Takstnr. 34, Felles opplagsplass v/Kjetil Å. Homme, eier av gnr. 28, bnr. 1

Spesiell skjönnsforutsetning

"Avkjörsel for opplagsplass anordnes av veivesenet i forlengelsen av skogsbilveien til plassen."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 530 m2, som er en del av en opparbeidet felles opplagsplass for tömmer. Som sådan fastsettes erstatningen til kr. 5,- pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for redusert opplagsplass for tömmer og for ulemper ved snerydding med tilsammen kr. 400,-.

Takstnr. 35, Olav T. Haugen, eier av gnr. 29, bnr. 1

Grunnerstatning

Det eksproprieres 2.522 m2 udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 1,5o pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for småarealer på nedsiden av veien. Disse blir liggende for seg selv og kan ikke nyttiggjöres til noen form for drift. Videre gis erstatning for tap p.g.a. stensprut og kantskade, og for tap p.g.a. hogst av ikke hogstmodent virke og hogst på uheldig tidspunkt.

Samlet ulempeserstatning fastsettes til kr.800,-.

Takstnr. 36, Tor B. Homme, eier av gnr. 29, bnr. 2

Grunnerstatning

Det eksproprieres 2.263 m2 udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 1,5o pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for tap p.g.a. stensprut og kantskade, og for tap p.g.a. hogst av ikke hogstmodent virke og hogst på uheldig tidspunkt med tilsammen kr. 400,-.

Takstnr. 37. Kjetil Å. Homme, eier av gnr. 28, bnr. 1

Grunnerstatning

Det eksproprieres 1.574 m2 udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 1,50 pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for småarealer på nedsiden av veien. Disse blir liggende for seg selv og kan ikke nyttiggjöres til noen form for drift. Videre gis erstatning for tap p.g.a. stensprut og kantskade, for tap p.g.a. hogst av ikke hogstmodent virke og hogst på uheldig tidspunkt, samt for noen reduksjon av fremtidig bruk av gjenværende arealer i turistmessig henseende. Samlet ulempeserstatning fastsettes til kr. 1.000,-.

Det er ikke påvist skade på eller tap ved innkjöpte hyttematerialer og det kan ikke gis noen erstatning i denne forbindelse.

Takstnr. 38. Eivind K. Homme, eier av gnr. 28, bnr. 2

Grunnerstatning

Det eksproprieres 860 m2 udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 1,50 pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for hogst av ikke hogstmodent virke og hogst på uheldig tidspunkt med kr. 100,-.

Takstnr. 39. Olav O. Homme, eier av gnr. 28, bnr. 3

Grunnerstatning

Det eksproprieres 844 m2 udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 1,50 pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for hogst av ikke hogstmodent virke og for hogst på uheldig tidspunkt med kr. 100,-.

Takstnr. 40, Gyro Espetveit, eier av gnr. 37, bnr. 4

Grunnerstatning

Det eksproprieres 2.569 m2 udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 1,50 pr. m2.

Ulempeserstatning

Erstatning for påbegynt vei er anmodet fastsatt særskilt. Dette er gjort nedenfor under pkt. a)

a) Erstatning for ca 1½ mål udyrket mark som er gravd ut ved tidligere påbegynt veianlegg, fastsettes til kr. 400,-.

b) Det gis erstatning for tap p.g.a. stensprut og kantskade, og for tap p.g.a. hogst av ikke hogstmodent virke og hogst på uheldig tidspunkt med tilsammen kr. 600,-.

Takstnr. 41, Tarjei B. Homme, eier av gnr. 28, bnr. 6

Grunnerstatning

Det eksproprieres 1.218 m2 udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 1,50 pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for tap p.g.a. hogst av ikke hogstmodent virke og hogst på uheldig tidspunkt med kr. 200,-.

Det gis ikke erstatning for påstått forsumpning av jord på östsiden av veien p.g.a. tetting av stikkrenne.

Takstnumre på strekningen Hoslemo

På denne strekning blir ekspropriert bare udyrket mark.

Retten legger skogbruksverdien til grunn, idet denne antas å ville gi den höyeste erstatning.

Retten antar at ekspropriasjonen vil kunne virke noe uheldig for en mest mulig effektiv utnyttelse av de saksöktes gjenværende arealer langs veien til turistformål. Man viser i den anledning til at saksökte nr. 42 driver kafé og pensjonat like ved den gamle og

den nye veitraséen. Retten finner ikke grunnlag for å fastsette noen tomteverdi (til hyttebebyggelse) for de arealer som eksproprieres eller for tapte tomtemuligheter på gjenværende arealer, men mener at grunnavståelsene kan vanskeliggjöre de saksöktes servicenæring (inntekter av turister) og fastsetter erstatning herfor under ulempeserstatning.

Takstnr. 42. Sigbjörn E. Hoslemo, eier av gnr. 4, bnr. 2

Spesielle skjönnsforutsetninger

"A. Pel 62 öst. Veivesenet anlegger avkjörsel for skogsdrift.

B. Arealoppgaven på 7.198 m2 godkjennes."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 7.198 m2 udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 0,25 pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for tap av utnyttelse av gjenværende arealer langs veien til turistformål, jfr. det som er anfört foran i innledningen vedr. Hoslemo-strekningen. Videre gis erstatning for tap p.g.a. hogst av ikke hogstmodent virke og hogst på uheldig tidspunkt, og for skjemmet utseende på arealer langs veien med tilsammen kr. 1.500,-.

Takstnr. 43. Olav T. Hoslemo, eier av gnr. 5, bnr. 1

Spesiell skjönnsforutsetning

"Arealoppgaven på 5.720 m2 godkjennes."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 5.720 m2 udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 0,25 pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for tap eller reduserte muligheter for turistmessig utnyttelse av arealer langs veien, for tap p.g.a. hogst på uheldig tidspunkt og for hogst av ikke hogstmodent virke og for skjemmet utseende på arealer langs veien med tilsammen kr. 1.000,-.

Renter

I henhold til de alminnelige skjönnsforutsetninger pkt. 13, 3. og 4. ledd skal retten fastsette den rentefot hvoretter rente skal betales av de fastsatte erstatninger.

Rentefoten fastsettes til 5 % p.a.

Partene har under hovedforhandlingen erklært seg enige i at rentene blir å erlegge fra följende tidspunkter:

a) For takstnumre på strekningen Harstadberg - Valle: fra 1. mars 1965.
b) For takstnumre på Homme og på strekningen Homme - Einang: fra 1. mars 1966.
c) For takstnumre på strekningen på Hoslemo: fra 1. mars 1967.

Omkostningene ved skjönnet

I henhold til skjönnslovens § 42 og overensstemmende med de saksöktes påstand blir saksökeren pålagt å bære de lovbestemte utgifter til skjönnet, herunder skjönnsmennenes salærer, som vil bli fastsatt senere.

I henhold til skjönnslovens § 43 og overensstemmende med saksökerens påstand pålegges saksökeren også å dekke nödvendige utgifter til juridisk bistand for de saksökte.

For de saksökte har advokat Torleiv Rike mött som prosessfullmektig. Han har inngitt arbeidsoppgave og salærforslag. Ifölge arbeidsoppgaven har han hatt tilsammen ca. 4 dagers forarbeid, inklusive reisetid. Han har mött under hovedforhandlingen i 2 fulle dager. Han har oppgitt å ha hatt tilsammen kr. 380,- i utgifter til reise med egen bil og til porto og telefon. Samlet salærforslag, inklusive utgifter, utgjör kr. 3.080,-.

Arbeidsoppgaven og salærforslaget har vært forelagt for höyesterettsadvokat Andersen. Höyesteretts-

advokat Andersen har misforstått arbeidsoppgaven, idet han har trodd at advokat Rike har oppgitt 6 dagers forberedende arbeid. Med dette utgangspunkt har han anmodet retten ta opp til nöye overveielse om ekspropriantenskal belastes utgifter med et så omfattende forberedende arbeid. Han har ikke hatt noe direkte å innvende mot salærforslaget, men har altså antatt at dette baserer seg på et arbeid av större omfang enn tilfellet er.

Retten finner arbeidsoppgaven og salærforslaget rimelig og fastsetter advokat Rike's salær til kr. 3.080,-, inklusive utgifter. Godtgjörelsen tilkjennes advokat Rike direkte.

S l u t n i n g:

1. Den erstatning som saksökeren, Statens veivesen v/veisjefen i Aust-Agder, skal betale til de saksökte, fastsettes til de belöp som foran er anfört for hvert takstnummer.

2. Av erstatningene betales en rente av 5 -fem- prosent pr. år, regnet fra 1. mars 1965 for såvidt gjelder takstnumrene 1 - 28, fra 1. mars 1966 for så vidt gjelder takstnumrene 29 - 41 og fra 1. mars 1967 for så vidt gjelder takstnumrene 42 - 43, samtlige til betaling skjer.

3. Statens veivesen v/veisjefen i Aust-Agder pålegges å utrede de lovbestemte utgifter ved skjönnet.

4. Statens veivesen v/veisjefen i Aust-Agder pålegges innen 2 -to- uker fra skjönnets forkynnelse å erstatte de saksökte deres utgifter til juridisk bistand med kr. 3.080,- -kronertretusenogåtti-, som betales direkte til advokat Torleiv Rike.

Haakon Askildsen
kst.

Knut Nersten

Peder Böe

Toralf Scheie

Olav Urdi

Rett gjenpart bekreftes: Haakon Askildsen
kst.

Dok. m. tegl. på
kabet m. 11a - 26 - 27 - 30 - 35 - 36 -
38 - 39 - 40 - 41.

Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-21-0156 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 2704472/17320680
Bestilling: C3 2021-12-03 (5) 72

Dato
03.12.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
101262	93	20.3.1987	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4221 VALLE	42	76	0	0

[X] 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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

LEIGEAVTALE

Mellom Valle kommune, som leiger innmarka på Valle Prestegard, gnr. 42 bnr. 1, og Valle Skianlegg A/S, 4690 Valle, er det inngått slik avtale:

1. Valle Skianlegg A/S får leige grunn av Valle Prestegard til oppsett av skitrekk. Området er nærare avgrensa slik: Starter ca. 100 m nordvest for innhuset på prestegarden og går ca. 300-400 m austover, opp i Prestevodden. Skitrekket går ca. 90 m nordforbi prestegardstunet (bytegrensa) og går delvis over det området som er leigd ut til jordbruksføremål og delvis over det området som er regulert til turistføremål.

2. Leigetida er 40 - førti - år frå 1.1.1987. Leigeavtalen kan av båe partar seiast opp med minst 1/2 års varsel før utløpet av det 40. året. Dersom avtalen ikkje vert oppsagt, forlenges den automatisk for ein 3-årsperiode av gongen.
I ein 3-årsperiode kan båe partar seie opp avtalen med minst 1/2 års varsel før utløpet av perioden.

3. Leiga er vederlagsfritt under føresetnad av at Kyrkje- og undervisningsdepartementet godkjenner dette.

4. Drift og vedlikehald:

Valle Skianlegg A/S skal drive det leigde arealet på forsvarleg måte og i samsvar med fylgjande:

a) Gjerdehald:

Dersom det er nødvendig å ta ned gjerde for drifta av skitrekket, så skal desse setjast opp att innan 20.4., eller så snart snøen og/eller telen er gått om våren.

b) Faste innretningar:

I tillegg til skitrekket med faste fundament, får Valle Skianlegg A/S løyve til å setje opp ei vaktbu ved starten av skitrekket.

c) Søppel og anna avfall:

Alt papir og anna søppel og avfall som brukar av skitrekket fører med seg skal fjernast.

d) Valle Skianlegg A/S får høve til å rydde trasé for skitrekk og skiløype.

e) Anna:

Kostnader for oppfylling av punkt 4 skal berast av Valle Skianlegg A/S.

5. Misleghald:

Valle kommune har rett til å heve avtalen dersom Valle Skianlegg A/S mislegheld avtalen.

6. Voldgift:

Eventuell tvist i samband med denne leigeavtalen vert å avgjere ved voldgift, overensstemmande med tvistemålslovens reglar.

7. Parkering på prestegardsvegen og tunet er ikkje tillete.

8. Spesielle forhold:

Ein tek atterhald om eventuelle endringar i avtalen dersom landbruksnemnda, jordleigaren eller Kyrkje- og undervisningsdepartementet har merknader til denne avtalen.

Festekontrakta kan ikkje utan Utbyggingsfondets samtykke utløpe sjølv om kortare festetid er avtalt.

Tomta kan ikkje forlangast rydda utan Utbyggingsfondets samtykke.

Utbyggingsfondet/långjevaren(-ane) eller den som leider ut sin rett frå dette/denne (desse), har rett til å tre inn i leigeforholdet på kontraktas vilkår dersom festaren mislegheld sine forpliktelsar til grunneigaren eller fondet/banken. Grunneigaren pliktar å varsle fondet/banken om festarens mogelege misleghald slik at fondet/banken ved å tre inn i leiga kan hindre at kontrakta vert heva.

Dersom grunneigaren har betinga seg panterett i bygning(ar), anlegg m.v. på tomta for festeavgifta, skal denne panterett berre ha prioritet føre Utbyggingsfondets lån/det av Utbyggingsfondet garanterte lån for forfallen festeavgift for 1 år forutan retten til framtidig avgift.

9. Leigekontrakta er i 5 eksemplar.
Valle kommune og Valle Skianlegg A/S skal ha kvart sitt. Eitt eksemplar til Prestegardstilsynet og eitt til leigaren av innmarka på prestejorda. Eitt eksemplar vert sendt til landbruksnemnda til orientering.

10. Underskrifter:

VALLE 27/2-87
Stad og dato

For Valle Skianlegg A/S

Valle kommune

Underteikna attesterer at denne leigeavtale er underteikna av Valle kommune og Valle Skianlegg A/S og at båe er over 20 år.

1. 2.

Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-21-0156 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 2704470/17320670
Bestilling: C3 2021-12-03 (5) 66

Dato
03.12.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
100284	93	24.2.1962	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4221 VALLE	42	76	0	0

[X] 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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

kfr. Dagbok nr. 284 1962 24/2-62 116
Setesdal sorenskrivarembete

Skjema nr. 67.
Statens Vegvesen

Private avkjørsler fra offentlig veg.

ERKLÆRING

Undertegnede Ingebjørg Aamli eier av eiendommen Festekontrakt av 24-1-1961 gnr. 42 bnr. 1 i Valle herred, Tinglyst 24/6-1961. Innf. i grb. for Valle, Dagbok nr. 923 - den 29/6-61 som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riks-nr. 400 veg, vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider, skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted (ved samme eller annen veg).
   Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på vegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik
STATENS KARTVERK

Valle den 22/2-1962.

Ingebjørg Aamli

Til vitterlighet:

Olaf Lind

Halvard Aamli

5. 61. 2000 - Villco

Vegsjefen i Aust-Agder fylke. Arendal den 19. februar 1962.

Ark. 775-Va
1247-1459/61.BjH/EH.

Herr ~~xxx~~ Fr. Ingebjørg Aamli,

Valle.

Etter Deres søknad av 5. mai 1961 gir en herved tillatelse

til å legge avkjørsel

riksveg 400

ved

Tillatelsen er gitt på overnevnte spesielle vilkår

Ad. pkt. 1 og 2 i erklæringen: Stikkrennen gjennom avkjørselen skal bygges som plankebru på støpte eller murede vanger. Avstanden mellom plankene og mellom planker og vanger skal være minst 1" (slik at eventuelt vann renner ned i stikkrennen og ikke inn på vegen). Se nedenstående to skisser.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

Lensmannen i Valle, Hylestad og Bykle

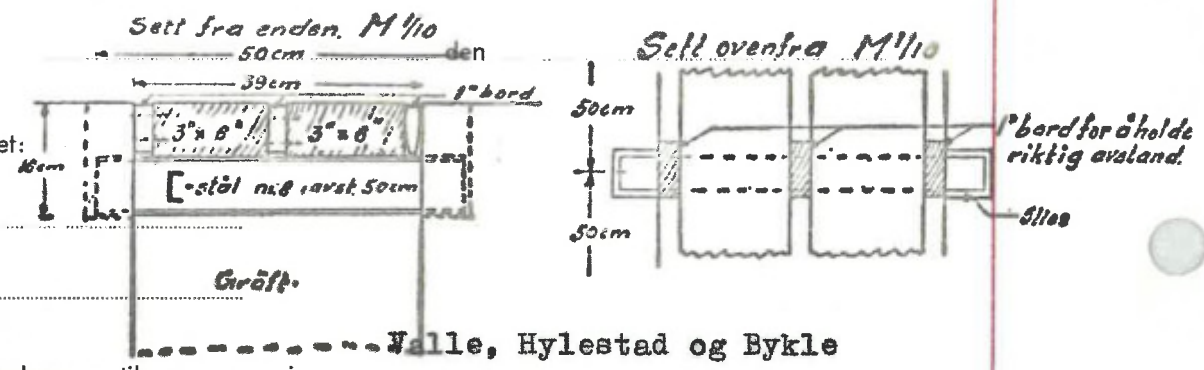
som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

For vegsjefen

Bj. Haugmoen
bem.

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

Til vitterlighet:



Valle, Hylestad og Bykle

Sendes herr vegtilsynsmannen i

for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Manglende data bes påført erklæringen.

For vegsjefen

Bj. Haugmoen
bem.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	17210156

Adresse	Nordibøvegen 92		
Postnummer	4747	**Poststed**	VALLE

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2015	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	6 år5 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Frende	**Polise/avtalenr.**	695115
Selger 1 fornavn	Henrik Aamli	**Selger 1 etternavn**	Andersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Oddvar Homme flislegger,

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt bad 2etg, nye vannrør/avløpsrør lagt av meg selv(rørlegger.ny støp og membran.gjort i 2017

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nytt rørirøranlegg på badet 2etg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	3 etg er gulv litt skjeve. Litt løs murpuss på veggen ute.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Liten lekkasje ved pipebeslag. Dette er fikset.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når	Tettet pipebeslag. 2019

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Knut Hovet installasjoner
Redegjør for hva som er gjort og når	Varmekabler på bad 2017.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	Periodiskkontroll, gjort av rejlers,utbedret av Knut Hovet installasjoner 2014

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Innredet leilighet i 1.etg, ikke søkt godkjent av kommunen

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Innredet leilighet i 1.etg.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Mangler søknad av leilighet til kommunen

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver frem til og med 31.12.21. Det betyr at hvis budaksept er fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindende for forsikringsselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder det nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn. Det vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringsselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Andersen, Henrik

Signert av

bankID

1.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

FV 336 FRA VALLE KYRKJE TIL VALLE SKULE
GANG-/SYKKELVEG
VALLE KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 17.01.14. Korr. 14.05.2014.

OMRÅDEBESTEMMELSER

Anleggs- og riggområdet

Området skal som tilleggsareal til annen veggrunn benyttes til anleggsdrift. Når anlegget er ferdig, skal området tilbakeføres til jordbruksareal eller annen bruk før anleggsgjennomføringen.

Kulturminner

2: Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnene ID 176624 og 176625 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

GENERELT

Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen, jf lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8, andre ledd. Kulturminnevernseksjonen prioriterer meldinger om funn av mulige kulturminner ved igangsatte tiltak. Kulturminnevernseksjonen forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som utfører arbeidet i marken.

§ 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Arealet skal nyttes til boligformål.

§ 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRKTUR

2.1 Kjøreveg – KV1–KV11

Areal for fylkesveg 336 med kryss og avkjørsler.

2.2 Gang- og sykkelveg – GS1-GS11

Areal for gang- og sykkelveg.

2.3 Annen veggrunn – VT

Areal for skjæring og fyllingsskråninger, areal mellom gang- og sykkelveg og fylkesveg og areal som tilhører veger for drift og vedlikehold. Arealene kan nyttes til landbruk og / eller som tomteareal med de begrensninger som følger av sikkerhet, drift og vedlikehold som Statens vegvesen til enhver tid har ansvaret for.

2.4 Holdeplass / plattform – HP

Areal for plattform for påstigning ved busstopp.

2.5 Kollektivholdeplass – KHP

Areal for kollektivtrafikk i forbindelse med busslomme.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

Arealet skal nyttes til landbruksformål.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Fylkesveien må bygges om parallelt med bygging av gang- og sykkelveg.

Handsaming og vedtak:

1. gongs handsaming: Vedtak i Planutvalet 30.06.2009, sak 101/09. Høyring 1.07 – 15.08.2009
Ny 1. gongs handsaming: Vedtak i Plan- og Miljøutvalet 11.03.2014, sak 33/14. Ny høyring 20.03 – 08.05.2014
2. gongs handsaming i Plan- og Miljøutvalet 10.06.2014, sak 64/14

Vedteken av Kommunestyret i Valle 25.06.2014, sak 40.14.

Valle 27. 02. 2014

Tarald Myr

VALLE ORDFØRAREMBETE

PLANFØRESEGNER - OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR VALLE SENTRUM, VALLE KOMMUNE

Plan-ID: 201102

Siste revisjon: 23.04.2020

§0 FORMÅL

Formålet med planen er å bevare Valle sentrum sin karakter, oppdatere gjeldande arealbruk, og samstundes legge til rette for å vidare utvikle Valle sentrum som eit trivelig og funksjonelt kommunesenter.

§1 GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med plangrense. Planområdet er inndelt med reguleringsområde som er vist med følgjande formål jfr. PBL, § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1):

- Bustadbygging
- Tenesteyting
- Kyrkje
- Forsamlingslokale
- Campingplass
- Hotell/overnatting
- Andre kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Transformatorstasjon
- Leikeplass
- Grav- og urnelund
- Kontor/tenesteyting
- Bustad/forretning/kontor/tenesteyting
- Bustad/næring/overnatting/bevertning
- Offentleg tenesteyting/forretning/kontor

Samferdsle og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2):

- Veg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Anna veggrunn - tekniske anlegg
- Anna veggrunn - grøntareal
- Haldeplass/plattform
- Parkering

Grønstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turveg - TV
- Friområde – FRI
- Park - PA
- Vegetasjonsskjerm - VEG

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

- LNFR-areal
- Landbruksformål
- Naturformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6):

- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Omsynssoner (PBL § 12-6)

- Faresone – Ras- og skredfare – H310
- Faresone – Flaumfare – H320
- Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar)- H 370
- Sikringssone – Frisikt - H140
- Omsynssone - Bevaring kulturmiljø - H570
- Bandlagt område etter lov om kulturminne – H 730
- Vidareføring av reguleringsplan

Juridiske linjer, sjå teiknforklaring.

§2 FELLESFØRESEGNER

Før ein kan bygge ut skal det lagast detaljplan for delområda, med unntak av bustadområda: B1, B2, B3, B6, B7, B8, B10; B11 og B12, samt B/F/K/T2. Det skal ligge føre godkjente tekniske planar for delområda før bygginga kan starte. For flaumsoner i veganlegg skal veg prosjekterast ut frå flaumfare. Det er ikkje tillate å bygge i andre flaumsoner.

2.1 Detaljplanlegging

Detaljplanar skal syne kotehøgder på innvendig golv, møne og gesims, innkjørsler, veg og uteareal. Detaljplanar skal ha estetikkføresegner som er tilpassa lokal byggeskikk og omkring liggjande bygningar. Føresegner i områdeplanen skal leggjast til grunn, men detaljerast ytterlegare. For område med kombinert formål skal det visast nødvendig areal til parkering, varelevering og areal for mjuke trafikkantar for å få til eit vel-fungerande uteareal for verksemda og for trafikkavviklinga i Valle sentrum. Fylling og skjering for veg skal regulerast inn som annan veggrunn. Eventuell støttemur over 2 m skal gå fram av plankartet. Bygningar skal ha saltak eller pulttak med takvinklar mellom 24-34 grader. Tak-opplett og kvistar i takflater skal ikkje vere større enn 1/3 av fasadelengda som vert nytta.

2.2 Byggesaker innanfor planområdet

Byggesøknad skal innehalde situasjonsplan som viser høgder på veg, tilkomst, uteareal, møne og innvendig golv på inngangsplan. Det skal leverast oppriss som viser korleis planeringshøgder treffer

terreng på tilliggjande bygningar og tomter. På fasadeteikningar skal det gå fram korleis terrenget er før og etter bygging heilt ut til eigedomsgrenser.

2.3 Estetikk

Kommunen skal ved handsaming av søknad om løyve til tiltak sjå til at bygningar og tiltak får ei estetisk god løysing. Utforming skal ta omsyn til nabobygningar slik at nye tiltak vert tilpassa og harmonerer med målestokk og storleik på eksisterande bygningar. Det gjeld høgde, takform, takvinkel, materialbruk og fargebruk. Materialbruken på nye bygg skal tilpassast eksisterande bygningar gjennom bruk av tre. Det er ikkje tillate å bruke reflekterande materiale til taktekking eller utvendig kledning.

2.4 Fortetting

Nye bygningar skal plasserast på ein slik måte at dei bygger opp under eksisterande sentrumsfunksjoner og fortetter desse.

2.5 Parkeringsplass for rørslehemma

I bygg med ope publikumstilgang (privat og offentlig) skal kommunen sjå til at krav til parkering for rørslehemma er oppfylt i hht byggforskrifter. Det skal leggjast til rette p-plass(ar) med breidde min. 4,5 m og lengde min. 6 m.

2.6 Krav til minimum innandørs støy

Ved søknad om byggeløyve skal det følgje med dokumentasjon på at krava i NS 8175 (innandørs støynivå i areal berekna for permanent opphald) er ivaretake. Eventuelle støyreduserende tiltak skal krevjast.

2.7 Varslingsplikt

Dersom det under arbeidet skulle komme fram gjenstandar eller andre spor frå eldre tid, skal arbeidet stansast straks, og melding skal umiddelbart sendast til Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 andre ledd. Dette kravet skal formidlast til dei som utførar arbeidet i terrenget.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Bustadbygging (B1, B4, B5)

B1: Det er tillate å bygge einebustader. Mønehøgde skal vere maksimalt 10,0 meter over tilliggjande veghøgde og maks 8,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Maksimal BYA på kvar tomt er 250 m2 inkl. 36 m2 parkering/garasje.

B4: Det er tillate å bygge to- eller fleirmannsbustader. Mønehøgde skal vere maksimalt 6,5 meter over tilliggjande veghøgde. Maksimal BYA på kvar tomt er 250 m2 inkl. 36 m2 parkering/garasje.

B5: Det er tillate å bygge to- eller fleirmannsbustader. Mønehøgde skal være maksimalt 10,0 over tilliggjande veghøgde. Maksimal BYA på kvar tomt er 250 m2 inkl. 36 m2 parkering/garasje.

3.2 Bustadbygging (B2)

Innanfor eksisterande bustadområde skal eksisterande situasjon nyttast. Ved ei eventuell oppattbygging eller ombygging skal tomteutnytting på tomtene 42/29 og 42/74 vere maksimalt 250 m2 BYA, der det skal byggast to etasjar, og maksimalt 350 m2 BYA der det skal byggast ein etasje, inkl. 36 m2 parkering/garasje pr. bueining. Innanfor tomt 42/50 kan maks BYA vere 30 %, eks. parkering.

3.3 Bustadbygging (B3)

Innanfor eksisterande bustadområde skal eksisterande situasjon nyttast. Ved ei eventuell oppattbygging eller ombygging skal tomteutnytting på kvar tomt vere maksimalt 250 m2 BYA for bygg i to etasjar og maksimalt 350 m2 BYA for bygg i ein etasje, inkl. 36 m2 parkering/garasje.

3.4 Bustadbygging (B6)

Gjeldande reguleringsplan for "Boligtomter Leikvollen", planid 061, skal framleis gjelde. BYA kan utvidast til 250 m2 inkl. parkering/ garasje.

3.5 Bustadbygging (B7, B8)

Innanfor eksisterande bustadtomter skal eksisterande situasjon nyttast med omsyn til antal tomter. Ved ei eventuell oppattbygging eller ombygging skal tomteutnyttinga på kvar tomt vere maksimalt 250 m2 BYA, der det skal byggast i to etasjar og maksimalt 350 m2 BYA der det skal byggast ein etasje, inkl. 36 m2 parkering/garasje Mønehøgde skal vere maksimalt 8,5 m over gjennomsnittleg terrengnivå.

3.6 Bustadbygging B10, B11, B12

Innanfor eksisterande bustadområde skal eksisterande situasjon behaldast. Ved en eventuell oppattbygging eller ombygging skal tomteutnytting på kvar tomt vere maksimalt 250 m2 BYA for bygg i to etasjar og maksimalt 350 m2 BYA for bygg i ein etasje, inkl. 36 m2 parkering/garasje.

B10: Mønehøgde skal vere maksimalt 6,0 m over gjennomsnittleg terrengnivå.

B11og B12: Mønehøgde skal vere maksimalt 8,5 m over gjennomsnittleg terrengnivå. For B12 gjeld også omsynssone H570.

3.7 Bustadbygging B13

Det kan oppførast einebustader med tilhøyrande garasje/uthus. Tomteutnytting på kvar tomt skal vere maksimalt 250 m2 BYA for bygg i to etasjar og maksimalt 350 m2 BYA for bygg i ein etasje, inkl. 36 m2 parkering/garasje. Mønehøgde skal vere maksimalt 6,0 m for bygg i ein etasje og maksimalt 8,5 m for bygg i to etasjar, over gjennomsnittleg terrengnivå. Det skal etablerast 2 biloppstillingsplasser på kvar tomt.

3.8 Tenesteyting (o_T2 og o_T3)

Offentleg tenesteyting o_T2: Området skal nyttast til offentlig tenesteyting.

o_T2: Tomteutnytting skal vere maksimalt 50 % BYA eks. parkeringsareal. Maksimal mønehøgde 13 m over golv underetasje.

Tenesteyting o_T3: Området skal nyttast til museumsverksemd. Det er lov å oppføre bygningar til museale formål. For området gjeld omsynssone H570.

3.9 Kyrkje (KRK1 og KRK2)

Områda omfattar eksisterande kyrkjer. Før det kan gjevast løyve til tiltak skal søknaden sendast antikvariske styresmakter, og tiltaket avklarast.

3.10 Forsamlingslokale (FORS)

I området kan det byggast forsamlingslokale med tilhøyrande anlegg. Nytt forsamlingshus skal plasserast minst 15 m tilbaketrekt frå fortau, og minste avstand til kyrkja skal vere 30 m. Maksimal mønehøgde 6,0 m over gjennomsnittleg planert terreng. Det kan godkjennast ein annan takkonstruksjon enn saltak.

3.11 Campingplass (CAMP)

Området skal nyttast til campingplass for campinghytter, campingvogner, bubilar, telt og servicebygg/tilhøyrande anlegg. For nye anlegg skal det dokumenterast branntekniske planar.

3.12 Andre kommunaltekniske anlegg (KOM)

Området skal nyttast til kloakkpumpestasjon. Parkering utanfor veggrunn må opparbeidast innanfor formålet.

3.13 Telekommunikasjonsanlegg (TELE)

Området skal nyttast til telekommunikasjonsanlegg.

3.14 Transformatorstasjon (TRAFO)

Områda skal nyttast til transformator. Byggegrense mot trafoar skal fylgje gjeldande forskrifter.

3.15 Leikeplass (LEK)

Leikeplass skal utstyrast med leikeapparat og bord/benker. For automatisk freda id 159128 (#2), sjå rekkefølgjeføresegner.

3.16 Grav- og urnelund (GRAV)

Området omfattar eksisterande kyrkjegard med tilhøyrande anlegg. Deler av kyrkjegarden som ikkje omfattast av omsynssone H730_2 (sjå eigne føresegner) kan opparbeidast etter godkjende tekniske planar.

3.17 Kombinert busetnad og anleggsformål B/F/K/T1 - B/F/K/T9

Områda kan nyttast til bustad, forretning, kontor og tenesteyting. Bustader skal lokaliserast i hovudetasje H02 og H03. Forretningar skal lokaliserast i hovudetasje H01. Kontor og tenesteyting kan lokaliserast i hovudetasje H01 og H02. Eksisterande bygningar kan nyttast. Nye bygg skal oppførast med saltak eller pulttak. På tomta skal det settast av parkeringsareal til verksemder og bustader.

Innanfor området B/F/K/T2 er det tillate med flatt tak.

Det er tillate med parkering i kjeller i alle nye bygg.

Tomteutnytting i B/F/K/T1 skal vere maksimalt 50 % BYA eks. parkeringsareal.
Maksimal mønehøgde/gesimshøgde 9,0/7,0 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Tomteutnytting i B/F/K/T2_a og _b skal vere maksimalt 50 % BYA eks. parkeringsareal. Maksimal mønehøgde/gesimshøgde for B/F/K/T2_a er 10,0/7,0. Maksimal mønehøgde/gesimshøgde for B/F/K/T2_b er 12,0/9,0 m over gjennomsnittleg planert terreng.

I områda B/F/K/T3, B/F/K/T4, B/F/K/T5, B/F/K/T6, B/F/K/T8, B/F/K/T9 kan det vere maks. mønehøgde 10,0 m og gesimshøgde 6,5 m over hovudetasje H01. Eksisterande tomteutnytting skal nyttast.

For deler av B/F/K/T8 gjeld omsynssone H570_5.

I områda B/F/K/T5 og B/F/K/T6 kan det vere underetasje mot aust. Andre bygg kan ha kjeller.

3.18 Bustad/forretning/kontor/tenesteyting B/F/K/T10

I område B/F/K/T10 kan det oppførast eit bygg med særpreg og dette kan utformast med ein annan takform og byggehøgde enn i resten av planområdet.

I samband med utarbeiding av detaljregulering er det krav til å synleggjere (ved hjelp av verbal analyse + teikning/fotomontasje/3D-modell eller liknande) verknaden av nytt signalbygg og korleis dette vil påverke opplevinga av landskapet frå fleire vinklar. Denne må og vise korleis tiltaket vil påverke opplevinga av Valle kyrkje og nærliggande verneverdige bygningar, særleg gjeld det Sagneskar nord, gnr/bnr 41.1.

Deler av areala kan vere til offentlege formål.

3.19 Kontor, tenesteyting (K/T)

Området skal nyttast til bygning for kontor og tenesteyting. Eksisterande bygningar skal nyttast. På tomta skal det settast av naudsynt parkeringsareal til verksemda. Eksisterande tomteutnytting skal nyttast. Maks mønehøgde for området er 10 meter.

3.20 Bustad/næring/overnatting/bevertning (B/N/O/B1, B/N/O/B2)

Området skal nyttast til bustad/næring/hotell/overnatting/bevertning med tilhøyrande anlegg. Tomteutnyttinga skal vere maksimalt 30 % BYA eks. parkeringsareal. På tomta skal det settast av tilstrekkeleg parkeringsareal, min. 1 plass pr. 100 m^2 bruksareal.

Mønehøgde skal vere maksimalt 8,5 m over gjennomsnittleg terrengnivå.

3.21 Offentleg tenesteyting/forretning/kontor (o_F/K/T1)

- o_F/K/T1: Tomteutnytting skal vere maksimalt 50% BYA eks. parkeringsareal. Maksimal mønehøgde 13 m over golv underetasje.
- o_F/K/T1: Utvendig skilting:
  Skilt skal tilpassast arkitekturen og ikkje dominere bygninga. Det skal takast omsyn når skilt plasserast, slik at bygningen sin utsjånad og stil ikkje påverkast i negativ retning. Bygningsskilt kan plasserast på bygningens fasadar eller frittståande i tilknyting til bygningen.

§ 4 SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Offentleg veg (o_V1 – o_V7)

Før det kan gjevast byggeløyve for nye bygg skal offentlege vegar vere opparbeidd som vist i plan og fram til dei formål som er vist på plankartet.

4.2 Privat veg (p_V1 – p_V5)

Før det kan gjevast byggeløyve for nye bygg skal private vegar vere opparbeidd som vist i plan og fram til dei formål som er vist på plankartet.

4.2.1 Privat veg p_V4

Privat veg p_V4 skal sikre køyrbar tilkomst til både B13 og o_T3.

4.3 Fortau

Fortau skal opparbeidast som vist på plankartet. Opparbeiding av nye fortau skal takast opp i utbyggingsavtalar for den enkelte detaljplan. Ved opparbeiding av fortau nær kyrkjegarden, gjeld rekkefølgjeføresegn § 10.3.

4.4 Gang-/sykkelveg

Gang-sykkelvegar skal opparbeidast som vist på plankartet. Ved opparbeiding av gang- og sykkelveg nær kyrkjegarden, gjeld rekkefølgjeføresegn § 10.3.

4.5 Annan veggrunn - tekniske anlegg

Gjeld trafikkøyer og rabattar. Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogleg omsynsfullt. Eventuelle vegskjeringar og fyllingar, samt areal mellom køyreveg og gang-/sykkelveg skal plantast til, eller handsamast på annan tiltalande måte.

4.6 Annan veggrunn - grøntareal

Areala skal plantast eller såast, slik at dei vert tilpassa areal som grenser til, på ein best mogleg måte. Sjå også tekst i pkt. 4.5.

4.7 Haldeplass / plattform

Haldeplass skal opparbeidast som vist på plankartet. Ved stoppestadene kan det setjast opp konstruksjonar som ein naturleg del av verksemda, til dømes ventebu for passasjerar og sykkelparkering. Dette vert og tillate utført på annan veggrunn.

4.8 Parkering

Parkering skal opparbeidast som vist på plankartet.

o _ P1 skal opparbeidast som busstoppestad og parkeringsplass for bilar. Parkeringsplassen o_P1 skal opparbeidast med rabattar med tre mellom rekkjene av parkerte bilar.

o_P2 er tenkt for besøkjande til kyrkje/kyrkjegard, forsamlingslokale og museum. Parkeringsplassen skal rammast inn med ei trerekke mot nord.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg

I turvegane er det ikkje tillate med ferdslehindringar.

o_TV5 skal opparbeidast med tilstrekkeleg breidde, slik at køyring i samband med drift av museet kan sikrast. Anna køyring er ikkje tillate. Grøft, skjering/fylling er tillate i L6/L8.

5.2 Friområde

o_FR1 og o_FR2 skal nyttast som friområde. I o_FRI2 skal det opparbeidast ein leikeplass på min. 200 m2. Steingjerde skal ikkje rørast.

5.3 Park

o_PA 1 er offentleg park som skal oppretthaldast. I området kan det setjast opp aktivitetsapparat.

o_PA 2 skal vere offentleg park omkring forsamlingshus. Området skal ha eit grønt og ope preg og opparbeidast med plen, plantingar mm.

5.4 Vegetasjonsskjerm VEG.

Det skal etableras ein vegetasjonsskjerm som ein buffer mellom B/F/K/T2 og landbruksareala L1. Det skal plantast lågt-veksande tre eller større buskar. Vegetasjonsskjermen skal etablerast i samband med utbygginga av B/F/K/T2_a og _b.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- naudsynte tiltak i landbruk (LNFR)

Området skal behaldas som dyrka mark og naturområde. Kantvegetasjonen skal bevares som leveområde for fuglar og dyr. Det kan leggjast til rette for nærrekreasjon og friluftsliv langs breidda av Otra.

6.2 Landbruksformål (L1, L2, L3, L5, L6, L7, L8)

Områda skal nyttast til landbruksrelatert verksemd.

Gamle steingjerder skal ikkje fjernas.

6.3 Naturformål (NA)

I området med naturformål vert ikkje tillate inngrep.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (NAV)

I områder regulert til naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, vert det ikkje tillate bruk eller tiltak som kan kome i konflikt med vassdraget sin funksjon som naturområde.

§ 8 OMSYNSSONER

8.1 Faresone - Ras og skredfare (H310_1)

Fareområdet er vist på plankartet med skravur. Det vert ikkje tillate nybygg i fareområdet.

8.2 Faresone - Flomfare (H320_1, H320_2)

Fareområdet er vist på plankartet med skravur. Det vert ikkje tillate nybygg i fareområdet.

8.3 Faresone - Høgspentanlegg (H370)

Fareområdet er vist på plankartet med skravur. Nye bygningar skal ikkje plasserast i fareområdet. Eventuelle tiltak skal godkjennast av leidningseigar.

8.4 Sikringsone - Frisikt

Innafor frisiktsona skal det ikkje vere vegetasjon eller andre innretningar som er høgre enn 0,5 meter over køyrebane/ anna formål.

8.5 Oppgjeven omsynssone - Verning kulturmiljø (H570_1)

Gjeld gamal ferdselsveg/hengebru. Kulturmiljø skal bevarast. Eventuelle tiltak i området skal godkjennast på forhand av kulturminnestyresmakta.

8.6 Oppgjeven omsynssone - Verning kulturmiljø (H570_2)

Gjeld gamalt bygningsmiljø på Sagneskar. Kulturminne og kulturmiljø skal bevarast. Heile bygningsmiljøet innafor omsynssona skal vernast. SEFRAK-registrerte bygningar (markert på plankartet) kan ikkje rivast. Bygningane skal behalde si ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Unntak er tilbakeføring på eit dokumentert grunnlag.

Sjå eigne føresegner (§ 8.14) for automatisk freda kulturminne på Sagneskar gnr/bnr 41/2 (loft), og føresegn (§ 8.13) for automatisk freda kulturminne på Sagneskar gnr/bnr 41/3 (steinhelle). Sjå også § 8.10. Markert på plankartet med hhv omsynssone H730_4 og H730_3.

Alle søknadspliktige tiltak skal sendes til uttale til den regionale kulturminneforvaltninga i fylkeskommunen før det fattas vedtak. Vanlig utvendig vedlikehald skal skje med tradisjonelle materialar og metodar.

8.7 Oppgjeven omsynssone - Verning kulturmiljø (H570_3 og H570_4)

Gjeld steinrøys som skal vernast. Det vert ikkje tillate inngrep i steinrøys.

8.8 Oppgjeven omsynssone - Verning kulturmiljø (H570_5)

Heile bygningsmiljøet innafor omsynssona skal vernast. SEFRAK-registrerte bygningar (markert på plankartet) kan ikkje rivas. Bygningane skal behalde si ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Unnatak er tilbakeføring på eit dokumentert grunnlag.

Alle søknadspliktige tiltak skal sendes til uttalle til den regionale kulturminneforvaltninga i fylkeskommunen før det vert fatta vedtak. Vanleg utvendig vedlikehald skal skje med tradisjonelle materialar og metodar.

8.9 Oppgjeven omsynssone - Verning kulturmiljø (H 570_6)

Gjeld Valle kyrkje som står på Riksantikvaren si liste over verneverdige kyrkjer (listeførte kyrkjer). All bygging nærmare kyrkja enn 60 m er forbudt etter kyrkjelovas § 21, femte ledd, utan at det er gjeve løyve frå biskopen. Tiltak ut over mindre reparasjonar og vanleg vedlikehald skal leggjas fram for Riksantikvaren.

8.10 Bandlagt område etter kulturminnelova (H 730_1-4)

I området finnes automatisk freda kulturminne. Det er ikkje tillate å sette i gong tiltak som er eigna til å skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje.

Alle inngrep eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminner innafor omsynssona er ikkje tillate utan dispensasjon frå kulturminnelova.

Evt. søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne eller tiltak som kan påverke kulturminnet skal sendast rette kulturminnestyresmakt i god tid før arbeidet er planlagt satt i verk. Kostnader knytt til naudsynte arkeologiske undersøkingar vert lasta tiltakshavar, jf. kml. § 10.

8.11 Oppgjeve båndlagt område H 730_1

Gjeld to gravrøyser på gnr/bnr 42/10 (id: 41795 i «Askeladden»).

8.12 Oppgjeve båndlagt område H 730_2

Gjeld den definerte mellomalderkyrkjegarden omkring Valle kyrkje.

Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet innafor omsynssona er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Unntak gjeld for bruk av eksisterande graver som har vore i kontinuerleg bruk sidan mellomalderen.

Gravstader som ikkje er i bruk i dag og gravstader der det ikkje har vore firetatt gravlegging, etter 1945 skal ikkje takast opp att til bruk.

Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje flyttast eller fjernast utan at kulturminnestyresmaktene har fått høve til å uttale seg.

Evt. søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne eller tiltak som kan påverke kulturminnet skal sendas rette kulturminneinstans i god tid før arbeidet er planlagt satt i verk. Kostnader knytt til naudsynte arkeologiske undersøkingar vert lasta tiltakshavar, jf. kml. § 10.

8.13 Oppgjeven båndlagt område H 730_3

Gjeld automatisk freda steinhelle på Sagneskar gnr/bnr 41/2 (id 21915 i «Askeladden»)

8.14 Oppgjeve båndlagt område H 730_4

Gjeld automatisk freda loft på Sagneskar gnr/bnr 41/3 (id 87692 i «Askeladden»)

§ 9 JURIDISKE LINER, PUNKT OG FLATER

9.1 Anleggs- og riggområde

Området regulert til anleggs- og riggområde er vist med skravur på plankartet. Skravuren er vist oppå den langsiktige arealbruken. Området vert gjeve lov til bruk som utfyllingsområde for parkeringsplass og rundkøyring og skal tilbakeføres til landbruksformål og LNF-areal etter at anleggsarbeider er avslutta.

§ 10 REKKEFØLGEFØRESEGNER

§ 10.1 Leikeplass

Før det kan byggast bustader i områda B/F/K/T1 og B/N/O/B 1 må ny leikeplass (LEK) vere ferdig opparbeidd.

Ved detaljplanlegging av B4 og B5 skal det setjast av tilstrekkeleg areal til leik, og området skal være ferdig opparbeidd og ferdigstilt før nye bueiningar vert tekne i bruk.

§ 10.2 Støy

I område der det skal vere bustader, overnatting og kontor skal det dokumenterast at krava i NS 8175 til innandørs støynivå i areal, rekna til permanent opphald, er ivareteke. Eventuelle støyreduserande tiltak skal omtalast og om naudsynt takast inn i detaljplanen. Dette skal finnast før det vert gjeve igongsettingsløyve til bygge- og anleggsarbeid.

§ 10.3 Krav om arkeologisk undersøking/overvaking ved iverksetjing av tiltak i omsynssyna H730_2 (mellomalderkyrkjegarden omkring Valle kyrkje). Krav frå Riksantikvaren

Før tiltak etter *§ 4.3 – fortau* og *§ 4.4 – gang- og sykkelveg* som råkar området regulert til omsynssone H730_2 (mellomalderkyrkjegarden omkring Valle kyrkje) kan setjast i verk, skal ein detaljert plan for tiltaka leggjast fram for og godkjennast av Riksantikvaren.

Riksantikvaren vil då fastsette omfang og kostnader for ev. arkeologisk overvaking/undersøking. Den arkeologiske overvakinga/undersøkinga skal dekkjast av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

Når tiltakshavar ynskjer å realisere tiltaket, må Riksantikvaren, distriktskontor Syd varslast. Riksantikvaren vil deretter fatte vedtak om omfanget av evt. undersøkingar/sikringstiltak. Omfanget vil nedfellast i eit vedtak som kan klagast på i medhald av forvaltningslova §§ 28 og 29.

§ 10.4 Dispensasjonsvilkår for kulturminna merka # 1- # 4. Krav frå Riksantikvaren

Før det vert sett i verk byggetiltak i medhald av planen, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna, id 35940, som er markert som område med planføresegn #3 i plankartet. Det skal takast kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast. Den arkeologiske granskinga vert dekt av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

For område med planføresegn #1, #2 og #4 gjeld følgjande: Tiltak i medhald av planen er tillaten. Dei automatisk freda kulturminnelokalitetane, id 159128, id 159129 og id 159130, er allereie tilstrekkeleg undersøkt og det vert ikkje stilt ytterlegare vilkår til dispensasjon for desse.

Varsel om oppstart: 13. januar 2011

Høyring 1. gang: 28. februar 2011

Utlegging til off. ettersyn i perioden: 13. februar 2012 — 26. mars 2012, 30.mai — 15.juli 2012

Handsaming i plan og miljøutvalet: 18.06.2013

Handsaming i kommunestyret: 26.06.2013

Endring av plan i Plan- og miljøutvalet, sak 22/2020, den 09.03.2020

rev. 31. januar 2012, rev. 17. april 2012, rev. 7. mai 2012, rev. 29. mai 2012, rev. 2. nov 2012, rev. 30.mai 2013, rev. 14.06.2013, korr. 09.07.2013, rev 23.04.2020

Valle kommune

Arealdelen

KOMMUNEPLAN 2016–2028

Vedteke: 22.06.2016

Innhald

01	Arealstrategi	4
02	Tilhøve til gjeldande planar	8
03	Natur og miljø	10
04	Utbyggingsformål – nye byggeområde	12
05	Føresegner til arealdelen i kommuneplan for Valle kommune 2016-2028	18
06	Retningsliner til arealdelen i kommuneplan 2016-2028	32
	Sti- og løypeplan for Valle kommune Vedlegg til kommuneplan for Valle 2016-2028	35

Foto forside: Setesdal - Noreg tett på / Anders Martinsen Fotografer

Forord

Kommuneplanen er langtidsplanlegging. Kommuneplanen er den viktigaste arena for overordna diskusjonar om korleis me ønskjer at kommunen skal utvikle seg. Kommuneplanen hendlar om å sette oss langsiktige mål og velge satsingsområde for å møte dei utfordringane me ser.

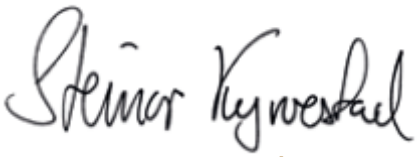
Våre utfordringar som kommune er knytt til:

- Kommunen som produsent av dei tunge velferdsgodane
- Kommunen som arbeidsplass
- Kommunen som viktig medspelar i utviklinga av lokalsamfunnet vårt
- Kommunen som forvaltar av fellesskapet sine og framtidige generasjonar sine ressursar

Kommunal sektor må heile tida vere bevegeleg for å møte nye tider og behov. Omstilling skal ikkje vere ein trussel. I desse prosessane er dei tilsette vår viktigaste ressurs og viktigaste medspelarar. Problemstillingane er ofte samansette. Det er ofte på lang sikt at me gjennom dei vegval me gjer i dag påverkar utviklinga. Kommuneplanen sin samfunnsdel og arealdel er viktige verktøy for at me kan trekke i same retning mot felles mål.

Det er mitt håp at denne kommuneplanen kan virke etter hensikta.

Valle 06.06.2016



Steinar Kyrvestad
ordførar

Samfunnsdelen peikar ut fire hovudsatsingsområde for Valle kommune i kommuneplanen for perioden 2016-2028:

1. **Samferdsle**
2. **Bukvalitet**
3. **Næringsliv**
4. **Kultur og fritid**

01/ Arealstrategi

Foto: Frode Buen

1.1 Samferdsle

Målsetting

Valle kommune skal ha eit effektivt, framtidsretta og trafikksikkert vegnett bygd opp omkring riksveg 9 gjennom Setesdal som hovudåre, med forgreiningar til Dalen i aust, via fylkesveg 45, og til Sirdal i vest, via fylkesveg 337.

Arealstrategi samferdsle

- Vi skal arbeide for utbetring av riksveg 9. Det vil seie gul midtstripe gjennom heile Setesdal til Hovden.
- Vi skal ha eit trafikksikkert vegnett i heile kommunen. Trygg skuleveg er særs viktig!
- Vi skal følge opp trafikksikkerheitsplanen og vedlikehaldsplanen for kommunale vegar.
- Fylkesveg 45 mot aust skal ha god standard og bli ein del av ny hovudveg frå Oslo til Stavanger. Det er naudsynt med utbetring av vegen og sikring mot ras og snøskred.
- Vi skal arbeide for at fylkesveg 337, Brokke-Suleskardvegen, skal bli heilårsveg. Ein må starte naudsynt utgreiingsarbeid i denne planperioden. Ein føresetnad for å få Brokke- Suleskardvegen som heilårsveg er at ein må ta omsyn til villrein. Tilhøva for villreinstamma skal ikkje bli dårligere enn dei er i dag. Brokke-Suleskardvegen skal bli ein del av ny hovudveg frå Oslo til Stavanger.
- Ein skal vidareutvikle Åraksøyne luft- og motorsportsenter.

1.2 Bukvalitet

Målsetting

Valle kommune skal vere ein attraktiv stad å bu, med gode oppvekstvilkår og omsorgstilbod for alle.

Arealstrategi bukvalitet

- Vi skal legge til rette for bustader som oppfyller ulike krav frå innbyggarane. Ein skal legge til rette for ulike bustadtyper.
- Vi skal styrke busetnaden i og i nærleiken av sentrumsområda. Ein skal kunne bygge leilegheiter for å få liv og røre i sentruma våre.
- Vi skal legge til rette for sosiale møteplassar. Det er viktig at ein har møteplassar for alle aldrar i sentrum og i bustadområda.
- Vi skal sikre og vedlikehalde gode leikeareal og godt utemiljø i bustadområda, barnehage, skule og SFO.
- Tome gardsbruk er ein ressurs som ikkje er nytta godt nok. Det er viktig å få fleire bruk ut på marknaden då mange etterspør denne buforma.

1.3 Næringsliv

Målsetting

Valle kommune skal ha eit breitt og inkluderande næringsliv, der verksemder innan kultur og handverk og naturbaserte verksemder står sterkt. Valle kommune skal vere ein attraktiv «fritidskommune» for Sør-Vestlandet.

Arealstrategi næringsliv

- Eksisterande næringsliv skal støttast og vidare-utviklast på ein berekraftig måte.
- Vi skal vere opne for nye idear og nyskaping, men det skal vere berekraftig utvikling. Dette gjeld både innanfor arealbruk, økonomi og samfunnsutvikling.
- Det er viktig å legge til rette for, og ta vare på arbeidsplassar innan kompetansekrevjande verksemder og teknologi. Kraftproduksjon er eit døme på dette.
- Landbruksnæringa er viktig for Valle, og vi må støtte og vidareutvikle denne. Vi skal støtte vidareforedling av råvarer og stø opp om satsinga på «kortreist og lokal mat». Kulturlandskap er ein viktig ressurs for Valle kommune.
- Massedeponi etter kraftutbygging er avsett til område for råstoffutvinning. Dersom det blir opna nye massetak eller eksisterande massedeponi vert opna på nytt, skal ein lage reguleringsplan med føresegner som gjev føringar for bruk i anleggs-perioden og etterbruk av areala, jamfør PBL § 11-9,1.
- Vi må utvikle nye område for fritidsbustader og vidareutvikle noverande hytteområde.
  - Brokke-området, dvs. Furestøyl og Kvisle, er hovud-satsingsområde for høgstandard hytteutbygging. Høgstandard er full utbygging med veg fram til hytta, straum- og kommunikasjonslinjer, vatn og avlaupsløysingar.
  - Det er naudsynt å arbeide med ei standardheving av hytteområda omkring Bjørnevatn. Det er viktig å få straumforsyning og mobildekking til området.
  - Vi ynskjer å tilby fritidsbustader med ulike nivå på standarden. Det vil seie område som ikkje har overordna/felles straumforsyning eller vatn- og avlaupshandtering. Dei mest aktuelle områda er i dag omkring Myklevatn og Evardalen, men òg mindre område på Austheia.
- Vi vil legge til rette for attraktive aktivitetar for tilreisande og fastbuande heile året.
  - Fjellklatring er ein viktig aktivitet i Valle. Det er ein naturbasert aktivitet som ikkje treng stor grad av tilrettelegging.
  - Legge til rette for ulike aktivitetstidbod langs Otra.

1.4 Kultur og fritid

Målsetting

Valle kommune skal tilby attraktive kultur- og fritidsaktivitetar for fastbuande og tilreisande. Kommunen skal støtte opp om lag, foreiningar og anna frivillig arbeid.

Arealstrategi kultur og fritid

- Det er viktig å ha gode bygg for å få eit rikt og variert kulturliv. Dette gjeld ikkje minst kulturbygg og bibliotek.
- Valle kommune har gode anlegg til idrett. Det er naudsynt at desse blir vidareutvikla og haldne oppe på ein god standard.
- Utvikling av sentrumsområda på Rysstad og i Valle er særs viktig for å få gode møteplassar og aktivitetar knytt til sentrumsområda. Det må vere eit godt aktivitetsområde for barn og ungdom i sentrum. Dette er særs viktig for å gjere sentruma attraktive å opphalde seg i for alle aldrar.
- Samordna planarbeid er viktig for å legge til rette for turstiar – løyper og aktivitetstilbod. Det er laga sti- og løypeplan som ein må bruke strategisk for å få eit attraktivt tilbod for fastbuande og tilreisande.
- Kulturminne og kulturlandskap er viktig for utvikling av Valle kommune. Ein kan lage aktiviteter som bygger på desse verdiane.
- Vi skal lage kulturminneplan innan 2018. Dette vil skje saman med Aust-Agder fylkeskommune.

Foto: Frode Buen

02 / Tilhøve til gjeldande planar

Foto: Setesdal - Noreg tett på / Anders Martinsen Fotografer

2.1 «Heiplanen»

Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei, «Heiplanen», blei vedteken i 2014. Ved at «Heiplanen» vert innarbeidd i kommuneplanen, vert omsynssoner og føresegner gjort rettsleg bindande.

«Heiplanen» ligg i botnen ved utarbeiding av konsekvensutgreiingane, både det som gjeld innspel om nye utbyggingsområde og sti- og løypeplanen. Der utbyggingsønskje syner konflikt med «Heiplanen», vert slike utbyggingsområde ikkje tilrådd. Når det gjeld sti- og løypeplanen, er det i føresegnene sett inn krav om at nye skiløyper som går inn i omsynssona for villrein ikkje skal preparerast etter 15. april. I Bjørnevassområdet gjeld dei same restriksjonane for eksisterande skiløyper som også går i nasjonalt villreinområde og trekk-korridorar. Ein syner til føresegner kap. 5.5.6.

2.2 Nasjonalt villreinområde

I denne omsynssona skal ein legge stor vekt på villreinen sine interesser i all arealforvaltning og sakshandsaming. Nye fritidsbustader er ikkje tillate. Ein kan halde fram med å utvikle landbruk, næring og friluftsliv innan gjevne rammer.

2.3 Omsynssone villrein

I denne omsynssona er det viktige leveområde for villrein. Her gjeld i stor grad dei same føresegnene som i Nasjonalt villreinområde (NVO), men ein kan tillate noko meir aktivitet. I denne omsynssona kan ein sette i verk tiltak for friluftsliv og for å kanalisere ferdsle, og det er lagt opp til ei differensiert forvaltning.

2.4 Omsynssone trekkområde

Denne sona viser viktige trekkområde ein skal ta vare på, og som delvis overlappar dei andre omsynssonene - difor er dei trekt ut som eigen sone. Føresegnene her gjeld i tillegg til underliggande omsynssoner. Her skal ein ta omsyn til at områda har særleg stor verdi som trekk-område for villrein. Dette inneber at det er sporadisk og/eller sesongvis bruk av områda. Alle tiltak må godkjennast via plan, og ein må ta særlege omsyn til eventuell plassering og drift, med basis i oppdatert kunnskap.

2.5 Kommunedelplan for Bjørnevatn

Kommunedelplan for Bjørnevatn frå 26.03.2008 er teken inn i ny kommuneplan. Det betyr at den nye kommuneplanen gjeld framfor kommunedelplanen frå 2008, dersom det er motstrid.

2.6 Reguleringsplanar

Reguleringsplanar som framleis skal gjelde er avmerkte på kommuneplankartet, jf. kap. 5.1 og 5.5.10 i kommune-planføresegnene.

2.7 Disposisjonsplanar

Ved motstrid gjeld kommuneplanen før gamle disposisjons-planar. Denne plantypen har ikkje rettsverknad etter at det vart ny plan- og bygningslov i 1985.

03/ Natur og miljø

Foto: Setesdal - Noreg tett på / Anders Martinsen Fotografer

3.1 Beredskap – Naturfare

I samband med utarbeiding av alle slags arealplanar og sakshandsaming må ein alltid ta omsyn til fare for naturskade og beredskap. Med naturskade tenker ein i første rekke på flaum, ras og skred. I samband med dette kommuneplanarbeidet har vi hatt ei rasundersøking i høve til fast busetnad i kommunen. Det var Norges Geotekniske Institutt (NGI) som utførte denne rapporten. Arbeidet tok utgangspunkt i aktsemdskart frå Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), og ein vurderte alle områda med fast busetnad. Vurderinga viste at det meste av den faste busetnaden ikkje er utsett for så stor fare som NVE sine kart syner. Ras-, skred- og flaumutsette område er merkt av på plankartet.

Når det gjeld beredskap, må ein tenke på korleis ein kan handtere ein situasjon der det har oppstått ei krise. Ein må bygge ut slik at naudetatane og redningspersonell kan gjere jobben sin. Det er viktig å tenke på at naudetatane skal kome greitt fram og at det er greitt med sløkkevatn for brannvesenet. Drikkevasskjeldene i kommunen er avmerkte med omsynssone på plankartet.

3.2 Vassdrag

Det er eit generelt byggeforbod langsmed vatn på 100 m, og 50 m langsmed bekkar og elvar i kommunen. Det er tre vassdrag i Valle kommune som er verna i dei ulike verneplanane for vassdrag. Det er vassdraget Njardarheim, som er heile området vest for Otra i Valle kommune, Tovdalsvassdraget i Straumsheia og Åmdalsvassdraget nord for Store Bjørnevatn. Ein skal overvake vasskvaliteten i Otra, og om naudsynt setje i verk tiltak. Ein må ta særleg omsyn til terskelbasseng.

3.3 Sti og løyper

Det er laga ein sti- og løypeplan i samband med kommuneplanarbeidet. Det er etter mal frå «Heiplanen», som legg opp til at kommunane skal lage slike planar for å styre ferdsle. Planen inneheld forslag til nye fotruter for sommarbruk og preparerte skiløyper. Løypene er hovudsakeleg konsentrerte i tre område: Bjørnevatn, Valle sentrum og Brokke. Det er eit vilkår at ein ikkje skal gjere større terrenginngrep, som planering av trasear, for å etablere løypene. Ein kan gjere små inngrep som å rydde tre og fjerne trestubbar. Større inngrep vil vere søknadspliktige.

3.4 Natur

Det er fleire verna naturområde i Valle. Det største området er Setesdal Vesthei – Ryfylkeheiane landskapsvernområde. I tillegg er det verna eit myrområde ved Kyrelitjønn ved Bjørnevatn. For desse gjeld eigne verneføresegner. Dei er og merkte av i kommuneplankartet som omsynssoner. Naturverdiar var eit av hovudkriteria i konsekvensutgreiingsarbeidet i kommuneplanen. Tilhøve til villreininteressa er avklara i «Heiplanen», sjå over.

3.5 Kulturminne – kulturlandskap

Nasjonalt kulturlandskapsområde på Rygnestad er lagt inn med omsynssone og knytt føresegner til, jf. kap. 5.5.7. I tillegg er eit område ved Preststøyl lagt inn i arealdelen. Også den gamle kyrkjegarden på Nomeland, som er verna etter kulturminnelova, ser ein på plankartet som bandlagt område. I samband med konsekvensutgreiingar for nye innspel og i område med LNF-spreidd (LNF-spreidd: føresegn om spreidd bygging i landbruks-, natur- og friluftsområde), er kulturminne og kulturlandskap eit tema som er undersøkt. I hovudsak er det SEFRAK-registreringar (Sekretariatet for registrering av faste kulturminne) og Askeladden (Riksantikvaren si offisielle database over freda kulturminne og kulturmiljø) som er lagde til grunn.

04/ Utbyggingsformål – nye byggeområde

Foto: Setesdal - Noreg tett på / Anders Martinsen Fotografer

4.1 Vurdering av verknader for samfunn og miljø – konsekvensutgreiing

Ein har vurdert alle innspel til arealdelen om endra arealbruk ut frå kva verknader dei nye tiltaka vil få for samfunn og miljø. Konsekvensutgreiinga (KU) skal på ein systematisk måte fange opp dei viktigaste temaa og hendingane som seinare vil kunne påverke detaljplan-legginga. Konsekvensutgreiinga syner ei grunngiving for Rådmannen si tilråding, basert på dokumenterte fakta. Det er skrive meir utførleg om metode og opplysningar i skjemaet i vedlegg om konsekvensutgreiingar. Dei 57 innspela om endra arealbruk er sette opp i ei samla liste, og om lag halvparten har fått kvar sitt skjema med konsekvensutgreiing. Det er også laga eit skjema som syner samla verknader av endra arealbruk. Konflikt-graden er gjort synleg for kvart tema ved at det kjem fram ein farge i feltet. Grøn = positiv verknad, gul = ein viss konflikt/ver varsam/kan føre til vilkår, raud = stor/direkte konflikt, kvit = temaet blir lite/ikkje påverka. I nokre tilfelle der konfliktgraden syner «gult» vil det stå i rådmannen sitt kommentarfelt og vurdering at ein må undersøke temaet betre og ta omsyn til temaet i detalj-planlegginga. Slik sett er KU på kommuneplannivå ein god indikator på kva farar for samfunn og miljø ein må vere særleg merksam på i detaljplanlegginga.

For dei 12 områda med *LNF-spreidd, bustader*, som gjeld eksisterande bustader og gardar, har ein laga eit forenkla KU-skjema. Det er og gjort ei forenkla konsekvensutgreiing for nye stiar og løyper (sjå vedlagte sti- og løypeplan). Sjå eige vedlegg om konsekvensutgreiing.

4.2 Byggeområde

For alle nye byggeområde er det sett rekkefølgjekrav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. kap. 5.2.1. Nedanfor er ei skjematisk oversikt over nye utbyggingsområde. Endringar i areal i denne nye kommuneplanen, er synt med *skrå skrift*, og det er bare dei tala som er med i summen nedst. For meir informasjon om alle nye byggeområde, syner ein til dei vedlagte skjemaa for konsekvensutgreiing.

4.2.1 Byggeområde bustader

Arealdelen har sett av tre nye byggeområde for bustader, med til saman 323 dekar. Desse er lokalisert i ulike delar av kommunen (Uppstad, Brokke og nord for Valle sentrum). Det sentrumsnære innspelet som gjeld Lii, kom inn etter oppmoding frå politisk hald – dei to andre er innspel frå grunneigarane. I tillegg er det lagt inn to små område frå før. Området på Øyne låg også som utbyggingsformål i førre kommuneplan.

Nr	KU	Namn	Areal (daa)	GNR/BNR	Merknad
B1		Øyne		48/6,35	Nytt byggeområde for bustader i førre kommuneplan. Ikkje regulert.
B2	*51*	*Lii*	*165*	*Fleire*	*Gjeld mange bruksnummer innanfor gardsnummer 41 og 42.*
B3	*17a +28*	*Uppstadsvingen*	*97*	*60/1,2*	
B4	*37*	*Storlynghåmåren*	*61*	*62/1*	
Sum		***Nytt bustadareal***	***323***		

4.2.2 Byggeområde næring

På området N1, aust for Brokke kraftverk, er det alt i dag lager/næringsverksemd, og formålet er i tråd med dagens bruk. Det er lagt inn nokre nye næringsareal.

Dette er område i nærleiken av Brokke kraftverk som er tiltenkt område for datalagring.

Nr	KU	Namn	Areal (daa)	GNR/BNR	Merknad
N1	25b	Aust for Brokke kraftverk	12	64/1	Vert driven næring der i dag.
N2	*52*	*Sør for Brokke kraftverk*	*91*	*64/1*	*Nytt område – utvida*
N3	*53*	*Sør for Brokke*	*95*		*Nytt område*
N4	*54*	*Austsida Otra, nord*	*105*		*Nytt område*
N5	*55*	*Austsida Otra, sør*	*90*		*Nytt område*
Sum		***Nytt næringsareal***	***393***		

4.2.3 Byggeområde fritidsbustader

Etter innspel frå grunneigarane, er det lagt inn to store, nye byggeområde for fritidsbustader. Dette skal vere fritidsbustader med høg standard. Det eine feltet ligg i Brokke, nær Furestøyl. Det andre ligg innanfor Berg, mot Hylesdalen.

Det er mange, store utbyggingsområde som er vidareført frå førre kommuneplan og frå kommunedelplanen for Bjørnevatn.

Nr	KU	Namn	Areal (daa)	GNR/BNR	Merknad
BFR01		F3 Bjørnevatn			Vidareført frå førre kommunedelplan for Bjørnevatn
BFR02		F6			- «
BFR03		F2			- «
BFR04		F4			- «
BFR05		F5			- «
BFR06	*46*	*Noheii*	*239*	*50/6*	
BFR07		Uppstad			Vidareført frå førre kommuneplan
BFR08		Brokke			- «
BFR09	*36*	*Stigemyran, Furestøyl*	*505*	*62/1*	
BFR10		Brokke		62/1,26,109, 312 og 63/1	Vidareført frå førre kommuneplan
BFR11		Rysstad			- «
BFR12		Rysstad			- «
Sum		***Nye byggeområde fritidsbustader***	***744***		

4.3 LNF–spreidd

LNF-spreidd er nytta i dei områda der ein ikkje skal ha konsentrert utbygging. Omfang og lokalisering er sett i føresegner og avgrensa på plankart. For fleire einingar enn 2 innanfor kvart felt, vert det kravd reguleringsplan, jf. kap. 5.2.1. Det er også sett særlege sakshandsamings-reglar for å oppfylle undersøkingsplikta i kulturminne-lova, og der konsekvensutgreiinga syner konflikt. Desse handsamingsreglane skal erstatte dispensasjons-handsaminga.

4.3.1 LNF–spreidd, bustader

LNF-spreidd, bustader, gjeld i område med eksisterande einebustader og gardsbruk. Her er det i utgangspunktet bare tillate med mindre tilbygg, påbygg, garasjar og liknande, og inntil ei ny bueining i dei små områda og to nye bueiningar i dei store områda for heile feltet/perioden. For fleire av områda kan nye tiltak komme i sterk konflikt med vern av landbruksareal, landskap, kulturminne-, natur- eller friluftsinteresser, eller flaum-/skredfare, og vil krevje uttale frå overordna myndigheit før søknaden vert godkjent. Tiltaket si plassering, storleik og anna, og ev. avbøtande tiltak, vil då vere avgjerande for om tiltaket kan bli gjennomført. Sjølv om ein unngår dispensasjon i desse områda, vert det stilt store krav til søknad om tiltak og god sakshandsaming. Ein syner elles til føresegnene kap. 5.4.2.

Nr	Namn	Areal daa	Tal tillate nye einingar	Merknad
LSB01	Fodtveit	9,5	1	
LSB02	Homme	2001	2	
LSB03	Øyne	82	1	
LSB04	Strondi/Åmli/Berg	1344	2	
LSB05	Brottveit	138	2	
LSB06	Nomeland	78,3	1	
LSB07	Brokke	1244	2	
LSB08	Faremo	22,7	1	
LSB09	Hovet	1287	2	
LSB10	Helle nord	52,5	1	
LSB11	Helle syd	78,4	1	
LSB12	Besteland	36,7	1	

4.3.2 LNF–spreidd, fritidsbustader

I LNF-spreidd, fritidsbustader er det innanfor kvart område gjeve eit tal for kor mange einingar ein totalt sett kan tillate. Det varierer kor mange fritidsbustader det er bygd frå før, og kor mange nye ein kan bygge. Det er bare laga konsekvensutgreiing for dei nye innspela. Rådmannen tilrår at 8 nye område vert tekne inn. I tillegg kjem alle områda frå førre kommuneplan, som er vidareført.

LNF-spreidd, fritidsbustader er valt der det i dag ikkje er lagt til rette for høgstandard hytter, dvs. felles løysingar for vatn, avlaup og straum. I mange tilfelle er det i dag (sommar) veg fram til områda. Det går fram av føresegnene kap. 5.2.1 at utbyggingar med meir enn to einingar krev reguleringsplan. Ein syner elles til føresegnene i kap. 5.4.3 for LNF-spreidd, fritidsbustader.

Nr	KU	Namn	Areal daa	GNR/BNR	Tal einingar totalt	Merknad
LSF01		Osen		25/3	36	
LSF02		Osen		24/1	3	
LSF03		Grytestøyl		25/18	29	
LSF04		Hola		25/11	6	
LSF05		Hola		25/11	23	
LSF06		Hola		25/11	18	
LSF07		Hola		25/11	4	
LSF08		Reisstøyl		25/13-15	23	
LSF09		Reisstøyl		25/10	9	
LSF10		Sundet		23/16	9	
LSF11		Sundet		23/8	5	
LSF12		Ædanshei		23/10	9	
LSF13		Fiskeløysåsen		30/1-3, 31/1,3,6	40	
LSF14		Tveitebø-Stavedalen		32/1-2, 33/1,2, 34/1,2, 36/5, 37,1,2,4, 38/2	25	
LSF15		Kleggestøyl		51/3,4,6	15	
LSF16				50/1,3,6,7,8,9	25	
LSF17		Myrbu		47/3,50/1,3,7,9	30	
LSF18	*49*	*Burak*	*136*	*50/8*	*16*	
LSF19		Tjørnelibu		55/4,56/1,-3	15	
LSF20		Valestøyl		65/6	14	
LSF21		Grjostøyl		65/19	10	
LSF22		Mærstøyl		66/3	2	Ikkje plankrav
LSF23		Vindsås	54	65/1	10	
LSF24		Espebroti		66/28	8	
LSF25		Kringlekvæven		65/2	7	
LSF26		Åsane		66/1	9	
LSF27		Skogestøyl		65/5	20	
LSF28		Sjågemyrane		67/3	20	
LSF29		Brunedalen		67/2	18	
LSF31	*35*	*Stakkfit*	*84*	*67/15*	*13*	*Tal einingar som i førre kom.plan, men lokaliseringa flytta.*
LSF32		Taklitjørn		67/6	6	

LSF33	*11*	*Straume*	*1601*	*69/1,2,3,4,8*	*40*	*Tal einingar som i førre kom.plan, men arealet innskrenka.*
LSF34				70/25	15	
LSF35		Flottebui		70/99	11	
LSF36		*Myklestøyl*	*16*	*70/9*	*17*	*Tillegg på 16 daa*
LSF37		Kaldbekk		70/3,24	28	
LSF38				70/1	17	
LSF39				70/5	3	
LSF40	*34*	*Bestelandsheia*	*2,2*	*71/22,24*	*2*	*Ikkje plankrav*
LSF41		Bjøddenausen		62/8	8	
LSF42		Skrymeli		62/5	12	
LSF43				63/21	4	
LSF44		Rotefjellsteigen		64/7	16	
LSF45	*7*	*Reigårstøylen Brokke*	*39*	*62/2*	*5*	
LSF46				63/4	13	
LSF47				62/3	9	
LSF48				63/7	10	
LSF49				63/20	10	
LSF50				63/34	4	
LSF51				63/20	14	
LSF52				63/9	2	Ikkje plankrav
LSF53				63/20	13	
LSF54				63/1	22	
LSF55				63/5	9	
LSF56	*26*	*Kvæven*	*86,5*	*63/20*	*10*	
LSF57				64/2	17	
LSF58				61/3	7	
LSF59				61/1	17	
LSF60	*44*	*Stuteliheii*	*188*	*64/5*	*13*	
LSF61				68/8	13	
LSF62	*57*	*Langetjønn*	*61*	*68/73*	*7*	
LSF63					27	

05/ Føresegner til arealdelen i kommuneplan for Valle kommune 2016–2028

Foto: Setesdal - Noreg tett på / Anders Martinsen Fotografer

Rettsleg bindande føresegner til arealdelen i kommuneplanen er gjevne med heimel i Plan- og bygningslova, PBL, kapittel 11. Føresegnene er rettsleg bindande saman med plankartet.

5.1 Rettsverknad av arealdelen, kommuneplanen

- Kommuneplanen sin arealdel fastset bruken av kommunen sitt areal, og gir rammer for kommunedelplanar og nye reguleringsplanar. Den er bindande for alle nye tiltak som nemnde i plan- og bygningslova (PBL) § 1-6, jf. også § 20-1, første ledd a-m.
- Etter PBL § 1-5 går ny plan – ved motstrid – føre eldre plan eller planføresegn for same areal, med mindre anna er fastsett i den nye planen.
- I kap. 5.5.10 er det lista opp dei reguleringsplanane som gjeld etter at arealdelen til kommuneplanen er vedteken.

5.2 Generelle føresegner etter PBL § 11–9

Gjeld for heile kommunen.

- Ved utarbeiding av reguleringsplanar og vidare byggeløyve skal ein legge til grunn og avklare nærare tilhøve som nemnd i «Konsekvensutgreiing for innspel til arealdelen»
- Ved utarbeiding av reguleringsplan må ein oppfylle undersøkingsplikta etter kulturminnelova § 9.

5.2.1 Plankrav, PBL § 11–9 nr 1

Ein kan ikkje sette i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i PBL §20-1, a-m før området er omfatta av ein reguleringsplan i følgjande område:

- område avsett til framtidige byggeføremål og eksisterande byggeformål der det ikkje er reguleringsplan
- i LNF-spreidd bustader ved følgjande tiltak:
  - etablering av meir enn 2 einingar
  - etablering av nye institusjonar, t.d. barnehage og skule
  - etablering av nye næringsbygg eller endring av eksisterande som vil få bruksareal over 1000 m²
- I område sett av til råstoffutvinning/massetak, ved utviding av eksisterande, opning av gamle tippar eller nye område, sjå kap. 5.3.3.

5.2.2 Utbyggingsavtalar, PBL § 11–9 nr 2

Ein skal lage utbyggingsavtalar i tråd med PBL kap. 17, jf. kommunestyret sitt prinsippvedtak.

- Valle kommune vil krevje utbyggingsavtale med utbyggarar som fremmar arealplan for utbygging. Avtalen skal vere basert på gjeldande kommuneplan, handlingsprogram og reguleringsplan til ei kvar tid.
- Avtalane skal omhandle ansvar for utbygging for infrastrukturanlegg. Dette kan mellom anna vere veg, parkering, vassforsyning, avlaup, kablar og tilrettelegging for ski- og turløyper og andre aktivitetstilbod. Avtalen kan og omhandle ansvar for informasjon, kommunikasjon og samarbeid mellom partane.

5.2.3 Rekkefølgjekrav, PBL § 11–9 nr 4

- Utbygging av dei einskilde utbyggingsområda kan ikkje starte før det er godkjent og etablert løysingar for tekniske anlegg for vatn, avlaup, straum, telekabel og renovasjon. Det må også vere godkjende løysingar for tilkomst frå offentleg veg og parkering før utbygginga startar.
- Ved utbygging av nye hytteeiningar skal ein etablere stiar og løyper i eller i nærleiken av det aktuelle området i tråd med sti- og løypeplanen før det vert gjeve bruksløyve. Tiltakshavar skal gjere nærare avtale med kommunen om etableringa.

5.2.4 Byggegrense langs vassdrag, PBL § 11–9 nr 5 og §11–11 nr 5

- I landbruk-, natur- og friluftsområde er det ikkje tillate med tiltak som nemnt i Plan- og bygningslova §§ 20-2 og 20-3 eller frådeling av tomt til slikt føremål nærare enn 100 m frå vatn og 50 m frå elvar og bekkar som vist på kart i målestokk 1:50000.
- I verna vassdrag gjeld eit generelt byggeforbod på 100 m frå vatn og elvar/bekkar som vist på kart i målestokk 1: 50000.
- I utbyggingsområde er det ikkje tillate med tiltak som nemnt i Plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 eller frådeling av tomt til slikt føremål nærare enn 50 m frå vatn og 50 m frå elvar og bekkar som vist på kart i målestokk 1:50000.

5.2.5 Parkering, PBL § 11–9 nr 5

Gjeld ved etablering av ny busetnad eller vesentleg utviding og endra bruk.

- Bustad skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller tinglyst plass på nærliggande areal. Det skal vere minimum 1,5 plassar for einebustad, 1,0 plasser for rekkehus og leilegheit, og 0,5 plasser for hyblar.
- For fritidsbustader som ikkje ligg direkte knytt til vinterbrøyta veg vert det kravd 2 parkeringsplassar pr. eining. Desse må ligge i naturleg tilknyting til der vinterbrøyta veg ender.
- For forretningar, kontor og allmenne bygg skal det vere 1 parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal, for varehus 1,5 plasser pr. 50 m² bruksareal.
- For industri skal det vere 1 parkeringsplass pr. 100 m2 bruksareal.

5.2.6 Universell utforming, PBL § 11–9 nr. 5

- Forretnings-, kontor- og offentlege bygg som er opne for ålmenta skal være universelt utforma på dei delar av bygget kor ålmenta skal ha tilgang. Føresegna gjeld både for bygningar og uteområde.

5.2.7 Estetikk

Kommunen skal ved handsaming av søknad om løyve til tiltak sjå til at bygningar og tiltak får ei estetisk god løysing. Utforming skal ta omsyn til nabobygningar slik at nye tiltak vert tilpassa og harmonerer med målestokk og storleik på eksisterande bygningar. Det gjeld høgde, takform, takvinkel, materialbruk og fargebruk. Det er ikkje tillete å bruke reflekterande materiale til taktekking eller utvendig kledning.

5.3 Føresegner til arealformål etter PBL § 11–10

Gjeld for underformåla under hovudformåla Bygningar og anlegg etter § 11-7 nr 1.

5.3.1 Område avsett til bygningar og anlegg, bustader

- Ein skal plassere nye bustadfelt og bygningar slik at eksisterande kulturminne, kulturlandskap, dyrka/dyrkbar mark, verdfull vegetasjon, dyreliv, terreng og turløyper blir tekne vare på, samstundes som ein skal legge til grunn estetiske omsyn. Nye bygningar skal ikkje plasserast slik at dei kjem i silhuett frå hovudvegar eller andre viktige innsyn. Dei skal ha ei utforming som passar med omkringliggande landskap og byggeskikk.
- Nye bygningar skal som hovudregel ha saltak. Materiale til taktekking skal ha matt, ikkje-reflekterande overflate.
- I eksisterande og framtidige bustadområde må det settast av areal for aktivitetar for born og unge, jamfør Rikspolitiske retningslinjer for born og unge.
- Ved utabeiding av reguleringsplan skal ein vurdere spesifikt miljøkrav, tilgjenge/universell utforming, osb.

5.3.2 Område avsett til Bygningar og anlegg, fritidsbustader

Ein skal plassere nye felt og fritidsbustader slik at eksisterande kulturlandskap, vegetasjon, dyreliv, terreng og turløyper blir tekne vare på, samstundes som ein legg til grunn estetiske omsyn. Ein skal plassere nye bygningar varsamt i terrenget, og ikkje bryte korkje horisont sett frå hovudveg eller viktige horisontar og landskapsformer i området.

- Nye hytter skal ligge lågt i terrenget. Den synlege delen av grunnmuren skal ikkje vere høgare enn 0,7 m.
- Ein reknar mønehøgde frå topp grunnmur, og denne skal ikkje overstige 6,5 m.
- Nye bygningar skal som hovudregel ha saltak, og takvinkelen skal vere mellom 27 og 34 grader «fjordungsrausta».
- Materiale til taktekking skal ha matt, ikkje-reflekterande overflate.
- Tillate utbygd areal (BYA) skal ikkje vere over 211 m² pr. tomt. Dersom det vert bygd fleire bygg på ei tomt, skal ein rekne alle bygg med i det totalt tillate bebygde arealet. Parkeringsareal vert rekna med i talet.
- Utvendige plattingar for kvar bueining skal ikkje overstige 40 m² til saman.
- Det er ikkje tillate med flaggstong.
- Ein skal ikkje bygge fritidsbusetnad nærare støylsvoll enn 50 m. Med støylsvoll meiner ein den beitemarka som ligg omkring støylsbygningane.

5.3.3 Område for råstoffutvinning

Massedeponi etter kraftutbygging er avsett til område for råstoffutvinning. Dersom det blir opna nye massetak eller eksisterande massedeponi vert opna på nytt, skal ein lage reguleringsplan med føresegner som gjev føringar for bruk i anleggsperioden og etterbruk av areala, jf. PBL § 11-9,1. Planen skal avklare storleiken på uttaket, tilhøve til naboar og andre brukarinteresser, avbøtande tiltak i driftsperioden og istandsetting av terreng. For alle massetak, både nye og gamle, med uttak på meir enn 10 000 m³, samt alle uttak av naturstein, skal det ligge føre godkjent drifts-konsesjon med driftsplan i samsvar med minerallova.

5.4 Føresegner til arealformål etter PBL § 11–11

Gjeld for underformål under Landbruks-, natur- og friluftsformål etter PBL § 11-7, nr 5.

5.4.1 Lokalisering av landbruksbygg ,jf. PBL § 11–11 nr 1

- Ein skal ikkje plassere nye landbruksbygg på dyrka mark viss det finst alternativ på eigen eigedom. Bygningar skal ikkje plasserast i konflikt med vern av landskap, spesielle naturkvalitetar, kulturminne, kulturlandskap eller friluftsinteresse.
- Ein skal ikkje plassere nye landbruksbygg nærare enn 100 m frå vatn og 50 m frå elvar og bekkar som vist på kart i målestokk 1: 50 000.
- Båthus kan bli sette opp i nærleiken av vatn, og dei må vere tilpassa terrenget. Ein skal tekke med natur-materiale (torv, stein og liknande), og må ikkje være større enn bruksareal (BRA) 12m².

5.4.2 Utforming, lokalisering og omfang av bygg i LNF– spreidd, bustader,jf. PBL § 11– 11, nr 2

- Søknad om tiltak innafor områda skal bli sendt regionale fagmyndigheiter til uttale før ein kan treffe vedtak. Dette gjeld alle søknadspliktige tiltak.
- Ein kan tillate spreidd bustadbygging i LNF-område (LSB01- LSB12) etter søknad dersom ikkje tiltaket kjem i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, frilufts- eller kulturlandskapsinteresser.
- Ein må ikkje bygge i område som er utsett for fare utan at det aktuelle faremomentet er utgreidd og tiltaket/aktiviteten er akseptabel, og ev. avbøtande tiltak fastsett.
- Dersom konsekvensutgreiinga som ligg ved kommune-planen syner at det innanfor området er tema som har «gult felt» på konsekvens, skal ein undersøke dette temaet meir og ta omsyn til det i den konkrete søknaden. Konsekvensutgreiinga syner den kunnskapen som er kjent på noverande tidspunkt, og er ikkje uttømande.
- Nye bygningar skal ha ei utforming som passar med kringliggande landskap og byggeskikk. Nye bygningar skal som hovudregel ha saltak. Materiale til taktekking skal ha matt, ikkje-reflekterande overflate.
- Krav til parkering følgjer av dei generelle føresegnene i kap. 5.2.5.
- Ein skal ikkje bygge busetnad nærare dyrka jord enn 25 m eller 10 m frå frådelt tomt.
- Ein skal ikkje bygge på dyrka eller dyrkbar mark.

Talet på nye bustadeiningar ein kan bygge i kvart område er vist i tabellen nedanfor.

Nr	Namn	Tal tillate nye bu–einingar
LSB01	Fodtveit	1
LSB02	Homme	2
LSB03	Øyne	1
LSB04	Strondi/Åmli/Berg	2
LSB05	Brottveit	2
LSB06	Nomeland	1
LSB07	Brokke	2
LSB08	Faremo	1
LSB09	Hovet	2
LSB10	Helle nord	1
LSB11	Helle syd	1
LSB12	Besteland	1

5.4.3 Utforming, lokalisering og omfang av bygg i LNF–spreidd, fritidsbustader, jf. PBL §11–11, nr 2

Ein skal sende søknad om tiltak innafor områda til regionale fagmyndigheiter til uttale før ein kan treffe vedtak. Gjeld dei søknadspliktige tiltaka som elles er omfatta av sakshandsamingsreglar ved dispensasjon (t.d. riving, nye bygg, tilbygg, påbygg). Ein kan tillate spreidd hyttebygging i LNF-område (LSF01- LSF06) etter søknad dersom ikkje tiltaket kjem i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, frilufts- eller kultur-landskapsinteresser. Ein må ikkje bygge i område som er utsett for fare utan at det aktuelle faremomentet er utgreidd og tiltaket/aktiviteten er akseptabel, og ev. avbøtande tiltak fastsett. Talet på nye fritidsbustader som kan byggast i kvart område som er avsett til spreidd fritidsbusetnad er vist i tabellen nedanfor. Område med tre eller fleire fritidsbustader skal ha reguleringsplan.

Følgjande krav gjeld:

- Nye hytter skal ligge lågt I terrenget. Den synlege delen av grunnmuren skal ikkje vere høgare enn 0,7 m.
- Ein skal rekne mønehøgde frå topp grunnmur, og denne skal ikkje overstige 5,5 m.
- Bygningane på tomta kan ha eit samla bruksareal (T-BRA) på inntil 120 m².
- Det er berre ein bygning på tomta som kan ha større bruksareal (T-BRA) enn 20 m². Det skal vere berre ei bueining på kvar tomt.
- Nye bygningar skal som hovudregel ha saltak, og takvinkel skal være mellom 27 og 34 grader.
- Materiale til taktekking skal ha matt, ikkje-reflekterande overflate.
- Det er ikkje tillate med flaggstong.
- Utvendige plattingar for kvar bueining skal ikkje overstige 40 m² til saman.
- Ein skal ikkje bygge fritidsbusetnad nærare støylsvoll enn 50 m. Med støylsvoll meiner ein den beitemarka som ligg omkring støylsbygningane.
- Ein skal ikkje bygge på dyrka eller dyrkbar mark.
- Før ein deler frå til fritidsbustad må det vere godkjend og opparbeidd parkeringsareal til kvar hytte for både sommar- og vinterparkering.

Nr	Namn	Tal tillate nye einingar	Merknad
LSF18	Burak	16	Plankrav
LSF23	Vindsås	2 + 8 eksist.	Arealet utvida – omfattar også eksisterande hytter og gamle støyler.
LSF31	Stakkfit	13	Plankrav. Tal på einingar som i førre kom.plan, men lokaliseringa er flytta.
LSF33	Straume	40	Plankrav. Tal på einingar som i førre kom.plan, men arealet er innskrenka.
LSF40	Bestelandsheia	2	
LSF45	Reigårstøylen, Brokke	5	Plankrav
LSF56	Kvæven	10	Plankrav
LSF60	Stuteliheii	13	Plankrav
LSF62	Langetjønn	5 + 2 eksist	Plankrav. Nytt område.
LSF63		13 + 14 eksist	Plankrav

5.4.4 Opparbeiding av stiar og løyper i LNF–spreidd, jf. PBL §11–11, nr 6

Sti- og løypeplanen syner ei line på kartet som er utgangspunktet for aktuell trasé for opparbeiding av stiar og løyper. Traseen kan bli justert. Når det vert aktuelt med fysiske tiltak i marka, må det gjerast avtale med grunneigarane.

Når det er gjort avtale med grunneigar om ein aktuell trasé, skal saka bli sendt til orientering til regionale myndigheiter (Fylkesmannen, fylkeskommunen, NVE), samt Villreinnemnda og aktuelle velforeiningar, og elles bli varsla på kommunen si heimeside. Alle opparbeidingar av stiar og løyper skal bli sendt fylkeskommunen v/ kulturvernseksjonen, for avklaring av kulturminnelova § 9.

Dersom det vert inngått avtale med grunneigar, kan følgjande tiltak gjerast i marka utan søknad:

- rydde vegetasjonsbelte på inntil 10 m (korridor)
- fjerne stubbar og mindre stein med liten gravemaskin
- Ein må søke om løyve til større terrengarbeid, til dømes sprenging, bekkekryssingar eller tiltak i område der traseen er vesentleg endra, må søkast om.

Ved større terrengarbeid, til dømes graving meir enn 1 m eller sprenging, må søkast om på vanleg måte.

5.5 Omsynssoner

5.5.1 Faresone jord– og flaumskred, steinsprang og snøskred etter § 11–8 bokstav a)

Nr	Namn	Merknad
H310	Snøskred og steinsprang	Kart 2 av 3
H310	Jord- og flaumskred	Kart 3 av 3

Innanfor desse sonene er det ikkje tillate med tiltak eller aktivitet utan at det aktuelle faremomentet er utgreidd og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel, og eventuelt avbøtande tiltak fastsett. Omsynssoner viser kjent kunnskap no, men er ikkje uttømmande. På same måte som ved bygge- og anleggstiltak må ein ved utarbeiding av reguleringsplanar kartlegge og vurdere reelle fareområde, og eventuelle avbøtande tiltak må med i planen. Personar med godkjend kompetanse innan fagområdet skal gjere farevurderingar.

5.5.2 Faresone Flaumfare etter § 11–8 bokstav a)

Nr	Namn	Areal daa	Merknad
H320	Valle sentrum		200-årsflom + 20% margin Kart 1 av 3

For areal som er omfatta av flaumsonekartlegginga for Valle sentrum er det ikkje tillate med nye bygg der grunnflata på bygget ligg lågare enn vasstanden som vist for 200-års flaumen på NVE sitt kart. Flaumsona er oppdatert etter rapport frå SWECO der ein margin på 20% auke for usikkerhet i klimaendringar er lagt inn.

For mindre bygg, lagerbygg og liknande, som ein ikkje skal nytte til opphald og bustad for menneske og dyr, og der ein flaumsituasjon ikkje vil forårsake erstatningspliktig skade, kan ein likevel vurdere om bygg kan settast opp etter søknad.

5.5.3 Faresone Skytebane etter § 11-8 bokstav a)

Nr	Namn	Areal daa	Merknad
H360	Hovet skytebane	52	Kart 1 av 3

Innanfor areal som omfattast av omsynssone skytebane er det ikkje tillate å etablere støyutsett verksemd.

5.5.4 Faresone høgspentlinje etter § 11-8 bokstav a)

Nr	Namn	Merknad
H370	Høgspentlinje	Kart 1 av 3

5.5.5 Sikringssone nedslagsfelt drikkevatn etter § 11-8 bokstav a)

Nr	Namn	Areal daa
H110_1	Stavvatn	
H110_2	Akseltjørn, Brokke	

Innanfor sikringssona er det ikkje tillate med nye aktivitetar eller fysiske inngrep som kan føre til fare for forureining av vasskjelda.

5.5.6 Omsynssone Naturmiljø etter § 11-8 bokstav c)

Nr	Namn	Areal daa	Merknad
H560_1	Nasjonalt villreinområde		«Heiplanen»
H560_2	Villreinområde		«Heiplanen»
H560_3	Trekkområde		«Heiplanen»
H560_4	Ryssstadmo		Særs viktig naturtype.

H560_1 Nasjonalt villreinområde

Verneføresegner i landskapsvernområde for Setesdal Vesthei – Ryfylkeheiane gjeld, jf. kap. 5.5.8.

Generelle føresegner for Nasjonalt villreinområde

- I alle saker skal ein vurdere villreinen sine interesser opp mot planen/søknaden/tiltaket, og ein skal gjennomføre konsekvensutgreiing på relevant plannivå. Oppdatert villreinkunnskap skal ligge til grunn for vurderingane.
- Villreinen har større toleevne for ferdsle i område med skogsterreng. Ein skal legge vekt på dette saman med den sesongmessige bruken av området ved handsaming av søknader i heile området.
- Ein skal legge spesiell vekt på å unngå virke, aktivitet og forstyrring i vinterbeiteområde, kalvingsområde og viktige trekkområde, samt fokusområda i dei aktuelle årstider/periodar. Ein skal heller ikkje godkjenne byggetiltak som gjer det vanskelegare for villreinen å bruke desse områda.
- Ein skal ikkje godkjenne nye fritidsbygg.
- Ein kan godkjenne mindre tilbygg på eksisterande bygningar etter søknad for å kunne oppgradere til nyare standard. Å bygge eit mindre frittståande uthus kan godkjennast. Det er ikkje tillate å dele frå støylar.
- Ein kan godkjenne oppbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade, samt oppbygging av nedfallsbygg som høyrer til det tradisjonelle bygningsmiljøet i støylsgrender.
- Denne sona er viktig for friluftslivet. Gjennom dei grep som er gitt gjennom retningslinjene og soneringa, legg ein opp til ein differensiert bruk gjennom året som balanserer omsynet mellom villrein og friluftslivet.
- Tyngre tilretteleggingstiltak skal leggast utanfor denne omsynssona.
- Ein kan modernisere og forsiktig utvide etablerte turisthytter og driftsbygningar når dette er naudsynt for vidare drift. For enkelte turisthytter kan det være aktuelt å vurdere plassering opp mot oppdatert kunnskap om villrein.

Særskilde føresegner for Nasjonalt villreinområde

Landbruks- og utmarksnæring

Landbruks- og utmarksnæringar er definert som støyling, beitebruk, opplevingsnæring, jakt og fiske, vidaresal av jakt – og fiskeprodukt og foredling av fisk. Her gjeld følgjande føresegner:

- Grunneigarar som driv utmarksnæringar kan bygge, rehabilitere og vidareutvikle naudsynte driftshusvære og støylar for å utnytte utmarksressursane på eigedomen, i samsvar med gjeldande forståing av utmarksnæringar.
- Eksisterande støylar og tufter skal kunne restaurerast og byggast ut til eit maksimalt areal på 50 m² BRA med tradisjonell utforming. Ein skal kunne sette opp mindre båthus i nærleiken av vatn, og dette må bli tilpassa terrenget. Det skal bli dekt med naturmateriale (torv, stein og liknande) og må ikkje være større enn BRA 12 m²

Bygg i utmarksnæring

Lokalisering av alle nye bygg skal skje i minst mogeleg konflikt med villreinens sin arealbruk etter vurderingar basert på oppdatert kunnskap i samsvar med plan. Alle byggetiltak skal vere knytt til dokumenterbare utmarksnæringar. Inntekter frå landbruks– og utmarksnæring som definert her må kunne bli dokumentert til søknadsprosessen i samband med byggesakshandsaminga ved framlegging av minimum årsoppgåve for næringsinntekt knytt til jord/utmark.

Gamle støylslandskap

Gamle støylsbygg og støylslandskap er kulturminne som ein ønskjer å take vare på. Det vil vere mogeleg å dispensere frå byggeforbodet og LNF-formålet dersom grunneigar ønskjer å take vare på eller restaurere støylsområde, sjølv om det ikkje lenger er aktiv drift på eigedomen som kan bli dokumentert som landbruks- eller utmarksnæring.

Generelt gjeld følgjande føresegner for å take vare på gamle støylslandskap:

- Oppattbygging av gamle støyls- og høybuer skal skje i minst mogeleg konflikt med villreinen sin arealbruk, etter vurderingar basert på oppdatert kunnskap i samsvar med plan.
- Oppbygging skal være mest mogeleg identisk med tidlegare tider og bruken i tidlegare tider. Maksimal storleik er BRA 30 m².
- Ein skal kunne grunngje og/eller dokumentere alle tiltak i form av gamle bilete eller andre skriftlige kjelder.

Ferdsle

Med ferdsle meiner ein felles ferdsle etter friluftslova, motorisert ferdsle i utmark og forsvaret sin ferdsle. Betre styring av ferdsle er eit viktig verkemiddel for å ta vare på villreinen sine behov.

- Ved lokalisering av nye ferdsleårer skal ein ta omsyn til villreinen sitt arealbruk.
- Ved tildeling av snøskuterløyve skal ein ta omsyn til dei aktuelle områda si tolegrense for ferdsle. Ein kan sette vilkår i løyvet om å følgje bestemte trasear.
- For å gi villreinen ro på vinterbeite kan det i samband med spesielt harde vintrar vere aktuelt i en periode å regulere og/eller avgrense ferdsla, til dømes ved å regulere bruken av snøskuter i enkelte delar av området.
- Ein skal som hovudregel ikkje godkjenne opprusting av eksisterande vegar og nye vegar som gjev lettare tilkomst for bilkøyring og annan ferdsle inn i Nasjonalt villreinområde.
- For nye og eksisterande landbruksvegar og anleggsvegar skal ein vurdere ferdslereguleringar ved bom og andre restriksjonar, slik at vegane blir prioritert for næringskøyring i samband med landbruk og anleggstilsyn.
- Opprusting av eksisterande landbruksvegar kan skje for å hindre unødig slitasje, og å sikre trygg transport.
- Nye maskinpreparerte skiløyper er ikkje tillate. Eksisterande skiløype (vedtakstidspunktet) kan framleis køyrast opp med prepareringsmaskinar.
- Skiløyper skal ikkje maskinpreparerast etter 15. april eller 2. påskedag.

Kraftproduksjon

- Ein bør unngå nye kraftanlegg eller utviding av eksisterande anlegg.
- Unntak kan gjerast for tiltak som ikkje påverkar villreinen negativt i vesentleg grad. Desse vurderingane må avklarast gjennom konsekvensutgreiingar etter relevant lovverk.

Kulturminne

- Villreinrelaterte kulturminne kan brukast og eventuelt restaurerast til informasjons-, kultur- og reiselivstiltak ved eit nært samarbeid med kommunane, grunneigar, kultur- og vernestyringsmakt.

H560_2 Omsynssone villrein

Generelle føresegner

- I alle saker skal villreinen sine interesser bli vurdert opp mot planen/søknaden/tiltaket, og ein skal gjennomføre konsekvensutgreiing på relevant plannivå. Oppdatert villreinkunnskap skal ligge til grunn for vurderingane.
- Villreinen har større toleevne for ferdsle i område med skogsterreng. Dette og den sesongmessige bruken av området skal ein legge vekt på ved handsaming av søknader i heile området.
- Ein skal legge spesiell vekt på å unngå virke, aktivitet og forstyrring i vinterbeiteområde, kalvingsområde og viktige trekkområde, samt i fokusområda i dei aktuelle årstider/periodar. Ein skal heller ikkje godkjenne byggeverksemd som gjer det vanskelegare for villreinen å bruke desse områda.
- Ein skal ikkje godkjenne nye fritidsbygg. Det er ikkje lov å dele frå støylar til fritidsbruk.
- Ein kan tillate oppbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade, samt oppbygging av nedfallsbygg som høyrer til det tradisjonelle bygningsmiljøet i støylsgrender.
- Ein kan godkjenne mindre tilbygg på eksisterande bygningar etter søknad for å kunne oppgradere til nyare standard. Ein kan godkjenne å bygge eit mindre frittståande uthus.
- Denne sona er viktig for friluftslivet. Gjennom dei grep som er gitt gjennom retningslinjene og soneringa, legg ein opp til differensiert bruk gjennom året som balanserer omsynet mellom villrein og friluftslivet.
- Tyngre tilretteleggingstiltak skal leggast utanfor denne omsynssona.
- Etablerte turisthytter og driftsbygningar kan moderniserast og forsiktig utvidast når dette er nødvendig for vidare drift. Nærmare rammer for dette må bli avklart gjennom kommuneplanlegginga.
- Ein skal utvikle eksisterande hyttefelt i gjeldande kommuneplanar i tråd med kommuneplanen sine føresegner.
- Skiløyper skal ikkje maskinpreparerast etter 15. april eller 2. påskedag.

Særskilde føresegner

Dei særskilde føresegnene i denne sona er identiske med særskilde føresegner for nasjonalt villreinområde for heile planområdet.

H560_3 Føresegner for omsynssone trekkområde

- Ein skal ikkje godkjenne byggjetiltak som kan stenge av eller forverre dagens situasjon i desse trekkområda.
- Ein skal så langt det er mogeleg ikkje godkjenne aktivitet som fører til unødig forstyrring når reinen trekker.
- Ved eventuelle planar om utviding, opprusting, omlegging eller endring av opningstider med meir av eksisterande veganlegg, skal ein legge vekt på å betre situasjonen for villreinen sitt trekk ved tunnel-løysingar, andre tekniske løysningar, merking, informasjon, brøyterutinar og andre tiltak. Tiltak som kan forverre villreinen sitt trekk er ikkje tillate.
- Nye maskinprepererte skiløyper er ikkje tillate. Ein kan framleis køyre opp eksisterande skiløype (vedtakstidspunktet) med løypemaskinar.
- Skiløyper skal ikkje maskinprepererast etter 15. april. Løypene skal fresast opp innan 15. april.

5.5.7 Omsynssone kulturmiljø etter § 11–8 bokstav c)

Nr	Namn	Areal daa	Merknad
H570_1	Kulturlandskap Rygnestad		
H570_2	Kulturmiljø Preststøyl		
H570_3	Tveitetunet		
H570_4	Bjugsbakk museumstomt		

- Ein skal ikkje gjere tiltak som kan skade eller vere i strid med formålet for nasjonalt kulturlandskaps-område.
- Søknad om tiltak innafor området skal bli sendt regionale fagmyndigheiter til godkjenning før ein gjer vedtak.

5.5.8 Sone for bandlegging etter § 11–8 bokstav d)

Nr	Namn	Areal daa	Merknad
H720_1	Kyrelitjern		Naturreservat
H720_2	Setesdal Vesthei – Ryfylkeheiane		Landskapsvernområde
H720_3	Ljosådalen naturreservat		Naturreservat

Eigne føresegner for områda gjeld. Naturvernlova gjeld.

5.5.9 Sone for bandlegging etter § 11-8 bokstav d)

Nr	Namn	Areal daa	Merknad
H730	Kyrkjegard Nomeland		Bandlagt etter kulturminnelova

Ein må ikkje gjere tiltak som kan skade eller skjemme kulturminnet. Kulturminnelova gjeld.

5.5.10 Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde. Etter § 11-8 bokstav f)

Planid	Namn	Vedtaksdato
200604	Detaljregulering for Mykjedalen, del av gnr/bnr 63/8	27.05.2015
200603	Detaljregulering for Garevasstøylen, del av gnr/bnr 68/5	29.10.2014
201302	Detaljregulering Sitåsen, felt A og B	29.10.2014
201303	Detaljregulering for Grasdalen – område L1 og J3 i Kvisle	29.10.2014
200805	Detaljregulering for gang- og sykkelveg langs Fv 336 frå Valle Kyrkje – Valle skule	25.06.2014
201201	Detaljregulering for Rv. 9 Sandnes – Harstadberg	28.05.2014
200602	Detaljregulering for Stavedalen hytteområde	26.02.2014
200703	Detaljregulering for Vardefjødd hyttefelt, gnr/bnr 63/312 m/fl.	18.12.2013
201103	Detaljregulering for Gnr 70, Bnr 17 og 15, Moen, Helle	30.10.2013
201102	Områderegulering Valle Sentrum	26.06.2013
201101	Detaljregulering Fv 337 Brokke-Suleskar, delstrekning 1	25.04.2013
200902	Detaljregulering Skjellestøyl, Bjørgedalen gnr. 67, bnr. 36, 55 og del av 4 og 13	20.06.2012
200501	Reguleringsplan for Jarnsverk	28.03.2012
200804	Detaljregulering Øyne Industriområde	10.01.2012
200904	Detaljregulering for Veiåbrotet	07.07.2011
200401	Reguleringsplan for Myklevatn, del av Gnr 68 Bnr 1 og del av Gnr 68 Bnr 2	22.06.2011
201002	Reguleringsplan Åraksøyne – dispensasjon frå kommuneplanens arealdel	14.06.2011
200702	Reguleringsplan Kveasåa kraftverk	25.05.2011
200903	Detaljregulering Bjørnevatn F2	05.04.2011
201003	Detaljregulering Bakkebu – Veiåtoppen	05.04.2011
201001	Detaljregulering for gnr. 40 bnr. 40 – Valle sentrum	08.02.2011
200502	Reguleringsplan for Bergsøyetjønn/Videvad	27.10.2010
200701	Reguleringsplan Hellle Myklevatn gnr. 70 bnr. 2	30.06.2010

200601	Reguleringsplan for Uppstad Fjellhytter på parsell av gnr 60 bnr 3 og 19	26.05.2010
200802	Reguleringsplan for Kvisle, F-6, L2A og L2B	26.05.2010
200803	Bebyggelsesplan for Kvisletoppen F16	26.05.2010
200801	Detaljregulering for del av gnr. 63 bnr. 26 – Nyestøyl	27.04.2010
200901	Detaljregulering for Brokke hyttepark – H1	27.04.2010
118	Reguleringsplan for Furestøyl Aust	30.09.2009
121	Utbyggingsplan for Kvisletoppen F14, F15, del av L3	15.09.2009
113	Reguleringsplan Hægestøyl, del av gnr 70 bnr 6	25.03.2009
88	Reguleringsplan 420 kv-linje mellom Skåreheia og Holen, strekninga Juvatn – Juvåsen	21.05.2008
86	Reguleringsplan for Gnr 68 Bnr 24, Baklian	26.03.2008
97	Reguleringsplan for Bjørgeheii, gnr 67 bnr 2	26.03.2008
99	Reguleringplan for Reigårsstøylen gnr 62 bnr 2	26.03.2008
100	Reguleringsplan for Uppstad Fjellgrend	30.01.2008
91	Reguleringsplan for Kvisle	30.01.2008
82	Reguleringsplan utviding av Brokke- Suleskarvegen del 2.	26.09.2007
81	Reguleringsplan for Furestøyl, del av felt H7, Gnr 62 Bnr 80, 82 83 og del av Bnr 6	20.12.2006
79	Reguleringsplan for Sitåsen Hyttefelt, H1 H2 Furestøyl L2	28.06.2006
80	Reguleringplan for Jarnsverknausen – massetak og parkeringsanlegg	28.06.2006
78	Reguleringsplan for Sigurdstjønn, gnr 68, bnr 91	31.05.2006
77	Reguleringsplan for Geitåsen bustadfelt	30.11.2005
75	Reguleringsplan for del av gnr 64 bnr 5 Myklevatn	28.09.2005
76	Bebyggelsesplan for felt H3 i Løefjødd Hyttegrend	13.09.2005
74	Reguleringsplan for straumføring/kraftkabel Rygnestad – Bjørnevatn	31.08.2005
73	Reguleringsplan for Løefjødd Hyttegrend	30.03.2005
72	Brokke Skianlegg, Furestøyl	28.04.2004
70	Reguleringsplan for Brokke ljosløype	25.02.2004
65	Reguleringsplan for Stavedalen gnr 43 bnr 6	27.08.2003
64	Regulerinsplan for Massetak Kåvenes-Nomelandskleivi	25.06.2003
63	Reguleringsplan Holti, Rysstadkleivi, Gnr 68 Bnr 83	25.09.2002
62	Reguleringsplan for Laugardalen	26.06.2002
60	Reguleringsplan Bomstasjon på RV9 nord for Hækni	27.02.2002
61	Leikvollen, 2 bustadtomter på gnr 42 bnr 14	27.02.2002
52	Reguleringsendring ved Rysstadmo kyrkjegård	19.12.2001
53	Reguleringsplan for utbetring av RV 9, Reimarmoen – Bjørnarå	19.12.2001

Foto: Setesdal - Noreg tett på / Anders Martinsen Fotografer

51	Reguleringsplan for del av Furestøyl, H5 og T1	26.09.2001
54	Reguleringsplan for Raudetjønnskvæven og Breievadteigen, gnr/bnr 64/1 og 61/3	26.09.2001
50	Reguleringsplan for Nyestøyl i Brokkeheia	25.10.2000
48	Reguleringsplan for Tvillingtjønn i Brokkeheia, Gnr 63 Bnr 9	22.12.1999
49	Reguleringsplan for Vaet på gnr 63 bnr 6 i Brokkeheia	22.12.1999
47	Reguleringsplan for Furestøylområdet	25.08.1999
44	Reguleringsplan for Myrbui på gnr 56 bnr i Bø-Hylesdalen	22.06.1999
46	Reguleringsplan for Skaten, Gnr 63 Bnr 5 i Evardalen	22.06.1999
42-1	Reguleringsplan for gang/sykkelveg frå Hylestad skule til Sylvartun	23.09.1998
33A	Omregulering av reguleringsplan for Rysstad	25.03.1998
41	Reguleringsplan for Evardalen, gnr. 63, bnr. 10	25.03.1998
32A	Omregulering Valle skuleområde	27.06.1997
40	Reguleringsplan for RV9 Flårenden – Sandnes Sør	25.06.1997
34	Reguleringsplan Åraksøyne	24.11.1993
33	Reguleringsplan for Rysstad	18.03.1992
31	Reguleringsplan for Flateland	07.02.1991
30A	Omregulering Valle sentrum	27.06.1990
27	Reguleringsplan for Øyne Bustadfelt	09.12.1987
25	Reguleringsplan for Åsan Bustadfelt	29.04.1986
26	Reguleringsplan for Helle grendefelt	29.04.1986
24	Reguleringsplan for Brokke grendefelt	07.09.1984
20	Reguleringsplan for Homme Grendefelt	01.01.1982
1B	Omregulering Valle kyrkjebygd	13.04.1977

06/ Retningsliner til arealdelen i kommuneplan 2016–2028

Foto: Frode Buen

6.1 Risiko- og sårbarheitsanalyse

I samband med regulering til område for fritidsbusetnad skal ein lage risiko- og sårbarheitsanalyse. Det gjeld særleg omsyn til mogeleg flaum, rasfare, støy og trafikktryggleik. I byggeområde for bustader må ein undersøke om det er radonstråling før ein tillét utbygging.

6.2 Grunneigarsamarbeid

Grunneigarsamarbeid med felles planlegging, utbygging og drift vil bli prioritert av Valle kommune. Dette er likevel ikkje til hinder for at einskilde grunneigarar kan fremje planar. Før utbygging kan skje skal avtalar om gjennomføring av fellestiltak som t.d. sti- og løypenett vere etablerte. Fellestiltaka må stå i høve til utbyggingsgraden. Som eit verkemiddel for å få gjennomført reguleringsplanar vil kommunestyret difor gjennom føresegner til reguleringsplaner vurdere om det skal skje eit jordskifte. Etter krav frå ein grunneigar kan jordskifteretten då fordele planskapt netto verdiauke mellom eigedomar som er omfatta av en reguleringsplan, jf. pbl. § 12-7 nr. 3 og jordskifteloven § 3-30. I utvikling av nye byggeområde skal ein ta omsyn til kulturlandskap, dyreliv, vegetasjon og terreng. Ein skal legge vekt på gode løysingar med omsyn til grøntstruktur og viltkorridorar.

6.3 Utbyggingsavtaler

Valle kommune vil inngå utbyggingsavtale med grunneigarar og/eller utbyggar som fremjar reguleringsplan for utbygging. Avtalen er eit verkemiddel for å sikre gjennomføring av utbygginga i tråd med måla i kommuneplanen. Utbyggingsavtalen blir inngått i samband med handsaming av reguleringsplanen. Dei viktige delane av avtalen vil vere knytte til ansvar og kostnadsfordeling for etablering og drift av mellom anna veg, parkering, vassforsyning, avlaup, straum, telekablar og tilrettelegging for ski- og turløyper og aktivitetsområde.

6.4 Varig verna vassdrag

Det er tre vassdrag som er varig verna i Valle kommune. Det er Tovdalsvassdraget, Åmdals- vassdraget og Njardarheim. Desse har eigne føresegner gjennom rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag. Det er fastsett klassifisering og grense med forbod mot bygge- og anleggstiltak, jf. §20-4, 2.ledd, pkt. f, sjå tabell nedanfor.

Verna vassdrag	Arealbruksområde	Klasse	Forbodssone
Njardarheim	Utbyggingsområde	1	50 m
	LNF-område	3	100 m
Tovdalsvassdraget	LNF-område	3	100 m
Åmdalsvassdraget	LNF-område	3	100 m

Forbodssona blir rekna i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. I område der vegar, bygningar eller andre tekniske anlegg/inngrep, som ikkje er i strid med verneformålet, ligg i forbodssona, blir sona krympa. Det er berre arealet mellom tiltaket og vassdraget som har byggeforbod.

Bygge- og anleggstiltak som er ledd i stadbunden næring er tillate i forbodssona, men kommunen skal ved handsaming av søknader i høve til §81 og § 93 medverke til at tiltaka blir lokaliserte utanom vassdragsbelte med restriksjonar.

6.5 Parkering

Valle kommune sine reglar om «Praktisering av avtalar om vegrett og parkering i samband med handsaming av frådelingssøknader», godkjent av kommunestyret 30.04.2014 skal bli lagde til grunn i all sakshandsaming.

6.6 Straumkablar

Innanfor område som omfattast av kommunedelplan for Bjørnevatn og trekkområder for villrein, skal nye straumkablar leggast i bakken.

Foto: Setesdal - Noreg tett på / Anders Martinsen Fotografer

Valle kommune

Sti- og løypeplan for Valle kommune

Vedlegg til kommuneplan for Valle 2016-2028

Valle 22.06.2016

Sti- og løypeplan

Planen inneheld forslag til nye fotruter for sommarbruk og preparerte skiløyper. Løypene er hovudsakeleg konsentrert i tre område, Bjørnevatn, Valle sentrum og Brokke. Dei nye løypene er teikna inn i karta som ligg som vedlegg til planen. Karta viser også eksisterande løyper og fotruter. Det vert sett som vilkår at ein ikkje skal gjere større terrenginngrep som planering av trasear for å etablere løypene. Ein kan gjere små inngrep som å rydde tre og fjerne trestubbar. Større inngrep vil vere søknadspliktige.

Kultur- og naturverdiar

Når det gjeld omsyn til kulturminne og kulturmiljø samt naturmangfald og naturmiljø er det liten grad av konflikt sidan ein ikkje skal gjere større terrenginngrep. Det er ikkje freda bygningar eller automatisk freda kulturminne i områda. I Brokke er der ein del Sefrak-registreringar nær løypene.

Skred

Norges vassdrags- og energidirektorat har laga aktsemdskart for snøskred og steinsprang. Desse karta viser område der det teoretisk sett kan vere fare for snøskred eller steinsprang. Løypene er lagde utanom desse områda så langt det let seg gjere. Det er likevel nokre av løypene som går delvis gjennom slike område, og der må ein vurdere skredfaren i dei enkelte tilfella før ein kan etablere løyper.

Villrein

Heieplan er brukt for å vurdere kva for verknader løypene kan få for villrein. Dei fleste løypene ligg i bygdeutviklingssona. Ingen går inn i nasjonalt villreinområde. Nokre løyper går inn i omsynssone villrein, desse har restriksjonar på oppkøyring og skal ikkje preparerast etter 15. april. eller 2. påskedag. Dei løypene som går inn i trekksone for villrein skal ikkje preparerast etter 15. april.

Brokke og Rysstad

Vedlegg 1 viser eksisterande og planlagde løyper for sommar og vinterbruk saman med N50-kart.

Vedlegg 2 viser dei same løypene saman med heieplanen.

Vedlegg 3 viser skiløypene samen med aktsemdskart for snøskred. Nokre løyper går delvis gjennom slike aktsemdsområde, og ein må utgreie nærare med tanke på snøskredfare før dei kan bli etablerte.

Vedlegg 4 viser fotrutene saman med aktsemdskart for steinsprang. Det er liten grad av konflikt.

Bjørnevatn

Vedlegg 5 viser eksisterande og planlagde løyper for sommar og vinterbruk saman med N50-kart.

Vedlegg 6 viser skiløypene saman med heieplanen.

Vedlegg 7 viser løypene samen med aktsemdskart for snøskred. Det er liten grad av konflikt.

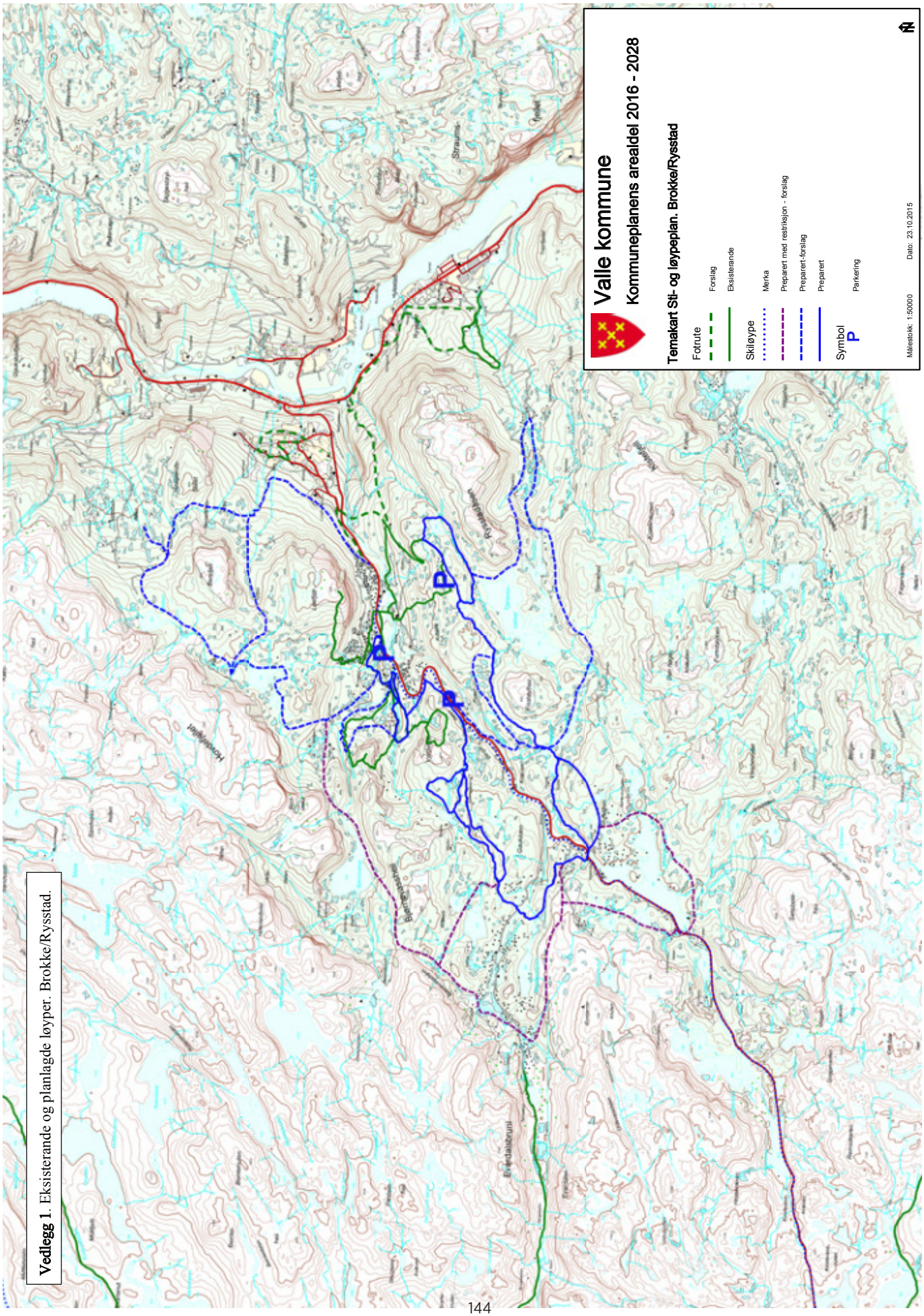
Vedlegg 8 viser fotrute saman med aktsemdskart for steinsprang. Her er det ikkje konflikt.

Valle sentrum

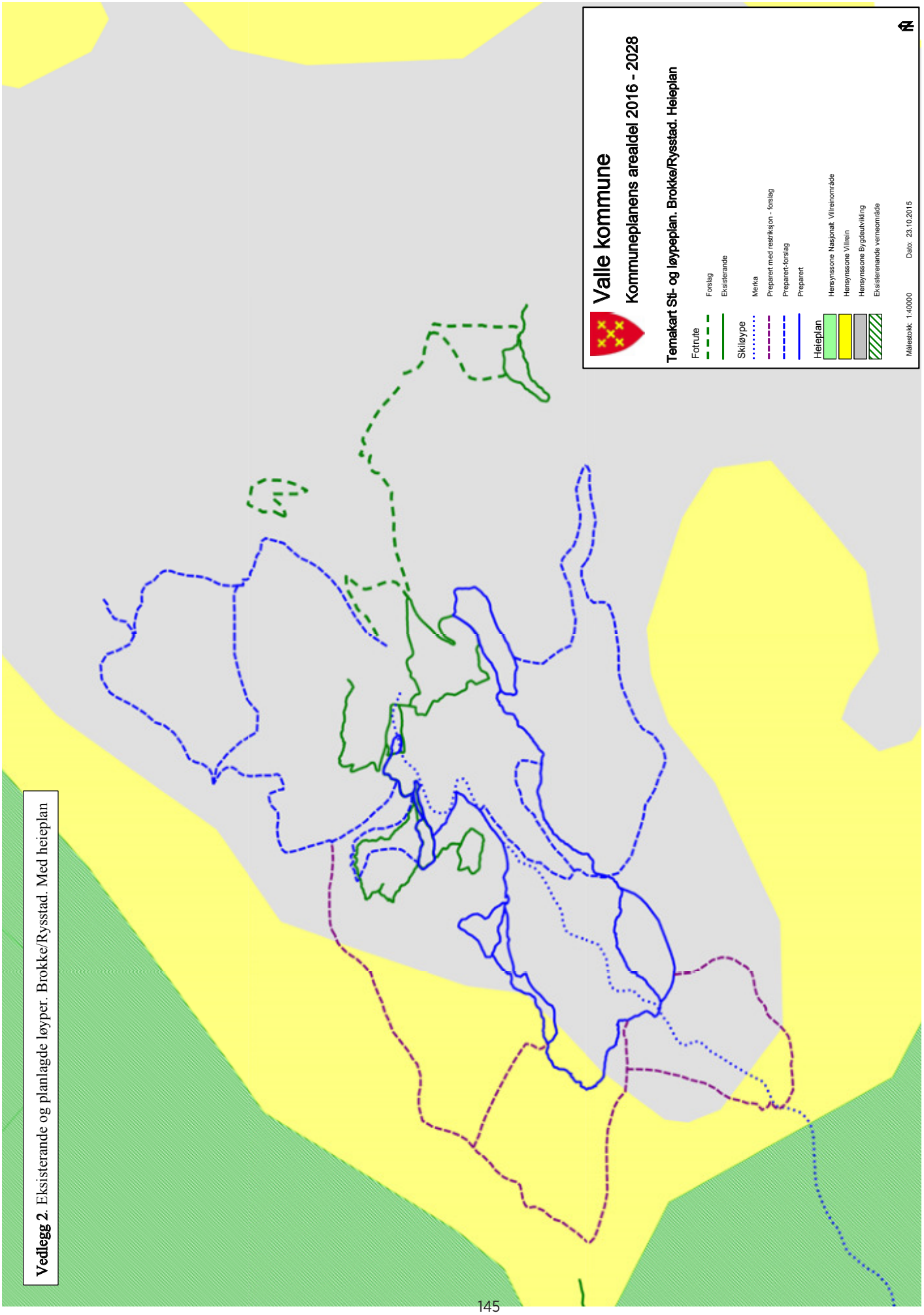
Vedlegg 9 viser eksisterande og planlagde løyper saman med N50-kart.

Vedlegg 10 viser dei same løypene saman med aktsemdskart for steinsprang. Her er det liten grad av konflikt.

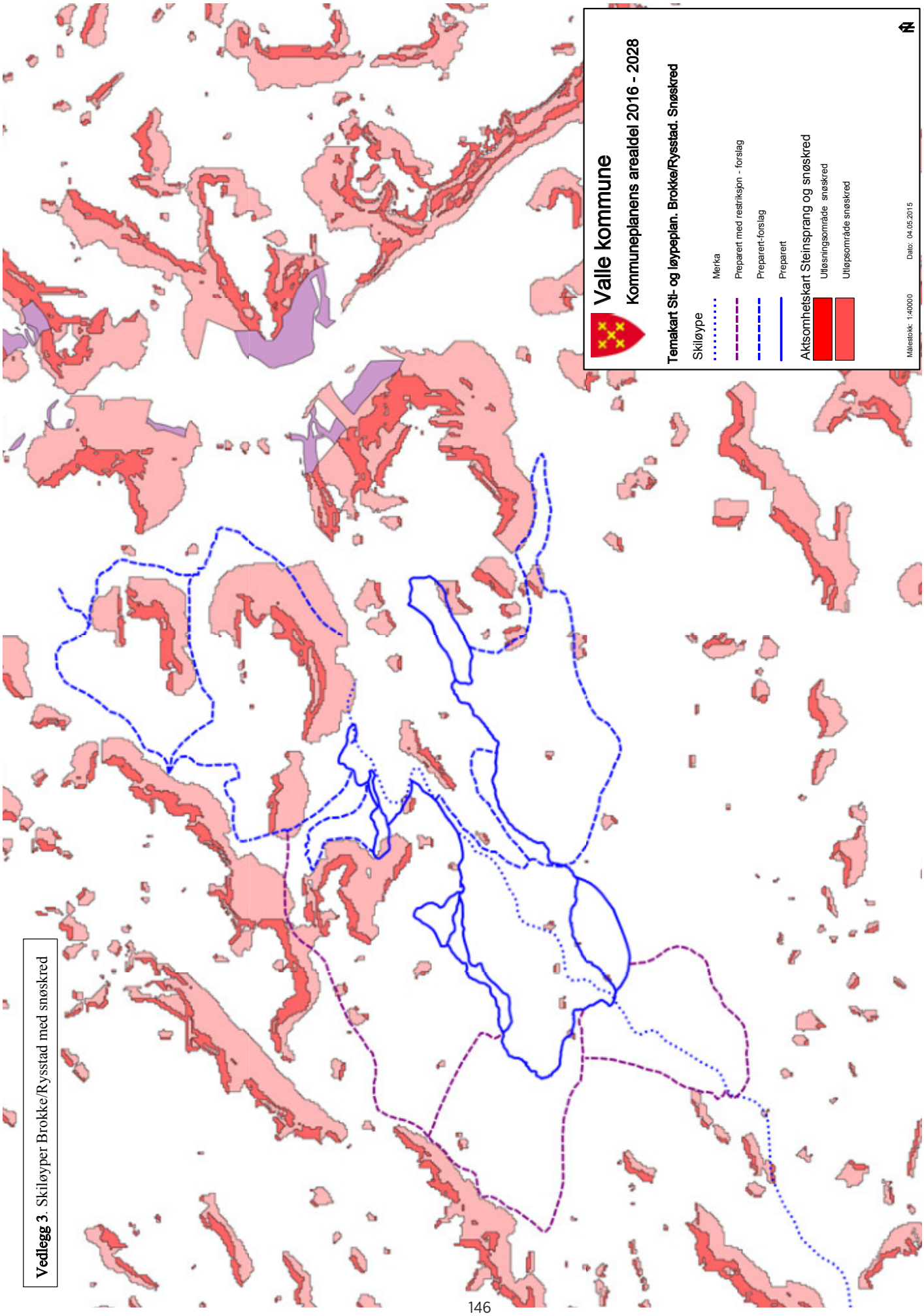
Vedlegg 11 viser løypene saman med flomsonekart for 200-årsflom. Ein må utgreie og ta omsyn til flomfaren før ein eventuelt bygger brua som er foreslått over Otra frå Tveitebø til Øyne.



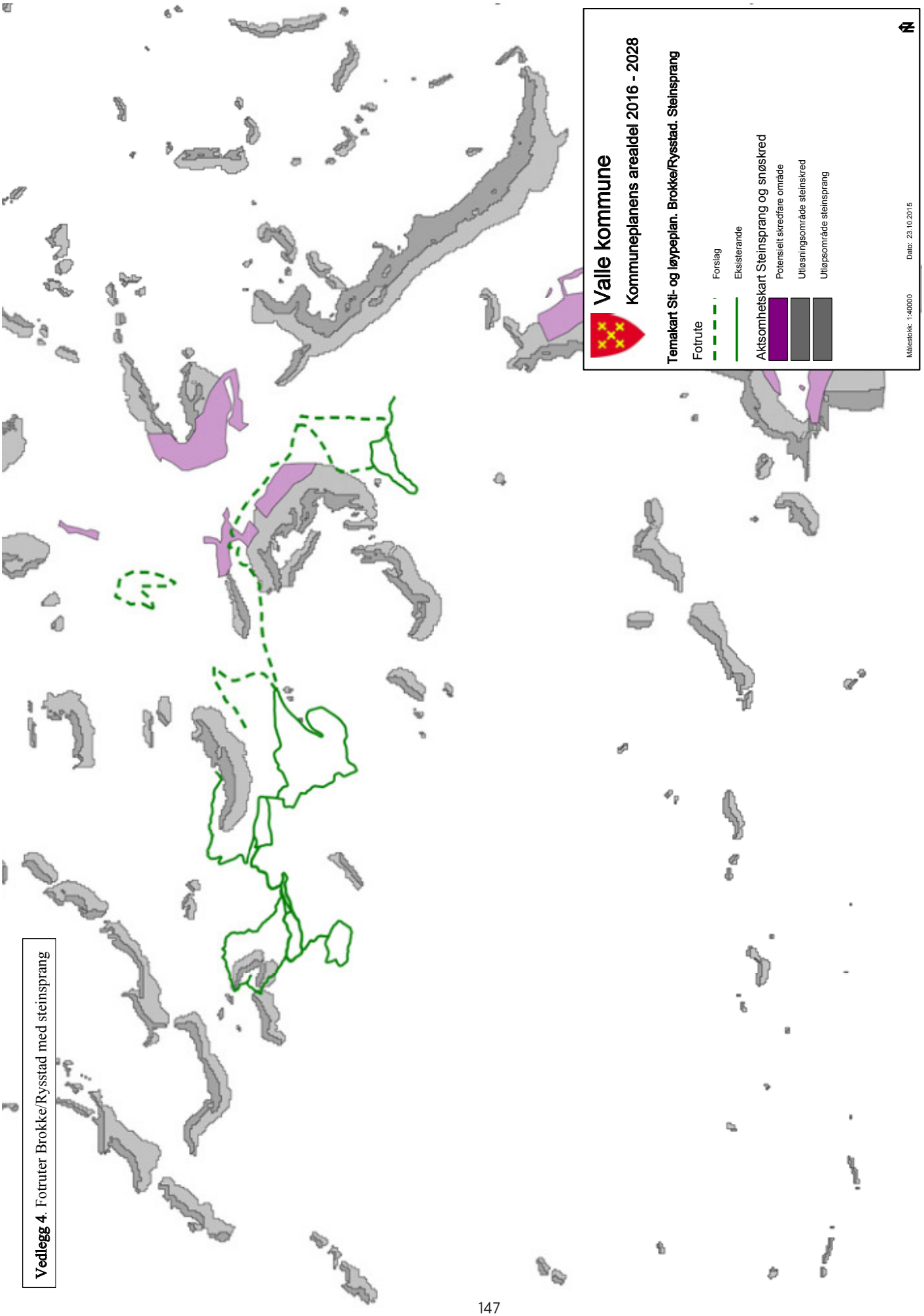
Vedlegg 1. Eksisterande og planlagde løyper. Brokke/Rysstad.



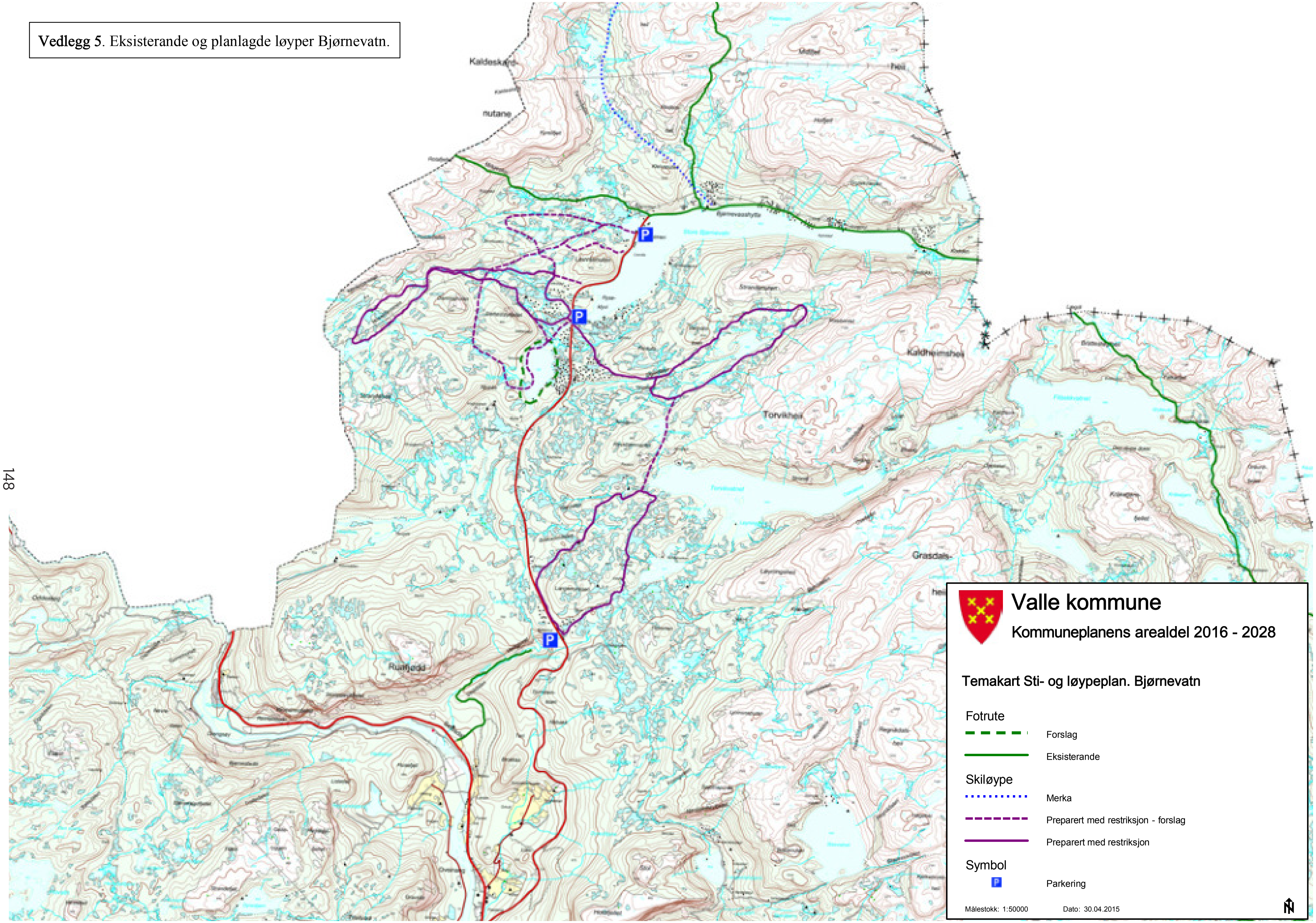
Vedlegg 2. Eksisterande og planlagde løyper. Brokke/Rysstad. Med heieplan



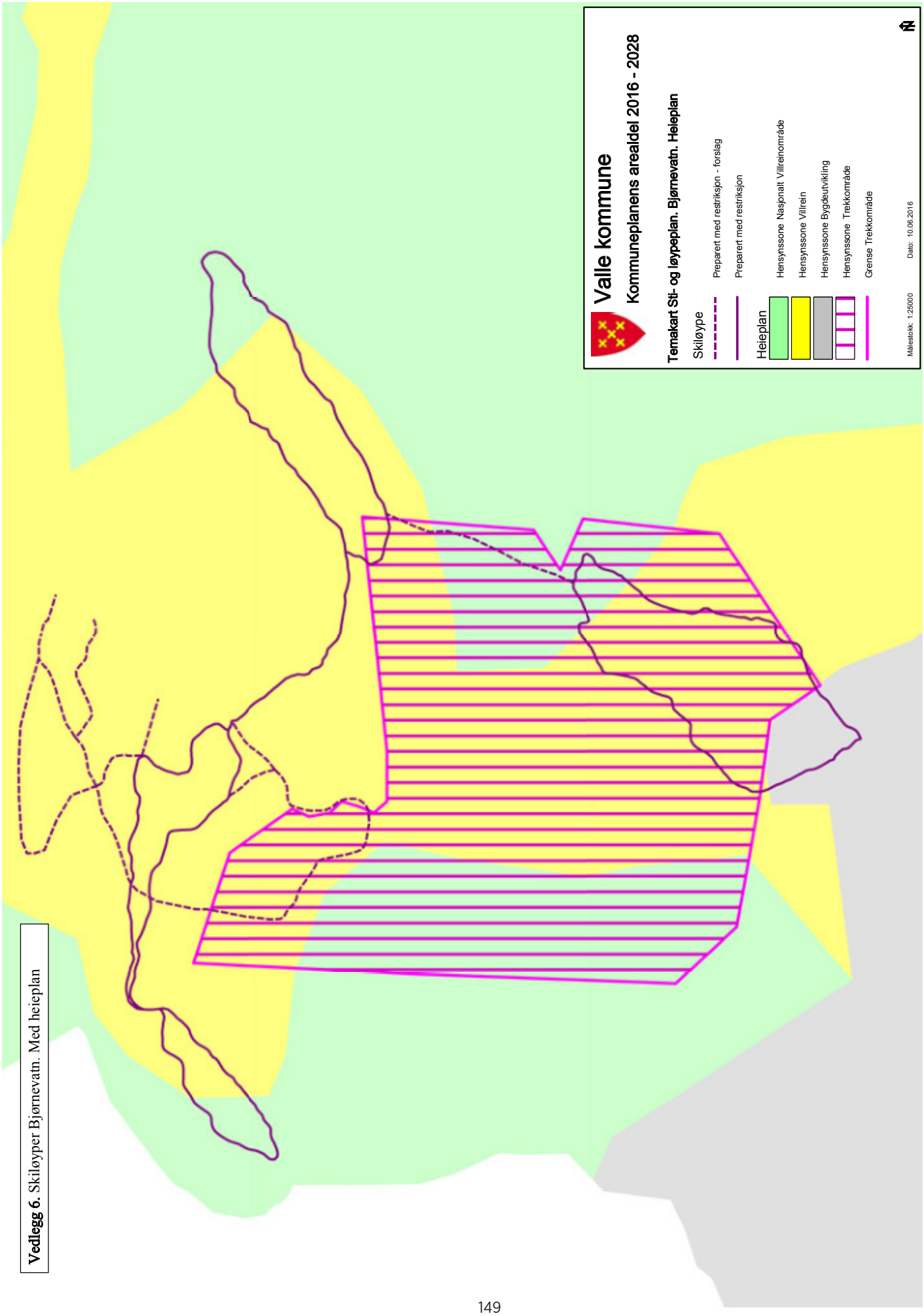
Vedlegg 3. Skiløyper Brokke/Rysstad med snøskred



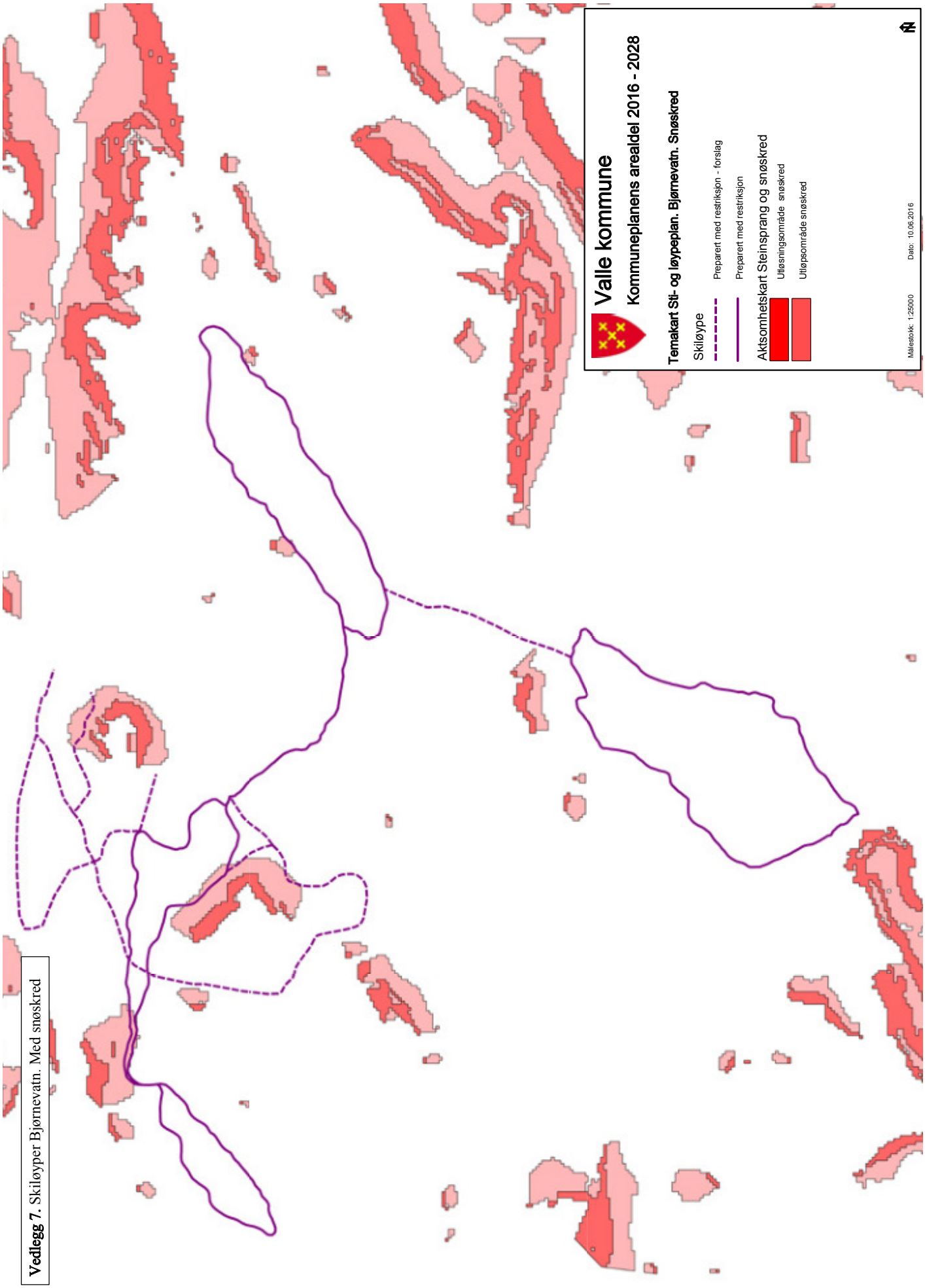
Vedlegg 4. Fotruter Brokke/Rysstad med steinsprang



Vedlegg 5. Eksisterande og planlagde løyper Bjørnevatn.

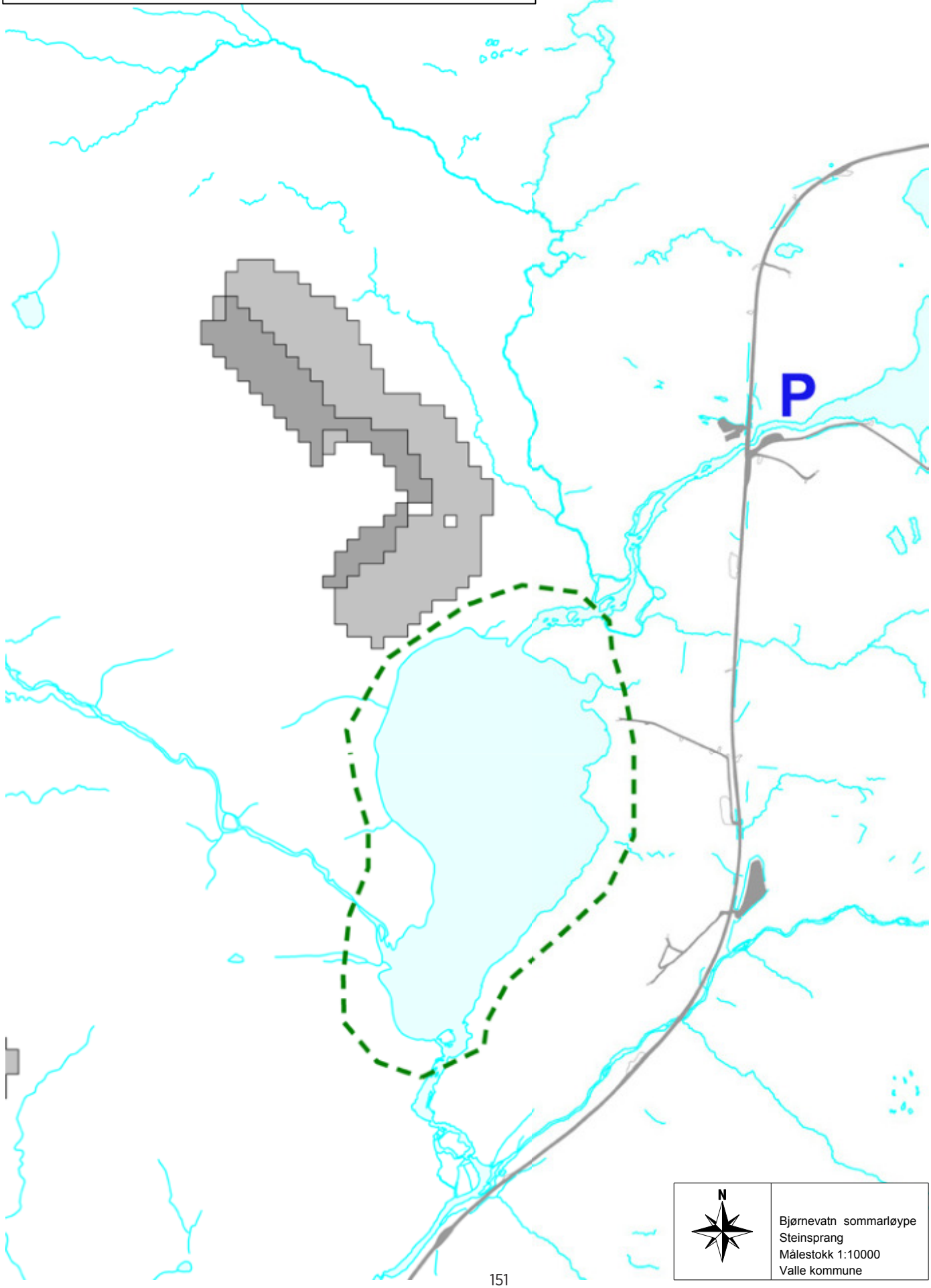


Vedlegg 6. Skiløyper Bjørnevatn. Med heieplan

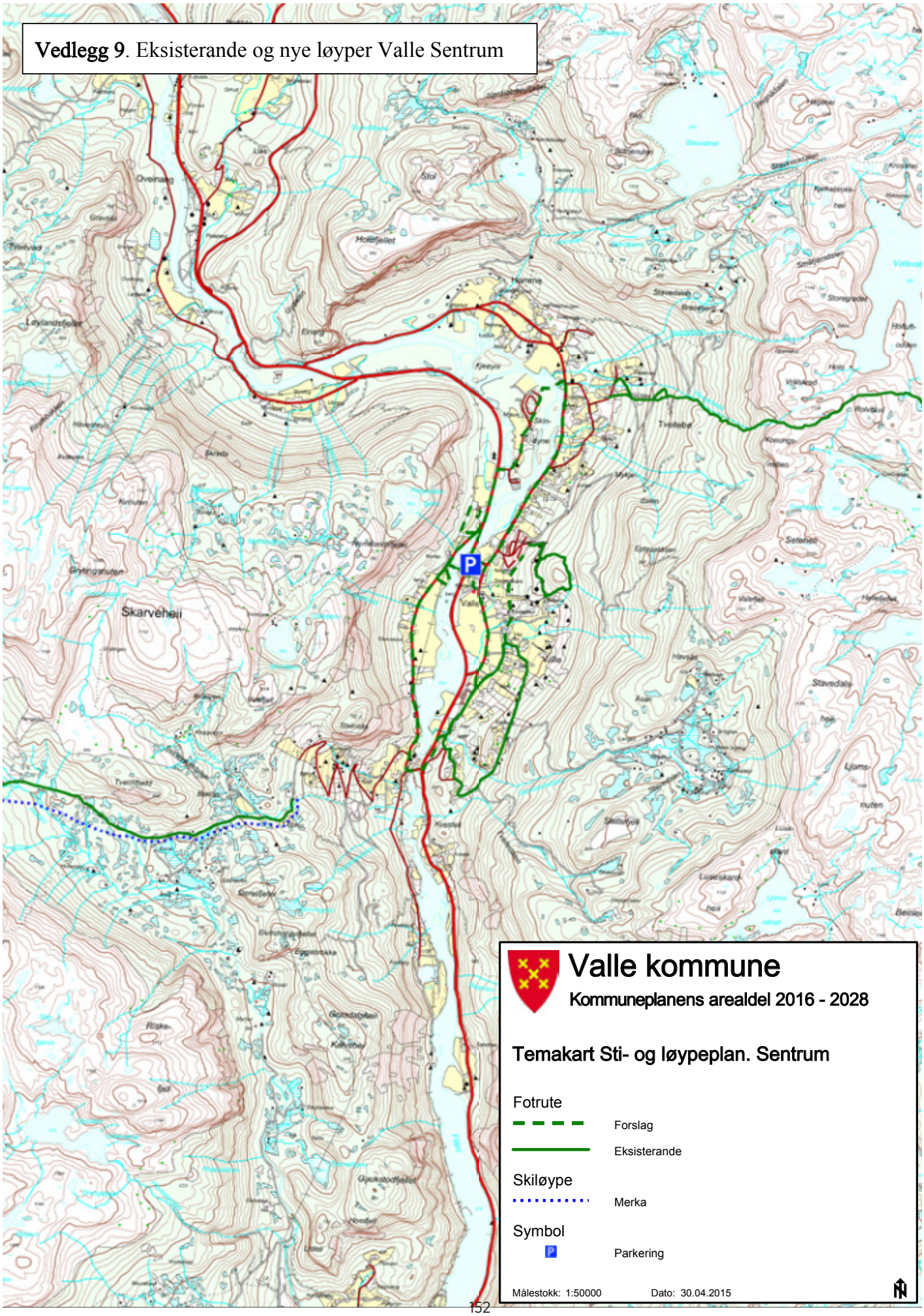


Vedlegg 7. Skiløyper Bjørnevatn. Med snøskred

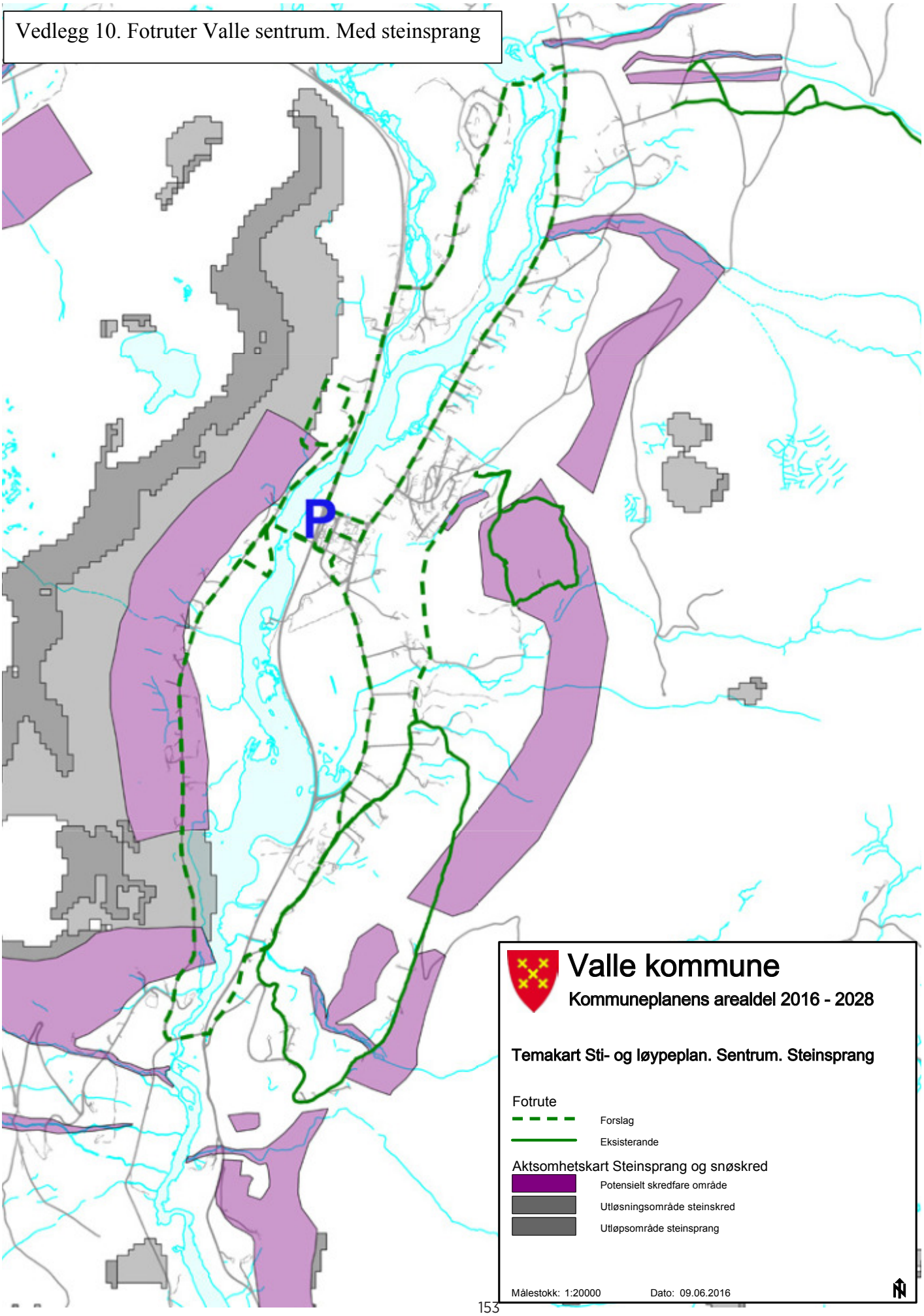
Vedlegg 8. Fotrute Bjørnevatn. Med steinsprang



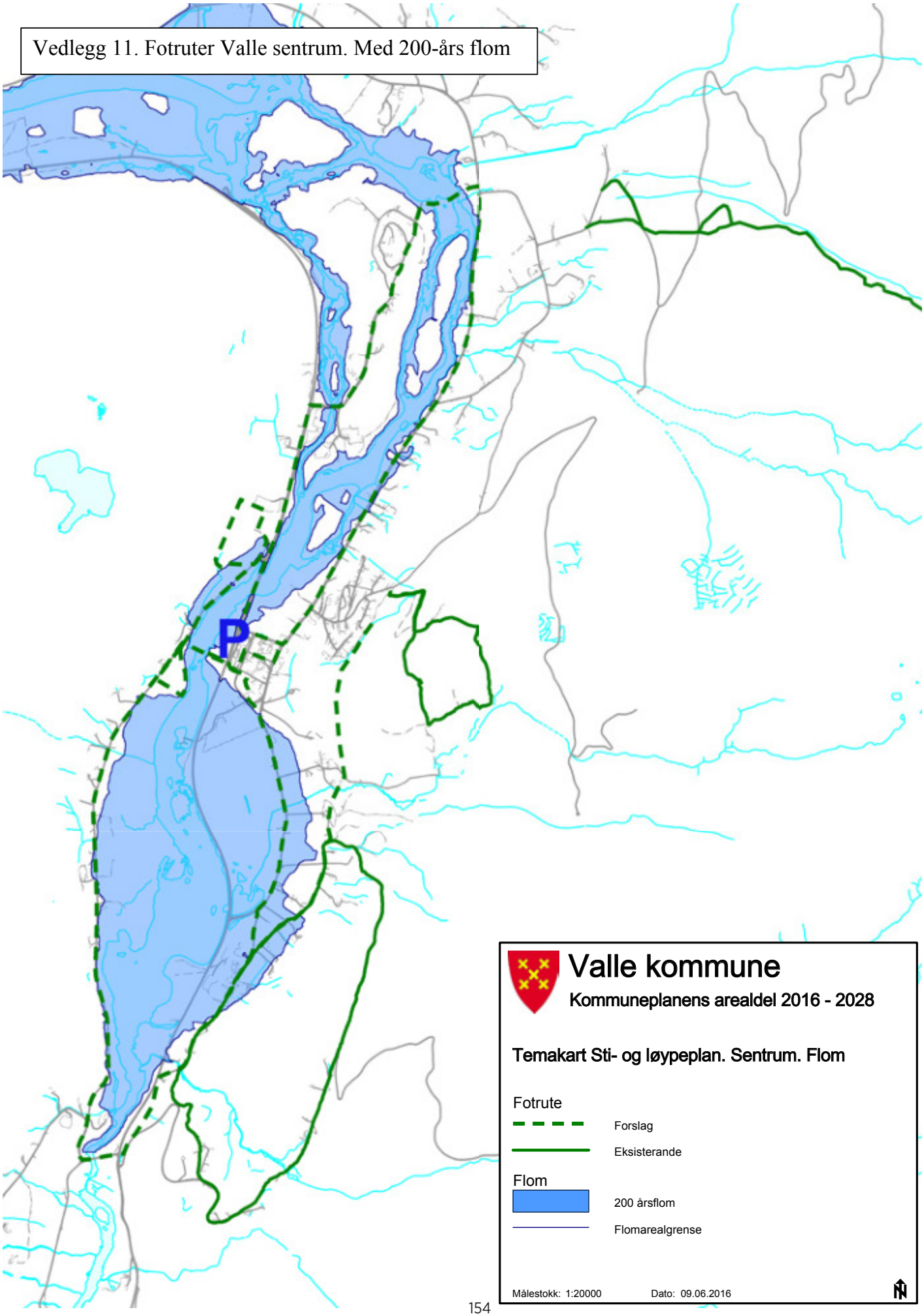
Vedlegg 9. Eksisterande og nye løyper Valle Sentrum



Vedlegg 10. Fotruter Valle sentrum. Med steinsprang



Vedlegg 11. Fotruter Valle sentrum. Med 200-års flom



KJETSÅ DESIGN • KART: MARIT HENRIKSEN • PRINT: KAI HANSEN TRYKKERI

Valle kommune

Valle kommune
Postboks 4
4747 Valle

www.valle.kommune.no

Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 02.12.2021

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Bruksenheter

BruksenhetID	Adresse	Bygningsnummer	Bolignummer
143333268	Nordibøvegen 92, 4747 VALLE	16713554	H0101
143333371		16713554	0000

Situasjon

Enhet		Røykvarslere		Slukkere			
BruksenhetID	FagID	Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
143333268	22080	0	0	0	0	0	0

Ildsted

BruksenhetID	FagID	Produsent	Modell	Installert dato
143333268	22080			

Tiltak, tilsyn og feiing

Enhet		Siste tiltak bruksenhet			Siste tiltak røykløp		
BruksenhetID	FagID	Type	Dato	Status	Type	Dato	Status
143333268	22080	Tilsyn	28.11.2013	Utført	Feiing	10.08.2018	Utført

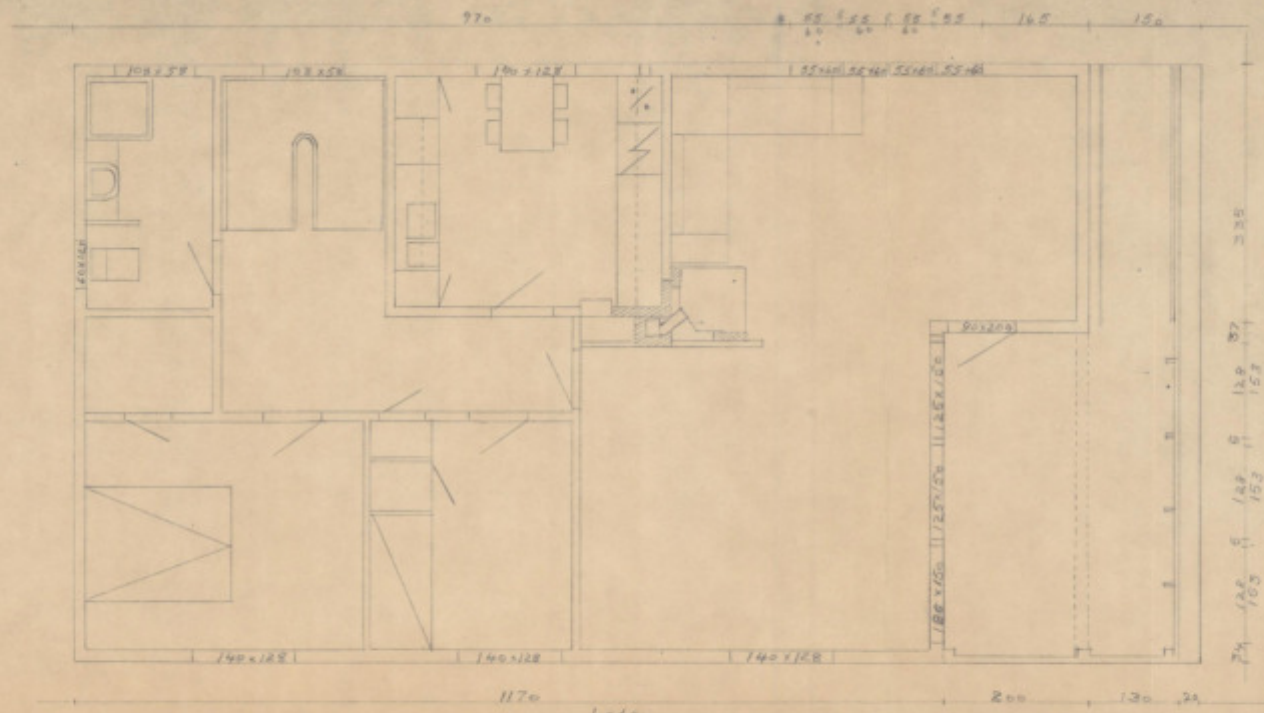
Avvik og anmerkninger

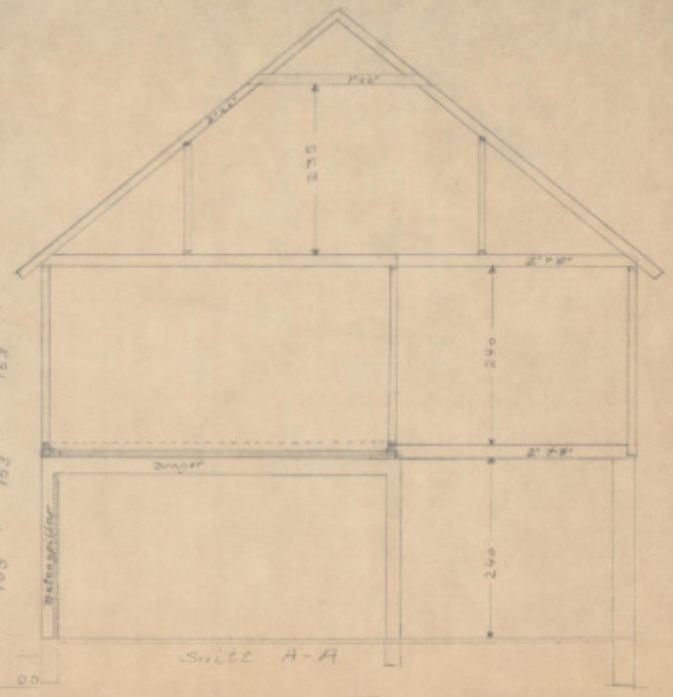
Bruksenhet 143333268 (22080)

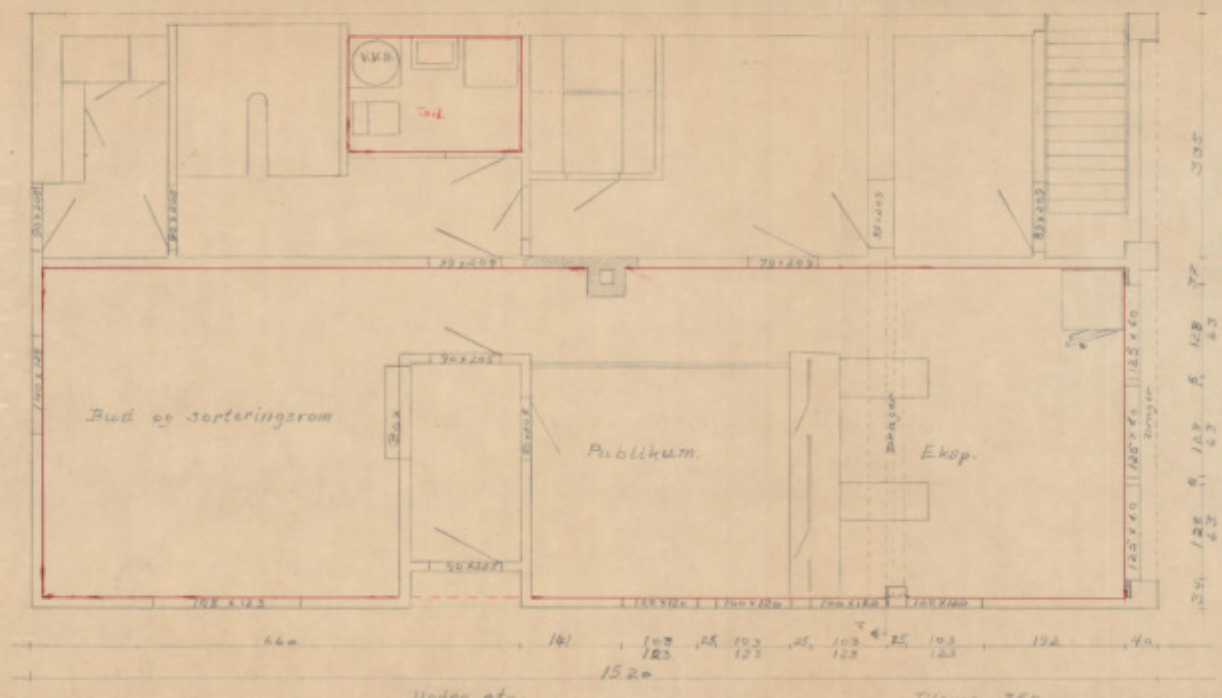
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

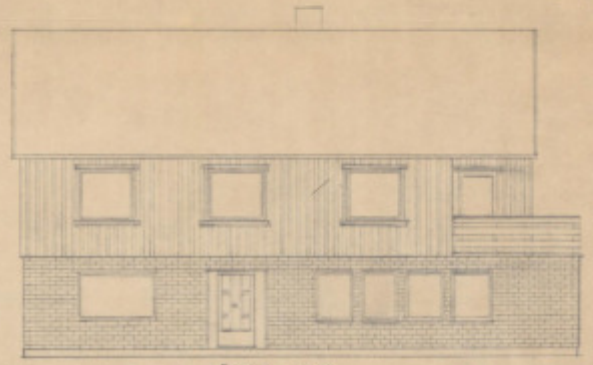
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

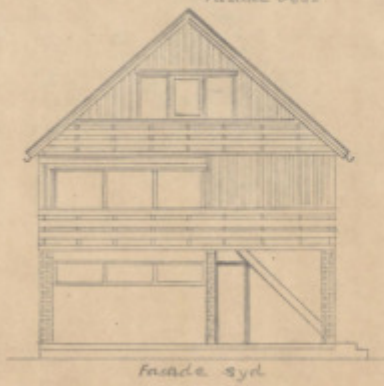
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



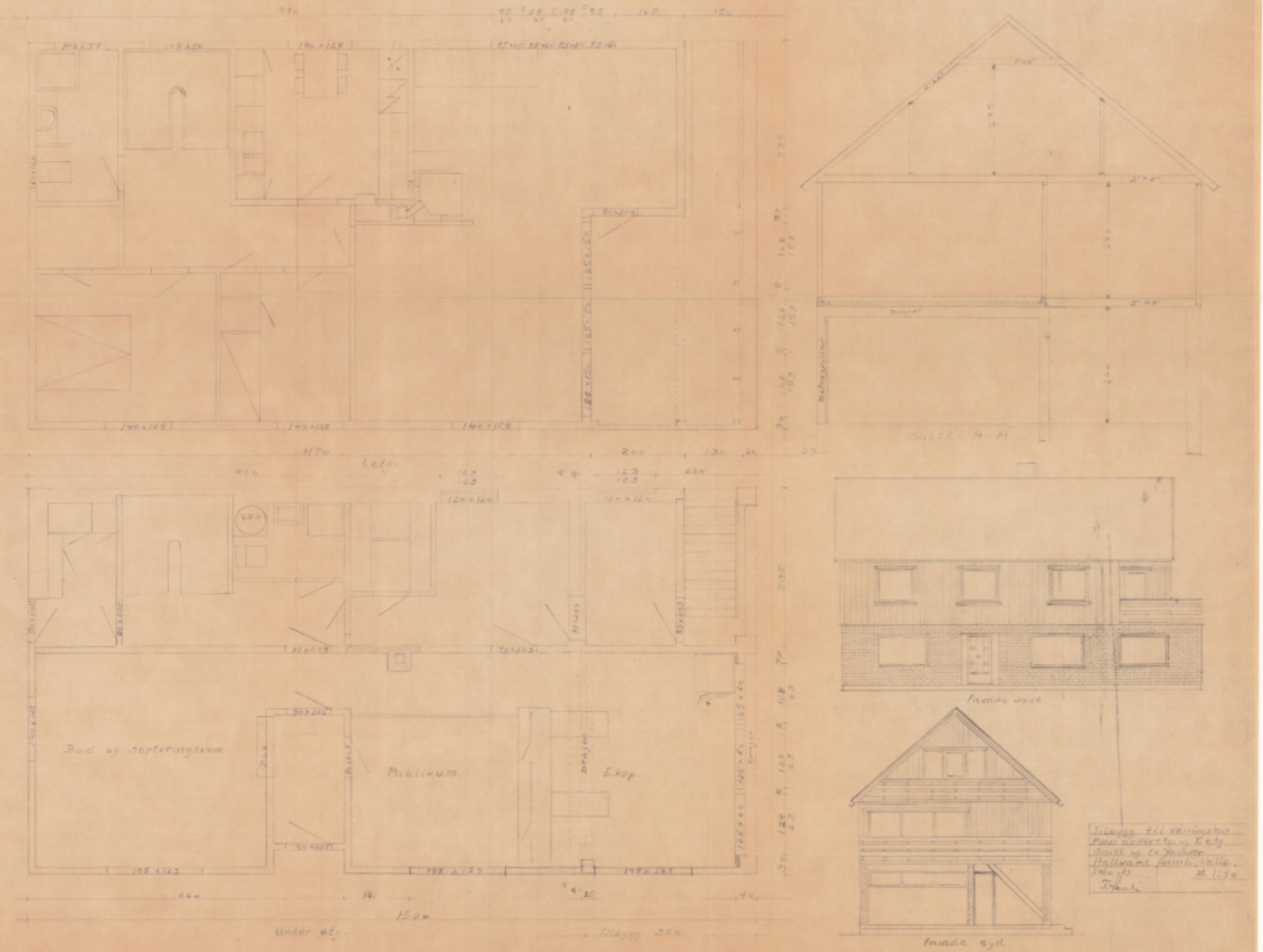


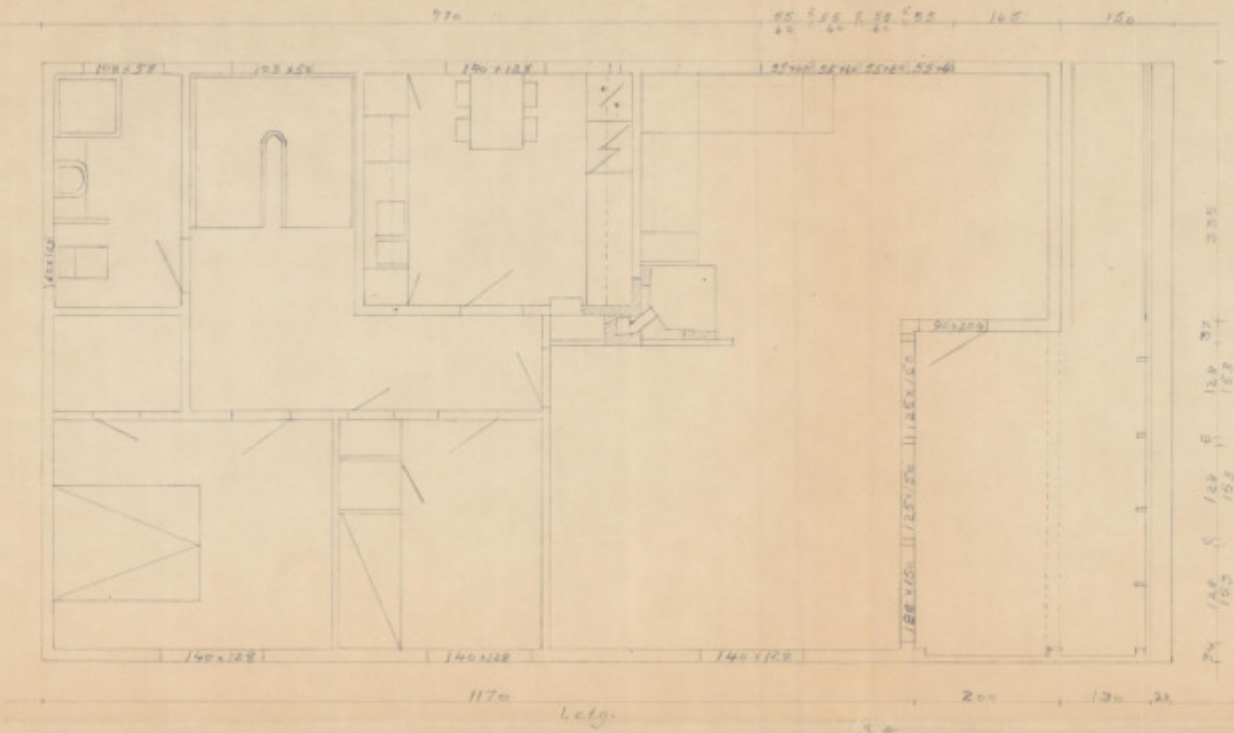


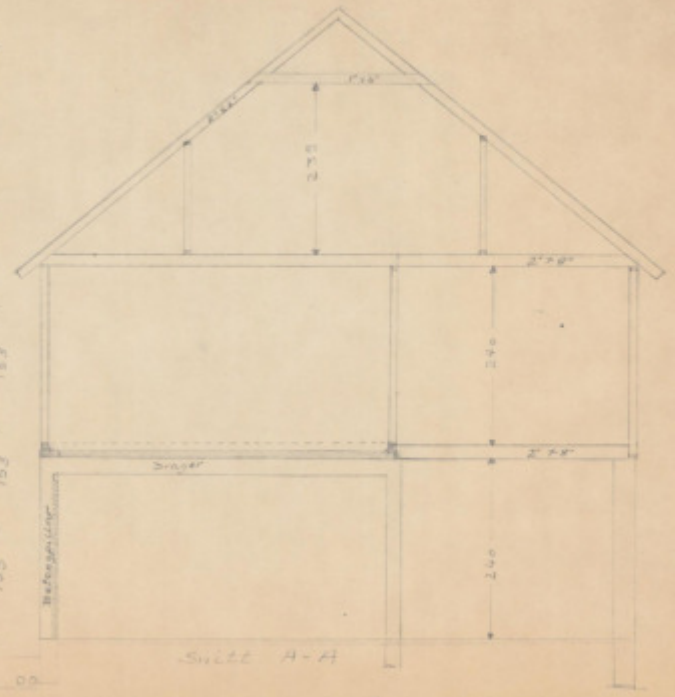


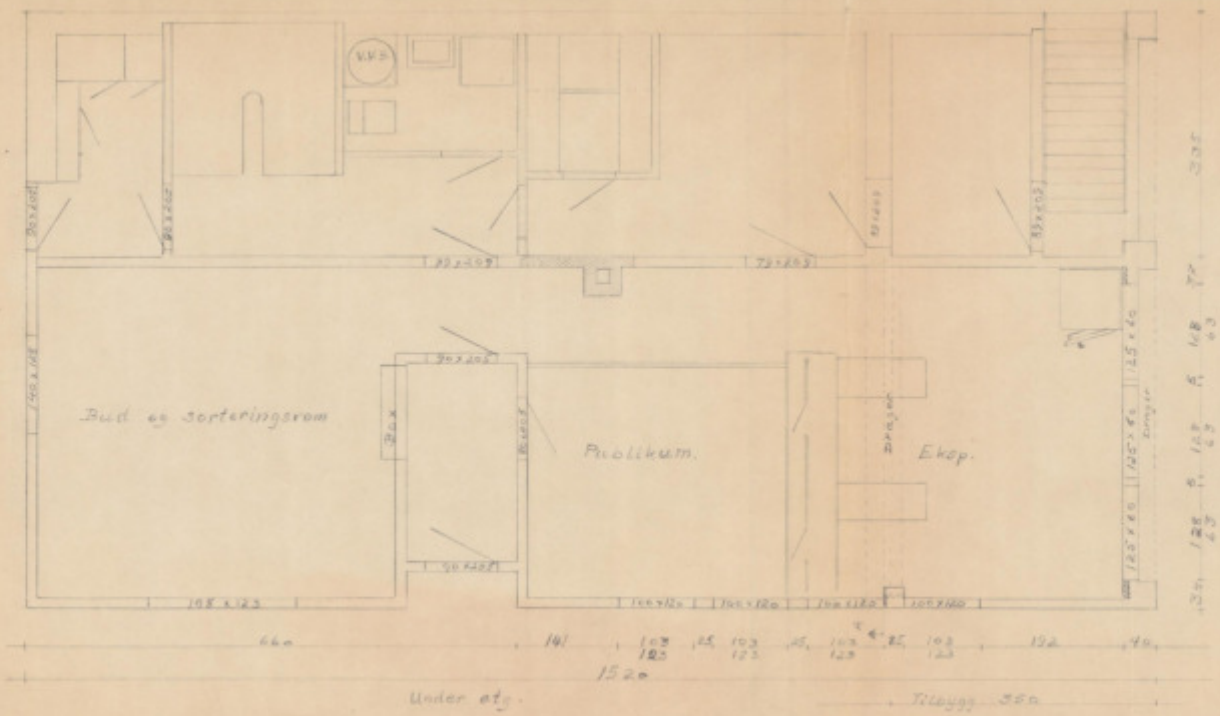


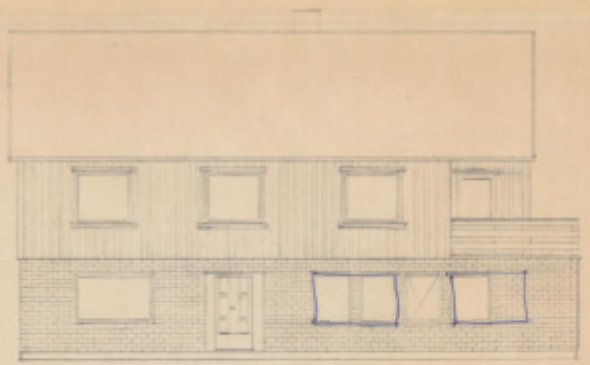
Tilbygg til Vårinngatan
Plan underetg. og 1. etg
Snitt og to fasader
Hallvard Aamli, Valle.
M. 1:50


Loft
Under etg.
Bud og sorteringsrom
Publikum.
Ekop.
Snitt A-A
Fasade vest
Fasade syd
Tilbygg til vårmonstro
Bud, kontor og 1. etg
Snitt og fasader
Hjelvard Jensen, Oslo.
M. 1:50









Tilbygg til varehuset
Plan underetg. og 1. etg.
Snitt og fasader
Holtvard Sæmb. Ingle.
M. 1:50

Utskriftsdato: 02.12.2021

Eiendomskart for eiendom 4221 - 42/76//

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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	938,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6564178,16	**Øst**	416359,84	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6564200,98	416368,04	35 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	36,14	
2	6564165,68	416375,78	35 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	24,57	
3	6564155,99	416353,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,06	
4	6564155,19	416351,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,12	
5	6564190,54	416343,9	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	26,30	

Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 02.12.2021

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordibøvegen 92, 4747 VALLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2020

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 2020**
Avløp	3 811,49 kr
Feiing	475,00 kr
Renovasjon	4 498,76 kr
Vann	4 082,74 kr
Sum	**12 867,99 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement Vatn	1 stk	2 655,00 kr	1/1	0 %	2 655,00 kr	1 991,25 kr
Målt Forbruk Vatn	89 m3	16,06 kr	1/1	0 %	1 429,56 kr	1 429,56 kr
A Konto Vatn	88 m3	16,06 kr	1/1	0 %	1 413,50 kr	1 060,13 kr
Innbetalt Vatn	-100 m3	16,06 kr	1/1	0 %	-1 606,25 kr	-1 606,25 kr
Vassmålarleige	1 Stk	271,25 kr	1/1	0 %	271,25 kr	271,25 kr
Abonnement Avlaup	1 Stk	2 655,00 kr	1/1	0 %	2 655,00 kr	1 991,25 kr
Målt Forbruk Kloakk	89 m3	16,06 kr	1/1	0 %	1 429,56 kr	1 429,56 kr
A Konto Kloakk	88 m3	16,06 kr	1/1	0 %	1 413,50 kr	1 060,13 kr
Innbetalt Kloakk	-100 m3	16,06 kr	1/1	0 %	-1 606,25 kr	-1 606,25 kr
Renovasjon Std.	1 Stk	4 498,75 kr	1/1	0 %	4 498,75 kr	3 374,06 kr
Feie- Og Tilsynsavgift	1 Stk	475,00 kr	1/1	0 %	475,00 kr	0,00 kr
				Sum	**13 028,62 kr**	**9 394,69 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Valle kommune

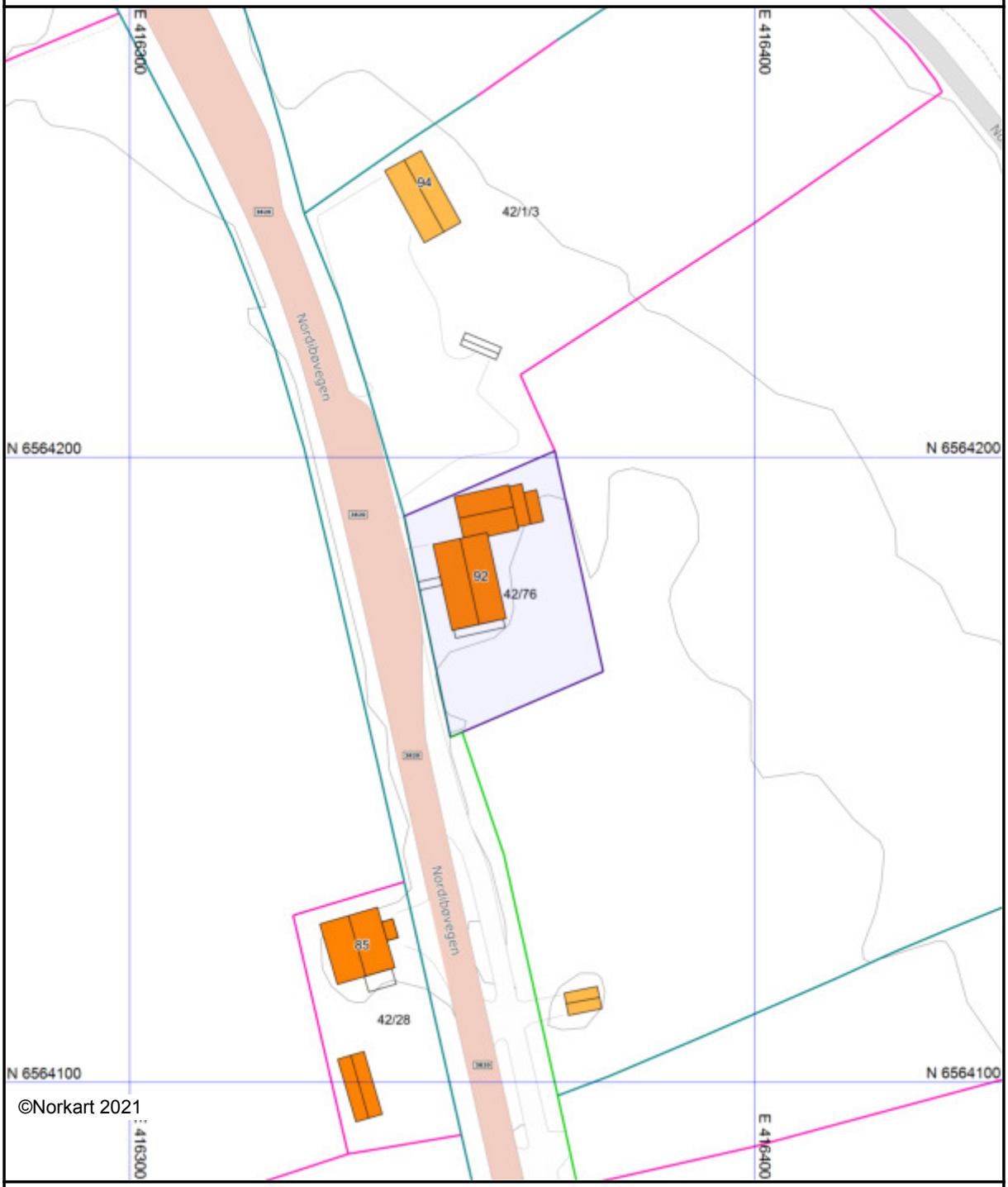
Grunnkart

Eiendom: 42/76
Adresse: Nordibøvegen 92
Dato: 02.12.2021
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.

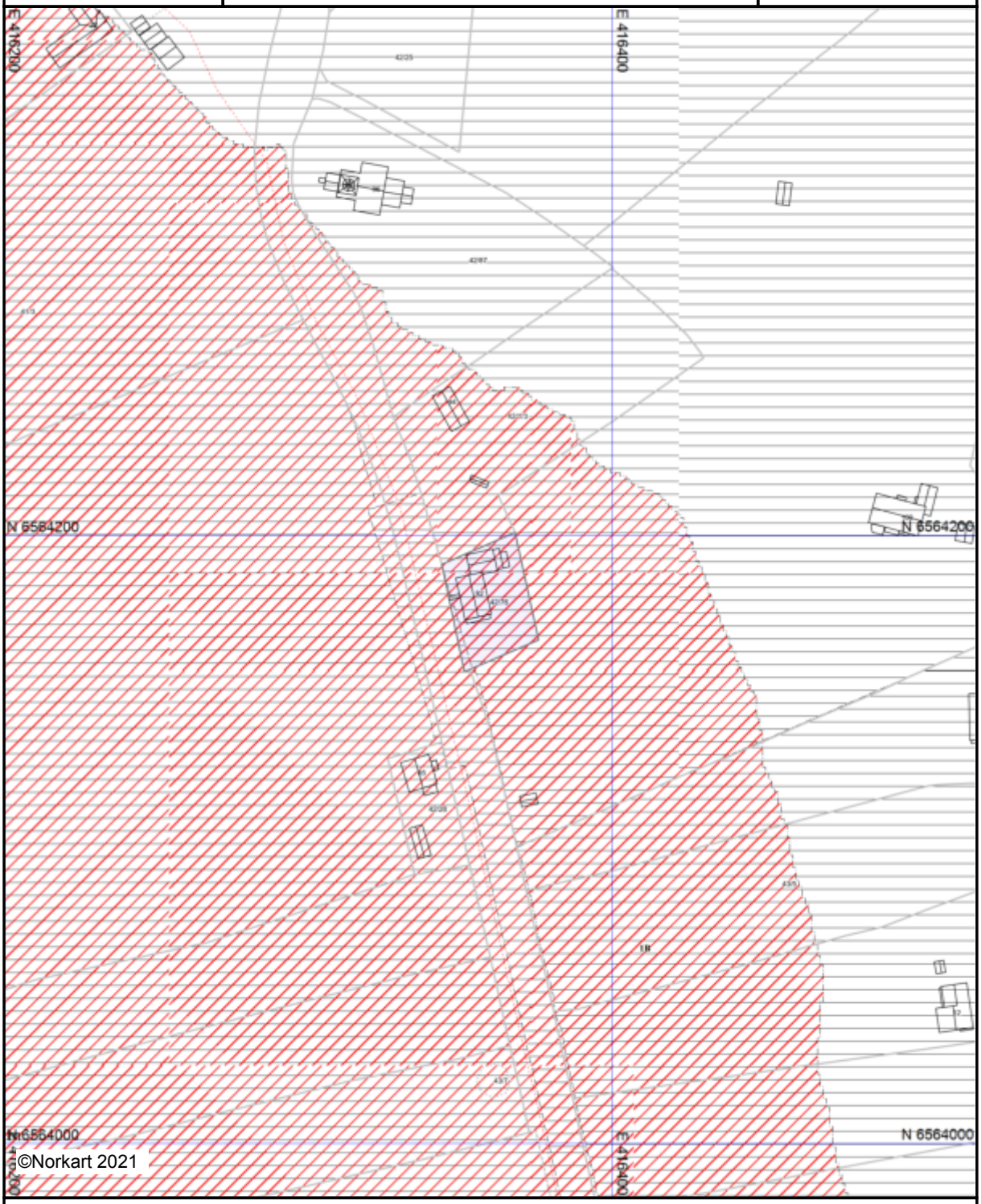
Valle kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/76
Adresse: Nordibøvegen 92
Utskriftsdato: 02.12.2021
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggingrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Detaljeringgrense
- Videreføring av reguleringsplan
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidi
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Kraftledning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Ahc Kommune(del)plan - påskrift

Kulturminnerapport

Eiendom	4221 42/76		
Utskriftsdato	02.12.2021	**Antall datasett**	6

1 Berørte datasett

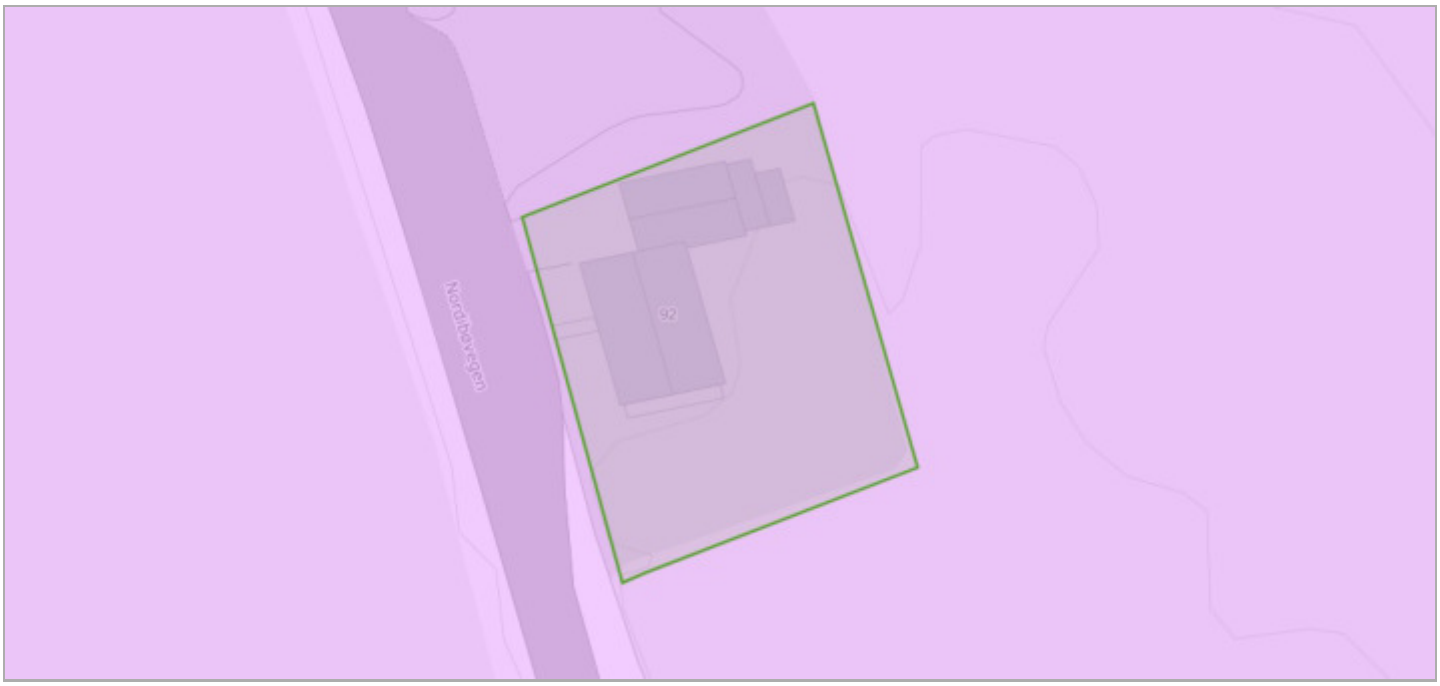
- Kulturminner - Kulturmiljøer

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Lokaliteter
- Kulturminner - Sikringssoner
- Kulturminner - Freda bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	01.12.2021



Om datasettet

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Datasettet dekker fredete kulturmiljøer, verdensarv og nasjonale interesser i by. Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer. Nasjonale interesser i by omfatter byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Områdene har ikke formelt vern, men det kan ikke utelukkes at noen av områdene bør fredes eller at det finnes objekter i disse som på sikt kan vise seg å måtte sikres etter kulturminneloven.

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Valle i Setesdal	-	Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FESTE NR. 2	Beregnet areal	938.1
Etablert dato	26.07.1991	Historisk oppgitt areal	936
Oppdatert dato	27.09.2017	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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 Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	42/76
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.05.2017 27.09.2017	17/564		42/1, 42/1/3, 42/76, 601/336
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.05.2017 28.09.2017	17/564		42/1 (-284,9), 42/94 (284,9) 42/76, 43/6, 601/336
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.06.2012 28.06.2012	2010/194		42/1, 42/1/3, 42/76
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	27.02.2003			0940-42/1/2, 42/76
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.07.1991			42/1 (-936), 42/76 (936)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6564178.16	416359.84	0	Ja	938.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSEN HENRIK AAMLI F200192*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NORDIBØVEGEN 92 4747 VALLE	Bosatt i Norge (B)

Adresse

Vegadresse: Nordibøvegen 92

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4747 VALLE	Kirkesogn	05050401 Valle og Hylestad
Grunnkrets	107 Vallebø	Tettsted	
Valgkrets	1 VALLE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16713554		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

2	16713554	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	30.09.1993

1: Bygning 16713554: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.05.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordibøvegen 92	H0101	42/76	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 16713554-1: Tilbygg, Tatt i bruk 30.09.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	38
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
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	15.07.1993	08.09.1993
Igangsettingstillatelse	02.08.1993	08.09.1993
Tatt i bruk	30.09.1993	12.10.1993

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/76	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	38	0	38	0	0	0

Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 Valle

Telefon: 37 93 75 00

Utskriftsdato: 03.12.2021

Bygningsteikningar

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vinje kommune

Kommunenr.	4221	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nordibøvegen 92, 4747 VALLE								

Informasjon om bygningsteikningar

Det føreligg ikkje opplysningar om ferdigattest/midlertidig bruksløyve i våre arkiv.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 02.12.2021

Oversiktskart for eiendom 4221 - 42/76//

Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 02.12.2021

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordibøvegen 92, 4747 VALLE								

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.

Kommuneplaner

Id	201402
Navn	Kommuneplanens arealdel for Valle kommune 2016 - 2028
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2016
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4221/201402/Dokumenter/201402_Kommuneplan_arealdelen.pdf
Delarealer	**Delareal** 49 m^2 **KPHensynsonenavn** 200805 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 938 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare
	Delareal 889 m^2 **KPHensynsonenavn** 201102 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Id	200805
Navn	Detaljregulering for gang- og sykkelveg langs Fv 336 frå Valle Kyrkje – Valle skule
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2014
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4221/200805/Dokumenter/200805_detaljregulering_gs_valle_skule_valle_kyrkje_føresegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** GS10
	Delareal 44 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** VT

Id	201102
Navn	Områderegulering Valle Sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.2013
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4221/201102/Dokumenter/201102_områdeplan_valle_sentrum_gjeldande%20føresegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 888 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B11
	Delareal 889 m^2 **RPHensynsonenavn** H320_1 **Faresone** Flomfare
	Delareal 2 m^2 **Formål** Landbruksformål **Feltnavn** L8

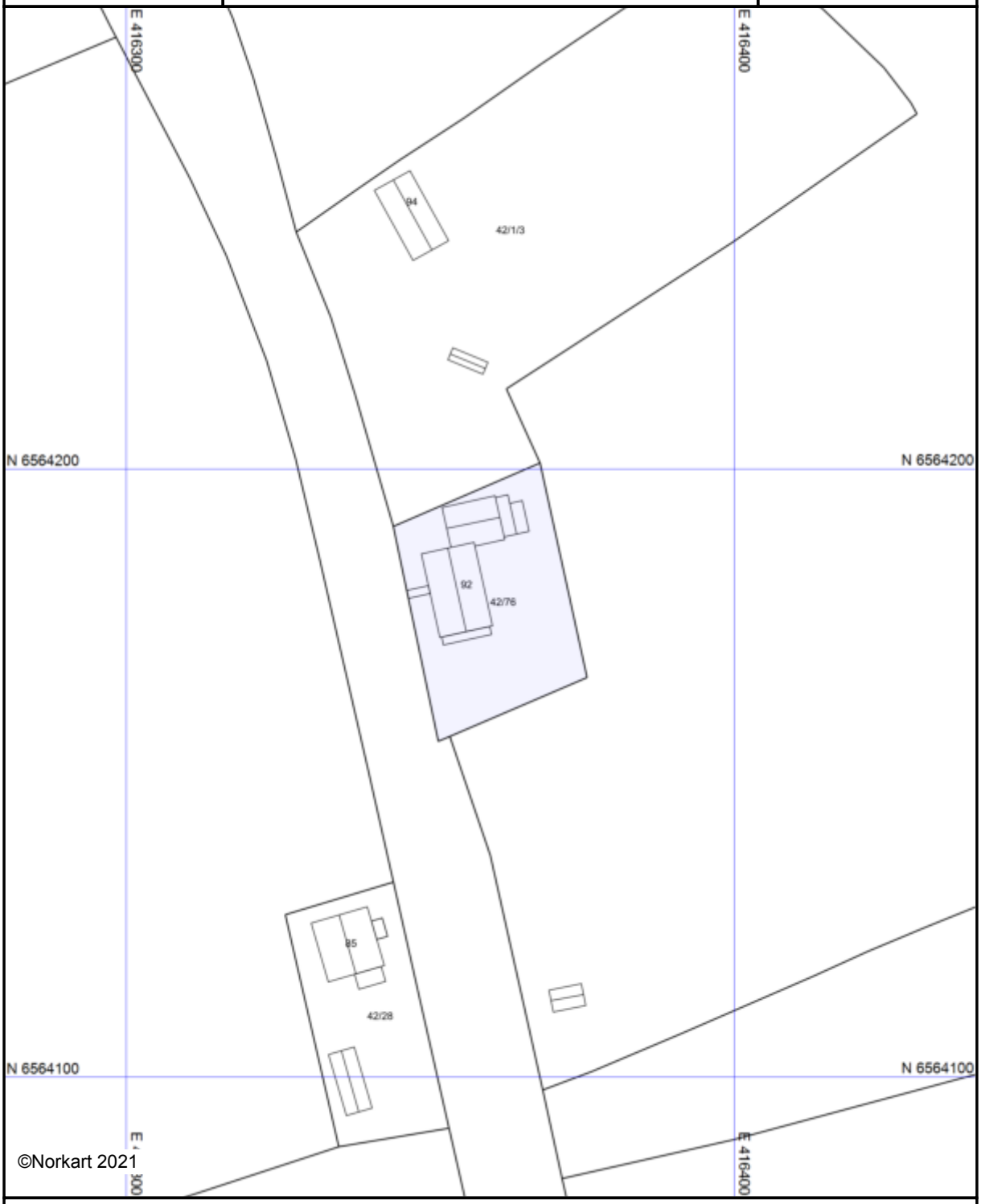
Valle kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 42/76
Adresse: Nordibøvegen 92
Utskriftsdato: 02.12.2021
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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 - Felles for PBL 1985 og 20

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

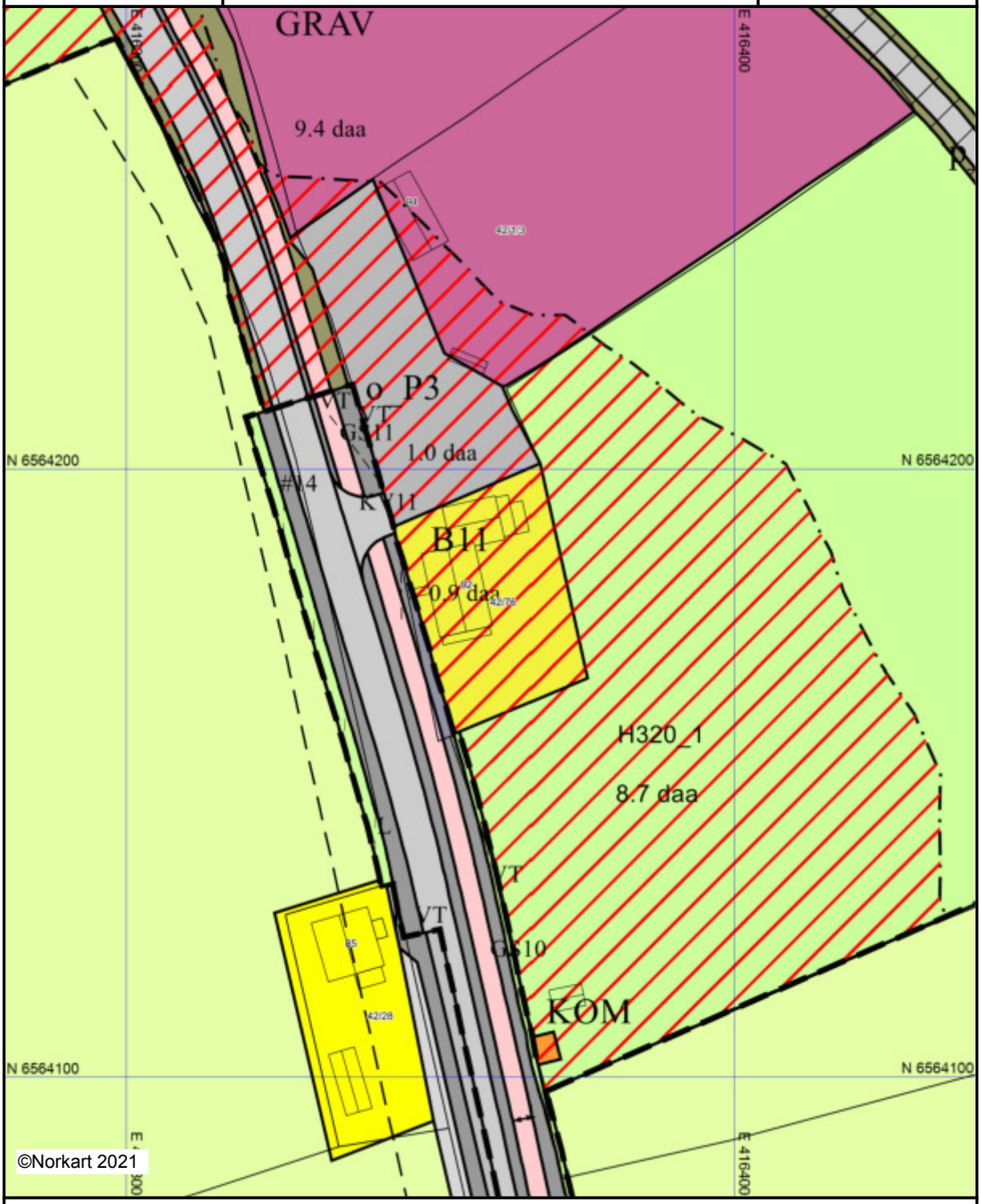
Valle kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/76
Adresse: Nordibøvegen 92
Utskriftsdato: 02.12.2021
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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-Byggeområde (PBL1985 § 2
- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formå

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (
- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1
- Park

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2
- Bustader
- Bustader - frittliggjande småhus
- Tenesteyting
- Kyrkje/anna religionsutøving
- Forsamlingslokale
- Campingplass
- Andre kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Andre særskilt angitte bygningar og anlegg
- Leikeplass
- Grav- og urnelund
- Kombinert byggje- og anleggsformål
- Forretning/kontor/tenesteyting
- Kontor/tenesteyting
- Angitte byggje- og anleggsformål kombinert

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Haldeplass/plattform
- Parkering

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1.
- Grøntstruktur
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik
- Landbruksformål
- Naturformål
- Friluftsformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyran

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgsp
- Sikringsone - Frisikt
- Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bandlegging etter lov om kulturminne
- Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL200
- Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde
- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringssonegrense
- Angittomsyngrense
- Bandleggingsgrense noverande
- Detaljeringsgrense
- Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eigedomsgrense som skal opphevast
- Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
- Byggjegrense
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Bru
- Målelinje/avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøgde
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 02.12.2021

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordibøvegen 92, 4747 VALLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2020
2274077	3522	12.01.2021	Årsavlesning - Ekstern kilde	89

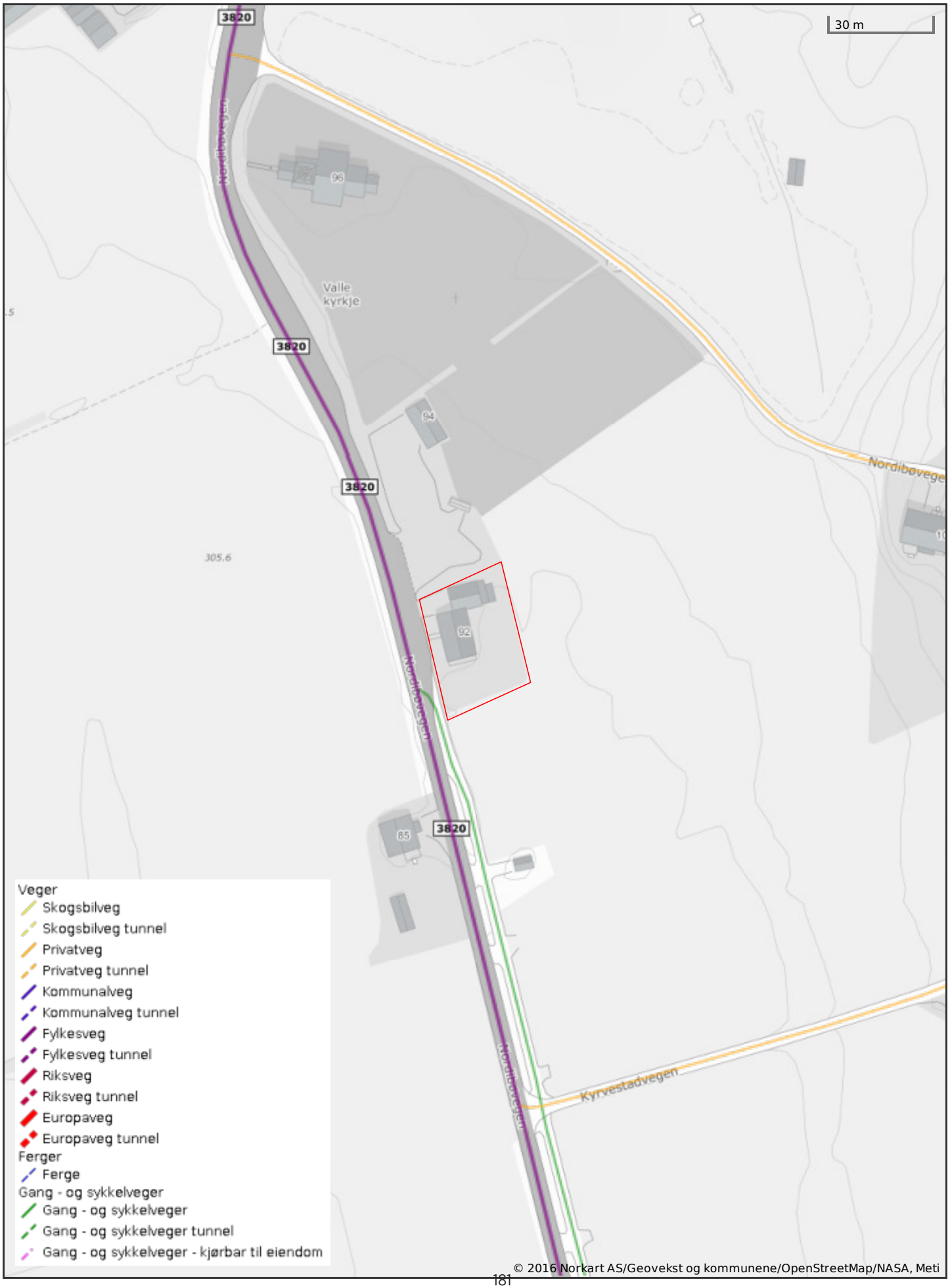
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 02.12.2021

Vegstatuskart for eiendom 4221 - 42/76//



SØRMEGLEREN

JAN TERJE HALVORSEN | Avd. leder / Eiendomsmegler | 92 80 63 23 | janterje@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Setesdal | Ljosheimvegen 1 | |