

Røyrvikåsen bustadfelt

bustadfelt 31



Prisantydning: **kr 2 390 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Fint beliggende enebolig i hyggelig boligområde på Hovden



Eneboligen går over to etasjer og det er garasje på eiendommen

Fint beliggende enebolig i hyggelig boligfelt - Kort vei til Hovden sentrum - 4 soverom og 2 bad - garasje

OMRÅDE
bustadfelt 31

ADRESSE
**Røyrvikåsen bustadfelt 31,
4755 HOVDEN I SETESDAL**

Prisantydning
kr 2 390 000,-

Omkostninger: **kr 76 140,-**
Totalpris: **kr 2 466 140,-**
Formuesverdi: **kr 892 690,-**
Kommunale avgifter: **kr 13 940,- per år**

BRA-i: 147 m²
BRA-e: 32 m²

BRA Total: 179 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2012
Soverom: 4
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 936.3 m²



Jan Terje Halvorsen
Eiendomsmegler

928 06 323
janterje.halvorsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Setesdal
Ljosheimvegen 1, 4735 Evje
99 56 40 40
sormegleren.no

RØYRVIKÅSEN BUSTADFELT 31

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 2, bnr. 1158
i Bykle kommune.

Areal

BRA - i: 147 m²

BRA - e: 32 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 179 m²

TBA: 54 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 95 m² Entré, stue, kjøkken, vaskerom, soverom, bad og annet rom med sluk.

2. etasje

BRA-i: 52 m² Stue, 3 soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

KONTROLL AV TEGNINGER:

Det er foretatt gjennomgang av godkjente tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Bruken av rom på befaringsdagen stemmer

ikke helt overens med godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv.

1. etasje:

- Tegninger viser WC-rom. Dette rommet fremstod som vaskerom på befaringsdagen.

2. etasje:

- Tegninger viser større loftstue med gulv helt bort til vinduer. Dette fremstod som en åpen løsning fra stue i etasjen under.

- Tegninger viser en mindre bod innenfor et av soverommene. Dette rommet eksisterer ikke. Fremstår som større soverom.

Annet:

- Arealer i loftstue er målt fra rekkverk for mesanin/hems.
- Loft har arealer som ikke er måleverdige på grunn av for lav høyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

936.3 m²

Tomtebeskrivelse

Areal: 936 kvm, Eierform: Eiet tomt

Beliggenhet

Fint beliggende enebolig i et rolig og hyggelig boligområde på Hovden. Det er kort vei til flott turterreng hele året og lysløype med oppkjørte skiløyper vinterstid. Gangavstand til sentrum med butikker og kafeer, badeland, barnehage og skole.

Adkomst

Se kart. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i tre over ringmurselementer, betong og støpt plate. Yttervegger med isolert bindingsverk kledt med liggende kledning. Takteking av trepanel/plank. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål. Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Hovedytterdør i PVC, ukjent østeuropeisk type. Balkongdør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass. Ubehandlet terrasse av tre fra byggeår rundt store deler av boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja! Lekkasje i vannrør mellom bad og vaskerom.

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

2.1 Faglært

2.2 Venter på svar fra rørlegger og evt. erstatning fra JF Forsikring om skadeomfanget (materielt).

2.3 Rørlegger Jarle Sørensen Hovden

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

3.1 Beskriv feilen og omfanget: Ved slagregn har det lekket litt i stuevinduer.

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget? Ja!

9.1 Faglært!

9.2 De har utført vanlig kontroll

9.3 E-verket

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, Regn har trengt inn vinduer, vestsiden.

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja!

11.1 Se 1.1. første punkt

12 Etr det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja!

12.1 Faglært

12.2 Se 1.1 første punkt

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Det planlegges i legge/montere varmepumpe i oktober 2024.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Eneboligen går over to etasjer og inneholder entre, kjøkken, stue, vaskerom, soverom, bad og annet rom med sluk i 1. etasje. I loftsetasjen er det stue, 3 soverom, bad og en bod. Frittliggende garasje på eiendommen.

Enebolig totalt:

Primærrom: 142 kvm, Bruksareal: 147 kvm Sekundærrom: 5 kvm.

P-rom inkl.: Entre, kjøkken, stue, vaskerom, 4 soverom, bad (1. etasje), stue og bad (loftsetasje).

S-rom inkl.: Annet rom med sluk og bod.

1. etasje:

Bra: 95 m² - P-rom: 95 m² - S-rom: 0 m²

P-rom inkl.: Entre, kjøkken, stue, vaskerom, soverom og bad (1. etasje).

S-rom inkl.: Annet rom med sluk.

Loftsetasje:

Bra: 52 m² - P-rom: 47 m² - S-rom: 5 m²

P-rom inkl.: Stue, 3 soverom og bad (loftsetasje).

S-rom inkl.: Bod.

Arealer i loftstue er målt fra rekkverk for mesanin/hems. Loft har arealer som ikke er måleverdige på grunn av for lav høyde.

Garasje:

Bra: 32 m² - P-rom: 0 m² - S-rom: 32 m²

S-rom inkl.: Garasje.

Arealer og rombenevnelse er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Tegninger viser WC-rom. Dette rommet fremstår i dag som vaskerom. Tegninger viser større loftstue med gulv helt bort til vinduer. Dette fremstår i dag som en åpen løsning fra stue i etasjen under. Tegninger viser en mindre bod innenfor et av soverommene. Dette rommet eksisterer ikke. Fremstår som større soverom. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudt med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Megler har ikke mottatt tegninger på garasje fra kommunen, dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene samsvarer med hva de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Standard

Hyggelig og romslig stue med plass for flere sittegrupper. Det er vedovn i stua og god takhøyde. Store vinduer som gir godt lys. Utgang til terrasse fra stua. Delvis åpen løsning til kjøkkenet.

Romslig kjøkken med plass for spisebord. Pen kjøkkeninnredning med glatte speil-fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøl-/frysenskap, stekeovn og

koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vaskerom i 1. etasje med fliser på gulv, panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad i 1. etasje med fliser på gulv. Panel på vegger og i takhimling. Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Stue i loftsetasjen.

Bad i loftsetasjen har fliser på gulv. Panel og fliser på vegger. Panel i takhimling. Badet er innredet med toalett, badekar, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Det er fire soverom i boligen. Ett soverom i 1. etasje og tre soverom i loftsetasjen.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Frittliggende garasje på eiendommen.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Ruben Lossius den 22.10.24, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Boligen er av typen importert delvis prefabrikkert elementhus/byggesett fra Øst-Europa (Baltic Wooden Houses & Furniture). Enkelte deler av boligen er oppført noe ulikt vanlig Norsk byggeskikk og avviker stedvis fra Norsk Standard. Boligen fremstår med normal innvendig slitasje ut i fra bruk og alder, men har etterslep på utvendig vedlikehold. I hovedsak fremstår boligen i god teknisk stand, men det må påregnes utbedring av enkelte avvik. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses!

Følgende avvik har fått TG3:

Utvendig > Taktekking - Det er avvik:

- Taktekket har betydelige slitasje skader, stedvis påbegynt råte, løse og vridde takpanelbord og vannbord/vindski.
- Det mangler vannbord mellom kledning på kvist og tak.

Utvendig > Nedløp og beslag - Det er avvik:

- TG3: Det mangler snøfangere på taket.
- TG 2: Det er ikke tilfredsstillende beslag på tak rundt pipe. Tilsynelatende ufagmessig arbeid eller arbeid som ikke er preakseptert Norsk standard.
- Takpanel er ufagmessig avsluttet mot renne. Det mangler skvettbeslag.
- Det mangler stigetrinn for feier.

Utvendig > Vinduer - Det er avvik:

- Innvendig ble der registrert vannlekkasje og fuktskjolder i foring på flere vinduer. Også på befaringsdagen var det vått i to av vindusforingene. Et av vinduene var forsøkt tettet med utvendig fugemasse. Det er påvist avvik/feil rundt innsettsdetaljer. Vinduene er ikke satt inn etter preakseptert løsning.
- Flere vannbord har løsnet og fremstår med slitasjeskader.
- Enkelte vindu henger noe i karm ved åpne/lukking.

Utvendig > Dører - Det er avvik:

- TG3: Dørene er satt inn på samme måte som vinduer. Vannbord over dører er kun festet utenpå kledning. Innsetnings avvik.
- TG2: Ytterdøren har noe vedlikeholdsbehov da lukkefunksjon til tider henger seg opp. Balkongdør mangler utvendig håndtak. Det er ikke montert beslag i underkant av dørene.

Innvendig > Overflater - Det er avvik:

- Det ble registrert fuktskjolder i flere av vindusforingene etter vannlekkasje som også er omtalt i punkt for vinduer. Det kan ikke utelukkes skader skjult bak overflater tilknyttet dette avviket.
- I løpet av det siste året har det vært en innvendig lekkasje fra vannfordelerskap i bodrom under trapp. Dette har medført til at vann har trukket inn i tilstøtende rom og medført synlig skade blant annet på parkett i stuen og på et soverom. Det er utarbeidet en skadesak og forsikringsselskapet er i ferd med å utbedre skader. Dette var ikke ferdig utført på befaringsdagen. Henviser til selger vedr. videre fremdrift/saksgang.
- Det ble registrert bom (hulrom) i fliser på gulv flere steder i boligen inkl. bad, og løse i fliser og fuger i gang.
- Det gjøres oppmerksom på noe ujevne og store åpninger i skjøter mellom parkett bord.

Våtrom > 1. etasje > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt - Det er avvik:

- Rommet har ikke membran på gulv og mangler tette oppkanter. Det har vært lekkasje i rommet i løpet av det siste året. Vannlekkasjen har medført til at vann har trukket inn og påført skade i tilstøtende rom.

Våtrom > Loftsetasje > Bad (loftsetasje) > Overflater Gulv - Det er avvik:

- Det er motfall fra sluk på badegulvet mot dør, ca. 2 mm. (TG 3) Det er heller ingen oppkant ved dør eller påvist bak gulvlister. Ved lekkasje i rommet vil tilstøtende bygningsdeler bli skadet. I løpet av det siste året har det vært lekkasje som følge av dette. Skade utbedring pågår.
- Det ble registrert noe bom i fliser og enkelte fliser har løsnet.
- Det ble registrert bom eller løse fliser.
- Gulvlister av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

Våtrom > 1. etasje > Bad (1. etasje) > Overflater Gulv - Det er avvik:

- Det er ikke fall på badegulvet og ingen oppkant ved dør eller påvist bak gulvlister. Ved lekkasje i rommet vil tilstøtende bygningsdeler bli skadet.
- Gulvlister av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Det ble registrert en løs ledning på loft som kun var tape på enden.
- Det er montert stikkontakt på baderomsinnredning som står utsatt til i forhold til vannsøl fra vask. Kontaktten er ikke beregnet for å tåle fukt/vann. (ikke IP 44)
- Undertegnede har videre ikke el-kompetanse. Ytterligere undersøkelser anbefales av elkontrollør.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

- Brannslukkeapparat er merket 2013. (over 10 år, TG 3)

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig > Veggkonstruksjon - Det er avvik:

- Det mangler hjørnelister, det er også trapping mellom kledningsbord.
- Det gjøres oppmerksom på at kledning/panel ikke har ru overflate for heft for maling. Mye avflassing registret.
- Kledningen og hjørnebord/vannbord har betydelig etterslep på vedlikehold. Stedvis påbegynt råte registrert på hjørnebord/belistning. Enkelte hjørnebord/belistning som er benyttet er ikke ment for utendørs bruk og er ufagmessig montert.
- Det ble ikke registrert museband bak nederste kledningsbord. Symptom på aktivitet fra mus registrert på loft.
- Plate som skal fungere som vindspærre er tilsynelatende ikke spikret/klemt tilstrekkelig mot bindingsverk. Det er også ukjente egenskaper for platen med tanke på om den ivaretar lufttetthet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Det er avvik:

- Det ble registrert aktivitet fra mus på loftet i form av gnagemerker og muselort. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjon.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Det er avvik:

- Terrassen fremstår med etterslep på vedlikehold, noe slitt og har enkelte skader på overlater og noe påbegynt råtedannelse.

Innvendig > Radon - Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Innvendige trapper - Det er avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører - Det er avvik:

- Enkelte dører står noe skjevt mellom dørkarm og dørblad og må ettertrekkes ved lukking.
- Det ble registrert at et par av profil speilene var løsnet noe fra dørramme.

Våtrom > 1. etasje > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling - Det er avvik:

- Det ble registrert skade på paneloverflater etter tidligere lekkasje.

Våtrom > 1. etasje > Annet rom med sluk > Overflater Gulv - Det er avvik:

- Krav til fall mot sluk er ikke oppfylt. Målt fall fra dør er 8 mm. Krav er minimum 25 mm. Det er heller ikke tette oppkanter langs vegger.
- Gulvlister av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

Våtrom > Loftsetasje > Bad (loftsetasje) > Overflater vegger og himling - Det er avvik:

- Det er plassert dør i våtsone.
- Panel på vegger i våtsone er ikke en preakseptert løsning.
- Det ble registrert sprekke i innvendig hjørne som er flisbelagt.

Våtrom > Loftsetasje > Bad (loftsetasje) > Sluk, membran og tettesjikt - Det er avvik:

- Det kan ikke påvises at det er membran på gulvet. Mulig det foreligger bak flislim i sluk og bak lister.
- Det er ikke membran på vegger i våtsone som har panel. Ukjent bak fliser ved vask og badekar.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeider.

Våtrom > 1. etasje > Bad (1. etasje) > Overflater vegger og himling - Det er avvik:

- Dør plassert i våtsone.
- Panel på vegger er ikke en preakseptert løsning for våtrom. Da rommet har dusjkabinett vil konsekvensene av avviket være mindre.
- Det er utette rørgjennomføringer synlig under vask.

Våtrom > 1. etasje > Bad (1. etasje) > Sluk, membran og tettesjikt - Det er avvik:

- Det kan ikke påvises at det er membran på gulvet. Mulig det foreligger bak flislim i sluk og bak lister.
- Det er ikke membran på vegger i våtsone som har panel. Ukjent bak fliser ved vask og badekar.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeider.

Våtrom > 1. etasje > Bad (1. etasje) > Sanitærutstyr og innredning - Det er avvik:

- Det ble registrert svelleskade på baderomsinnredning.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv - Det er avvik:

- Våtromsgulvet har ikke fallforhold mot sluk som tilfredsstiller krav til lekkasjesikring. Høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved dør er under 25 mm. Ved en eventuell større lekkasje, vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom før det finner veien til sluk.
- Gulvlister av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Det er avvik:

- Det er ikke påvist at det er membran i på gulv. Da det er lister av tre langs gulv kan dette indikere at det også kan mangle som oppkant på vegger. Ukjente løsninger bak lister. Dokumentasjon foreligger ikke.
- Det er ikke membran på vegg i våtsone ved vask.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Det er avvik:

- Det ble registrert noe rustvann og irr på fordelerstamme i vannskap. Det opplyses at det i løpet av det siste året har vært en drypplekkasje på et av vannrørene som har forårsaket fukt i skap. Leietaker opplyser at det har vært rørlegger for å utbedre dette

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. eller over 15 mm. i enkelte rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble stedvis registrert noe knirk i gulvoverflater utover hva som må kunne forventes.

Garasje er ikke tilstandsvurdert.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: kjøleskap, platetopp og stekeovn.

Parkering

Parkering i garasje. Ellers plass til flere biler på eiendommen.

Diverse

Eiendommen er fullverdiforsikret i med polisenummer: . Årlig forsikringspremie kr. 2.950,-.

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 12.000 kwh.

Boligen er i dag utleid. Den leies ut for kr. 8.000,- per mnd. Det er 3 mnd. oppsigelse i leieavtalen, selger har ikke sagt opp leieavtalen

ENERGI

Oppvarming

Vedovn. Varmekabler på to bad, vaskerom, gang, stue nede og kjøkken. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 13 940

Kommunale avgifter år 2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Vanngebyr kr. 3,91,- per m³, Abonnement vann kr. 3.650,-, Kloakkgebyr kr. 7,57,- per m³, Abonnement kloakk kr. 4.350,-, renovasjon kr. 3.805,- og feiing/tilsyn kr. 412,50,-.

Info eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt for denne eiendommen.

Formuesverdi primær

Kr 892 690

Formuesverdi primær år 2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 213 682

Formuesverdi sekundær år 2021

Info formuesverdi

Primær: Kr. 892 690,- for år 2021. Sekundær: Kr. 3 213 682,- for år 2021.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 2008/561543-2/200, tinglyst 08.07.2008 - Vilkår i kjøpekontrakt. Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m. Bestemmelse om vann og kloakkledning. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om benyttelse. Med flere bestemmelser.

Dagboknr.: 2008/561543-3/200, tinglyst 08.07.2008 - Forkjøpsrett. Rettighetshaver: BYKLE KOMMUNE. Forkjøpsrett ved salg av ubebygd tomt.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.03.2012. Ferdigattesten gjelder Nybygg/bustad, gnr. 2, bnr. 1158. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasjen mangler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse for garasjen. I matrikkelbrev mottatt av kommunen fremkommer det at det foreligger igangsettingstillatelse for garasjen datert 02.10.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.03.2012.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse (delareal 926 kvm) og offentlig friområde (delareal 10 kvm), tilhører reguleringsplan Røyrvikåsen bustadområde - A3, ikrafttredelse 26.04.2007. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Det er pågående og mulig fremtidig utbygging på flere av nabotomtene.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men hele boligen er i dag utleid for kr. 8.000,- per mnd. Oppsigelsestid er 3 mnd, selger har ikke sagt opp leieavtalen.

Kommentar konsesjon

Bykle kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, som megler så sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 390 000

Totalpris

Kr 2 466 140

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

59 750,-

76 140,- (Omkostninger totalt)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til

klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenenes rettigheter ved mislighold.

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglers hjemmeside www.sormegleren.no/17-23-0042. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

Meglernes vederlag

Fornylse/oppkjøp annonse på Finn.no 04.09.2023 (Kr.2 200)
Digital grunnpakke (Kr.6 600)
Oppgjør (Kr.9 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 2 750 000,-) (Kr.65 000)
Tilrettelegging (Kr.14 500)
Totalt kr. (Kr. 98 700)

Selger

Asbjørn Johannes Hjetland

Oppdragsanvarlig

Jan Terje Halvorsen
Eiendomsmegler
janterje.halvorsen@sormegleren.no
Tlf: 928 06 323

Ansvarlig megler

Jan Terje Halvorsen
Eiendomsmegler
janterje.halvorsen@sormegleren.no
Tlf: 928 06 323

Sørmeglers AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1

4735 Evje
Tlf: 995 64 040
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato
24.02.2025





Terrasse rundt flere sider av boligen



Det er kort vei til blant annet sentrum, barnehage og skole



Romslig og hyggelig stue



Stua har store vinduer og god takhøyde



Vedovn i stua og utgang til terrasse



Delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken





Kjøkkenet har plass til spisebord

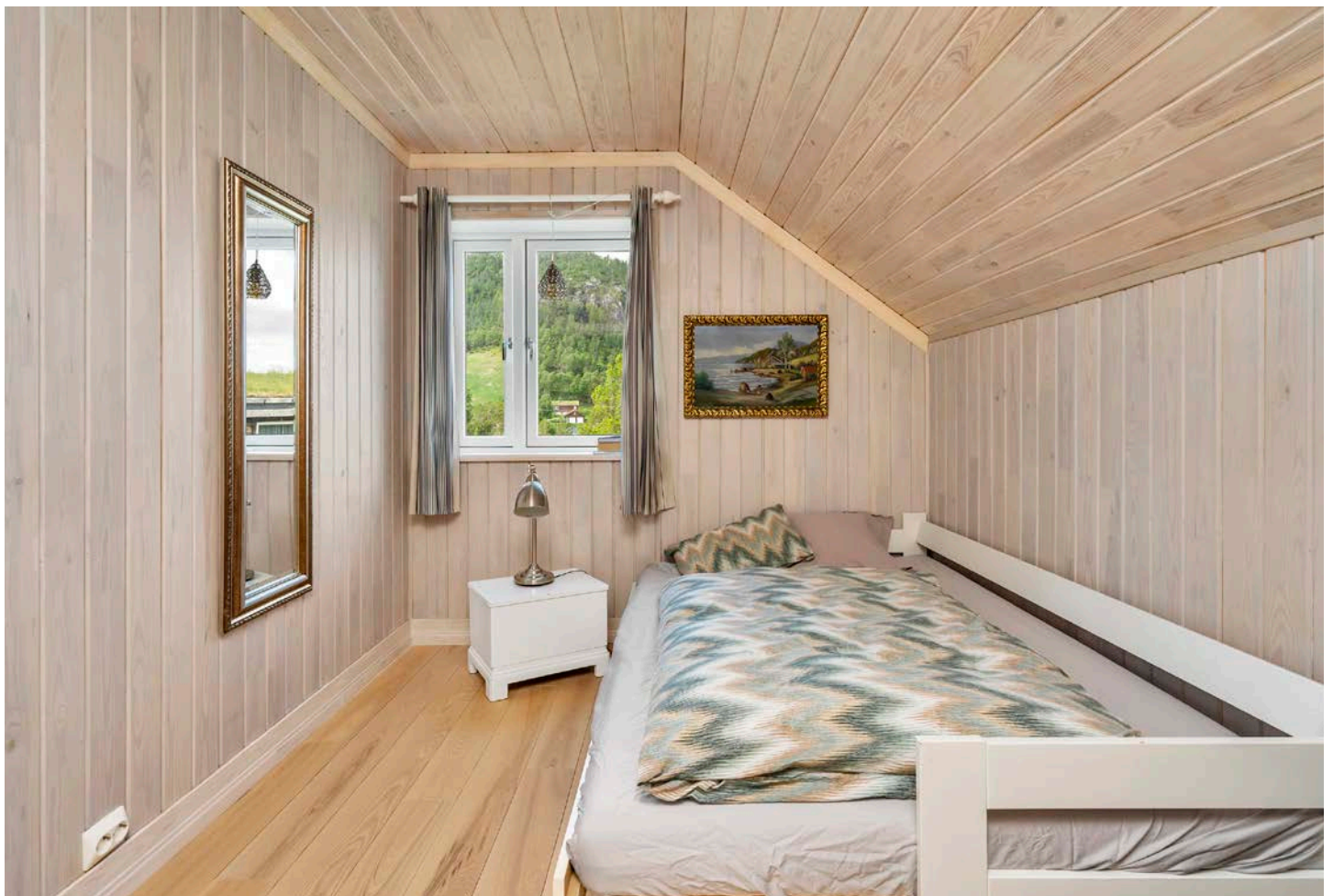


Bad i 1. etasje med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant





Det er 4 soverom i boligen, ett soverom i 1. etasje og tre soverom i loftsetasjen



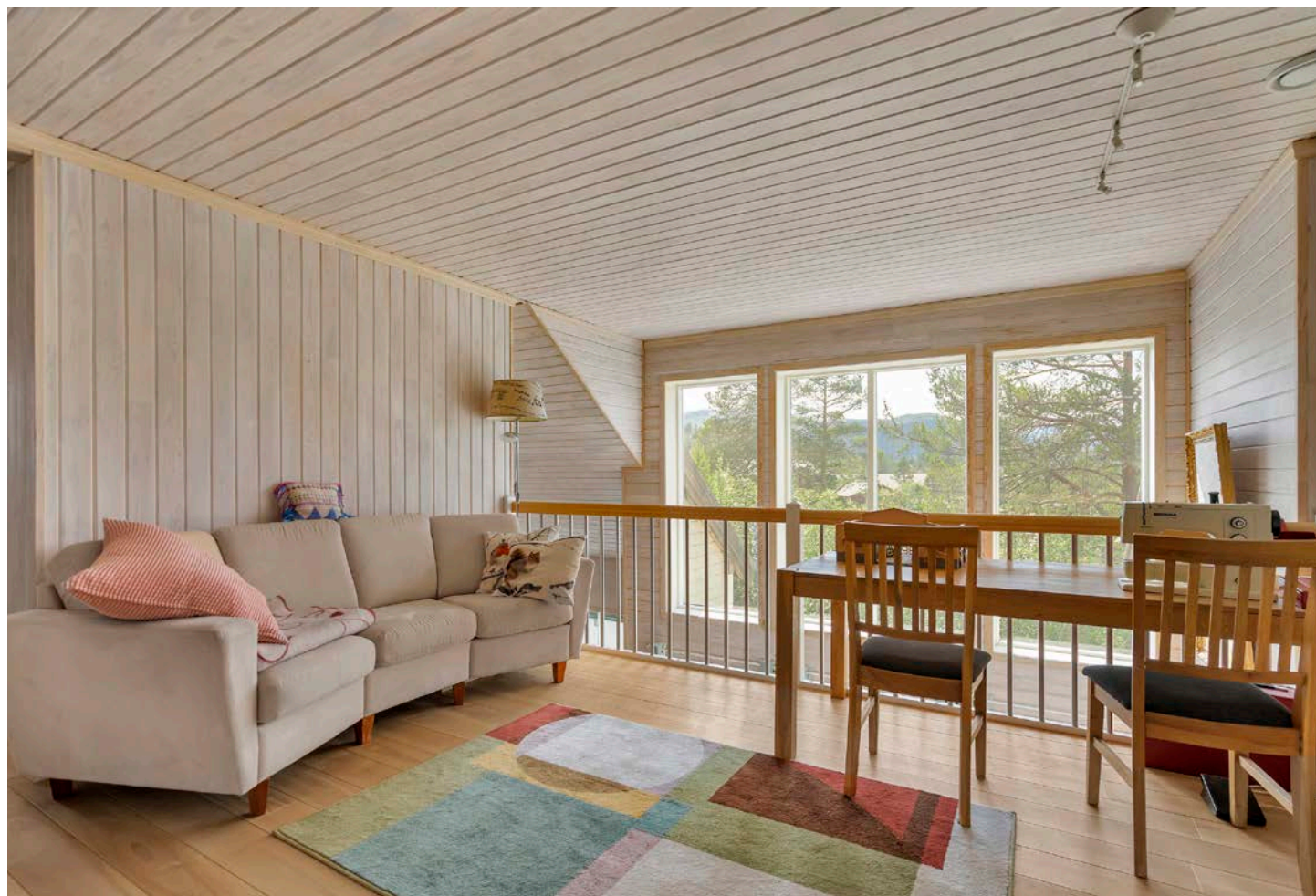
Soverom



Soverom



Soverom



Loftstue







Bad i loftsetasjen





Fra stua kommer man ut til hyggelig terrasse



Røyrvikåsen bustadfelt 31

Offentlig transport

Hovden busstasjon 4 min
Linje 170 2 km

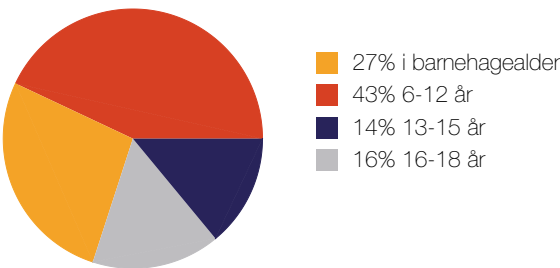
Skoler

Fjellgardane skule (1-7 kl.) 25 min
38 elever, 5 klasser 2 km

Bykle barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 26 min
49 elever, 6 klasser 28.3 km

Setesdal vgs avd. Hovden 25 min
120 elever, 5 klasser 1.9 km

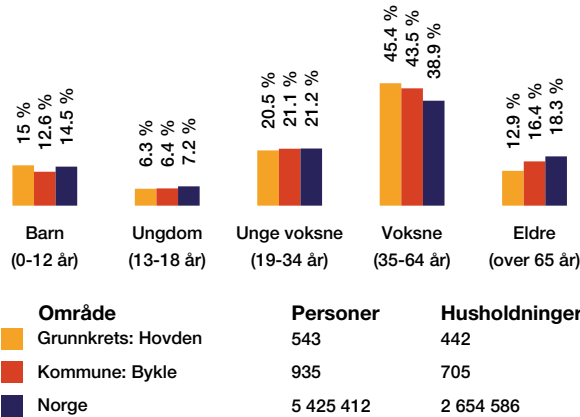
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Fjellgardane barnehage (1-5 år) 5 min
23 barn 2.3 km

Dagligvare

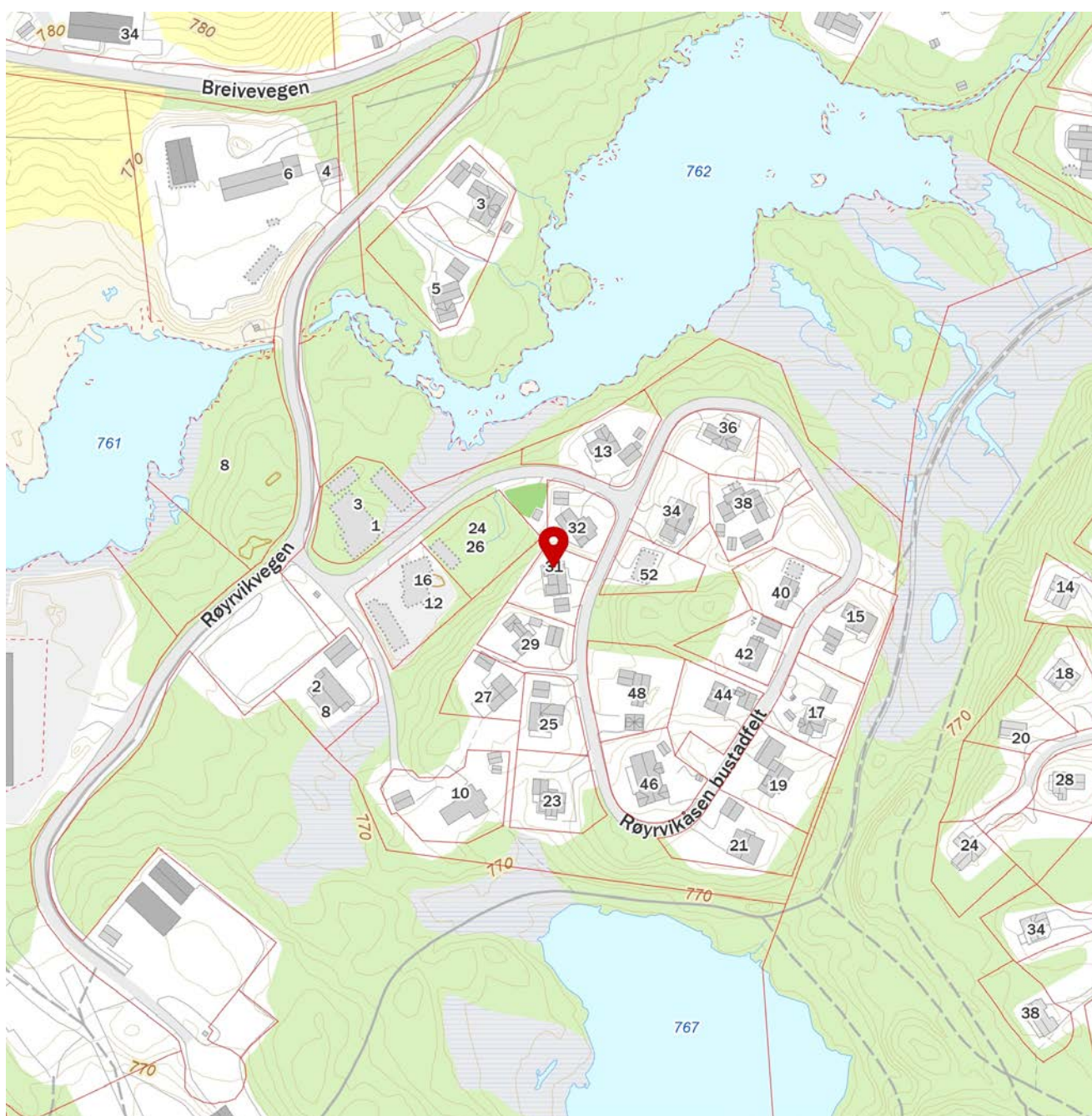
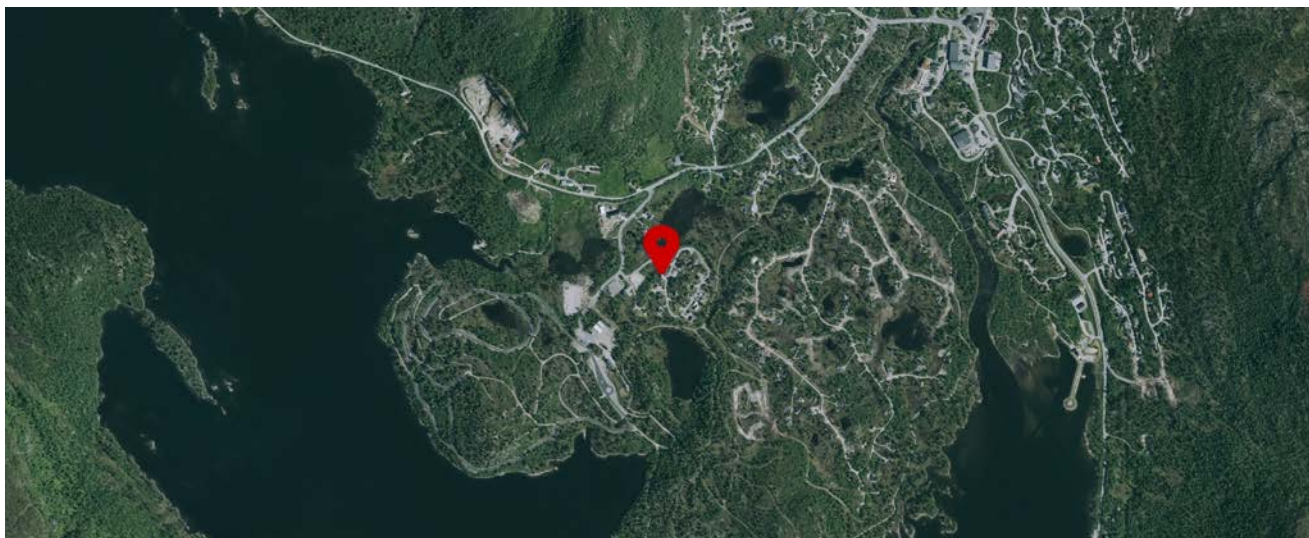
Kiwi Hovden 24 min
Søndagsåpent 1.8 km

Coop Extra Hovden 24 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 1.8 km

Sport

Hovden idrettsplass 23 min
Aktivitetshall, fotball 1.7 km

Fjellgardane nærmiljøanlegg 4 min
Ballspill 2 km



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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Røyrvikåsen bustadfelt 31, 4755 HOVDEN I
SETESDAL

 BYKLE kommune

 gnr. 2, bnr. 1158

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 22.10.2024

Rapportdato: 20.11.2024

Oppdragsnr.: 20811-1407

Referansenummer: HE1228

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlig oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er av typen importert delvis prefabrikkert elementhus/byggesett fra Øst-Europa (Baltic Wooden Houses & Furniture) Enkelte deler av boligen er oppført noe ulikt vanlig Norsk byggeskikk og avviker stedvis fra Norsk Standard.

Boligen fremstår med normal innvendig slitasje ut i fra bruk og alder, men har etterslep på utvendig vedlikehold.

I hovedsak fremstår boligen i god teknisk stand, men det må påregnes utbedring av enkelte avvik. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses!

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over ringmurselementer, betong og støpt plate. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende kledning. Taktekking av trepanel/plank.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål

Vinduer med malte karmer og rammer av tre med 2-lags glass. Hovedytterdør i PVC, ukjent østeuropeisk type. Balkongdør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass.

Ubehandlet terrasse av tre fra byggeår rundt tore deler av boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Limt parkett e.l. og flis på gulv. Panel på vegger og i takhimling. Profilerte malte tredører som innvendige dører.

Boligen har malt tretrapp med lakkede trinn og spiler av stål. Bjelkelag mellom etasjer av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loftsetasjen har fliser på gulv. Panel og fliser på vegger. Panel i takhimling. Badet er innredet med toalett, badekar, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Bad i 1. etasje med fliser på gulv. Panel på vegger og i takhimling. Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Vaskerom i 1. etasjen med fliser på gulv, panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte speil-fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast. Ca. 200 liters varmtvannstank.

Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg.

Elektrisk oppvarming i tillegg til vedovn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

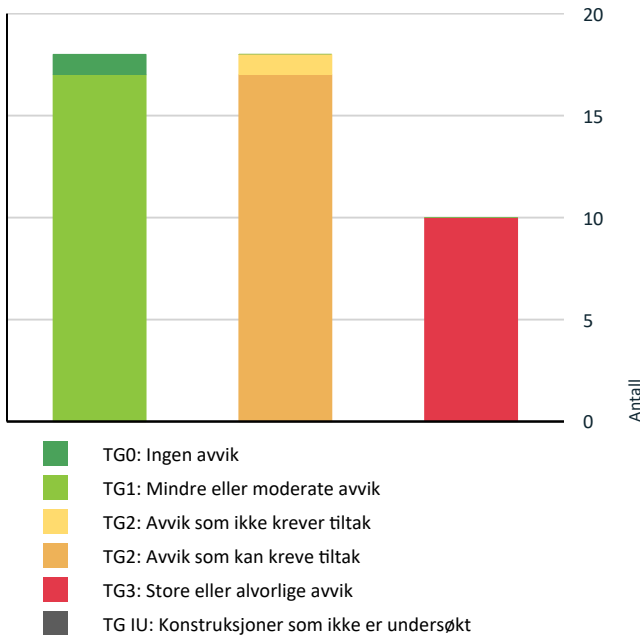
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt tegninger som viser garasje.

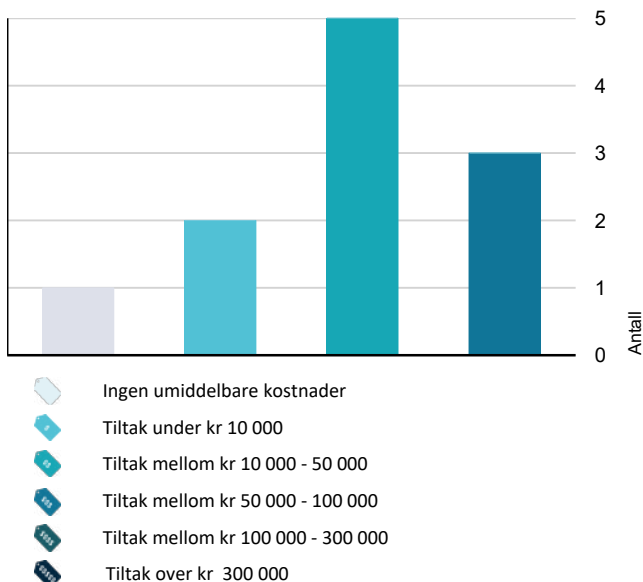
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Taktekket har betydelige slitasje skader, stedvis påbegynt råde, løse og vridde takpanelbord og vannbord/vindski.
- Det mangler vannbord mellom kledning på kvist og tak.

Kostnadsestimat gjelder kun taktekke/panel, ikke undertak da tilstanden her ikke er kjent.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- TG3:
- Det mangler snøfangere på taket.
- TG 2:
- Det er ikke tilfredsstillende beslag på tak rundt pipe. Tilsynelatende ufagmessig arbeid eller arbeid som ikke er preakseptert Norsk standard.
 - Takpanel er ufagmessig avsluttet mot renne. Det mangler skvettbeslag.
 - Det mangler stigetrinn for feier.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Innvendig ble der registrert vannlekkasje og fuktskjolder i foring på flere vinduer. Også på befaringsdagen var det vått i to av vindusforingene. Et av vinduene var forsøkt tettet med utvendig fugemasse. Det er påvist avvik/feil rundt innsettingsdetaljer. Vinduene er ikke satt inn etter preakseptert løsning.
- Flere vannbord har løsnet og fremstår med slitasjeskader.
- Enkelte vindu henger noe i karm ved åpne/lukking.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

TG3:

- Dørene er satt inn på samme måte som vinduer.
vannbord over dører er kun festet utenpå kledning.
Innsettings avvik.

TG2:

- Ytterdøren har noe vedlikeholdsbehov da lukkefunksjon til tider henger seg opp.
- Balkongdør mangler utvendig håndtak.
- Det er ikke montert beslag i underkant av dørene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert fuktskjolder i flere av vindusforingene etter vannlekkasje som også er omtalt i punkt for vinduer. Det kan ikke utelukkes skader skjult bak overflater tilknyttet dette avviket.

- I løpet av det siste året har det vært en innvendig lekkasje fra vannfordelerskap i bodrom under trapp. Dette har medført til at vann har trukket inn i tilstøtende rom og medført synlig skade blant annet på parkett i stuen og på et soverom. Det er utarbeidet en skadesak og forsikringsselskapet er i ferd med å utbedre skader. Dette var ikke ferdig utført på befaringsdagen. Henviser til selger vedr. videre fremdrift/saksgang.

- Det ble registrert bom (hulrom) i fliser på gulv flere steder i boligen inkl. bad, og løse i fliser og fuger i gang.

- Det gjøres oppmerksom på noe ujevne og store åpninger i skjøter mellom parkett bord.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rommet har ikke membran på gulv og mangler tette oppkanter. Det har vært lekkasje i rommet i løpet av det siste året. Vannlekkasjen har medført til at vann har trukket inn og påført skade i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Loftsetasje > Bad (loftsetasje) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er motfall fra sluk på badegulvet mot dør, ca. 2 mm. (TG 3) Det er heller ingen oppkant ved dør eller påvist bak gulvlister. Ved lekkasje i rommet vil tilstøtende bygningsdeler bli skadet. I løpet av det siste året har det vært lekkasje som følge av dette. Skade utbedring pågår.

- Det ble registrert noe bom i fliser og enkelte fliser har løsnet.

- Det ble registrert bom eller løse fliser.

- Gulvlister av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. etasje > Bad (1. etasje) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke fall på badegulvet og ingen oppkant ved dør eller påvist bak gulvlister. Ved lekkasje i rommet vil tilstøtende bygningsdeler bli skadet.

- Gulvlister av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

- Det ble registrert en løs ledning på loft som kun var tape på enden.
- Det er montert stikkontakt på baderomsinnredning som står utsatt til i forhold til vannsøl fra vask. Kontakten er ikke beregnet for å tåle fukt/vann. (ikke IP 44)

Undertegnede har videre ikke el-kompetanse. Ytterligere undersøkelser anbefales av el-kontrollør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

- Brannslukkeapparat er merket 2013. (over 10 år, TG 3)

(Kostnadsestimat vist under er noe misvisende. Nytt apparat koster normalt 600-700 kr. pr. stk.)

Kostnadsestimat: Under 10 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler hjørnelister, det er også trapping mellom kledningsbord.
- Det gjøres oppmerksom på at kledning/panel ikke har ru overflate for heft for maling. Mye avflassing registrert.
- Kledningen og hjørnebord/vannbord har betydelig etterslep på vedlikehold. Stedvis påbegynt råte registrert på hjørnebord/belistning. Enkelte hjørnebord/belistning som er benyttet er ikke ment for utendørs bruk og er ufagmessig montert.
- Det ble ikke registrert museband bak nederste kledningsbord. Symptom på aktivitet fra mus registrert på loft.
- Plate som skal fungere som vindsperre er tilsynelatende ikke spikret/klemt tilstrekkelig mot bindingsverk. Det er også ukjente egenskaper for platen med tanke på om den ivaretar lufttettethet.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det ble registrert aktivitet fra mus på loftet i form av gnagemerker og muselort. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjon.

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

Det er avvik:

- Terrassen fremstår med etterslep på vedlikehold, noe slitt og har enkelte skader på overlater og noe påbegynt råtedannelse.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Enkelte dører står noe skjevt mellom dørkarm og dørblad og må ettertrekkes ved lukking.

- Det ble registrert at et par av profil speilene var løsnet noe fra dørramme.

! **Våtrom > 1. etasje > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert skade på paneloverflater etter tidligere lekkasje.

! **Våtrom > 1. etasje > Annet rom med sluk > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Krav til fall mot sluk er ikke oppfylt. Målt fall fra dør er 8 mm. Krav er minimum 25 mm. Det er heller ikke tette oppkanter langs vegger.

- Gulvlister av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

! **Våtrom > Loftsetasje > Bad (loftsetasje) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er plassert dør i våtsone.
- Panel på vegger i våtsone er ikke en preakseptert løsning.
- Det ble registrert sprekk i innvendig hjørne som er flisbelagt.

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

Det er avvik:

- Det kan ikke påvises at det er membran på gulvet. Mulig det foreligger bak flislim i sluk og bak lister.

- Det er ikke membran på vegger i våtsone som har panel. Ukjent bak fliser ved vask og badekar.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeider.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad (1. etasje) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Dør plassert i våtsone.
- Panel på vegger er ikke en preakseptert løsning for våtrom. Da rommet har dusjkabinett vil konsekvensene av avviket være mindre.
- Det er utette rørgjennomføringer synlig under vask.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad (1. etasje) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det kan ikke påvises at det er membran på gulvet. Mulig det foreligger bak flislim i sluk og bak lister.

- Det er ikke membran på vegger i våtsone som har panel. Ukjent bak fliser ved vask og badekar.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeider.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad (1. etasje) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert svelleskade på baderomsinnredning.

! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtromsgulvet har ikke fallforhold mot sluk som tilfredsstiller krav til lekkasjesikring. Høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved dør er under 25 mm. Ved en eventuell større lekkasje, vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom før det finner veien til sluk.

- Gulvlister av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke påvist at det er membran i på gulv. Da det er lister av tre langs gulv kan dette indikere at det også kan mangle som oppkant på vegger. Ukjente løsninger bak lister. Dokumentasjon foreligger ikke.

- Det er ikke membran på vegg i våtsone ved vask.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.



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

Det er avvik:

- Det ble registrert noe rustvann og irr på fordelerstamme i vannskap. Det opplyses at det i løpet av det siste året har vært en drypplekkasje på et av vannrørene som har forårsaket fukt i skap. Leietaker opplyser at det har vært rørlegger for å utbedre dette.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. eller over 15 mm. i enkelte rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble stedvis registrert noe knirk i gulvoverflater utover hva som må kunne forventes.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av trepanel/plank. Ubehandlet, mulig malmfuru e.l. Ukjent undertak, men ut fra hva som var synlig på loft var det diffusjonsåpne plater. Videre oppbygging av tak er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Taktekket har betydelige slitasje skader, stedvis påbegynt råte, løse og vridde takpanelbord og vannbord/vindski.
 - Det mangler vannbord mellom kledning på kvist og tak.

Kostnadsestimat gjelder kun taktekke/panel, ikke undertak da tilstanden her ikke er kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Taktekket/panel må helt eller delvis skiftes ut, samt utbedring av løsning mellom tak og kvist vegg.
 - Ukjent tilstand på undertak. Ingen lekkasje registrert på loft, men loftet ble kun begrenset innsisert på grunn av manglende gulv. Skjulte avvik og behov for utbedring kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra byggeår. Nedløpsvann føres videre til terreng. Typen renner og nedløp er ukjent for undertegnede.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - TG3:
 - Det mangler snøfangere på taket.
 - TG 2:
 - Det er ikke tilfredsstillende beslag på tak rundt pipe. Tilsynelatende ufagmessig arbeid eller arbeid som ikke er preakseptert Norsk standard.
 - Takpanel er ufagmessig avsluttet mot renne. Det mangler skvettbeslag.
 - Det mangler stigetrinn for feier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Snøfanger eller annen sikring må monteres på deler av taket for å tilfredsstille krav for søketidspunkt- /byggeår.

TEK 10 - §10-3. Nedfall fra og sammenstøt med byggverk
(2) Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

- Det må påregnes utbedring rundt pipe og mot takrenne.

- Stigetrinn for feier må påregnes montert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning.

Ut fra hva som er synlig under nederste kledningsbord er det ikke montert GU-gips, eller asfaltplate som vindsperre, men tilsynelatende OSB plater eller liknende. Undertegnede kjenner ikke til om dette er en preakseptert godkjent SINTEF byggforsk løsning og om denne fungerer som vindsperre og ivaretar lufttettethet i boligen iht. byggeårets krav.

Merk:

Det ligger påbud fra kommunen om at alle hus i boligfeltet skal være brunbeiset/malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler hjørnelister, det er også trapping mellom kledningsbord.
- Det gjøres oppmerksom på at kledning/panel ikke har ru overflate for heft for maling. Mye avflassing registret.
- Kledningen og hjørnebord/vannbord har betydelig etterslep på vedlikehold. Stedvis påbegynt råte registrert på hjørnebord/belistning. Enkelte hjørnebord/belistning som er benyttet er ikke ment for utendørs bruk og er ufagmessig montert.
- Det ble ikke registrert museband bak nederste kledningsbord. Symptom på aktivitet fra mus registrert på loft.
- Plate som skal fungere som vindsperre er tilsynelatende ikke spikret/klemt tilstrekkelig mot bindingsverk. Det er også ukjente egenskaper for platen med tanke på om den ivaretar lufttettethet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utbedring av overnevnte avvik må påregnes.
- Ytterligere undersøkelser av vindsperre og musetetting.



Tilstandsrapport



Foto viser musefelle og gnagemerker på rørisolasjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon. Loftet er isolert mot undertak av diffusjonsåpne plater. Videre ukjent kapasitet for lufting. Loftet ble kun begrenset inspisert fra loftstrapp.

Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt som indikasjon på kondens innvendig i takhimlingen på befaringsdagen, heller ikke vesentlige skjevheter i konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert aktivitet fra mus på loftet i form av gnagemerker og muselort. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Bør ytterligere undersøkes. Det kan ikke utelukkes utbedring av eventuelle skjulte skader som måtte fremkomme.



TG 3 Vinduer

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass.

Vurdering: Vinduene fremstår i hovedsak i god stand, men har feil ved innsettsdetaljer. Dette har medført til lekkasje i vindus foringer og mulig i konstruksjon rundt vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innvendig ble det registrert vannlekkasje og fuktskjolder i foring på flere vinduer. Også på befaringsdagen var det vått i to av vindusforingene. Et av vinduene var forsøkt tettet med utvendig fugemasse. Det er påvist avvik/feil rundt innsettsdetaljer. Vinduene er ikke satt inn etter preakseptert løsning.
- Flere vannbord har løsnet og fremstår med slitasjeskader.
- Enkelte vindu henger noe i karm ved åpne/lukking.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Utbedring av vannlekkasje må utføres umiddelbart. Alle vinduer som har feil montering må demonteres og monteres ihht. preakseptert løsning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hovedytterdør i PVC, ukjent østeuropeisk type. Balkongdør i tre.
Balkongdør har 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG3:

- Dørene er satt inn på samme måte som vinduer. vannbord over dører er kun festet utenpå kledning. Innsettings avvik.

TG2:

- Ytterdøren har noe vedlikeholdsbehov da lukkefunksjon til tider henger seg opp.
- Balkongdør mangler utvendig håndtak.
- Det er ikke montert beslag i underkant av dørene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utbedring av feil i innsettingsdetaljer.

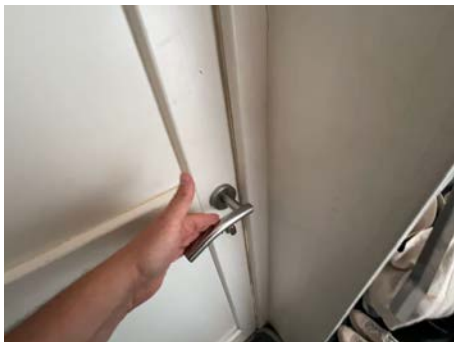
- Montering av nytt håndtak.

- Leietaker opplyser at hun har en spesiell teknikk for å lukke ytterdøren. Vedlikehold ifm. av smøring/justering må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ubehandlet terrasse av tre fra byggeår rundt tore deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrassen fremstår med etterslep på vedlikehold, noe slitt og har enkelte skader på overlater og noe påbegynt råtedannelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vedlikehold og utbedring av skader er påregnelig.



Limt parkett og flis på gulv. Panel på vegger og i takhimling.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert fuktskjolder i flere av vindusforingene etter vannlekkasje som også er omtalt i punkt for vinduer. Det kan ikke utelukkes skader skjult bak overflater tilknyttet dette avviket.

- I løpet av det siste året har det vært en innvendig lekkasje fra vannfordelerskap i bodrom under trapp. Dette har medført til at vann har trukket inn i tilstøtende rom og medført synlig skade blant annet på parkett i stuen og på et soverom. Det er utarbeidet en skadesak og forsikringsselskapet er i ferd med å utbedre skader. Dette var ikke ferdig utført på befaringsdagen. Henviser til selger vedr. videre fremdrift/saksgang.

- Det ble registrert bom (hulrom) i fliser på gulv flere steder i boligen inkl. bad, og løse i fliser og fuger i gang.

- Det gjøres oppmerksom på noe ujevne og store åpninger i skjøter mellom parkett bord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppfølging av skade utbedring etter vannlekkasje må påregnes. Forsikringssak. Eventuelle kostnader knyttet til dette er ikke kjent.
- Det må påregnes utbedring av fliser og fuger som har løsnet.
- Bom i fliser kan fungere, men det gjøres oppmerksom på at disse er ofte mer utsatt for å løsne eller sprekke ved støt belastning.
- Utbedring av fuktskjolder og eventuelle skjulte skader må sees i sammenheng med tiltak som er beskrevet i punkt for vinduer.

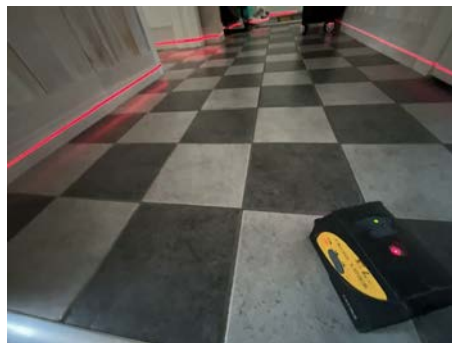
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNSENDIG

TG 3 Overflater

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. eller over 15 mm. i enkelte rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble stedvis registrert noe knirk i gulvoverflater utover hva som må kunne forventes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppretting er ikke prekært.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller 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. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

- Ny eier må selv vurdere behov for utbedring av knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vedr. radon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

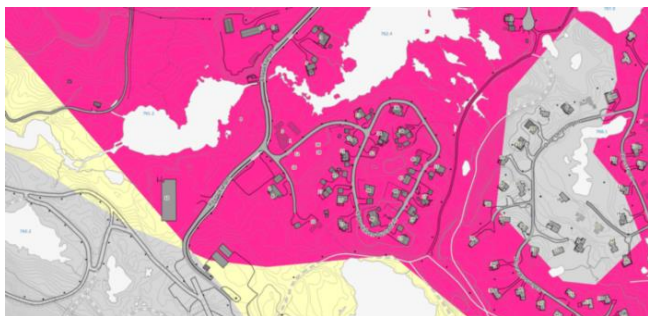
- Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Radonmåling bør utføres. Mulig må det kunne forventes tiltak.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn tilkoblet utvendig plassert elementpipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Se for øvrig punkt for "renne, nedløp beslag".



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med lakkede trinn og spiler av stål.

Trappen fremstod i god stand. Se annet avvik under.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Håndløper bør monteres for lukke avviket. Forskriftskrav om rekkverk og håndløper har eksistert siden 1967.



TG 2 Innvendige dører

Profilerte malte tredører som innvendige dører. Ukjent østeuropeisk leverandør.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører bør justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1, Lokale avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Enkelte dører står noe skjevt mellom dørkarm og dørblad og må ettertrekkes ved lukking.

- Det ble registrert at et par av profil speilene var løsnet noe fra dørkarmen.

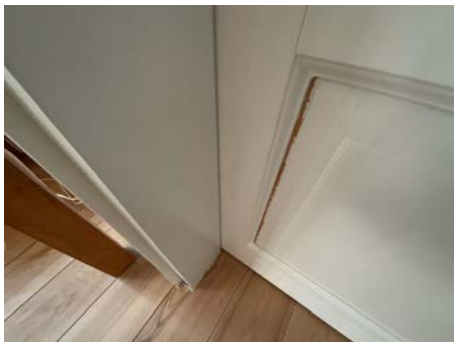
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er påregnelig med justering av dører som står noe skjevt, samt reparasjon/vedlikehold.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

Generell

Teknisk bod med sluk.

Rommet blir ikke utsatt for bruksvann, sluk er kun i tilfelle lekkasje som blir synliggjort i vannskap med dreneringsutløp eller fra varmtvannsbereder.

Rommet har ikke våtsoner på vegger, kun gulv.



1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

1 TG 2 Overflater vegger og himling

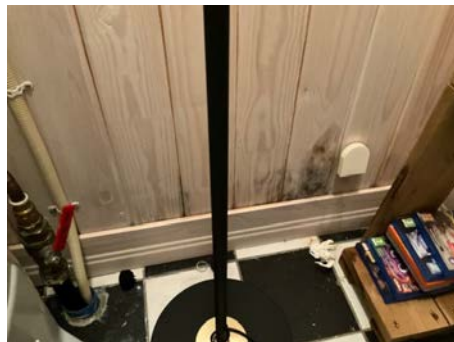
Panel på vegger og i takhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert skade på paneloverflater etter tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det opplyses at dette er en forsikringssak og skal repareres iflg. leietaker. Undertegnede har ikke blitt fremvist skaderapport. Omfang av hva som inngår i utbedring er ikke kjent.



1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

1 TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv.

Bod med sluk blir normalt ikke utsatt for direkte bruksvann.

Gulvet har noe fall fra dørterskel mot sluk, men det er utette løsninger ved dør og det er ikke oppkant/svill. Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig ihht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

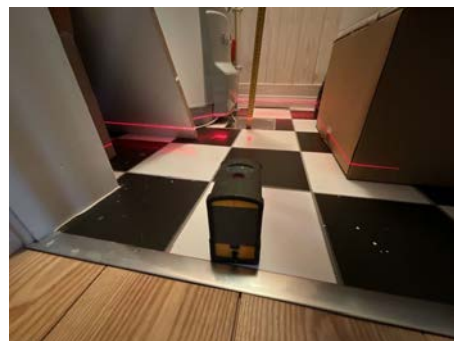
Det er målt ca. 8 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

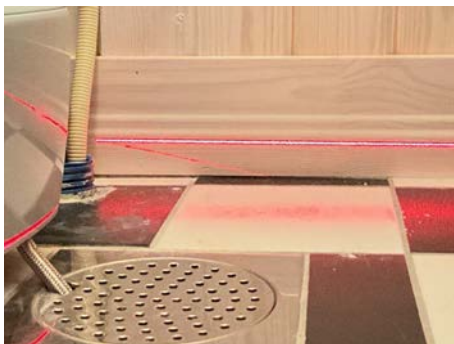
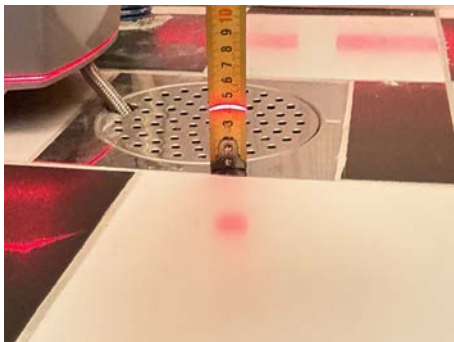
- Det er avvik:
- Krav til fall mot sluk er ikke oppfylt. Målt fall fra dør er 8 mm. Krav er minimum 25 mm. Det er heller ikke tette oppkanter langs vegger.
- Gulvlister av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tetttiltak langs vegger og ved dør.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrister.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rommet har ikke membran på gulv og mangler tette oppkanter. Det har vært lekkasje i rommet i løpet av det siste året. Vannlekkasjen har medført til at vann har trukket inn og påført skade i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Arbeider må utføres ihht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

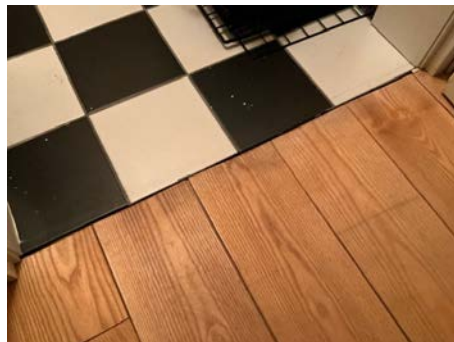


Foto viser at det ikke er membran eller oppkant på gulv mellom parket og flis.



LOFTSETASJE > BAD (LOFTSETASJE)

Generell

Bad med fliser på gulv. Panel og fliser på vegger. Panel i takhimling.

Badet er innredet med toalett, badekar, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Det foreligger ingen dokumentasjon på flis/membran arbeider/produkter.

Aktuell byggeforskrift er TEK 10.



Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD (LOFTSETASJE)

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv uten oppkant på vegg. (gulvlist)

Bruksvann ved dusjing renner direkte til sluk via rørløsning under dusjkabinett og under badekar.

Gulvet er bortimot helt flatt og har noe motfall i retning dør. (2 mm.)
Det er heller ikke oppkant i form av dørsvill.

Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig iht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

Det er målt ca. 0 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Krav er minimum 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er motfall fra sluk på badegulvet mot dør, ca. 2 mm. (TG 3) Det er heller ingen oppkant ved dør eller påvist bak gulvlist. Ved lekkasje i rommet vil tilstøtende bygningsdeler bli skadet. I løpet av det siste året har det vært lekkasje som følge av dette. Skade utbedring pågår.
 - Det ble registrert noe bom i fliser og enkelte fliser har løsnet.

- Det ble registrert bom eller løse fliser.

- Gulvlist av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må gjøres utbedringstiltak for å ivareta tilstrekkelig fallforhold og lekkasjesikring langs vegger og ved dør. Om det viser seg at det også mangler membran på gulvet må hele badegulvet må bygges. Tiltak må sees i sammenheng med utbedring av membran nevnt i neste punkt.
 - Løse fliser må festes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Overflater vegger og himling

Panel og flis på vegger. Panel i takhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er plassert dør i våtsone.
 - Panel på vegger i våtsone er ikke en preakseptert løsning.
 - Det ble registrert sprekk i innvendig hjørne som er flisbelagt.

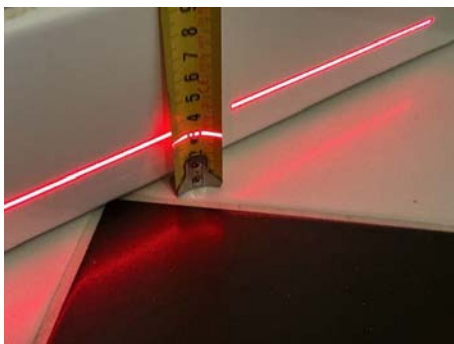
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Rommet vil kunne fungerer med avviket da det er montert dusjkabinett. Det må likevel påregnes bevegelse i panel etter varierende fuktighet i rommet. Se avvik vedr. tettesjikt i punkt for sluk, membran og tettesjikt.



LOFTSETASJE > BAD (LOFTSETASJE)

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD (LOFTSETASJE)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrlist.

Sluk fremstod i god stand.

Ukjent om det foreligger membran på gulv og bak gulvlister.
Dokumentasjon foreligger ikke.

Det gjøres oppmerksom på at sluk under dusjkabinett og badekar, samt røropplegg må jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det kan ikke påvises at det er membran på gulvet. Mulig det foreligger bak flislim i sluk og bak lister.

- Det er ikke membran på vegger i våtsone som har panel. Ukjent bak fliser ved vask og badekar.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeider.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser og utbedring ihht. for å ivareta lekkasjesikring. Avviket må sees i sammenheng med utbedring gulv, nevnt i forrige punkt.

- For å lukke avviket må vegger bygges om. Da rommet har dusjkabinett, vil våtrommet kunne fungere med forsiktig bruk, uten direkte vannsprut på vegger. Skulle det vise seg at det ikke er membran bak fliser ved badekar, kreves det tiltak.



LOFTSETASJE > BAD (LOFTSETASJE)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

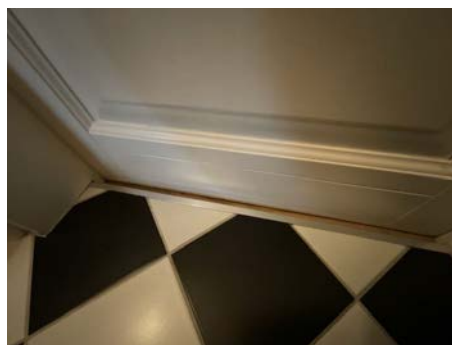
Badet er innredet med toalett, badekar, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.



LOFTSETASJE > BAD (LOFTSETASJE)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg og tilluft ved dør.
Funksjonstest: avtrekk fungerte, tilluftspalte OK.



Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD (LOFTSETASJE)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det ble ved tilfeldighet påvist listespiker som var skutt inn i vannrør nær hulltakingsområde. Undertegnede kontaktet lokal rørlegger umiddelbart som utbedret skaden. Det ble for øvrig ikke målt fukt nær spiker som var skutt inn i vannrør.

Skade ble utbedret av lokal rørlegger. Jarle Sørensen. (Hovden Rørleggerservice AS)

TG gis for at skaden nå er utbedret og ingen skjult skade påvist i konstruksjon.



1. ETASJE > BAD (1. ETASJE)

Generell

Bad med fliser på gulv. Panel på vegger og i takhimling.

Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Det foreligger ingen dokumentasjon på flis/membran arbeider/produkter.

Aktuell byggeforskrift er TEK 10.



1. ETASJE > BAD (1. ETASJE)

TG 2 Overflater vegger og himling

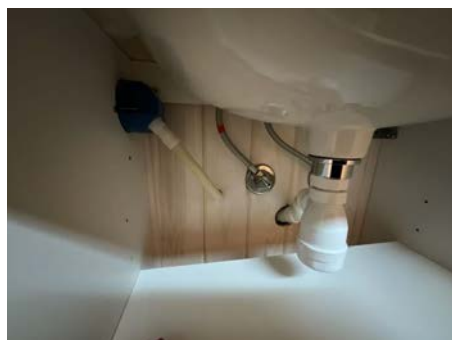
Panel på vegger og i takhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Dør plassert i våtsone.
 - Panel på vegger er ikke en preakseptert løsning for våtrom. Da rommet har dusjkabinett vil konsekvensene av avviket være mindre.
 - Det er utette rørgjennomføringer synlig under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Rommet vil kunne fungerer med avviket da det er montert dusjkabinett. Det må likevel påregnes bevegelse i panel etter varierende fuktighet i rommet. Se avvik vedr. tettesjikt i punkt for sluk, membran og tettesjikt.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (1. ETASJE)

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv uten oppkant på vegg. (gulvlist)

Bruksvann ved dusjing renner direkte til sluk via rørløsning under dusjkabinett.

Gulvet er bortimot helt flatt og har ikke oppkant i form av dørsvill.

Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig ihht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

Det er målt ca. 0 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Krav er minimum 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fall på badegulvet og ingen oppkant ved dør eller påvist bak gulvlist. Ved lekkasje i rommet vil tilstøtende bygningsdeler bli skadet.
- Gulvlist av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Badegulvet må bygges om slik at det er lekkasjesikkert og med riktig fallforhold til sluk. Tiltak må sees i sammenheng med utbedring av membran nevnt i neste punkt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD (1. ETASJE)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det kan ikke påvises at det er membran på gulvet. Mulig det foreligger bak flislim i sluk og bak lister.
- Det er ikke membran på vegger i våtsone som har panel. Ukjent bak fliser ved vask og badekar.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser og utbedring ihht. for å ivareta lekkasjesikring. Avviket må sees i sammenheng med utbedring gulv, nevnt i forrige punkt.

- For å lukke avviket må vegger bygges om. Da rommet har dusjkabinett, vil det våtrommet fungere med forsiktig bruk, uten direkte vannsprut på vegger. Skulle det vise seg at det ikke er membran bak fliser ved badekar, kreves det tiltak.



1. ETASJE > BAD (1. ETASJE)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert svelleskade på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes utbedring av svelleskade.



1. ETASJE > BAD (1. ETASJE)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg og tilluft ved dør.
Funksjonstest: avtrekk fungerte, tilluftspalte OK.



Tilstandsrapport

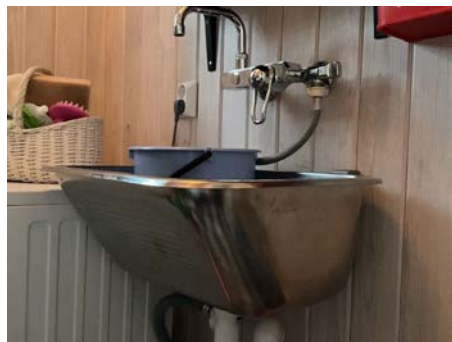
1. ETASJE > BAD (1. ETASJE)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Det var fuget med silikon rundt avløpsrør.



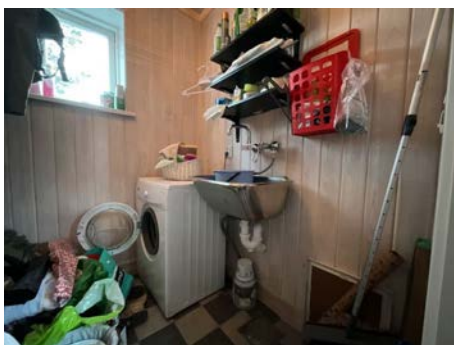
1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulv, panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter er 2010 (TEK 10)

Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel på vegger også i våtsone ved utslagsvask.

TG 1 gis for tilstand panel, men se punkt for membran/tettesjikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv.

Vaskerom blir normalt ikke utsatt for bruksvann.

Gulvet har noe fall fra dørterskel mot sluk. men ikke oppkant ved dør. Det er også lister av tre mot våtromsgulvet.

Lekkasjesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne. Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig iht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

Det er målt ca. 8-10 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Våtromsgulvet har ikke fallforhold mot sluk som tilfredsstiller krav til lekkasjesikring. Høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved dør er under 25 mm. Ved en eventuell større lekkasje, vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom før det finner veien til sluk.

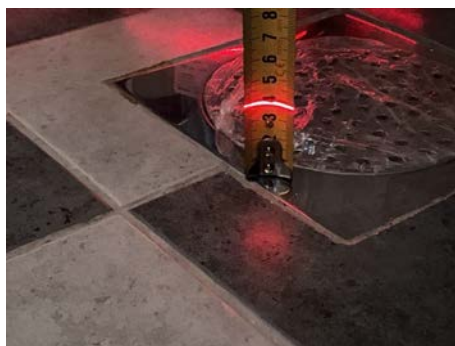
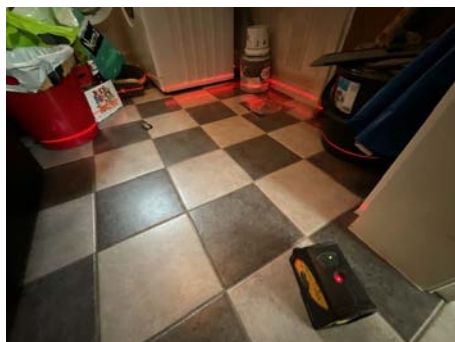
- Gulvlister av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må gjøres utbedringstiltak for å ivareta lekkasjesikring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med stållister. Ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke påvist at det er membran i på gulv. Da det er lister av tre langs gulv kan dette indikere at det også kan mangle som oppkant på vegger. Ukjente løsninger bak lister. Dokumentasjon foreligger ikke.
 - Det er ikke membran på vegg i våtsone ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ytterligere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes utbedringstiltak om det mangler membran i rommet. Mest utsatt er gulv og oppkant langs vegger og ved dør.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil er plassert i himling. Det er tilrettelagt for tilluft ved dør. Avtrekk ble kontrollert og fungerte fint. Tilluftspalte ved dør er tilstrekkelig.

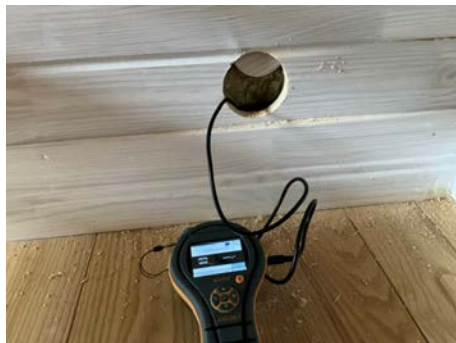


1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte speil-fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp.

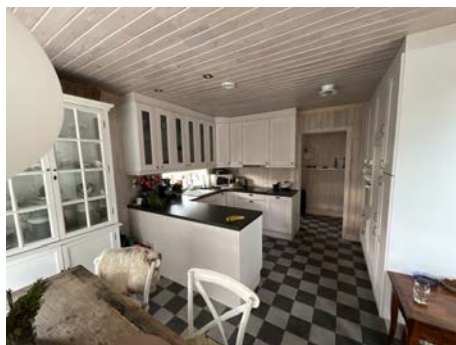
Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår.

Rørarbeidet er utført av rørlegger Einar Sundsdal AS.

Vannrørøpplaget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelerskap plassert i bad/vaskerom. Fordelerskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.

Se punkt for hulltaking mot våtrom i loftsetasjen vedr. lekkasje som nå er utbedret. Det er videre ikke registrert annen indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet fremstår med fagmessig utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe rustvann og irr på fordelerstamme i vannskap. Det opplyses at det i løpet av det siste året har vært en drypplekkasje på et av vannrørene som har forårsaket fukt i skap. Leietaker opplyser at det har vært rørlegger for å utbedre dette.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vannrørsystemet bør kontrolleres ytterligere av fagkyndig rørlegger og ellers bør vannfordelerskap holdes under oppsyn for eventuelle endringer.



Foto viser bilde tatt på befaringen i 2023. Dette viser ikke rustvann merker på vegg i skap.

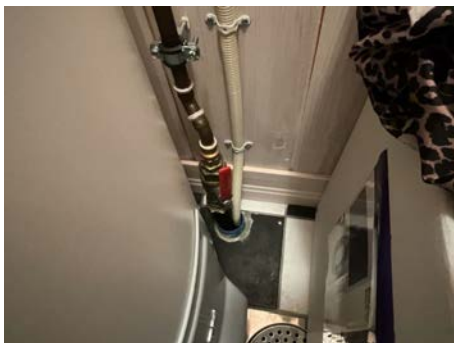


Foto viser bilde tatt i 2024 som viser rustvann i skap. Rørlegger skal ha stanset årsak til dette iflg. leietaker.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.



! TG 1 Ventilasjon

Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg.

Anlegget fungerte tilsynelatende på befaringsdagen.



! TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



Tilstandsrapport

⚡ TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

- Det ble registrert en løs ledning på loft som kun var tape på enden.
- Det er montert stikkontakt på baderomsinnredning som står utsatt til i forhold til vannsøl fra vask. Kontakten er ikke beregnet for å tåle fukt/vann. (ikke IP 44)

Undertegnede har videre ikke el-kompetanse. Ytterligere undersøkelser anbefales av el-kontrollør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent, mulig byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap. Det er ukjent om dette gjelder alt arbeid som er utført på boligen.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

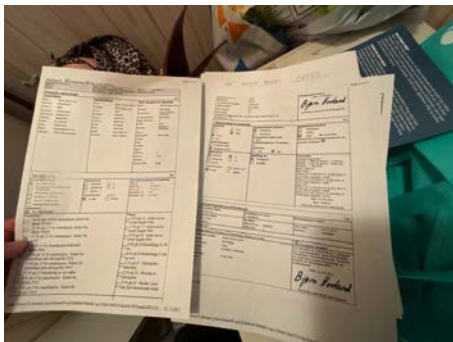
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det ble registrert en løs ledning på loft som kun var tape på enden.
- Det er montert stikkontakt på baderomsinnredning som står utsatt til i forhold til vannsøl fra vask. Kontakten er ikke beregnet for å tåle fukt/vann. (ikke IP 44)

Generell kommentar

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Brannslukkeapparat er merket 2013. (over 10 år, TG 3)

(Kostnadsestimat vist under er noe misvisende. Nytt apparat koster normalt 600-700 kr. pr. stk.)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkeapparat er over 10 år. Merket 2013.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen ligger i noe skrånet terreng. Ukjent byggegrunn, antas av sprengt fjell og løsmasser. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



Tilstandsrapport



Isolerte grunnmurs elementer dekket med fasadeplater. Antar betongplate mot grunnen.
Ukjent isolasjonsløsning, antar helt isolert med isopor under støp.

Mindre riss registrert i fasadeplater på ringmurselementer.

Betongplaten er i hovedsak tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker.

Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter eller andre forhold som kan relateres til feil ved grunnmursarbeid.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ikke kjeller. Drenerende masser rundt boligen. Nedløp fra takrenner føres direkte til terreng. Ikke uvanlig løsning på høyfjellet som er utsatt for lave temperaturer over lengere tid.



TG 0 Terrengforhold

Boligen står på nærmest flatt terreng.
Boligen er ikke plassert i område som er utsatt for flom eller jord - /snøskred.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A. TG settes ut fra antatt god gjenværende levetid.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Iflg. eiendomsverdi.no

Standard

Typisk prefabrikkert element garasje. Uisolert.

Vedlikehold

Noe etterslep på utvendig vedlikehold.

Beskrivelse

Tilstandsvurdering av garasjen/tilleggs bygg inngår ikke i gitt mandat. Henviser til selger for informasjon om denne.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

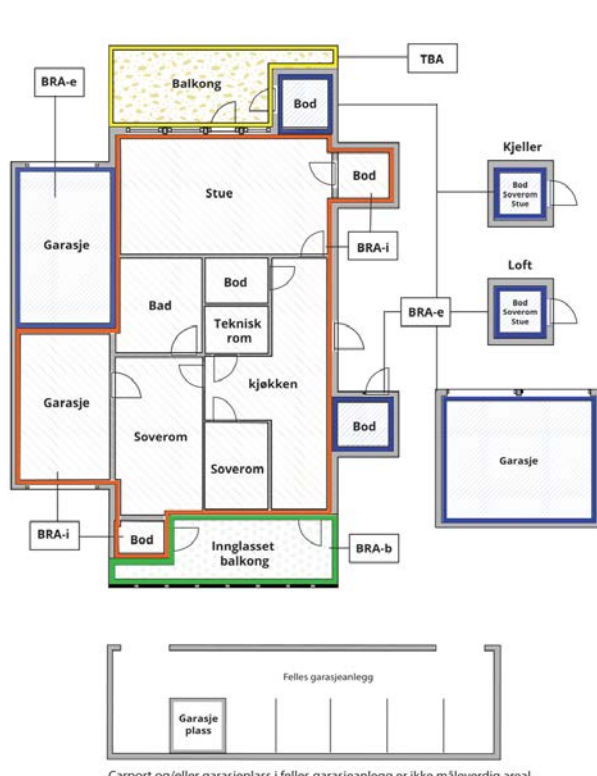
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	95			95	54
Loftsetasje	52			52	
SUM	147				54
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Kjøkken , Stue , Vaskerom , Soverom , Bad (1. etasje), Annet rom med sluk		
Loftsetasje	Stue , Soverom , Soverom 2, Bod , Bad (loftsetasje), Soverom 3		

Kommentar

KONTROLL AV TEGNINGER:

Det er foretatt gjennomgang av godkjente tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Bruken av rom på befarringsdagen stemmer ikke helt overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv.

1. etasje:

- Tegninger viser WC-rom. Dette rommet fremstod som vaskerom på befarringsdagen.

2. etasje:

- Tegninger viser større loftstue med gulv helt bort til vinduer. Dette fremstod som en åpen løsning fra stue i etasjen under.

- Tegninger viser en mindre bod innenfor et av soverommene. Dette rommet eksisterer ikke. Fremstår som større soverom.

Annet:

- Arealer i loftstue er målt fra rekkverk for mesanin/hems.

- Loft har arealer som ikke er måleverdige på grunn av for lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt tegninger som viser garasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	142	5
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2023	Ruben Lossius Leietaker	Takstingeniør
22.10.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	2	1158		0	936.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røyrvikåsen bustadfelt 31

Hjemmelshaver

Hjetland Asbjørn Johannes

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2023	Er ennå ikke mottatt.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.06.2023	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.06.2012	Daterte tegninger mottatt av megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.06.2023	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- **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.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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/personvernerklæring/reservasjon/>

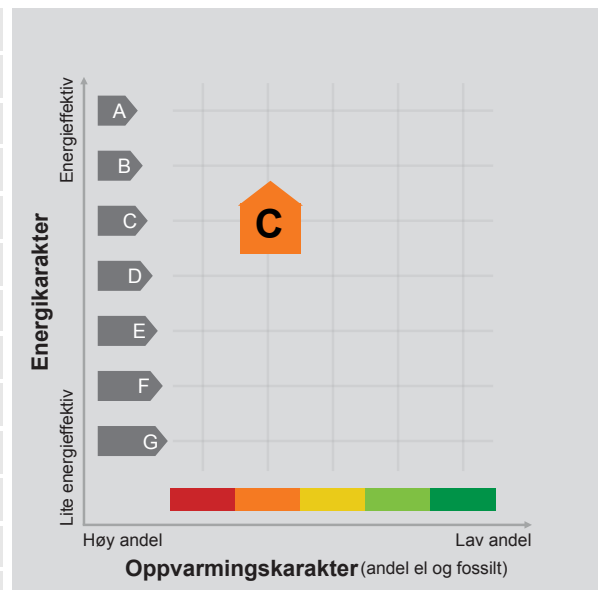
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HE1228>

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

ENERGIATTEST

Adresse	Røyrvikåsen bustadfelt 31
Postnummer	4755
Sted	HOVDEN I SETESDAL
Kommunenavn	Bykle
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1158
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300183147
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7c1376b9-8124-4d4f-9bcf-15dcd42d611a
Dato	04.07.2023



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

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

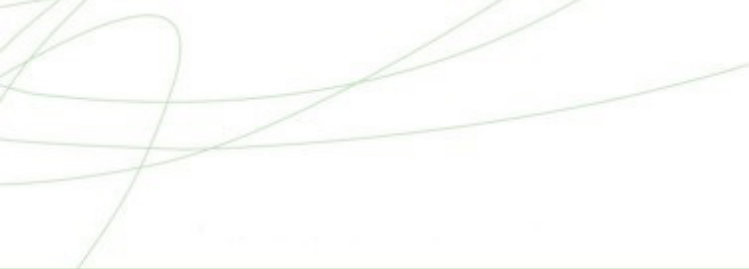
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

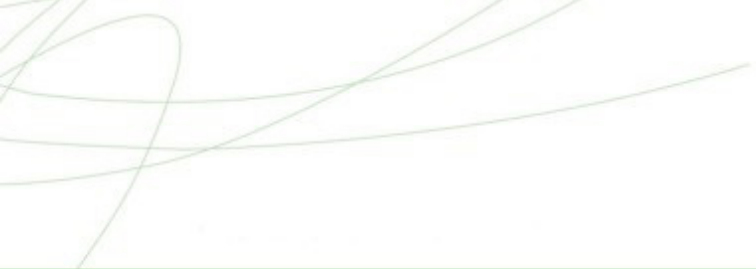
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Fyr riktig med ved

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.

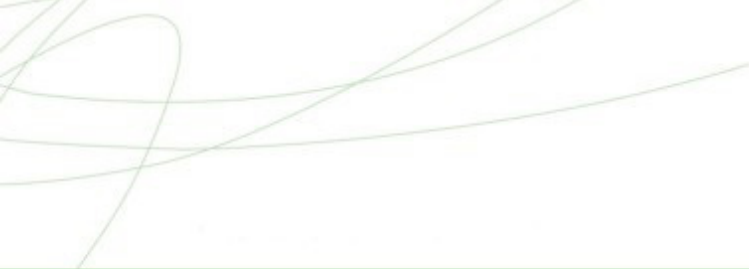
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	147
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Røyrvikåsen bustadfelt 31
Postnummer: 4755
Sted: HOVDEN I SETESDAL
Kommune: Bykle
Bolidnummer: H0101
Dato: 04.07.2023 22:17:12
Energimerkenummer: 7c1376b9-8124-4d4f-9bcf-15dcd42d611a

Kommunennummer: 4222
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 1158
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300183147

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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



Skatteetaten

Dato
04.07.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4222 BYKLE

Gnr 2 Bnr 1158 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Røyrvikåsen bustadfelt 31, 4755 HOVDEN I SETESDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:	kr 892 690
Som sekundærbolig:	kr 3 213 682

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

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 ☐ Frysenskap / -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 musikkannlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkannlegg 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


Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Evja 9/6-2023

Sted/dato

Bjørn F. Spillrud
Selgers signatur

Selgers signatur

Selgers signatur



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-23-0042 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 3220156/21756068
Bestilling: C3 2023-06-26 (6) 150

Dato
26.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
561543	200	8.7.2008	FORKJØPSRETT KJØPEKONTRAKT VILKÅR I KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

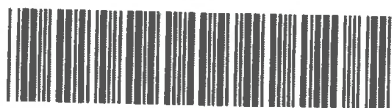
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4222 BYKLE	2	1158	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Doknr: 561543 Tinglyst: 08.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**KJØPEKONTRAKT**

Seljar, Bykle kommune v/ordføraren og kjøpar Helen Echer
1755 Hovden, har gjort slik avtale:

I.

Seljaren forpliktar seg til å overdrage til kjøpar bustadtomt nr 2 i Røyrvikåsen bustadfelt, som er gjeve bnr 1158 i Bykle kommune for kjøpesum stor kr30.496,- (kronertredvetusenfirehundreogtittiseks 00/100) Kjøpar overtek tomta ved underteikning av kjøpekontrakta og kjøpesummen betalast da kontant mot skjøte klart for tinglysing.

Ved forseinka betaling uansett kva grunn, påløper rente etter lov om renter ved forsinket betaling.

Kjøparen skal bere alle omkostningar i samband med overdraginga.

II

For overdraginga gjeld fylgjande vilkår:

Pkt 1-3 skal ikkje tinglysast.**1.**

Kjøparen har sett på tomta, og kjøpt ho slik ho står, jfr lov om avhending av fast eigedom §3-9.

Storleiken på tomta og grensene for ho går fram av målebrevet.

2

Reguleringsplan med tilhøyrande bestemmelsar gjeld, og kjøparen plikter å gjere seg kjent med desse.

3

Seljaren opparbeider dei tekniske installasjonane utanfor tomta når det gjeld veg, vatn og kloakk, friområde og leikeplassar osb.

Kostnadene for dette er ein del av tomteprisen.

Pkt 4-13 skal tinglysast.**4**

Eventuell innhegning mot gate eller veg er kjøparen sitt ansvar, og må godkjennast av kommunen.

Mur bør byggast så låg som mogeleg, og av materiale som høver, helst naturstein.

Tomteeigaren har gjerdeplikt rundt eigedomen sin. Gjerde mot veg og leikeplass skal eigaren av den tomta/dei tomtene som støyter mot desse betale og vedlikehalde.

5

Bykle kommune tek atterhald om rett til, utan vederlag til tomteeigaren, å leggje vegskråningar inn på tomta.

Det same gjeld rett til å føre overvatn frå vegar, plassar og friareal ut på tomta. Kvar tomt har plikt til å take imot det naturlege grunn- og overflatevatnet som kjem frå høgreliggjande område, og leie det til nedanforliggjande område på ein måte Bykle kommune kan godkjenne.

6

Bykle kommune har rett til å føre fram og vedlikehalde vass- og kloakkledningar, gassledningar, telefonledningar og elektriske ledningar over tomta slik ein finn det formålsteneleg, utan at kjøpar kan krevje vederlag, men Bykle kommune har likevel plikt til å pusse opp grøftetraseane slik at terrenget vert sett i same stand som før.

Den same retten har ein eventuell granne som av ein eller annan grunn må over eigedomen for å verte knytta til dei ledningane som er nemnt over. Skade- og ulempestvederlag må dekkast av grannen det gjeld. Kjøpar må ikkje lage murar eller anna som gjer vedlikehaldet av ledningane uturvande og vanskeleg. Kjøparen har plikt til å gjere seg kjent med kommunen sine ledningsplanar.

7

Tomteeigaren har ikkje krav på vederlag i noko form for eventuelle skader på buskar, tre eller gjerde på grunn av snørydding på offentleg veg.

8

Unnateke pengehefte vert eventuelle hefte (servitutter) som måtte kvile på tomta frå tidlegare overtekne av kjøparen.

9

Kjøparen har plikt til å starte bygging av bustad på tomta innan 2 år etter overdraginga, og gjennomføre byggjearbeida med normal framdrift. Bykle kommune kan gje utsetjing dersom det ligg føre rimeleg grunn. Dersom den nemnde føresetnaden ikkje vert halden kan seljaren overta tomta til sjølvkost, regulert etter konsumprisindeksen fram til overtakingstidspunktet, men med frådrag for kommunale tilskott som er gjeve.

Dersom kjøparen overdreg tomta til andre i denne perioden har kommunen forkjøpsrett på same vilkår som ovanfor med omsyn til pris. Dersom kommunen ikkje nyttar forkjøpsretten gjeld denne kjøpekontrakt tilsvarande for kjøparen, herunder reglane om forkjøpsrett.



10

Etter at det er bygd bustad på eigedomen må den berre nyttast som heilårsbustad. Dette gjeld og leilighet og hybel i bygget. Dersom ikkje dette vilkår er oppfylt kan kommunen krevje overtaking av eigedomen. Vederlaget fastsetjast utifrå marknadstakst på det tidspunktet kommunen krev overtaking av eigedomen. Kommunen kan etter søknad dispensere frå kravet om bruk som heilårsbustad.

11

Kjøparen har plikt til å koste sin del i samband med legging av fast dekke i bustadfeltet. Det same gjeld gateljoskostnader.

12

Alt som gjeld kjøpar i denne kontrakta, skal og gjelde for seinare heil- eller deleigarar av tomta.

13

Vert partane ikkje samde om korleis denne kontrakta er å forstå, og om fastsetjing av vederlag etter pkt 9 og 10 ovanfor, løysast usemja ved voldgift av tre personar som alle vert oppnemnd av sorenskrivaren ved Kristiansand tingrett. Formannen skal vere embedsdomar.

III

Denne kontrakta er utsteda i 3 eksemplar, eit til kvar av partane samt tinglysingsgjenpart. Kontrakta skal tinglysast på eigedomen og kostnader med dette skal dekast av kjøper.

Bykle. 20. 05. 2008

Stiller Eiken
underskrift til kjøper

Kari Teiseland
underskrift til seljar
BYKLE KOMMUNE
UNDERSKRIFTEREN
4754 BYKLE



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-23-0042 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 3220159/21756083
Bestilling: C3 2023-06-26 (6) 153

Dato
26.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1053929	200	20.12.2007	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

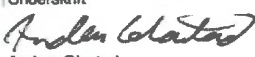
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4222 BYKLE	2	698	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

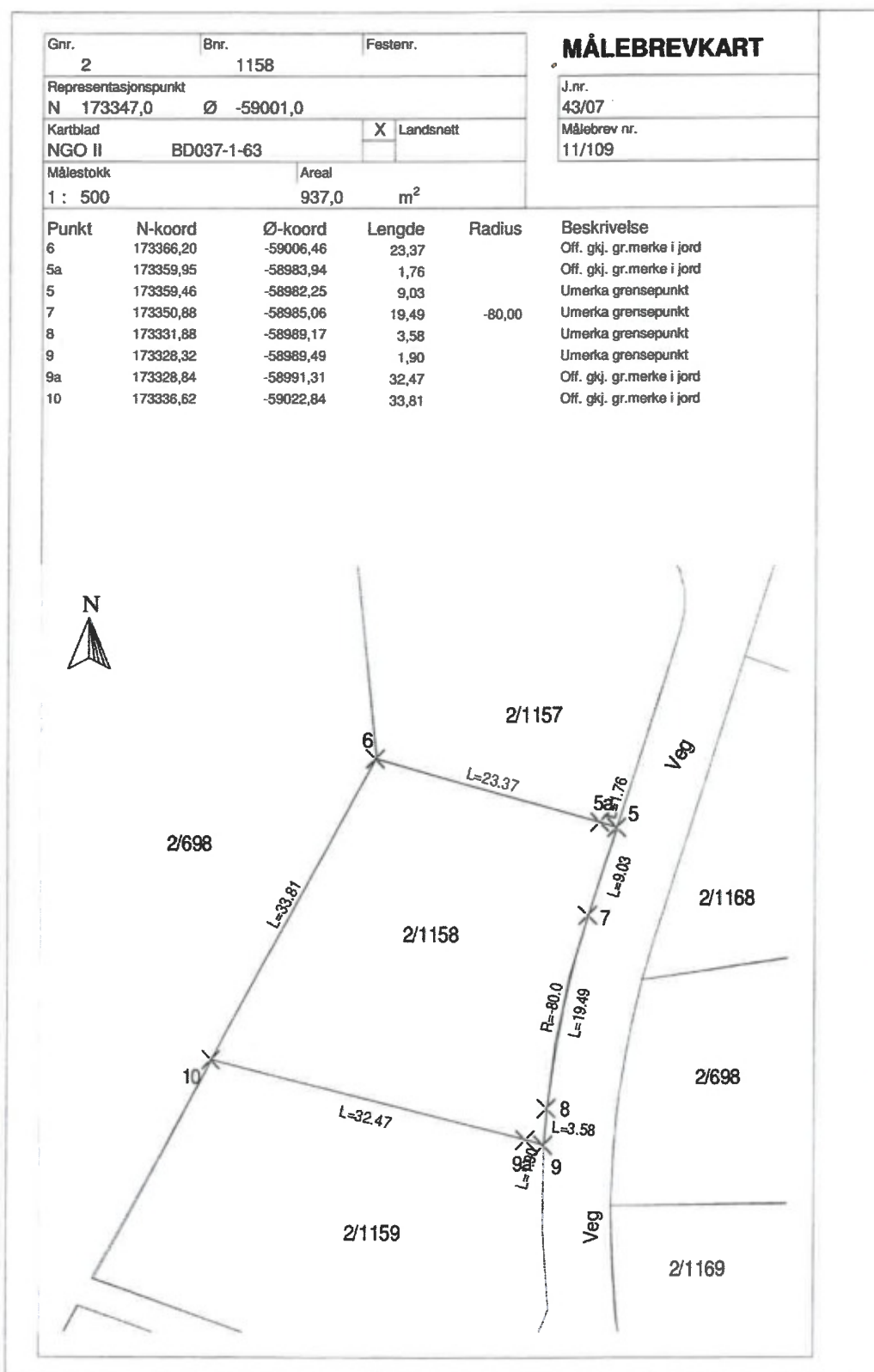
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

0941 Bykle kommune		MÅLEBREV ☐ med grensejustering	
Kommune		J.nr. 43/07 Målebrev nr. 11/109 Evt.mell.forretning, dato, ref.nr.	
Målebrev over			
Elgedom	Gnr. 2	Bnr. 1158	Festenr.
	Bruksnavn / adresse		
Areal	937,0 m ²		
Delingslova § 4-2 første leddet "Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering."			
I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgende forretning			
Dato for forretning	29.08.2007		
Rekvirent	Bykle kommune		
Styrar	Vemund Hansen		
Forretning	Kart- og delingsforetning over ein pasell av gnr. 2 bnr. 698.		
Underskrift			
Stad	Dato	Underskrift  Anders Glastad	Underskrift  Vemund Hansen
Hovden	10.10.2007		
GAB			
Registreringsstempel		Tinglysing (jf. delingslova § 4-2)  Doknr: 1053929 Tinglyst: 20.12.2007 STATENS KARTVERK	
Påteikningar (rettingar o.l.)			

GEMINI



Eiendomskart for eiendom 4222 - 2/1158//

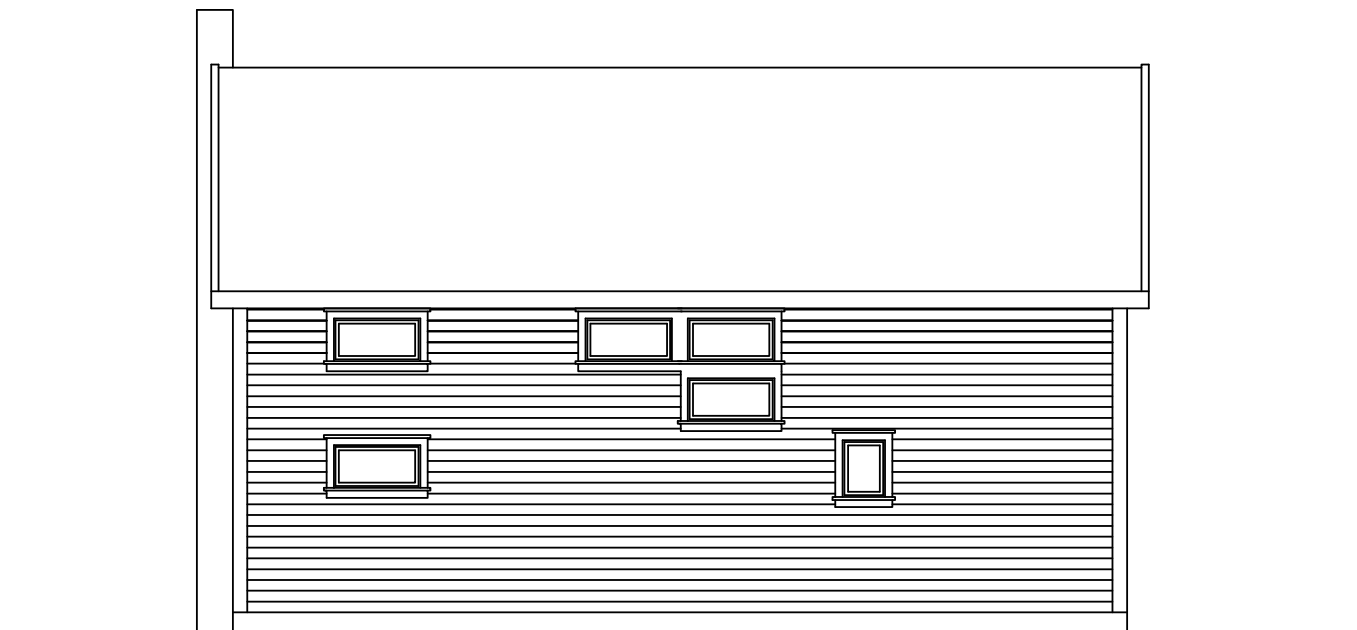


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

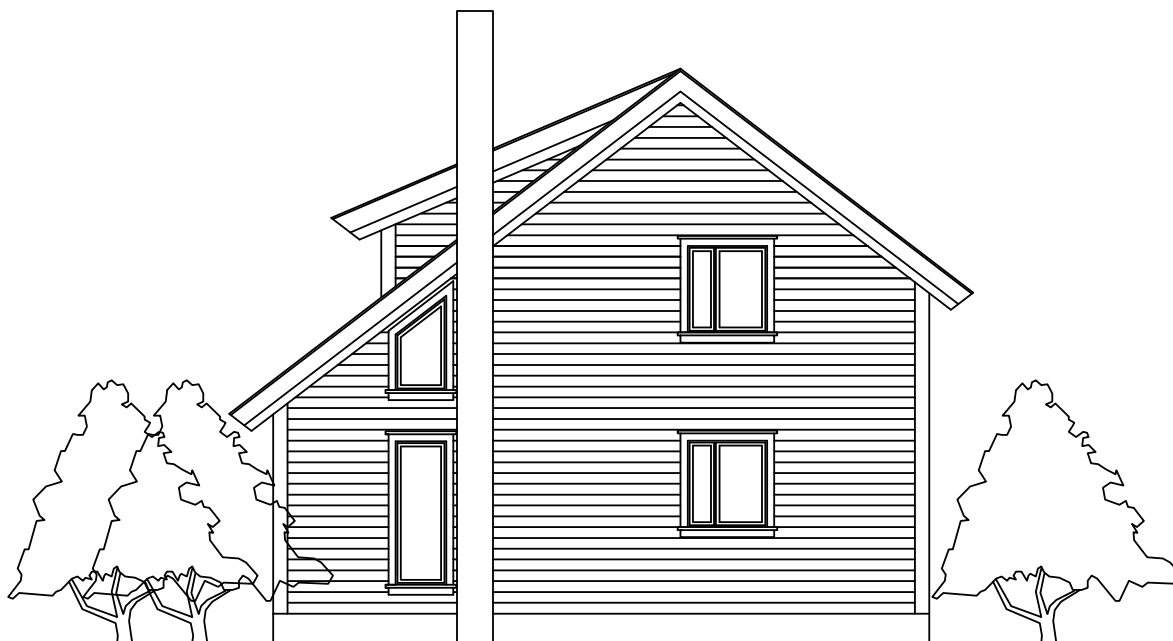
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpeinje punktbeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			936,30 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6602792,13	Øst	406261
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6602804,4	406279,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			9,03	
2	6602804,91	406278,16	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			1,77	
3	6602811,36	406255,71	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			23,36	
4	6602781,94	406239,06	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			33,80	
5	6602773,88	406270,51	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			32,47	
6	6602773,34	406272,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)			1,89	
7	6602776,9	406272,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)			3,58	
8	6602795,85	406276,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)			19,48	79,80



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

Tegning ferdigattest

Hellen Mosby Echer			
SAK : Bolig			
TITTEL : Fasade øst og syd			DATO : 06.03.12
			M : 1:100
TEGN. SIGN.: AL	EGEN KONTR.: AL	KONTR. AV: AL	TEGN. NR.: 2090-104
Olav Eigeland AS Luntevikveien 44, 4790 Lillesand, Tlf. 3727 1272			



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

"SOM BYGGET"

Hellen Mosby Echer			
SAK : Bolig			
TITTEL : Fasade vest og nord			DATO : 19.10.10 M : 1:100
TEGN. SIGN.: AL	EGEN KONTR.: AL	KONTR. AV: AL	TEGN. NR.: 2090-105
Olav Eigeland AS Luntevikveien 44, 4790 Lillesand, Tlf. 3727 1272			

BYKLE KOMMUNE 4754 BYKLE	Ferdigattest			
	Saksnr 2010/698		Løpenr 1498/2012	
	Eigedom/byggestad Bustad/Røyrvikåsen			
	Gnr 2	Bnr 1158	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar Olav Eigeland AS Luntevikveien 44 4790 LILLESAND	Tiltakshavar Hellen Mosby Echer Røyrvikåsen 4755 HOVDEN I SETESDAL
--	---

Vedtak/løyve		Søknad datert
	Rammeløyve etter søknad	
	Igongsetjingsløyve etter søknad	13.05.2011
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon			
Tiltaket/type bygg			
Nybygg/Bustad			
Vedtak fatta av		Vedtak dato	Saksnr
Plan og utvikling i høve fullmakt		03.06.2011	144/11
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg		
06.03.2012	Olav Eigeland AS		
Merknader			
Ferdigattest er skriva ut på bakgrunn av signert gjennomføringsplan for prosjektering og utføring datert 06.03.2012			

Underskrift		
Stad	Dato	Stempel/underskrift
Bykle	09.03.2012	Inger Lise Grønsand ass. rådmann Jens Gunnar Haugen rådgjevar byggesak



Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 23.06.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	1158	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Røyrvikåsen bustadfelt 31, 4755 HOVDEN I SETESDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	6 315,00 kr
Feiing	412,50 kr
Renovasjon	3 171,66 kr
Vann	4 915,68 kr
Sum	14 814,84 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vassgebyr	150 m3	3,91 kr	1/1	0 %	586,88 kr	293,44 kr
Abonnement vann opptil 32 mm	1 stk	3 650,00 kr	1/1	0 %	3 650,00 kr	1 825,01 kr
Kloakkgebyr	150 m3	7,57 kr	1/1	0 %	1 136,25 kr	568,13 kr
Abonnement kloakk opptil 32 mm	1 stk	4 350,00 kr	1/1	0 %	4 350,00 kr	2 175,00 kr
Renov. standard 120l	1 stk	3 805,00 kr	1/1	0 %	3 805,00 kr	1 902,49 kr
Feiing og tilsyn	1 stk	412,50 kr	1/1	0 %	412,50 kr	204,55 kr
				Sum	13 940,63 kr	6 968,62 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.

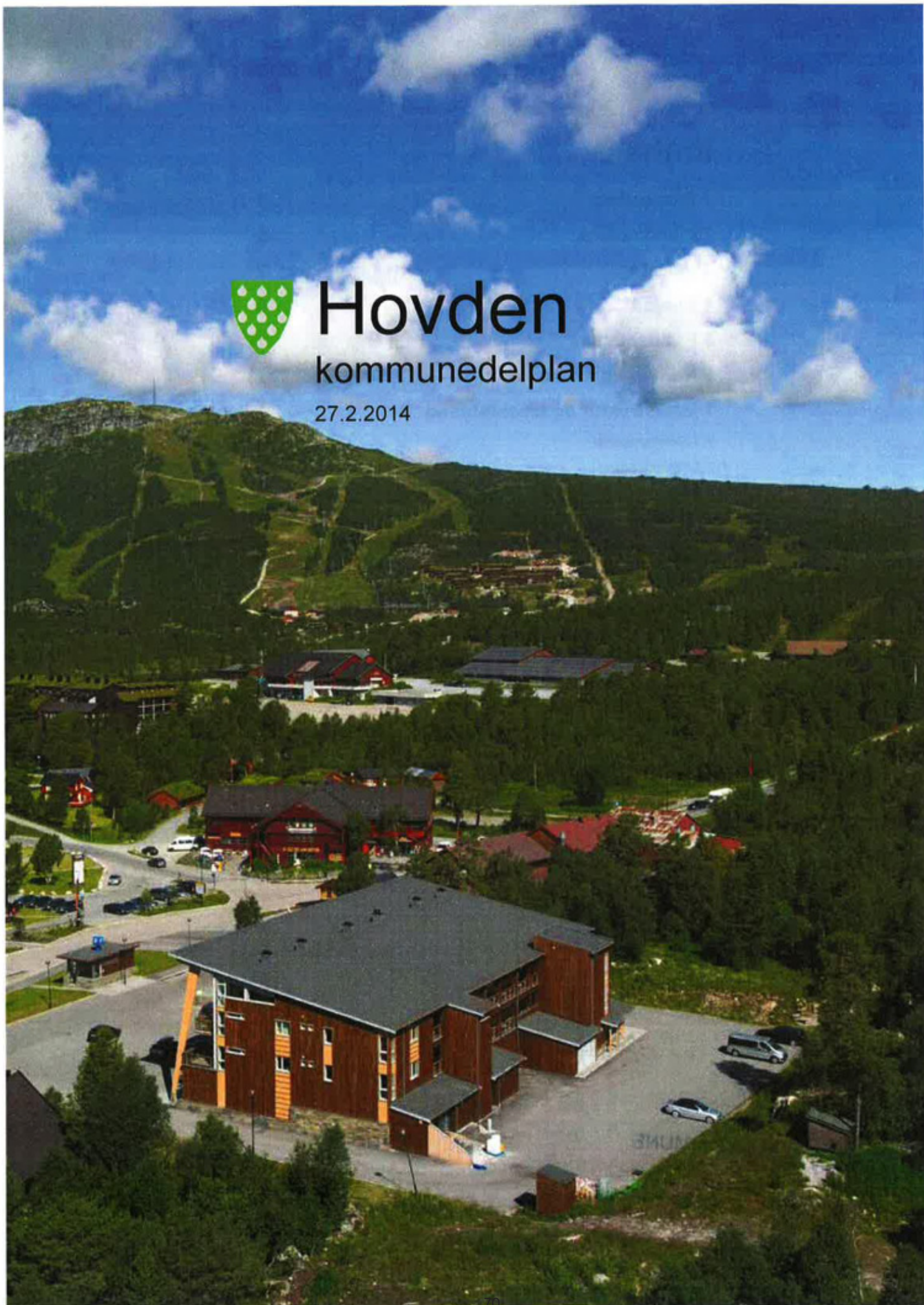




Hovden

kommunedelplan

27.2.2014



Innhold

1 Samandrag	3
2 Planområdet	5
3 Sentrum	7
4 Bustad	9
5 Fritidsbustad	11
6 Næring og aktivitetar	13
7 Infrastruktur og tenestetilbod	19
7.1 Samferdsel	19
7.2 Tenestetilbod	23
7.3 Annan infrastruktur	25
7. Klima, natur og kulturminne	26
7.1 Klima	26
7.2 Kulturminne	27
7.3 Landskap og grønstruktur	31
7.4 Risiko og sårbarheit	32
8 Samla konsekvens av planforslaget	33
9 Føresegn	35
Vedlegg. Konsekvensutgreiing	40
FT4	41
H1	42
KF3	43
Skibru over Otra	44
FT1	45
FT3	46
T2	47
FB1	48
FB2	49
FB7	50
FB10	51
FB11	52
FB12	53
BS1	54
Ny veg over Otra ved Sentrum	55

1 Samandrag

I september 2011 vart det starta opp planarbeid med kommunedelplan for Hovdenområde i Bykle kommune. Bakgrunnen var at Bykle kommune ynskja ein gjennomgang av plansituasjonen på Hovden for å kunne ta vare på og vidareutvikle Hovden i eit langsiktig, berekraftig perspektiv. Store delar av planområdet er i dag regulert gjennom reguleringsplanar. Det vart nedsett ei styringsgruppe beståande av kommunestyret, planutval samt representantar frå administrasjonen. Det har i planprosessen så langt vore gjennomført eit folkemøte og fleire styringsgruppemøte.

22.03.12 vart planprogram lagt ut til offentlig ettersyn og vart vedteke av kommunestyret 28.06.2012. Ved fristen for innspel til planarbeid og planprogram var det kome inn 45 innspel frå ulike aktørar av ulik størrelse.

Føremålet med denne planen er å disponere areal og ressursar på Hovden slik at framtidige generasjonar har mulegheit til å leve, bu og drive næring. Hovden skal også vere attraktiv for turisme. Utviklinga skal vere tufta på berekraftig og langsiktig tenking, og ikkje på eit kort økonomisk perspektiv.

Hovden sentrum skal vera den naturlege staden for tenester, handel og aktivitetar. Eit av hovudgrepa i planen er å leggje RV9 utanom sentrum, og skape eit bilfritt torg der det i dag er riksveg for gjennomkjøring til vestlandet.

Planen legg tilrette for trafikktryggingstiltak som kan realiserast gjennom detaljplanlegging.

Det skal vere attraktivt å busette seg på Hovden. Det skal leggjast til rette for ulike tilbod, anten det gjeld byggeklare bustadtomter, fleirbustadhus eller leilegheiter nær sentrumkjerna. Det skal og leggjast vekt på at omgjevnadene gir trafikksikre og gode oppvekstområde for barn og unge. Det er lagt inn 2 nye bustadområde i planen med potensial for tilsaman 50 - 70 nye bustader. Det er og fleire bustadområde i planen som ikkje er utbygd, med ein betydeleg bustadreserve.

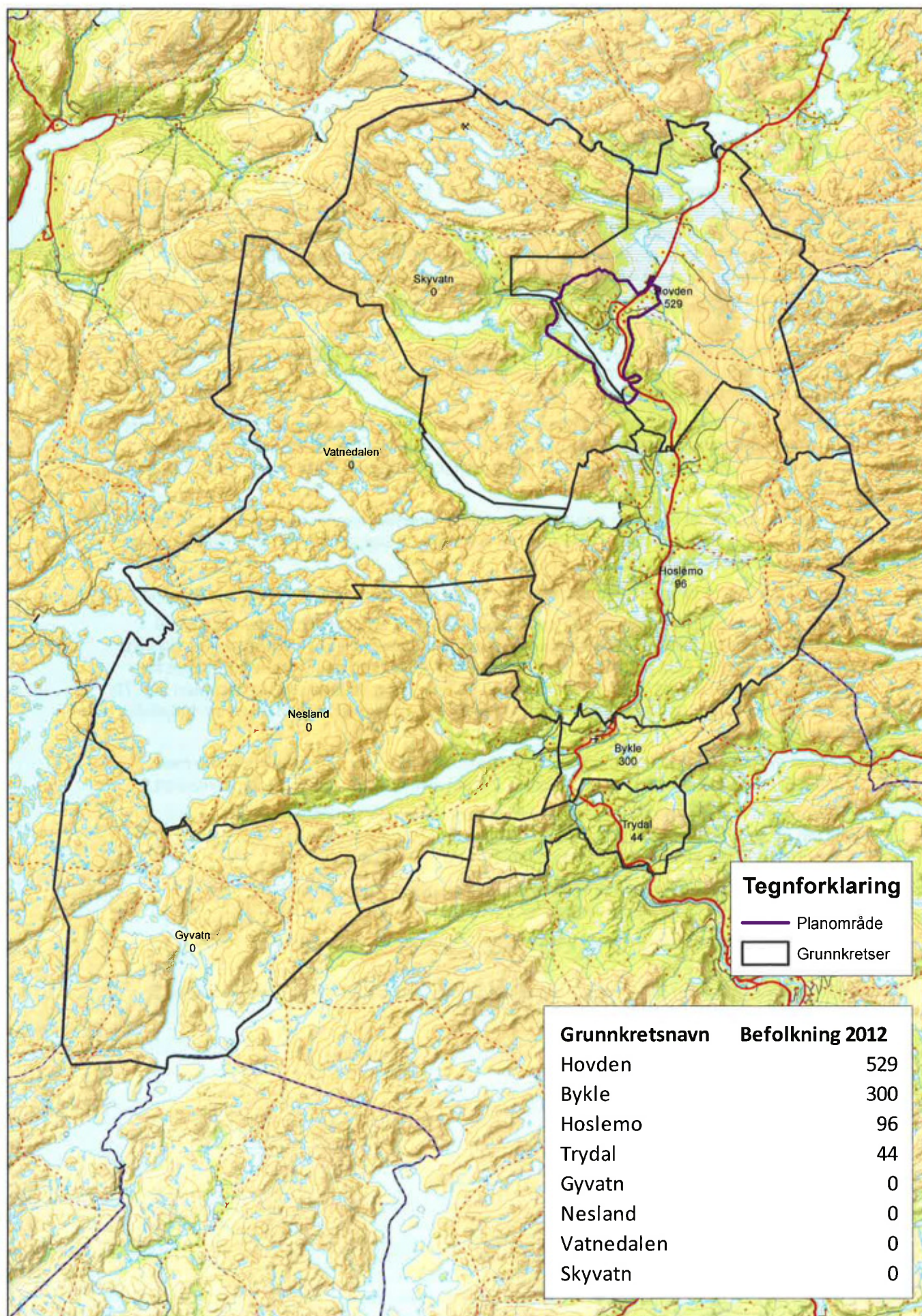
Turisme er den viktigaste næringsvegen i planområdet. Ein av hovedmålsetjingane med denne kommunedelplanen er å forsterke og vidareutvikle turisme som næring på Hovden.

Det er utpekt fire område som eignar seg for fortetting for fritidsbustader. I tillegg er det lagt inn eit stort nytt område for fritidsbustader sør for Hartevasbu, og to små område for fritidsbustader, eit rett vest for Otra og badelandet og eit ved Djuptjønn.

Planen opptettheld noverande grønstruktur og løypenett, som svært vikege landskapselement og rekreasjonsområder.

Det er svært mange kulturminnar i planområdet, og desse er vist med omsynssone i plankartet.

NGI har vært engasjert for å avklare eignaheit av nye byggeområde på arealer som ikkje tidlegare er undersøkt for ras, skred og flaum.



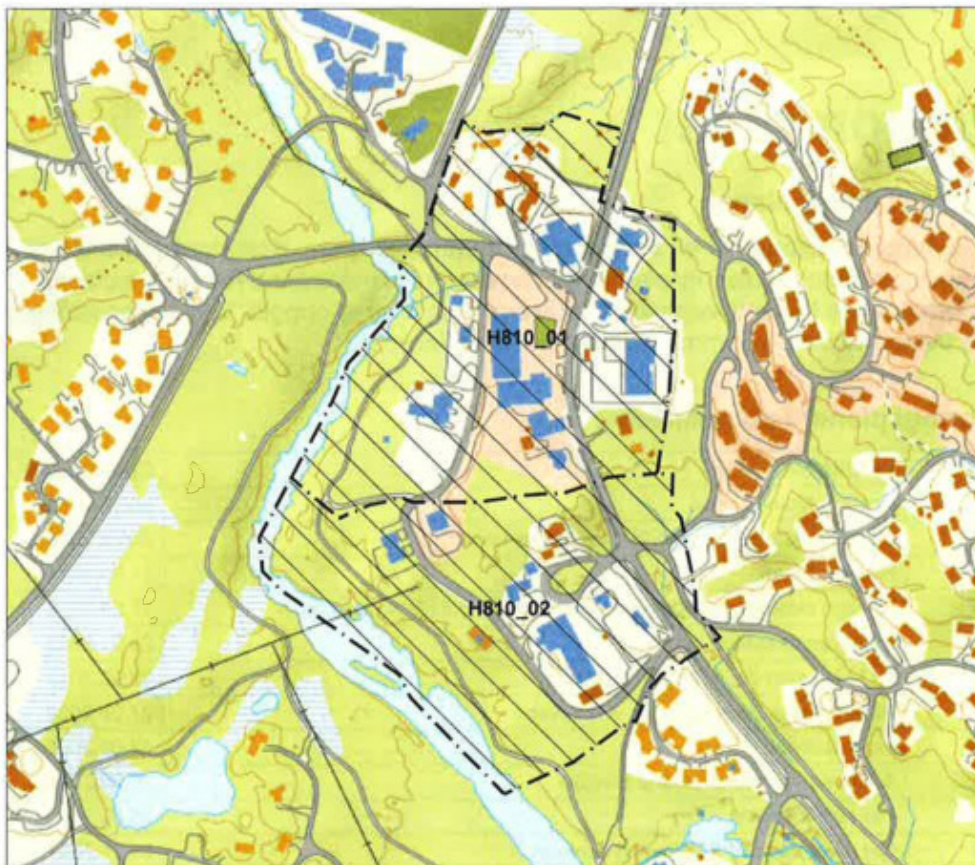
2 Planområdet

Forholdet til andre planer

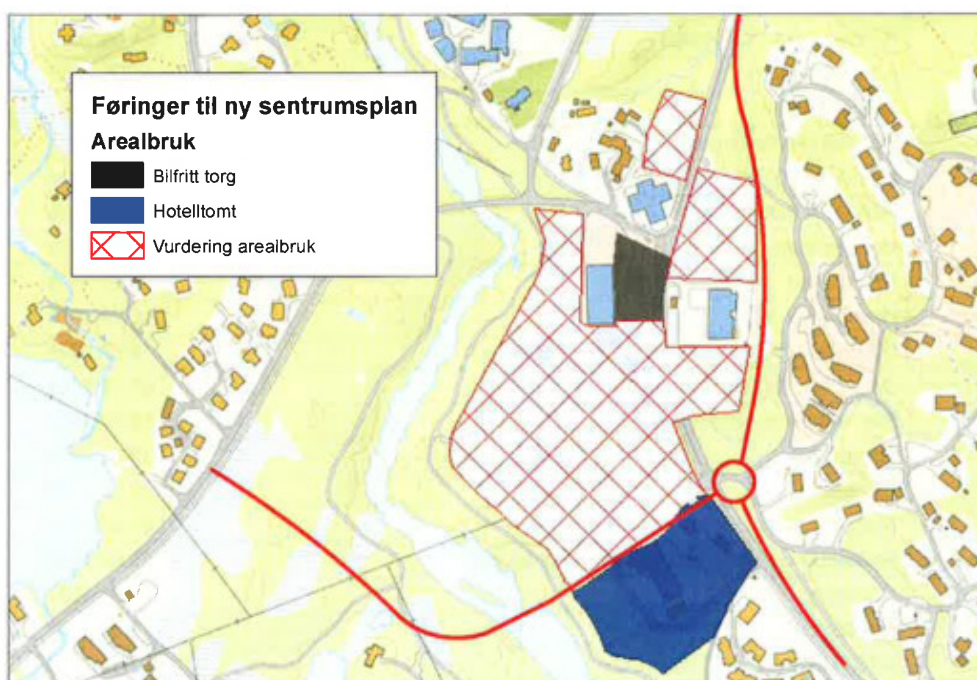
Denne kommunedelplanen er en detaljering av kommuneplanen. Kommunedelplanen gjeld utfyllande til gjeldene reguleringsplaner med føresegn i planområdet. Reguleringsplaner gjelder foran denne kommunedelplanen dersom den ikke er oppgitt. Ved omregulering av vedtatte planer, vil denne kommunedelplanen være førande.

Reguleringsplaner i planområdet:

PLANID	PLANNAVN	Gjeldende frå
201001	Hovden Alpine Lodge	24.06.2010
200919	FFK5 i reguleringsplanen for Hovden sentrum	24.06.2010
200916	Hovden Blaa5	21.03.2011
200915	Hovden skisenter, utviding av parkeringsareal Z12i Hovden del II	27.05.2010
200912	Dyregrenda sørlige del	25.01.2010
200810	C11 i Hovden del II, 2/185 Rjupestøl	29.03.2012
200809	Riksvegtrase Badstogdalen - Hartevasn	27.08.2009
200719	Hovdestøyla	12.02.2007
200716	A4 og del av friluftsområde Hovden	26.06.2008
200711	Del av Gåttestøl	25.02.2010
200710	Del av område FFK3 Hovden sentrum	05.11.2007
200705	Hovden Fjellpark	18.12.2008
200704	Djupetjønn hytteområde	21.02.2007
200615	Djupetjønn gnr. 2 og bnr. 444	26.02.2009
200613	Hartevasn sør Utvida - Industriområde i sørenden av Hartevasn	14.12.2006
200610	Hartevasstrondi Hyttefelt	24.05.2012
200608	A5 T1 Tjørnane	29.03.2007
200607	Røyrvikåsen A3	26.04.2007
200606	Hovden Høyfjellshotell	29.03.2007
200603	LYKKESTADEN	30.03.2006
200602	HOVDEN SENTRUM	14.11.2006
200509	Hovden aust	22.08.2011
200508	Nystøl Vest	01.12.2005
200502	Hovdenuten alpin	19.09.2005
200407	Utviding av Hovden Skisenter AS mot Breive	18.03.2005
200402	Del av C1, C4, C5, Z5 og Z6	02.09.2004
200206	Kvennebekken bustadfelt	19.09.2002
200204	Hovdehytta	19.09.2002
200202	Otrosåsen	19.02.2002
199802	Nystøl	29.01.1998
199705	Helikopter og sjøfly - sørenden av Hartevasn	25.06.1998
199702	Gåttestøl	10.06.1997
199701	Hovden del 2	10.09.1997
199401	AUSTMANNLII BUSTADFELT	27.10.1994
199102	Badstogviki skytesenter	07.11.1991
198902	Stussli Utvida	15.06.1989
197702	Stussli	25.08.1977



Krav om felles plan



Føringer for ny sentrumsplan.

3 Sentrum

3.1 Situasjonen i dag

Sentrum har utvikla seg rundt Rv9 i det som var - og er - krysset mot Breive. Sentrum i dag har 2 daglegvareforretningar, byggvareforretning, sportsforretning og nokon andre mindre spesialforretningar. I tillegg kjem bank, kontor, ulike turist- og servicebedrifter, serveringstilbod og bensinstasjon. Bygningsmassen er dels organisert som eit større kontor/forretningsbygg, dels bygg med kombinerte formål og ein del mindre, enkelståande bygg. Det er både tradisjonelle bustader, fleirmannsbustader/leiligheiter, og feriebustader i sentrum. Bygningsmassen er langstrekt og ligg med mange udefinerte, ikkje bygde eller opparbeida "rom". Hovden som tettstad ber preg av utvikling rundt eit vegkryss, som så mange andre stadar i Noreg. Sentrumskjernen "torget" med forretningar og spisestadar er den naturlege møtestaden på Hovden i dag.

Rv9 gjennom Hovden sentrum er etablert som miljøgate med 40 km sone. Nær opp til sentrumskjernen ligg Fjellgardane kyrkje, busstasjon, skule, barnehage, idrettsplass, badeland, grendehus med gymsal og Hovden Vidaregåande Skule.

Hoveddelen av bustader på Hovden er lagt i tilknytning til sentrum.

3.2 Framtidig utvikling av sentrum

Hovden sentrum skal vera den naturlege staden for tjenester, handel og aktivitetar. Eit av hovudgrepa i planen er å leggje RV9 utanom sentrum, og skape eit bilfritt torg der det i dag er hovedveg. Ny veg over Otra er og ein framtidig moglegheit for å sikre trafikksituasjonen til og rundt sentrum. Desse grepa vil leggje grunnlaget for ein ny bruk av sentrumsområdet, både for turistar og fastbuande.

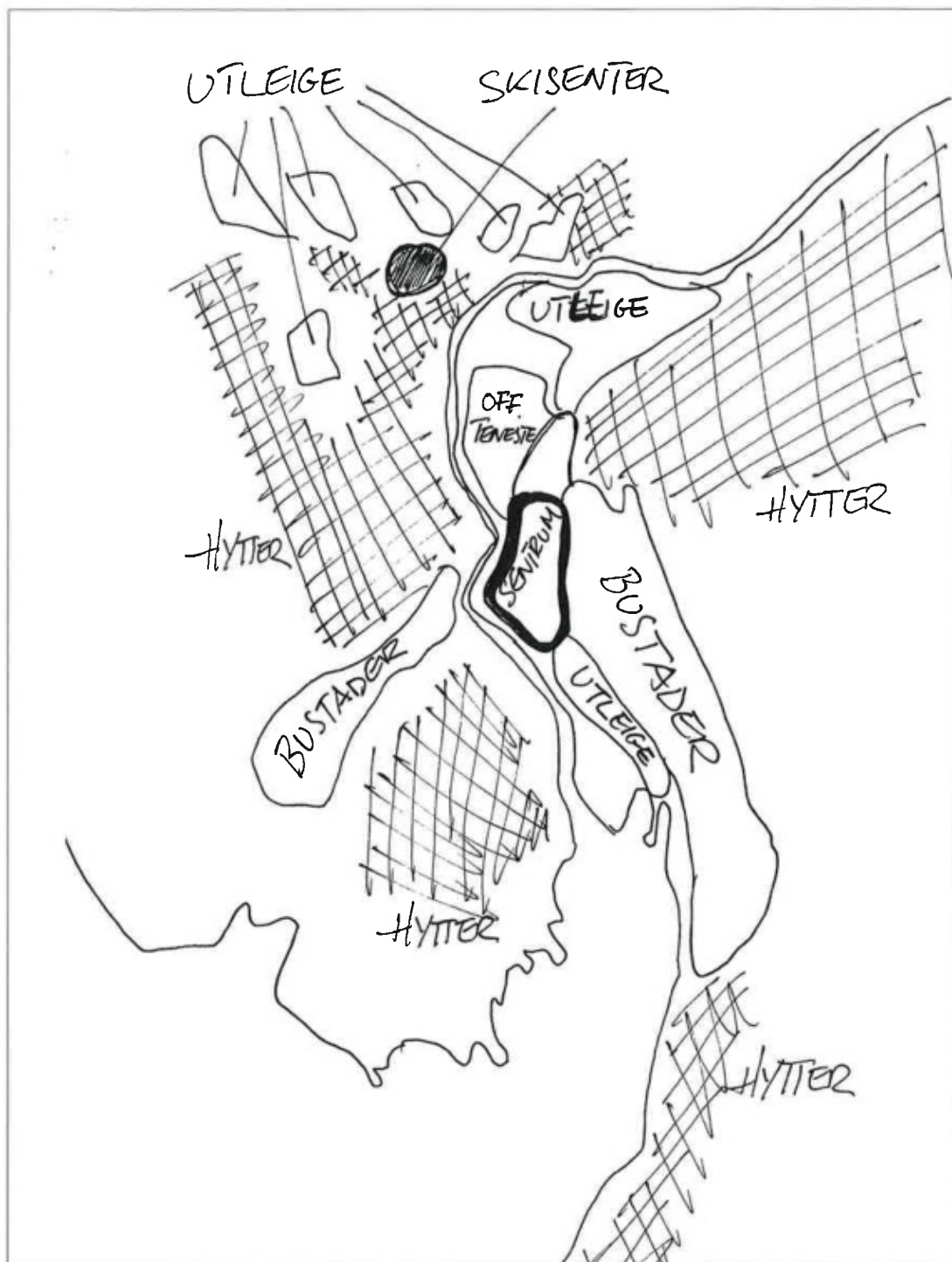
Det tek lang tid å skape eit sentrum som planen her legg opp til. Det er derfor særskilt viktig med ein ny og god planprosess for sentrum, og at den nye sentrumsplanen håndhevast på ein forutsigbar måte. I sentrum er det ønskeleg å samle mange funksjonar som bustader, utleieleiligheiter, handel, kontor, hotell og rekreasjon. Dette er heilt klart mogeleg for Hovden, dersom sentrum planleggast samla. Kommunen vil starte ein planprosess for Hovden sentrum hausten 2013.

Føringar for ny sentrumsplan:

- Sentrum skal planleggast samla.
- Det skal anleggast et bilfritt torg (møteplass, rekreasjon, arrangementer osv.)
- Det skal vere høy utnyttelse av areala, minst tre etasjar.
- Det skal reserverast eit stort område til hotell.
- Parkering skal i hovedsak under bakken.

Kravet om felles planlegging av sentrum vises i plankartet som hensynssonar (se ill. til venstre). Sentrum er delt opp i to område. Områda kan planleggast samla, eller kvar for seg.

Bykle kommune vil sjølv gjennomføre ein ny områderegulering for Hovden sentrum.



Prinsippskisse plangrep.

4 Bustad

Det skal vere attraktivt å busette seg på Hovden. Det skal leggjast til rette for ulike tilbod, anten det gjeld byggeklare bustadtomter, fleirbustadhus eller leilegheiter i sentrum. Nye bustader skal i hovudsak vere universelt utforma. Det skal leggjast vekt på at omgjevnadene gir trafikksikre og gode oppvekstområde for barn.

Bykle kommune vidarefører praksisen med at bustadfelt skal være kommunale jfr. Kommuneplan for Bykle 2010-2022.

4.1 Bustadbehov

På Hovden bur det i dag omlag 480 personar, omtrent halvdelen av befolkningen i Bykle kommune. Ein fremskriving av befolkningen for Bykle kommune¹ synar at det vil vera omlag 1450 personar busatt i Bykle kommune i 2040. Det gir ein gjennomsnittleg befolkningsauke på 19 personar pr. år. Det er naturleg å tru at dei fleste av desse personane velger å busette seg på Hovden, og at det er et behov på ein bueining for kvar annan person. Det vil då i gjennomsnitt vere eit behov for 7 - 10 nye bueiningar på Hovden kvart år.

Størsteparten av bustadene på Hovden ligg samla aust for Rv 9 ved sentrum, Stussli og Austmannlii. Vest for sentrum er det etablert eit mindre felt, Kvennebekken, samt eit nyare felt, Røyrvikåsen. I tillegg er det noko spreidd busetting og mindre område. Til saman er det i desse områda omlag 60 bustadtomter.

I overordna planar er det allereie avsatt areal til framtidig bustadbygging, med ein betydeleg bustadreserve. Desse areala er Austmannlii 2 (80 - 100 bustader), B1(30 - 40 bustader) og A10 (40 - 50 bustader). I tillegg er det ønskjeleg med fleire bustader i sentrum. Dette må hensyntakast i ny sentrumsplan.

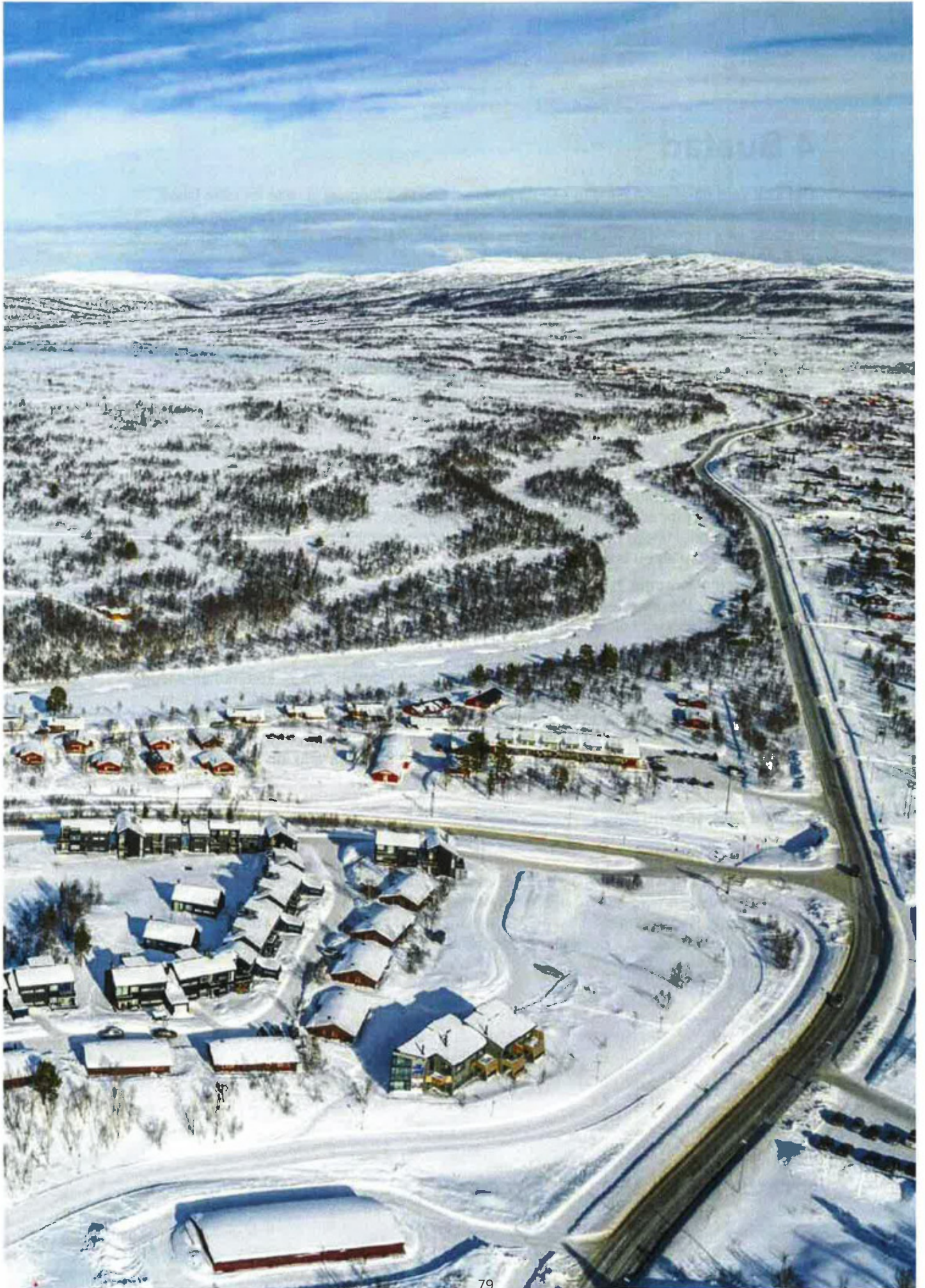
Sjølv om det tilsynelatande er ein god bustadreserve på Hovden, ønskjer kommunen å leggje til rette for to nye bustadområde. Dette grunngjevast med at attraktive bustader er ein av hovudtiltaka for å oppretthalde og auke busettingen på Hovden. Dersom Hovden lukkast som heilårs turistdestinasjon, vil befolkningen øuke mykje fortare enn prognosane frå SSB. Det er derfor viktig å ha ein god bustadreserve, noe planen tek høgde for.

4.2 Nye bustadsområde.

B2 (Hegni Brygge)

Det er avsatt et areal på omlag 30 daa. i Hartevann som kan takast i bruk som bustadsområde til omlag 25 - 30 bustader. Arealet skal opparbeidast ved å fylle steinmasser ut i Hartevann. Reguleringsprosessen må avklare ein rekke forhold, bl.a. vannstad, flaum, veg, friluftslig og landskapsvirkning. I tillegg går der både vann og straumkablar i Hartevann forbi området.

¹ SSB sin befolkningsframskriving (MMMM) til 2040, av juni 2012.



5 Fritidsbustad

Det er ønskeleg å tilretteleggje for nye fritidsbustadar på Hovden, men utan å komme i konflikt med bustad- og næringsinteresse. Det skal leggjast vekt på at nye fritidsbustader i storleik og utforming skal vere eit supplement til dei som er der i dag. Det skal ikkje leggjast til rette for nye, private fritidsbustader i sentrumskjernen inn mot torget.

5.1 Situasjonen i dag

Hovden sin vekst og arealbruk har dei siste 40 åra vore dominert av utbygging av fritidsbustader. I starten var bygginga bare einskilde hytter på store tomter. I den seinare tid har den største utbygginga vore som fritidsbustader i leilegheiter i næringsområda, og delvis med krav knytta til utleige. Dei største reine fritidsbustadområdene er Hovden Aust, Otråsåsen, Djuptjønn, Fjellparken og Dyregrenda. Det er i dag om lag 2500 hytter og fritidsleilegheiter i Bykle kommune. Om lag 80 % av desse ligg innafor planområdet.

Dei største områda med fritidsbustad i kombinasjon med næring er Nystøyl, deler av Hovdenut Alpin, Hovdeseter, areal ved Hovden Høyfjellshotell, Hovdehytta og del av areala ved Hovdestøylen. I sentrum er det dei seinare åra bygd fleire leilegheitsbygg delvis i kombinasjon med næring og fritidsbustad.

Krava til fritidsbustader har auka, og dette har medført større bueiningar med fleire sengeplassar og bilveg heilt fram og innomhusparkering. Fritidsbustader har fått same standard som ein bustad når det gjeld areal og komfort. Ved revisjon av reguleringsplanen for Hovden Aust blei det tatt høgde for oppgradering av standarden og lagt inn eit vesentleg fortettingspotensiale. Det føreligg også nyare reguleringsplaner for Djuptjønn, Dyregrenda og Gåttstøyl.

5.2 Fortetting

Området vest for Otra, begrensa av skisenteret i nord og Breivevegen i syd, er der eit potensial for fortetting. Desse områda er FB3 - FB6. Det kan og være moglegheiter for fortetting i andre område. Fortetting skal skje gjennom reguleringsplan, fortrinnsvis over et naturleg avgrensa planområde. Denne reguleringsplanen skal vise korleis fortettinga over tid kan gjennomførast mht. plassering av nye einingar, utvekling av eksisterande einingar, transformasjon og antall einingar i kvart bygg.

5.3 Nye område for fritidsbustad

I planen er det lagt inn to små og eit stort område som nye fritidsbustadsområde. I tillegg er eigedommen til Hovden Høyfjellshotell omdisponert til frå hotell til fritidsbustad.

FB1

Arealet ligg ved Djuptjønn og er på 2 daa. Omfang av utbygginga avklarast gjennom reguleringsplan.

FB2

Arealet ligg ved Lykkestaden og er på 10 daa. Omfang av utbygginga avklarast gjennom reguleringsplan.

FB7

Området ligg ved Rv9 sør for Hartevasbu. Avsatt areal er stort, 190 daa, men berre delar av området vil kunne byggast ut grunna topografi og rasfare. Det vil likevel vere moglig

Foto til venstre: Anders Martinsen fotografer

å innpasse eit betydeleg antall fritidsbustader. Omfang og bygningstype må avklarast i reguleringsprosessen, og det bør tilstrebast høg utnytting av arealet.

FB8

Hovden Høgfjellshotell omdisponerast frå hotell til fritidsbustad. Eigedommen skal byggast ut med høg utnytting. Det er ein forutsetnad at eigedommen regulerast saman med Hovdestøylen. Dette for å sikre at samla antall hotellsenger på Hovden ikkje reduserast. Kravet om felles regulering med Hovdestøylen (H4) er vist med omsynssone (H810_03).

Det er vidare eit krav at minst 50% av fritidsbustadeiningane skal tilretteleggast for utleige. Desse einingane har ein utleigerett, og må utformast slik at dei vert attraktive for utleige og plasserast slik at dei ikkje kommer i konflikt med dei einingane som ikkje er tilrettelagt for utleige.

FB9

Område FB9 omdisponerast frå bustadsområde til fritidsbustadområde. Grunngevinga for dette er at det er fritidsbustader i området i dag (bl.a. Hartevasbu), og at bustader på Hovden skal plasserast nærare sentrum. Ein omdisponering av området er difor i samsvar med arealstrategien for Hovden.

Ved utbygging av FB9 må det utførast tiltak mot ras / skred før utbygging av arealet.

FB10, FB 11 og FB 12.

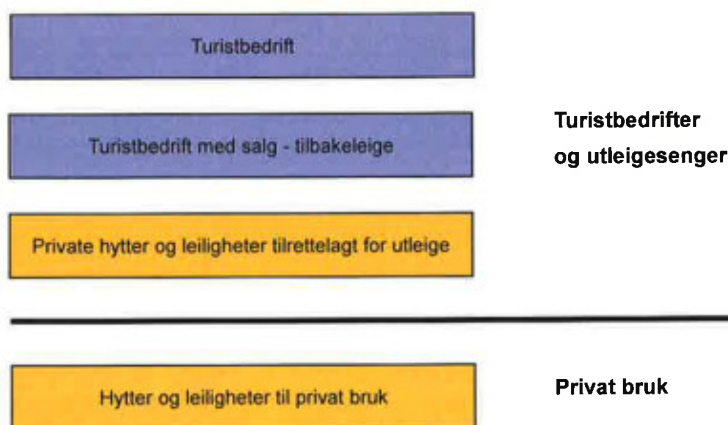
Områda ligg i tilknytting til eksisterande fritidsbustader, og er ei utviding / fortetting av eksisterande fritidsbustadområde. Dette er i samsvar med arealstrategien for Hovden. Områda er vurdert til å ikkje vere utsatt for ras / skredfare av geolog.

6 Næring og aktivitetar

Turisme er den viktigaste næringsvegen på Hovden. Ein av hovedmålsetjingane med denne kommunedelplanen er å forsterke og vidareutvikle turisme som næring på Hovden.

I reguleringsplan for Hovden del 2 frå 1997, vart det satt av store areal til næring (hotell og turistformål). I ettertid har mykje av dette arealet blitt omdisponert til fritidsbustader. Dette gjer at det i dag er få område der det er attraktive fritidsbustader til utleige, slik intensjonen i Hovden del 2 var. Samstundes har krava til kvalitet på utleigeeiningane frå turistar auka, slik at Hovden i dag har eit underskot på tilfredsstillande utleigeeiningar. Sjølv om ei opptelling av antall varme senger¹ på Hovden viser om lag 2000 (fordelt på hotell, hytter, leilegheiter og anna overnatting), er det berre ein liten del av desse som er attraktive for utleige. Kommunen vil med denne planen leggje tilrette for fleire område der det kan oppførast utleigeeiningar.

Grepet som gjerast i arealplanen er å ha eit tydelig skille på fritidsbustader og utleigeeiningar. Det innførast eit nytt begrep for fritidsbustader; Fritidsbustader tilrettelagd for utleige².



Alle areal er gjennomgått, og plankartet viser hvilke område som utelukkende er fritidsbustader, fritids og turistformål, hotell, og hvilke areal som er kombinert fritids- og turistformål og fritidsbustad. I dei kombinerte areala kan inntil 50% av BRA vere fritidsbustad tilrettelagd for utleige, medan minst 50% skal vere utleigeeiningar, der utleigeeiningane er næringsseigedom (se også føresegner). Hensikten er altså å auke antall utleigeeiningar med god kvalitet.

6.1 Handel, kontor og produksjon.

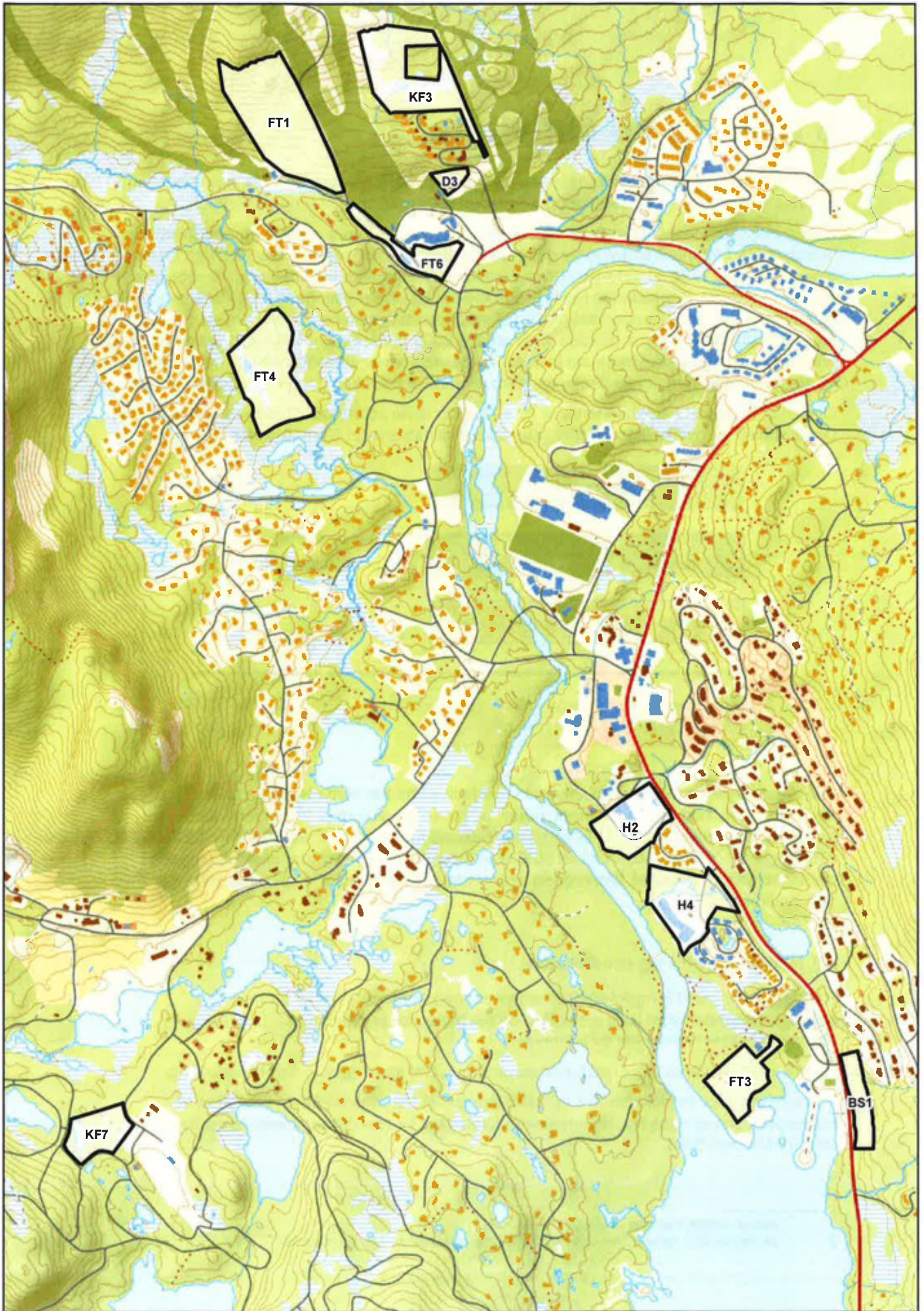
Handel skal primært foregå i sentrumskjernen (torgområdet). Arealer for salg og næringsvirksomhet som krev utelagring og lite behov for profilering skal leggjast til næringsområdet i sørenden av Harteveann.

Kontor skal plasseres i og i nærheten av sentrum. Det same gjeld privat tenesteyting.

Virksomheiter for produksjon (ev. industri) leggjast til næringsområdet i sørenden av Harteveann. Det er også i kommuneplanen tilrettelagt for noe næringsareal langs Breiveveien vest for Hovden Gård.

1 varme senger = senger til utleige

2 jfr. Asplan Viak rapport "Arealpolitikk for "varme og kalde" senger på reisemål"



6.2 Fritids og turistformål

Denne planen legg ut tre nye område til fritids og turistformål. På FT1, FT2 og FT5 skal det drivast utleigevirksomhet. Dersom det ikkje er markedsgrunnlag for utbygging av areala i dag, vil det kanskje vere det om 20 år. Område FT3 og FT4 skal nyttast som campingplass.

Nye område lagt ut til Fritids- og turistformål er og omtala i ei eigen konsekvensutgreiing vedlagt denne planen

FT1

FT1 er eit nytt utbyggingsområde som nyttar areal i umiddelbar nærhet til skianlegget til utbygging. I dette området skal det kun byggast utleigeeiningar.

FT3

Området ligg ved Hegni, og skal nyttast til aktivitets- og opplevingsområde / naturbasert næring / turisme og liknande.

FT4

Arealet er på omlag 28 daa., og ligg mellom Fjellparken og Gåttstøyl. Området ligg inntil den overordna grønnstrukturen for Hovden, med ei populær skiløype vest for området. Dette må ivaretakast ved regulering. I tillegg skal flaumsituasjonen i området utgreiast. Området er i dag ubebygd. Arealet skal nyttast til campingplass, der det er tillatt å ha campingvogn og tilhørande utstyr ståande over lengre tid.

FT6

Området er omdisponert dels frå forretning og dels frå fritidsbustad til kombinert fritids- og turistformål og fritidsbustad. Dette for å tilrettelegge for utleigeeiningar i tilknytning til Skisenteret. Arealet er på 5 daa, og skal ha høg utnytting.

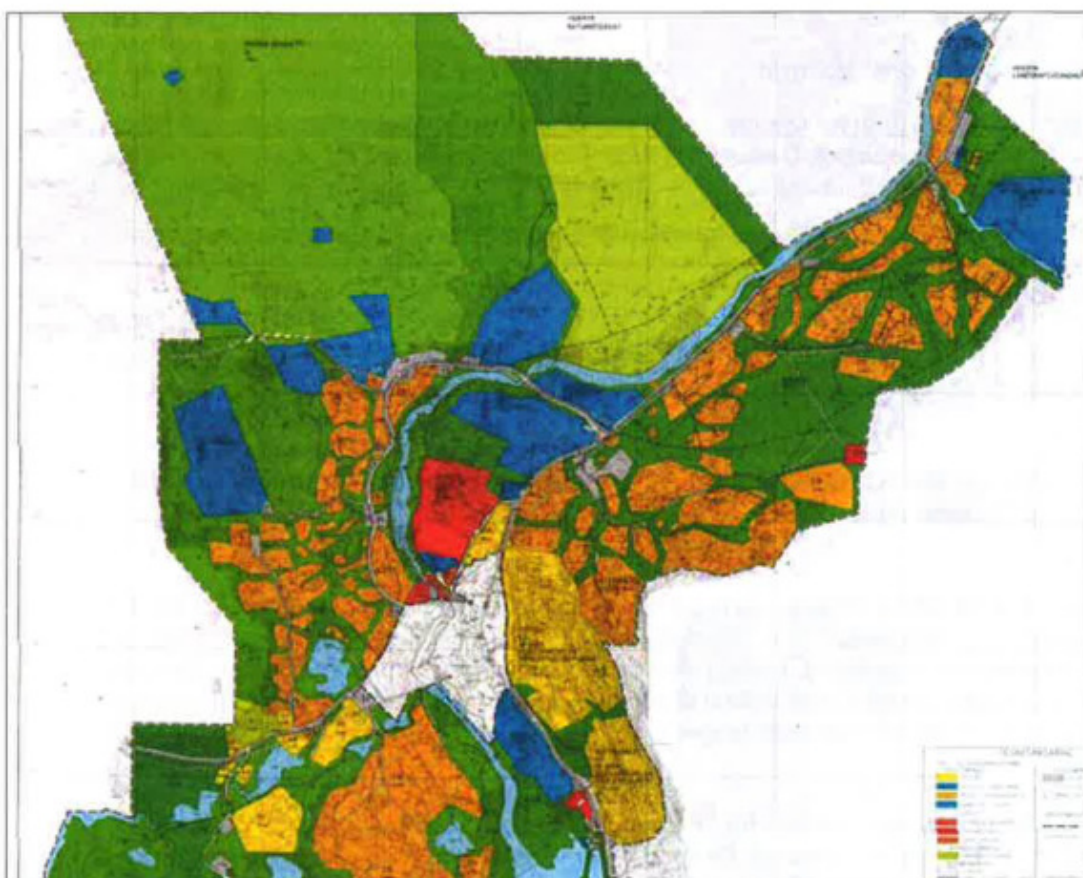
Arealet skal regulerast saman med to områder i Hovdenut Alpin (jfr. omsynssone H810_04).

6.3. Næring - Bensinstasjon

BS1

Arealet der dagens bensinstasjon er lokalisert ligg i senterområde. Det er ønskeleg at dette arealet vert transformert til sentrumsfunksjonar med høg utnytting. Ny plassering av bensinstasjon er lagt lenger sør, rett øst for Hegni og Rv 9.

Kart til venstre: Nye og omdisponerte næringsområder.



Reguleringsplankart, hovden del 2 frå 1997



Arealer omdisponert frå næring (hotell og turistformål) til fritidsbustader.

6.4 Næring - Hotell

H1

Arealet er ei liten utviding (3 daa.) av eksisterande næringsareal. Arealet er tenkt bebygd med utleiehytter i samband med virksomheiten på skytebanen. Arealet kan ikkje fradelast eller seksjonerast.

H2

Arealet ligg i sentrumssona, og vil inngå i ny sentrumsplan. Område H2 reserverast for eit fremtidig hotell.

H4

Arealet ved Hovdestøylen avsettes som hotell, og skal brukast til hotellvirksomhet. Området skal sees i samanheng med arealet til Hovden Høgfjellshotell, og det settes krav om felles regulering med FB8. Dette er vist med omsynssone H810_03 på plankartet.

6.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

KF3

Nord for Hovden Apline Lodge er det avsatt et areal på omlag 28 daa til kombinert Fritids- og turistformål og Fritidsbustader. Adkomsten til området er gjennom Hovden Alpine Lodge. KF3 skal bygges ut med høg utnytting. Ved regulering av området kan det vurderast om og kor mykje av arealet HB1 som kan inngå som utbyggingsområde i KF3.

KF7

Kommunen ønskjer å legge tilrette for ein deltakarlandsby ved Skianlegget. Arealet er på 12 daa. og er lokalisert ved skistadion. Arealet er omdisponert frå idrettsanlegg.



Eksempel på nytt kjøremønster i og rundt sentrum.



Utsnitt fra kommunedelplanen ved Hotelkrysset



Ny rundkjøring ved Austmannlii 2 og FB9

7 Infrastruktur og tenestetilbod

7.1 Samferdsel

Det er laga ei eiga utgreiing om trafikktilhøva i og rundt Hovden sentrum. Utgreiinga vurderer tre ulike konsept for korleis trafikkavviklinga og trafikktryggleiken rundt Hovden sentrum kan betrast. Dei tre konseptane er miljøgate, veg i dagen (omkjøringsveg) og tunnel. Dei to siste er i prinsippet like fordi dei inneber ein ny veg som går utenom sentrum. Konseptet om miljøgate omhandler kun trafikktryggingstiltak langs eksisterande vegtrase.

Denne planen har innarbeida alternativet veg i dagen som foreslått løysning. Tunnelalternativet er trafikkfaglig sett det beste, men det har svært høg anleggskostnad og vil difor ikkje vera muleg å gjennomføre i praksis.

7.1.1 Nye vegforbindelsar og vegkryss

Riksveg 9 (Rv9) er hovedvegen og gjennomfartsåra i planområdet, og bind saman Setesdalen med Vestlandet. Øvrige hovedferdselsårar i planområdet er vegane frå Hovden sentrum til alpinanlegget, frå Hovden sentrum til Breive og Fv 343 frå Rv9 ved Høyfjellshotellet og til skisenteret.

Det er behov for utbetring av Rv9 til framtidig stamveg sør for Hegni mot sørenden av Hartevasn. Dette visast på plankartet som framtidig hovedveg med tilhøyrande gang og sykkelveg.

I planen foreslås to nye vegforbindelsar. Hovedhensikten med dette grepet er å frigjera sentrumsområdet for biltrafikk. Det vil då vere mogleg å få til eit heilt anna aktivitets- og funksjonsnivå for Hovden sentrum. I tillegg vil trafikktryggleiken aukast vesentleg.

Veg utanom sentrum

Det er allereie no regulert ein vegforbindelse utanom sentrum. Denne forbindelsen oppretthaldast, samtidig som dagens veg frå sør inn mot sentrum stengast for gjennomkjøring. Det vert halde ope ein forbindelse frå sør inn til eksisterande parkeringshus ved Kiwi - bygget (Hovden Vy). Det forutsettast og at det er mogleg å parkera i dagen i sørenden av sentrum.

Frå nord vil det vere mogleg å ta av frå ny omkjøringsveg, og fortsette mot sentrum på einvegskjørt veg. Det vil då vere tvungen sving mot høgre ved sentrum forbi Fjellgardstun.

Ny vegtrase over Otra

På sikt leggst det opp til ein ny vegforbindelse over Otra. Denne går frå rundkjøringa sør for sentrum, og vestover over Otra, for så å møte Breivevegen. Detaljane for denne vegtraseen vil måtte komme fram gjennom reguleringsplan.

Nye vegkryss / rundkjøringar på Rv9

Det foreslås tre nye rundkjøringar på Rv9. Den sørlegaste er tilkomst til bustadfeltet Austmannlii 2 og samtidig til eit nytt bustadområde i Hartevasn (B2). Denne rundkjøringa vert og ny tilkomst til Hartevasn og hyttene rundt Hartevasn.

Som konsekvens av ny omkjøringsveg forbi sentrum og ny veg over Otra, koblast desse nye vegane saman i ei rundkjøring rett sør for sentrum.



Planfri kryssing av Rv9



Nye gang og sykkelveg

Hotellkrysset skal og erstattast av ei rundkøyning. For dette krysset er det eit reguleringsplanforslag som det foreløpig er usemje om mellom kommunen og Statens vegvesen. Reguleringsplanen er ikkje vedteken.

7.1.2 Trafikktryggleik

Det skal utarbeidast ein eigen trafikktryggleiksplan der skulevegar skal vektleggast særskilt. Det er likevel lagt stor vekt på trafikktryggleik i planforslaget. Det er foreslått sanering av avkjørsler frå RV9, fleire planfrie kryssingar av RV9 og nye gang- og sykkelvegar. I tillegg gjer dei tre rundkøyningane omtala over at farta på RV9 vert senka.

Planfri kryssing av Rv9

For å få ein best mogleg nytte av undergangen lengst sør (1), så bør denne førast fra austsida under Rv9 og til vestsida i sjølv kryssområdet. Rundkøyninga har så stor radius at ein kan la gang- og sykkelvegen ligge ope på eit kort stykke gjennom sentraløya, og difor oppnå at ein får to korte undergangar i staden for ein svært lang. Gang- og sykkelvegen vil med ein slik linjeføring kome opp att på bakken mot sentrum slik at den ikkje treng å krysse nokon vegar før ein kjem inn i handelsområdet.

Det er ein moglegheit å leggje ei kryssing for gåande og syklistar i bru frå Stussli-feltet og direkte ned mot nordenden av sentrum (2). Gang- og sykkelvegen vil då kome ut rett ved den gamle bussgarasjen. Vegen vil då få ei stigning som ligg innfor krava til universell utforming (maks. 5 %).

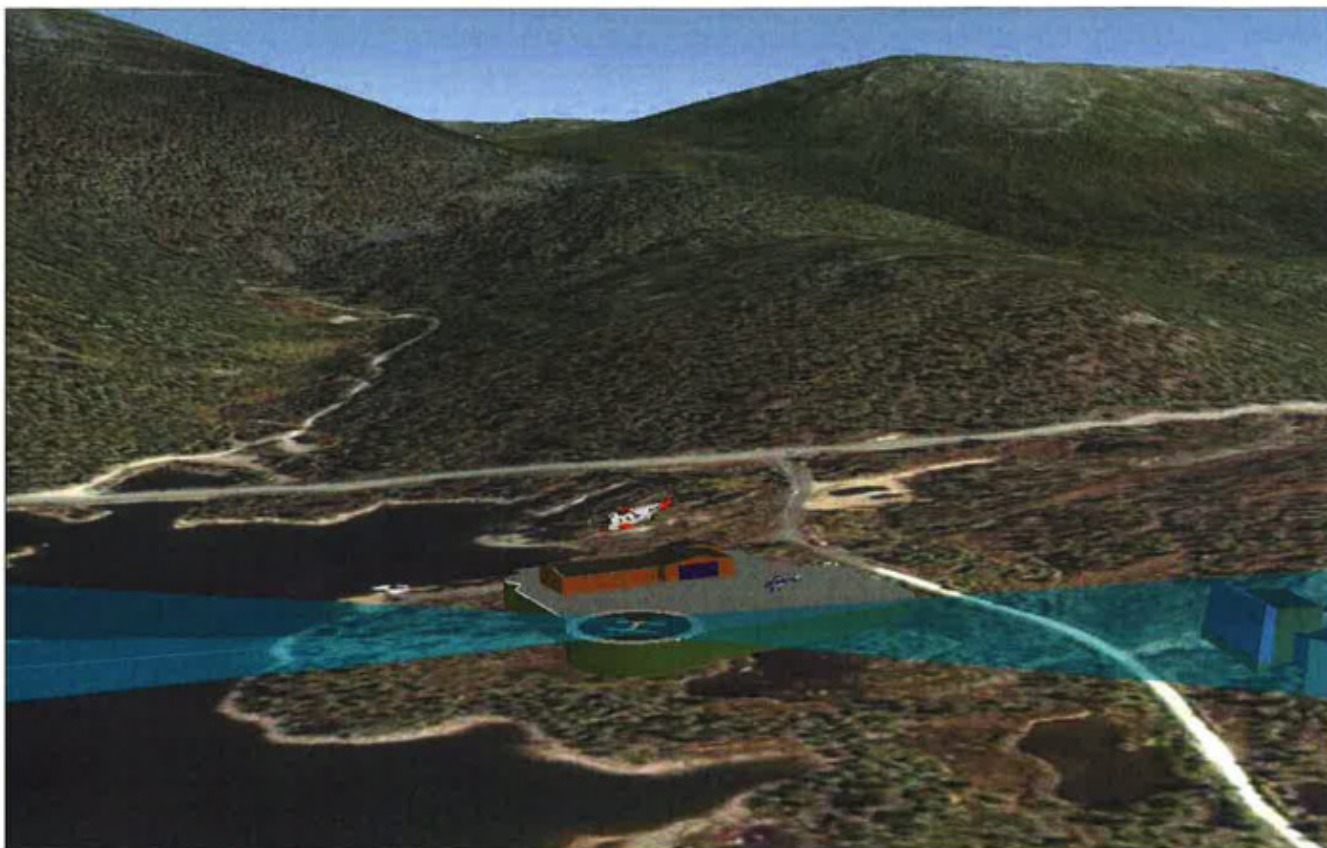
Planen legg og opp til ei planfri kryssing oppe i bakken nord for sentrum over høgdedraget mellom Kolmila 3 og grøntdraget vest for Rv9 i retning mot grendehuset (3). Det er ikkje tatt stilling til om denne kryssinga skal vera i form av ei bru eller ein undergang.

Gang og sykkelvegar

Det er gang- og sykkelveg frå Hegni og fram til avkjørselen til tidlegare Hovden Appartementshotell. Denne vegen er berre broten av ein liten strekning i sentrum. Frå avkjørsla til tidligare Hovden appartementshotell til Hovden fjellstoge er det planlagt og godkjend gang- og sykkelveg langs dagparkeringsplassen.

I sør er det i kommunedelplanen tatt med gang- og sykkelveg frå Austmannlii til Hartevasсбу på begge sider. Denne er planlagt vidareført sørover langs Harte vann som del av ein framtidig stamvegplan.

Det øvrige kommunale og fylkesvegnettet på Hovden er i dag utbygd med gang- og sykkelvegar, og har gode trafikklysingar. Planen legg opp til at det etablerast gang- og sykkelveg frå Breivevegen og ut til langrennsanlegget. Dette for å ivareta framtidig trafikk til friluftsområdene samt at boligfeltet Røyrvikåsen vert knytta til gang og sykkelvegnettet.



Illustrasjon av utvida helikopterbase i sørenden av Hartevann. Kilde: Google Earth og Cowi



Illustrasjon av landingsområde for sjøfly. Kilde: Google Earth og Cowi

7.1.3. Helikopterbase

Det er viktig for Hovden å ha ein helikopterbase i nærleiken. Dette gjer at til dømes Luftambulansen kan ha base på Hovden. Beredskapssituasjonen betrast særskild for Hovden og Bykle, men også for indre delar av heile Sør-Noreg.

Kommunedelplanen legg tilrette for ei utviding av eksisterande helikopterbase, og det vil bli fremma ein eigen reguleringsplan for utviinga.

7.1.4. Flystripe

Det er i dag avsatt eit areal som landingsområde for sjøfly i Hartevann. Eksisterande oppankringsområde for sjøfly ligg i dag i området tilknytta helikopterbasen.

I framtida er det ønskjeleg med ein heilårs landingsplass for fly på Hovden. Ein rullebane for fly vil vere mogleg å få til ved utfylling av massar i Hartevann. Dette vel krevje store ressursar og må utgreiast særskilt. Ein alternativ plassering av rullebane kan vera langs Rv9.

7.2 Tenestetilbod

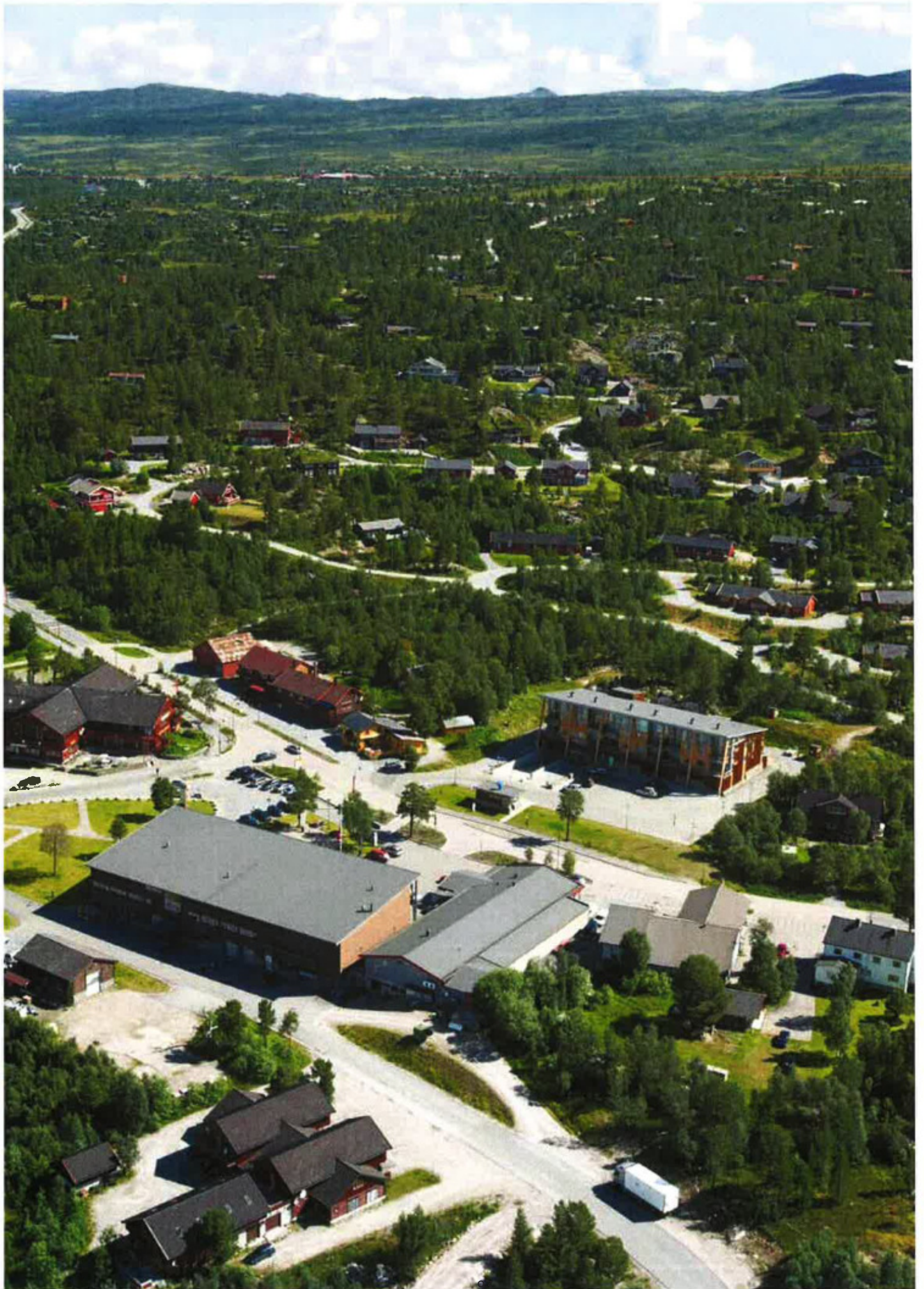
Nye offentlege tenestetilbod skal søkast lagt til sentrum. Dette gjeld både bygningsmasse og aktivitetar som vil bidra til vekst og utvikling av sentrum. Dette er vikege føringar for det vidare planarbeidet i sentrum og sentrumskjerna.

T1

Arealet er eit utviklingsområde for servicesenter fjellredning, løypekjøring og tjenester tilknyttet næring og service på Hovden.

T2

Området ved Hegni er utvida vestover til turvegen for å ha moglegheit til å styrke dei offentlege tenesta i området.



7.3 Annan infrastruktur

Vatn og avløp

Heile planområdet er tilrettelagt for kommunal vantforsyning. Vantforsyninga består av eit klausulert område med Hartevasstjønn og Børtemannsbekken som vannkilde 1 og 2. Målingar i påska 2012 viser eit gjennomsnittleg døgnforbruk på ca 1.400 m³, noe som tilseier at ein har tilnærma bassengkapasitet for 2 døgn. Dette er langt over dei krav som settast i andre tettstadar. Dette er gjort fordi Hovden ligger høgt og at større lekkasjar om vinteren kan være tidkrevande å få utbedra. Nedslagsfeltet til vannreservoaret er klausulert.

Avløpet fra planområdet førast til nytt renseanlegg i sørenden av Hartevatn. Avløpsnett er basert på sjølvfallsledninger og pumpestasjonar.

Det er utarbeida ein hovedplan / handlingsplan for vatn og avløp. Planen inneheld utbedringstiltak og naudsyste kapasitetsøkningar, og hovedanlegg som må etablerast til dei områda som i dag ikkje har vatn- og avløpsnett. Dette gjeld næringsområdet på Hovden Vest, Hartevasstranda hytteområde og Skytesenteret. Vatn og avløp er tilfredsstillande i høve til utviklinga i denne kommunedelplanen.

Overvatn

I planområdet er det lagt opp til lokal overvannhandsaming med drenering til grunnen. I sentrumskjerna er det etablert naudsynt overvatnsnett. I alle detaljplanar skal det leggjast opp til at bekker og flomberrer opprettholdes med nødvendig bredde og sikkerheitssoner.

Straum

Hovden har i dag straumforsyning både fra sør og fra stasjonen på Breive. Mykje av høgspennett er lagd i grøfter i bakken. Ytterlegare omlegging av høgspennett fra luftnett til bakkenett vil vere mogleg å gjera når detaljplanar skal gjennomførast. Bakkenett skal tilstrebast.

Det arbeidast med ein sammenkopling av strømforsyningen mellom Agder og Telemark, og linja leggjast mellom Haukeli og Hovden. Linja leggjast langsetter Rv9 ned til Hovden, og skal etter planane i dag gravast ned gjennom bustadfeltet Stussli, og koblast saman rett nord for Hartevatn (ved busstasjonen). Det er tidlegare lagt ein hovedkabel frå busstasjonen sydover og gjennom Hartevatn til stasjonen som ligg sørvest for Hartevatn. Ved etablering av overføringskabelen fra Telemark vil straumforsyningen til Hovden bli sikra.

Dersom det vert tatt ei rask avgjersle om gjennomføring av ny hovedveg utanfor sentrum, vil straumkablur kunne leggjast i den nye veggen.

7. Klima, natur og kulturminne

7.1 Klima

Kommunedelplanen skal oppfylle intensjonane i kommunens eigen klimaplan. Tilhøve som kan forandre seg som følge av klimaendringar er ras, skred, steinsprang, flom og flom knyttet til snø og is i bekker og vassdrag.

Ras og skred

For ras, skred og steinsprang, nyttar planen aksamheitskart utarbeida av NGL. Det har i tillegg vore bestilt detaljerte utgreingar for ras og skred for 5 område (Hartevassli, Hovdenut, Otrosåsen, Skisenteret og skiløype rundt Hartevatn) knytta til ras og skred. Ein unngår i stor grad ras- og skredproblematikken slik arealbruken framstillast i kommunedelplanens arealdel. Område for ras og skred er vist på plankartet som omsynssoner, med føresegn knytta til områda.

Skredutsatte område er vist med omsynssoner på plankartet. NVEs generelle beregninger for ras og skred er vis på plankartet som H310. Områda for detaljerte utreiingar er veta som omsynssone H810_01, H810_02 og H810_03.

Flaum

Otra går igjennom delar av planområdet. Otra er regulert, og det er avsatt eit breitt grøntbelte langs hele elveleiet, som tek omsyn til flaumsituasjonen.

Børtemannsbekken går gjennom planområdet i nord, og har vort vurdert ifm Hovden Aust, vedtatt i 2011. Flaumsituasjonen er avklart i denne reguleringsprosessen.

Gottstøylbekken / Kvennebekken / bekk gjennom Nystøyl:

Det har i planarbeidet vort intensjon å ikke foreta utbygginger som hindrer bekken. Bekken er behold med sideareal i planen med unntak eit område øst for Fjellparken. Her er det tatt omsyn til at bebyggelsen leggst på eit nivå høgere enn bekeleie. Flaumsoner til bekken er beholdt. Der hvor bekken krysser veger må bekken gis mulegheit for overløp eller nye inntak som kan ta imot økt vannføring.

Hartevatn er regulert med høgaste vannstand på 759,90 moh, og laveste regulerte vannstand på 758,30. Ved ein 1000 - års flaum er høgaste vannstand berekna til 760,25, dvs. 1,35 meter over høgaste regulerte vannstand. Desse høgdene må leggst til grunn ved planlegging av arealer rundt Hartevatn.

7.2 Kulturminne

7.2.1 Automatisk freda kulturminne.

Jernutvinning

Arkeologiske registreringar i Hovdenområdet har avdekka omfattande aktivitetar etter jernproduksjon. Det har vore rikeleg tilgong på myrmalm, som var ein føresetnad for utvinning av jern, og det var tilstrekkeleg tilgong på trevirke som vart brent til kol (kolgroper), samt nærleik til vatn. Det er gjort fleire tusen funn på Hovden av kolgroper, blæstertuftar og jernvinneanlegg. Dei mange funna vitnar om stor aktivitet og utvikla ekspertise gjennom fleire hundreår. Betydeleg produksjon over lang tid inneber at det har fantes eit befolkningsgrunnlag og at det har vore etterspurnad etter produkta. Jernproduksjonen på Hovden gjekk føre seg frå om lag 600 e. Kr. fram til 1300 - 1400-tallet.

Kulturminner er vist med omsynssone i plankartet, og er henta frå den nasjonale kulturminnedatabasen. Områdene er avsatt for bevaring av automatiske freda kulturminne. Alle kulturminna har ei sikringssone på 5 meter. Det er ikkje tillatt å kome i kontakt med fjerne, endre kullgropar utan at det ev. er søkt om og gitt løyve til frigjeving. Dette gjeld også innanfor fastsatt sikringssone (omsynssone). For stader eller tiltak som skal omregulerast skal det foretas arkeologisk gransking av automatisk freda kulturminner som kommer i konflikt med kulturminna. Tiltak kan ikkje gjennomførast utan tillatelse av tillatelse frå kulturvernmyndigheitane.

Historikk

Jegerar og fangstmenn

Dei første spor etter menneske er frå yngre steinalder. Dette var truleg jegerar og fangstmenn. På heia er det funne fangstinnretingar, slik som dyregraver og bogestiller, og på Storhedderen vest ved Langvatnet er det rissa inn runer som kan vere frå omkring år 1050. Dei fortel ei eventyrlig historie.

Busetting/jordbruk

I Breiveområdet, vest for Hovden, er det spor etter jordbruk frå 2800 f.Kr, men kontinuerleg jordbruk kom seinare, og spor etter korndyrking er funne i dette området frå år 500 e. Kr. Garden Breive er ein av dei eldste i Bykle.

Ferdavegar

Det går gamle ferdavegar over heia både mot aust og vest som vitnar om trafikk og behovet for kontakt med andre. Den gamle Ålmannvegen til Hovden gjekk frå Hoslemo via Løyning og Ørnefjædd til Breive på vestsida av Hartevatn.

Den kortaste vegen vestover til Bleskestad gjekk over Breive. Frå Breive er det om lag 4,5 mil over fjellet til Røldal, der målet kunne vere det heilage krusifikset eller marknadsplassen. Austover fór dei over Tjønnebrotdalen til Byrte og vidare til Dalen, der det og var marknad. Mange stadnamn fortel om ferdsle og bruken av områda i den samanheng. Mellom anna vitnar namnet Hegni om at folk vestfrå overnatta med fedriftene sine på veg over til heia mot aust. Her kunne dyra kvile og finne beite. Ein veit ikkje alltid kor gamle slike ferdavegar er, då dei vart oppretthalde i hundreår, heilt fram til vår tid. I eldre tid var kontakten mot bygda først og fremst knytt til kyrkjelege handlingar.

7.2.2 Etterreformatoriske kulturminne (etter 1537)

Gardar

Breive og Hovden-gardane blir kalla Fjellgardane. Breive-garden har vore i kontinuerleg drift i meir enn 1500 år, og utgjer framleis eit særst interessant kulturlandskap. Dei opphavlege Hovdenbruka ligg på vestsida av Otra. Dei eldste husa i dag er frå begynnelsen av 1900-tallet. Tradisjonelt levde folk på Fjellgardane av dyrehald og jordbruk, i tillegg til at sal av fangstprodukt som rjupe og villrein ga kjærkomne inntekter.

På slutten av 1800-tallet kom fleire samefamiliar med reinsflokkar og slo seg ned i Øvre

Setesdal. Dette blei starten på ein aktiv periode med tamreindrift, og den varte heilt fram til 1978 då dei siste merka dyra vart slakta. Fjellgardane skule, som ligg midtvegs mellom Breive og Hovden-gardane, blei bygd i 1923.



Den første Hovdenbrua over Otra.



Sentrum blei kalla "Hovden Bru" tidlegare, og riksvegen heitte den gongen Rv 400. Bildet er frå tidleg 1950-tallet og syner postopneriet i bakgrunnen.



Den første krambua på Hovden i 1935

Forbetring av vegar

Veg sørover til Bykle kyrkje blei forbetra etter 1900-tallet, då bru over Otra ved Berdalen sto ferdig i 1913. Ikkje lenge etterpå vart han utvida, og brukbar køyrevveg heilt fram til Hovden kom først i 1924. Det vi i dag kallar Hovden sentrum, ved Breivekrysset, blei offisielt kalla Hovden Bru tidlegare. Det var brua over Otra til Breive som var det sentrale – vegkrysset, og etter kvart sentrum var kommunikasjonsknutepunktet.

Alt i 1918 vart det søkt om veg over heia til Haukeli, men det tok tid. Mykje av arbeidet vart utført som naudsarbeid i 1930-åra, og vegen vart ikkje offisielt opna før i 1939.

Turisme.

Utbetring av vegar var ein føresetnad for at turistane kunne komme fram, etter kvart med stadig meir hurtiggåande motorkøyrety. Turisme skapte etterspurnad om daglegvareartiklar, overnatting og etter kvart service av ymse slag. Den første krambua på Hovden opna i 1935. Furumo kafé, som har hatt fleire namn gjennom tidene, var ein av dei første serveringsstadene. Den eksisterer framleis.

1911 sette Kristiansand og Oppland Turistforening opp den første Hovdehytta. Det første høgfjellshotellet vart bygd i 1937. Det var stort og imponerende, og hadde bygd eige kraftverk i Otra for elektrisk forsyning. Men alt ni år seinare brann hotellet ned. Samstundes kom fleire gjesteheimar: Bjerkehytta/Soltoppen, Haugly (1954), og Hartvassbu (1950).

Etter 1965 skaut utviklinga på Hovden fart, og konturane av ei storstilt utbygging blei tydelegare. I 1967 opna det nye Hovden Høyfjellshotell. Året etter kom skiheisen. I 1971 kom Triangel sportell. Hovden Appartementshotell er frå 1979, Badeland opna i 1990, osb. Seinare har det vore ein ekspensjon ingen kunne ha førestilt seg for femti år sidan.

Dei første private hyttene blei bygd i lia ved Hovdekleiva på slutten av 1950-tallet. Gumpen frå Kristiansand var ein av dei første. I 1970 var det framleis svært få private fritidsbustader.



Den første Hovdehytta, som Kristiansand og Oppland Turistforening sette opp i 1911.



Det første Hovden høyfjellshotel sto ferdig i 1937, men brann ned alt ni år seinare.



7.3 Landskap og grønstruktur

7.3.1 Landskap

Hartevatn er det klaraste landskapselementet på Hovden. Vannet vert ramma inn av høge fjellryggar, som forsterkar opplevinga av vannet. Samstundes lagar fjella eit flott og sterkt landskapsrom i og rundt Hartevatn.

Vestsia av Hartevatn er tilnærma urørt for menneskelege inngrep og inn mot Breive er det lite bebyggelse. Hovden ligg med relativt konsentrert bebyggelse nord for vannet, der landskapet sett sørfrå opnar seg opp nordover mot Telemark.

Hovdenut, Nos og Hartevassnut ligg som naturlege og tilgjengelege utsiktspunkt med fantastisk utsikt.

7.3.2 Grønstruktur

Hovden har ein godt planlagt og utbygd grønstruktur, der hovedtrekka vart planlagd i grønstrukturplanen frå 1999. I tillegg har ein målbevisst politikk for opparbeiding og drift av turløyper, sikra ein detaljering av hovedtrekka i grønstrukturplanen frå 1999. Ved regulering må grønstrukturen takast omsyn til og innarbeidast i reguleringsplanane.

Grønstrukturen fremstår i dag som vellykka der det er lagt vekt på vann og bekkar som landskapselement. Landskapselementa er sikra med god avstand til bebyggelse.

Hovedtrekka i Grønstrukturplanen frå 1999 viareførast i denne kommunedelplanen, og er integrert i plankartet. Nye utbyggingsområde som utfordrar grønstrukturen er FT3, FT4 og T2. Desse områda ligg inntil og tildels i eksisterande grønstruktur. I reguleringa for desse områda må det takast omsyn til grønstrukturen.

7.3.3 Løypenett

Bykle kommune har ein vedtatt løypeplan, som omhandlar dei sentrumsnære løypene og turvegane i planområdet, og med løyper og turvegane i tilstøytande natur og fjellområde. Løypene utvidast og oppgraderast etter bruken, som utviklast over tid.

Tur og løypeanlegga er særskild viktige for både fastbuande og turistar. Kommunedelplanen ivaretek dei korridorane og vegkryssingar som er naudsynt å oppretthalde. Planen forutset og at løypeplanen rullerast med gjevne mellomrom for å utvikle løypene i tråd med auka bruk og bruksformer.

Rundløype rundt Hartevann er vurdert. Langs Rv9 skal ein ny gang og sykkelveg vurderast ifm plan for oppgradert Rv9 til stamveg. Langs Hartevanns vestsida er det i dag ein tursti som er den gamle ferdavegen til Hovden. Ein mogleg utvikling av denne turvegen vurderast i samband med kraftutbyggingen i Kalsåna. Ein vil då også taka stilling til utforminga av traseen frå sør til Kalsåna, og korleis utforminga skal vere fram til Hovden. Utforminga og bruk må også hensynta ras og skredfare langs vannet.

Ny planfri kryssing av Rv9 og Otra nord i planområdet.

For å binde saman og vidareutvikle skiløypene er det i planen illustrert ei planfri kryssing av Rv9 (undergang) og Otra (bru) nord for Hovden Fjellstoge. Inngrepet som kryssinga medfører er i stor grad knytta til Rv9 med skråningsutslag og bru over Otra som eit regulert vassdrag. Dei anleggsmessige inngrepa vil i særskild grad påverke verneområdet. Etablering av tiltaket godkjenningar vist i KU, side 56.

Foto til venstre: Anders Martinsen fotografer

7.4 Risiko og sårbarheit

Temaene ras, skred, flaum, vannforsyning, avløp, straum og overvatnhandsaming er skildra over. Det er i tillegg utarbeida ein eigen ROS - analyse for kommunane i Setesdalen.

Beredskapsløsningar knytta til stor innfart av turistar i korte perioder på Hovden vil bli vurdert innarbeida i ny helseplan for Bykle kommune.

8 Samla konsekvens av planforslaget

Landbruk

Nye utbyggingsområde påverkar ikkje landbruksinteresse på ein negativ måte.

Landskapstilpassning.

Nye utbyggingsområder / anlegg er i utgangspunktet lagt ved eller omkranset av eksisterende utbyggingsområder.

Område FT1 og KF3 påverkar innramminga av landskapsrommet på Hovden. Siden det er eit stort etablert skisenter i nærleiken, er dette ein akseptabel påverknad. Her er det vurdert at næringsvirksomheiten er viktigare enn påverknadens omfang på landskapet.

Øvrige nye utbyggingsområde er godt tilpassa landskapet, og i ein storleik som passar inn i landskapet og grønstrukturen og tidlegare etablerte byggeområde.

Kulturminner

Det er mange kulturminner i planområdet. Det er lagt omsynssone rundt kvart minne, og dette skal takast omsyn til ved regulering og utbygging. Kulturmyndigheitene er einaste myndigheit som kan frigi kulturminna til fordel for utbygging. Bykle kommune er i drøftingar med kulturmyndigheitane for å etablere eit referanseområde, slik at fleire kulturminner kan søkast frigitt.

Biologisk mangfald

Det er få registreringar av biologisk mangfald i planområdet. Nokre utbyggingsområde ligg i eit område kalla funksjonsområde for artar, med lokal verdi. Det same gjer store delar av eksisterande bebyggelse. Det antas at foreslåtte utbyggingsområde ikkje vil ha negativ påverknad på funksjonsområdet.

Risiko og sårbarhet

Nye utbyggingsområde er vurdert mot rasfare og flaum. Tre rasutsette område er undersøkt særskild. Omsynssonar viser kor det ikkje kan byggjast, eller der tiltak må iverksettast. Det er laga føresegn for nye utbyggingsområde som kan verte råka av flaum.

Utbygging, bukvalitet og avstand til sentrum.

Planen legg opp til ei vidareføring av bustadbygging rundt sentrum, samstundes som det tilretteleggjast for buformar og buoppleving. Dette vil auke kvaliteten på bustaden på Hovden.

Turisme

Planen vil med auka areal til utleigeeiningar og satsing på sentrumsutvikling med bilfritt torg ha ein positiv verknad på turisme.

Barn og unges interesser

Utbyggingsområda påvirker ikkje barn og unges interesser i negativ retning, med unntak av område KF3.

Område KF3 brukast av barn og unge, og kommunedelplanen omdisponerar arealet til Fritids- og turistformål - aktivitets- og opplevingsområde / naturbasert næring / turisme og liknande. Det er planens intensjon å gjere KF3 meir tilgjengelig for barn og unge og allmenheten i kombinasjon med campingplassen og det er laga føresegn som sikrar barn og unges bruk av arealet også i framtida. Det er i tillegg omdisponert et areal på 14 daa. nord for Soltoppen frå næring til grønstruktur som eit erstatningsareal.

9 Føresegn

§ 1. Generelt

Tidlegare vedteke regulerings-, disposisjons- og bebyggelsesplanar etter plan- og bygningsloven (pbl), gjeld føre kommunedelplanen. Desse er:

PLANID	PLANNAVN	Gjeldande frå
201001	Hovden Alpine Lodge	24.06.2010
200919	FFK5 i reguleringsplanen for Hovden sentrum	24.06.2010
200916	Hovden Blaa5	21.03.2011
200915	Hovden skisenter, utviding av parkeringsareal Z12i Hovden del II	27.05.2010
200912	Dyregrenda sørlige del	25.01.2010
200810	C11 i Hovden del II, 2/185 Rjupestøyl	29.03.2012
200809	Riksvegtrase Badstogdalen - Hartevann	27.08.2009
200719	Hovdestøylen	12.02.2007
200716	A4 og del av friluftsområde Hovden	26.06.2008
200711	Del av Gåttestøyl	25.02.2010
200710	Del av område FFK3 Hovden sentrum	05.11.2007
200705	Hovden Fjellpark	18.12.2008
200704	Djupetjønn hytteområde	21.02.2007
200615	Djupetjønn gnr. 2 og bnr. 444	26.02.2009
200613	Hartevatn sør Utvida - Industriområde i sørenden av Hartevatn	14.12.2006
200610	Hartevasstrondi Hyttefelt	24.05.2012
200608	A5 T1 Tjørnane	29.03.2007
200607	Røyrvikåsen A3	26.04.2007
200606	Hovden Høyfjellshotell	29.03.2007
200603	LYKKESTADEN	30.03.2006
200509	Hovden aust	22.08.2011
200508	Nystøl Vest	01.12.2005
200502	Hovdenuten alpin	19.09.2005
200407	Utviding av Hovden Skisenter AS mot Breive	18.03.2005
200402	Del av C1, C4, C5, Z5 og Z6	02.09.2004
200206	Kvennebekken bustadfelt	19.09.2002
200204	Hovdehytta	19.09.2002
200202	Otrosåsen	19.02.2002
199802	Nystøl	29.01.1998
199705	Helikopter og sjøfly - sørenden av Hartevatn	25.06.1998
199702	Gåttestøyl	10.06.1997
199701	Hovden del 2	10.09.1997
199401	AUSTMANNLII BUSTADFELT	27.10.1994
199102	Badstogviki skytesenter	07.11.1991
198902	Stussli Utvida	15.06.1989
197702	Stussli	25.08.1977

§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

Tiltak nemnd i plan- og bygningslovas § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m kan ikkje finne stad før det føreligg reguleringsplan.

Det stilles krav om at FB8 (Høyfjellshotellet) og H4 (Hovdestøylen) inngår i samme detaljreguleringsplan. Gjennom reguleringen skal det sikres at tapte «varme senger» ved FB8 (Høyfjellshotellet), skal erstattes i området H 4 (Hovdestøylen). Med varme senger menes i denne sammenheng det antall sengeplasser som i dag er godkjent bruk ved Høyfjellshotellet.

I tillegg skal det for hver ny «kald seng» som innreguleres i FB8, innreguleres det samme antall «varme senger» i H4. Med «kalde senger» menes også i denne sammenheng antall sengeplasser.

Det stilles krav om at FT6 og FB13 (Deler av Hovdenut alpin) inngår i samme detaljreguleringsplan. Gjennom reguleringen skal det sikres at tapte «varme senger» i områdene FB13 (Deler av Hovdenut alpin), skal erstattes gjennom en tilsvarende utvidelse av «varme senger» i området FT6. Med «varme senger» menes i denne sammenheng at en leilighet i FB13 skal erstattes med en leilighet av samme størrelse i FT6.

I vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre området si verne- eller friluftsverdi bare løyvast med heimel i godkjend reguleringsplan. I vassdrag er det ikkje lov med oppføring av brygger med mindre dette inngår i reguleringsplan.

§ 3. Unntak frå krav om plan (pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

Innanfor områder som ikkje er omfatta av reguleringsplan, kan det søkast om løyve til oppføring av mindre tiltak på bygd eigedom med heimel i pbl §§ 20-2 og 20-3. Det er en føresetnad for unntaket at omsyn til naboar er tatt hand om, mellom anna når det gjeld byggehøgde, volum, grad av utnytting, og at takvinkel og utforming skal tilpassast bustad/ fritidsbustad. Unntaket gjelder ikkje i 50-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Riving og oppføring av landbruksbygg krev ikkje reguleringsplan.

§ 4. Bygningar og anlegg (pbl § 11-9 nr. 5 og 7)

Adkomst til utbyggingsområde skal følge gjeldande vegnormalar.

a. Bustadformål

Behov for og lokalisering av areal til vegar, tekniske anlegg, grønstruktur og leik avklarast i reguleringsplan.

b. Sentrumsformål

Arealet avsett til sentrumsformål inkluderer konsentrert bebyggelse med føremål næringsbebyggelse, forretningar, fritids og turistformål, tenesteyting og bustader med tilhørende infrastruktur, det være seg grønstruktur og areal for lek. Behov for lokalisering og utforming av areal til føremåla avklarast i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpassast og dimensjonerast til senterets funksjon. Første etasje i bygg haldast av til publikumsretta verksemd mot torg og gateløp som vendar mot hovdetorg i sentrum.

Sentrum skal byggjast ut med høg utnytting.

Parkering i sentrum skal løysast i ny områdeplan, der andelen parkering under bakken og på bakkenivå skal avklarast.

c. Fritidsbustader

I område FB2 gjeld formålsgrensa som byggegrense mot Otra. Formålsgrensa er satt 50 meter frå hovudløpet til Otra.

I område FB8 (Høyfjellshotellet) stilles det krav om at minst 50 % av bustadene skal reguleres til «fritidsbustader som er tilrettelagt for utleie».

For å sikre at de «varme sengene» som går tapt ved FB8 (Høyfjellshotellet) blir erstattet av nye «varme senger» ved H4 (Hovdestøylen), og for å sikre at det blir oppført nye «varme senger» i område H4, dersom det oppføres nye «kalde senger» i FB8, gjelder følgende rekkefølgekrav:

Når 25 % av fritidsbustadene er ferdigstilt i FB 8, kan det ikke gis igangsettingstillatelse for utbygging av ytterligere fritidsbustader i dette området, før det foreligger brukstillatelse for minst 25 % av de innregulerte utleieenheter i H4 (Hovdestøylen).

d. Fritids- og turistformål.

Områdane FT1 og FT6 skal nyttast til kommersielle fritids- og turistformål, det være seg utleiebustader og leilegheiter for utleie til turistformål. Eigedom i desse areala er nærings eigedom, og må leies ut minst 40 veker i året. Den private bruken må fordelast jamnt over heile året.

Einingane som oppførast skal ha ei utforming som er tilrettelagt for utleige, inkludert fellesareal og serviceanlegg. Detaljert utforming skal visast i reguleringsplan.

Område FT3 skal nyttast til aktivitets- og opplevingsområde / naturbasert næring / turisme og liknande. FT4 skal nyttast til campingplass.

For område FT3 gjeld dessutan:

- Stiar skal ivaretakas eller leggas om.
- Det skal i detaljplan for område leggas til rette for offentlig parkeringsplass og offentlig badeplass.
- Detaljplan skal vise endelig avgrensing med ei konsekvensutgreiing som legg særlig vekt på sambruk mellom formålet camping og allmentens bruk.

e. Næringsbebyggelse

Areala skal nyttast til næring, handel og hotell, unntaken BS1 som skal nyttast til bensinstasjon

Område M1 er eit masseuttak, som gradvis skal omdisponerast til næringsformål.

f. Idrettsanlegg

I område I1 er det tillate å oppføre anlegg og installasjonar tilrettelagd for aktivitet som til dømes skitrekk, stolheis, klatrepark og bob-bane.

Område R1 skal nyttast til rideanlegg.

g. Grav- og urnelunder

Der kyrkje og gravlund ligger samla inngår kyrkjebygg i arealformål grav- og urnelund.

h. Kombinert bebyggelse - Fritidsbustader/Fritids- og turistformål

I områder som er avsatt til kombinert formål fritidsbustad og fritids- og turistformål skal minst 50 % av bustadene reguleres til fritids- og turistformål (utleieenheter). Den resterende delen kan reguleres til fritidsbustader tilrettelagd for utleige.

For å sikre at det også oppføres utleieenheter i disse områdene, gjelder følgende rekkefølgekrav:

Når 25 % av fritidsbustadene tilrettelagd for utleige er ferdigstilt i ett område, kan det ikke gis igangsettingstillatelse for utbygging av ytterligere (de resterende 25 %) fritidsbustader tilrettelagd for utleige, før det foreligger brukstillatelse for minst 25 % av de innregulerte utleieenheter.

Den delen av arealet som er fritids- og turistformål er næringseigedom, og må leies ut minst 40 veker i året. Den private bruken må fordelast jamnt over heile året. Alle einingar som oppførast skal ha ei utforming som er tilrettelagt for utleige, inkludert fellesareal og serviceanlegg. Detaljert utforming skal visast i reguleringsplan. Ved måling av areal skal BRA unntatt fellesareal leggst til grunn.

For KF3 gjeld dessutan følgande: Austlege formålsgrense kan justerast dersom framtidig endring av tekniske instalasjonar i alpinsenteret tillet dette.

For KF7 gjeld dessutan følgande: Nye bygningar og uteareal må ikkje komme i konflikt med eksisterande løyper og løypeløsningar ved større arrangement.

§ 7. Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3)

Område G1 skal nyttast til sommer og vinteraktivitetar vidareutviklas til idrett, friluftsliv og tilhørande næring.

§ 6. Landbruk, natur- og friluftsområder (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

All bygging kan oppførast med tilnærma tilsvarande bygg etter brann, eller naturskade.

Spredt bustadbygging (pbl § 11-11 nr. 2) er lov utan reguleringsplan i område SB1.

Lokalisering av bustader skal plasseres slik:

- Bustader skal plasserast der det kan ordnes tilfredsstillande løysing for veg, avkjørsel, vatn, avløp og strømforsyning. Plassering skal tilpassast kulturlandskapet og ikkje vere i konflikt med biologisk prioriterte naturtypar (jf. Naturmangfoldloven) eller fornminner. Tiltak er ikkje lov nærare enn 5 meter frå ytterkant av minnet.
- Det er ikkje lov å dele frå eller føre opp bygningar nærare enn 10 meter frå dyrka mark.
- Bygningar skal ikkje førast opp nærare privat vei enn 4 meter. I forhold til offentlig veg gjeld veglovens føresegnar.

Det er lov å føre opp inntil 5 bustader i området SB1 i planperioden.

§7. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

a. Vatn og vassdrag

Arbeid og tiltak, samt frådeling til slike føremål, er ikkje lov nærare enn 50 meter langs Otra og Hartevatn. I regulerte område følgjar byggegrensene til vatn og vassdrag dei byggegrensene som ligg i gjeldande reguleringsplanar.

Unnteken frå denne føresegna er det nye byggeområde T2.

Der eksisterande reguleringsplanar ikkje visar byggegrense, gjeld føremålsgrensa.

b. Kombinert formål i sjø og vassdrag

Område GB skal nyttast som område for glattkøyning. Området kan ikkje takast i bruk før bruken er avklara i reguleringsplan.

Område FSS skal nyttast som landingsområde for sjøfly.

§8. Omsynssoner

a. Sikringssone

Omsynssone H190 viser innflygingsbane for helikopterlandingsplass. Det må ikkje settast i gang tiltak som kommer i konflikt med innflygingssonen for landingsplassen.

b. Støysone

Støysone H290_01 omfattar støysone frå skytebane. Støysone H290_02 omfattar støysone for helikopterbase. Det må ikkje settast i gang tiltak med funksjonar som er i strid med støysonenes verkeområde.

c. Faresone

Faresone H310 synar NVEs grove berekningar for snø og steinskred. Før tiltak kan settast i verk i desse områda, må skredfare og eventuelle sikringstiltak utgreiast nærare før området kan takast i bruk til utbyggingsføremål.

I faresone H310_01, H310_02 og H310_03 er det utført ein detaljert skredutgreiing. Tiltak i desse områda må sikrast mot ras og skred før områda kan nyttast til utbygging.

d. Bandleggingssone

Automatisk freda kulturminne bandlagt etter kulturminnelova, H730. Sonene angir jernframstillingsanlegg som fylkeskommunen vurderar som særlig bevaringsverdige i det sentrale Hovdenområdet. Hensynssonas endelege omfang fastsettast ved detaljregulering.

e. Gjennomføringssone

Områda avgrensa av H810_01, H81_02, H810_03 og H810_04 skal regulerast i same reguleringsplan.

§ 9. Flaum

I de utbyggingsområda som kan vere utsatt for flaum, skal flaumfaren og eventuelle sikringstiltak utredast i reguleringsprosessen. Desse områda er FT3 og FT4.

Vedlegg. Konsekvensutgreiing.

Kvart nytt utbyggingsområde har ei enkel utgreiing av konsekvensar av tiltaket. Positiv konsekvens innan kvart tema har fargekodar, der ingen / liten konsekvens har fargen gul, negativ konsekvens fargen rau og posetiv konsekvens fargen grøn. I tillegg er graden av konsekvens vist med antall + og -.

Utbyggingsområde der areala vert omdisponert

Område	Frå	Til	Grunngjeving
KF6	Fritidsbustad / forretning	Fritids og turistformål	Turisme nær skianlegget
H2	Kombinert formål	Hotell	Hotelltomt i sentrum
FT6	Fritidsbustad / forretning	Fritids og turistformål	Turisme nær skianlegget
FB9	Bustad	Fritidsbustad	Avstand frå sentrum. Fritidsbustader i området i dag.
KF7	Idrettsanlegg	Kombinert fritidsbustad og fritids og turistformål	Deltakarlandsby ved skistadion.
KF8	Offentlig formål	Kombinert fritidsbustad og fritids og turistformål	Turisme nær sentrum

FT4

Noverande føremål	LNF - område
Foreslått føremål	Fritids- og turistformål - campingplass
Arealstorleik	Ca. 28 daa.
Omtale: Arealet ligger mellom Fjellparken og Gåttstøyl, og skal nyttast til campingplass.	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	I AR5 registeret er areala registrert som skog og myr. Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0 / -	Arealet ligg i eit ope område mellom to hyttefelt. Det opne preget mellom hytteområda vil bli sterkt påverka. På den anna side er det i avgrensinga til FT4 taka omsyn til både turløype i vest, bekken i aust og myrområda sør for området. Sett på avstand vil ikkje KF1 i vesentleg grad påverke området bebygde preg.
Kulturminner	0	Det er registrert seks kullgropar i arealet, og fleire rett utanfor. Dette må hensyntakast ved regulering.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald. Arealet ligg i eit område kalla funksjonsområde for for artar, med lokal verdi. Dette området inkluderar også heile skianlegget, og det vurderast at ein utbygging av FT4 vil ikkje tilføre meir negativ påverknad på funksjonsområdet.
Risiko og sårbarhet	0	Området er ikkje rasutsatt. FT4 ligg som ein del av et myrområde, og rett ved ligg ei elv som går gjennom myrområdet. Dette må utredast nærare, og hensyntakast i reguleringsprosessen.
Utbygging / bukvalitet.	++	Området litt godt tilrette for utbygging.
Turisme	++	Eit sentralt campingområde påverke turismen positivt.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	+	Gangavstand til sentrum, 1,3 km.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser vert ikke påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering: Sjølv om eit ope område vert bebyggt, er området godt tilpassa landskapet. Det er også tatt omsyn til eksisterande grønstruktur. Arealet ligg sentralt, med kort veg til sentrum, skisenteret og turløypar.

H1

Noverande føremål	Idrettsanlegg
Foreslått føremål	Hotell
Arealstorleik	Ca. 3,5 daa.
Omtale:	
Arealet er ein liten utviding av eksisterende næringsareal ved skytebanen. Arealet er tenkt bebygd med utleigehytter i samband med virksomheten på skytebanen.	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	I AR5 registeret er areala registrert som skog. Det er ikkje lanbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0	Bebyggelse vil kunne tilpassast landskapet på ein god måte, og påverkar landskapsrommet rundt Hartevatn i lita grad.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området
Biologisk mangfald	0	Arealet ligg i eit område kalla funksjonsområde for for artar, med lokal verdi. Det same gjer heile skytebaneområdet. Det antas at ein utbygging av H1 ikkje vil ha negativ påverknad på funksjonsområdet.
Risiko og sårbarhet	0	Området er ikkje rasutsatt. Ligger i støysonen for skyteanlegget.
Utbygging / bukvalitet.	+	Området eignar seg til utbygging av utleigeeiningar ifm virksomheiten på skytebanen
Turisme	0	Turisme vert i lita grad påverka.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	-	Langt frå sentrum og øvrige tenestetilbod.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser vert ikke påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering:

Det er behov for utleigeeiningar ifm aktivitetane ved skytebanen. Det er ingen kjende negative konsekvenar av foreslått arealbruk

KF3

Noverande føremål	Idrettsanlegg
Foreslått føremål	Kombinert Fritidsbustad og Fritids og turistformål
Arealstorleik	Omlag 28 daa.
Omtale: Området er lokalisert nord for Hovden Alpine lodge og er begrensa av kote 900 og traseane i skianlegget	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	I AR5 registeret er areala registrert som skog og myr. Det er ikkje landbruksinteressar i areala.
Landskapstilpassning	—	Bebyggelsen vil bli godt synleg frå store delar av Hovden.
Kulturminner	0	Det er registrert fem kullgroper i arealet. Dette må hensyntakast ved regulering.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald. Areal ligg i eit område kalla funksjonsområde for for artar, med lokal verdi. Dette området inkluderar også heile skianlegget, og vurderast at ein utbygging av KF3 vil ikkje tilføre meir negativ påverknad på funksjonsområdet.
Risiko og sårbarhet	0	Nordlege del av KF2 ligg i rasutsatt område. Det antas at nærare analysar vil konkludere med at arealet kan byggjast ut, ev. med sikring mot ras. Må løysast i reguleringsplan.
Utbygging / bukvalitet.	0	Området er tildels bratt, og det må gjerast ei grundig analyse av type bygningar og tilførselsvegar.
Turisme	++	Nye utleigeeiningar vil påverke turismen positivt.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	0	Det er 2 km. til sentrum. Denne avstanden er på grensa av kor langt folk er villig til å gå framfor å bruke bil.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interessar vert ikkje påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering: Områda vil vere positivt for turistnæringa. Bebyggelsen vil bli godt synleg frå store delar av Hovden, og vil gi skianlegget eit bebygd preg. Det vurderast at turismen dette arealet vil generere er viktigare enn ulempa som oppstår ved å byggja ut arealet.

Skibru over Otra

Noverande føremål	LNF - område
Foreslått føremål	Turvegtrase. På plankartet er traseen vist som ein illustrasjon.
Storleik	
Beskrivelse:	
Samankobling av turvegar på tvers av Rv9 og Otra.	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje lanbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	-	Bru over Otra vil auke det bebygde preget i området.
Kulturminner	0	Det er registrert fleire kulturminne aust for Otra. Desse må hensyntakast ved regulering av turvegen.
Biologisk mangfald	-	Turvegen ligg heilt i ytterkant av Villreinområde.
Risiko og sårbarhet	0	Ingen kjende farar i turveglinja.
Utbygging / bukvalitet.		Ikkje relevant
Turisme	+++	Vil vere svært fositivt for turistar at turvegnettet vert utvida med denne kryssinga.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod		Ikkje relevant
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interessar vert i liten grad påverka.

Samla vurdering:

Turvegen ligg i Vidmyr naturreservat. konsekvensen av ein turveg som skissert her vurderast til å vere liten for reservatet og villreinen. For Hovden som turistdestinasjon er turvegen særst positiv.

En Godkjenning av en slik løsning må detaljeres og behandles etter naturmangforldloven og det må søkes disp. fra verneforskriften for Vidmyr naturreservat.

FT1

Noverande føremål	Idrettsanlegg
Foreslått føremål	Fritid og turistformål.
Arealstorleik	ca. 41 daa.
Omtale:	
Området ligg mellom to nedfartar i Skianlegget. Øvre avgrensing av arealet er 900 m.o.h.	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	I AR5 registeret er areala registrert som skog. Det er ikkje lanbruksinteressar i areala.
Landskapstilpassning	—	Arealet strekker seg opp til ny bebyggelse på 900 meter over havet. Bebyggelsen vil bli godt synleg frå store delar av Hovden.
Kulturminner	0	Det er registrert 10 kullgroper ein busettning, og ein bleisertuft i arealet. Dette må hensyntakast ved regulering.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald. Arealet ligg i eit område kalla funksjonsområde for for artar, med lokal verdi. Dette området inkluderar også heile skianlegget, og vurderast at ein utbygging av FT1 vil ikkje tilføre meir negativ påverknad på funksjonsområdet.
Risiko og sårbarhet	0	Berre ein liten del av arealet ligg i rasutsatt område (grov analyse). Fare for ras må vurderast i reguleringsprosessen.
Utbygging / bukvalitet.	0	Området er bratt, og det må gjerast ei grundig analyse av type bygningar og tilførselsvegar som passar.
Turisme	++	Nye utleigeeiningar vil påverke turismen positivt.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	0	Det er 2 km. til sentrum. Denne avstanden er på grensen av kor langt folk er villeg til å gå framfør å bruke bil.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interessar vert ikkje påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering: Området vil vere positivt for turistnæringa. Bebyggelsen vil bli godt synleg frå store delar av Hovden, og vil gi skianlegget eit bebygd preg. Det vurderast at turismen dette arealet vil generere er viktigare enn ulempen som oppstår ved å byggja ut arealet.

FT3

Noverande føremål	Friområde
Foreslått føremål	Fritids-, turistformål
Arealstorleik	Ca. 13 daa.
Omtale:	
Området ligg rett sør for sentrum ved Otras utløp i Hartevann. Arealet skal nyttast til aktivitets- og opplevingsområde / naturbasert næring / turisme og liknande. Arealet omdisponerast frå friområde til fritids-, turistformål	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	--	Ny bebyggelse vil bli godt synleg i landskapet. Området ligg rett ved utløpet av Otra i Hartevatn.
Kulturminner	-	Det er registrert 3 kullgroper og innenfor arealet hvorav én ser ut til å være ødelagt.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald.
Risiko og sårbarhet	0	Ingen kjende farar for området.
Utbygging / bukvalitet.	++	Arealet vil vere attraktivt som eit utbyggingsområde, med god beliggenhet.
Turisme	0	Området er opparbeida friområde med turstier og er eit sentrumsnært rekreasjonsområde.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	+	Nær sentrum (< 800 m)
Barn og unges interesser	-	Området er i bruk av barn og unge til leik og rekreasjon.

Samla vurdering:

Området vil være attraktivt for turistar med kort veg til sentrum og Hartevatn. Å gjere det om til byggeområde vil utfordra moglegheita til å nyte seg av sentrumsnære områder til rekreasjon og friluftsliv. Tiltaket vil også endre landskapet og tiltaket vil være svært synleg og ha negativ konsekvens for landskapet.

Området er i bruk av barn og unge. Det er laga føresegn som sikrar barn og unges bruk av arealet også i framtida. Det er og omdisponert et areal på 14 daa. nord for Soltoppen frå næring til grønstruktur som eit erstatningsareal.

T2

Noverande føremål	Grønstruktur
Foreslått føremål	Tenesteyting
Arealstorleik	ca. 7 daa
Omtale:	
Hegni ligg rett sør for sentrum ved Otrass utløp i Hartevasn. Arealet skal nyttast til offentleg tenesteyting. Arealet omdisponerast frå friområde til tenesteyting	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	-	Ny bebyggelse vil bli godt synleg i landskapet, men kan tilpassast eksisterande bebyggelse i området. Delar av eit etablert rekreasjonsområde vert bebygd.
Kulturminner	-	Det er registrert flere kullgroper og eit jernutvinningsanlegg i arealet. Dette må hensyntakast i ved utarbeiding av reguleringsplan
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald.
Risiko og sårbarhet	0	Ingen kjende farar for området.
Utbygging / bukvalitet	++	Arealet vil vere attraktivt som eit utbyggingsområde, med god beliggenhet.
Turisme	++	Hegni er eit særst attraktivt område for turistar. Utviding av eksisterande areal gjer moglegheit for å vidareutvikle Hegni i offentleg regi.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	++	Svært nære sentrum (< 500 m)
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser vert ikkje påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering:

Området ved Hegni er eit svært attraktivt areal for turistar, og dette er hovedårsaka til at arealet takast i bruk til offentlege tenester. Sjølv om grønstrukturen i områder vert utfordra, vil ikkje utbygginga ha stor negativ konsekvens på landskapsrommet i området.

FB1

Noverande føremål	Friluftsområde
Foreslått føremål	Fritidsbustad
Storleik	ca. 2 daa.
Omtale:	
Arealet ligg rett nord for Djupetjønn, i tilknytning til Djupetjønn hytteområde	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	—	Arealet ligg i eit regulert friluftsområde, og vil påvirke friluftsområdet nord for Djupetjønn negativt. Tilgangen til Djupetjønn frå nord vil bli sterkt redusert.
Kulturminner	0	Det er registrert 3 kullgroper i arealet. Dette må hensyntakast ved regulering.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald. Arealet heilt i utkanten av eit område kalla funksjonsområde for for artar, med lokal verdi. Dette området inkluderar også heile skianlegget, og vurderast at ein utbygging av FB1 vil ikkje tilføre meir negativ påverknad på funksjonsområdet.
Risiko og sårbarhet	0	Ingen kjende farar for arealet.
Utbygging / bukvalitet.	+	Arealet er egna for utbygging.
Turisme	0	Turisme vert i lita grad påverka.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	++	Kort veg til sentrum < 1 km.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser vert i liten grad påverka.

Samla vurdering:

Den største innvendinga mot å bebygge dette arealet er at det i stor grad stenger for tilgangen til Djupetjønn frå nord. Samstundes utfordrast grønstrukturen i området, ved at arealet i dag er regulert til friluftsområde.

FB2

Noverande føremål	Frionråde
Foreslått føremål	Fritidsbustad
Storleik	ca. 10 daa.
Omtale:	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	-	Arealet er regulert til frionråde, og ligg nær Otra. Området framstår i dag som rufsete med jordhaugar tilfeldig plassert. Området framstår i dag med lav kvalitet som frionråde. Utbygging av arealet vil auke det bebygde preget langs Otra.
Kulturminner	0	Ingen registrerte kulturminner i arealet.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald.
Risiko og sårbarhet	0	Ingen kjende farar for arealet.
Utbygging / bukvalitet.	++	Arealet er egna for utbygging.
Turisme	0	Turisme vert i lita grad påverka.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	++	Kort veg til sentrum < 1 km.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interessar vert i liten grad påverka.

Samla vurdering:

Området eignar seg godt som utbyggingsområde. Den største innvendinga mot utbygging er at areal langs Otra vert bygd ned.

FB7

Noverande føremål	LNF område
Foreslått føremål	Fritidsbustad
Storleik	ca. 190 daa.
Omtale:	
Området ligg ved Rv9 sør for Hartevasbu. Arealet er stort, 190 daa, men kun delar av området vil kunne byggast ut grunna topografi og rasfare.	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje lanbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0	Utbygging av arealet vil auke det bebygde preget langs Hartevasbuan. Ei utbygging vil likevel kunne tilpassast landskapet på ein god og skånsom måte.
Kulturminne	0	Det er registrert to kullgroper heilt sør i området. Desse er ein del av eit større samanhengande belte av kullgroper lengre sør.
Biologisk mangfald	0	Delar av området er registrert som villreinområde. Arealet ligg og i eit område kalla funksjonsområde for for artar, med lokal verdi. Ei utbygging vil ikkje ha vesentlig påverknad på korkje villrein eller funksjonsområdet.
Risiko og sårbarhet	-	Det er potensiell ras og skredfare i området. NGI har laga ei eiga utgreiing om rasfaren, og er lagt inn som hensynssone på plankartet. Må hensyntakast ved regulering.
Utbygging / bukvalitet.	+	Området egner seg for fritidsbustader.
Turisme	0	Turisme vert i lita grad påverka.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	0	Det er 2 km. til sentrum. Denne avstanden er på grensa av kor langt folk er villeg til å gå framfør å bruke bil. Det må og opparbeidast gang og sykkelved dersom det skal vere attraktivt og sykle / gå.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser vert i liten grad påverka.

Samla vurdering:

Arealet eignar seg for fritidsbustader, og passar med i arealstrategien for Hovden. Sjølv om ein må hensynta rasfare i arealet, vil det likevel vere moglig å innpasse eit betydeleg antall fritidsbustader. Omfang og bygningstype må avklarast i reguleringsprosessen, og det bør tilstrebast høg utnytting av arealet.

FB10

Noverande føremål	LNF
Foreslått føremål	Fritidsbustader
Arealstorleik	ca. 7 daa.
Omtale:	
Området ligg vest for sentrum ved etablert fritidsbustadområde. Arealet skal nyttast til fritidsbustader. Arealet omdisponerast frå LNF til område for fritidsbustader	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0	Nytt byggeområde vil ligge nær etablert fritidsbustadområde og vil føre til små endringar i landskapet.
Kulturminner	0	Det er registrert ei kolgrop på grensa til LNF sørøst i området. Dette må hensyntakast ved regulering.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald.
Risiko og sårbarhet	0	Området er synfart av geolog og ligg ikkje i område som krev spesielle tiltak før evt. utbygging.
Utbygging / bukvalitet.	+	Arealet vil vere attraktivt som eit utbyggingsområde, med god beliggenhet.
Turisme	0	Turisme vert i lita grad påverka.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	0	Det er omlag 2,0 km til sentrum. Denne avstanden er på grensa av kor langt folk er villeg til å gå framfør å bruke bil.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interessar vert ikkje påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering:

Området ligg nært til eksisterande fritidsbustadområde og vil være attraktivt for turistar med kort veg til sentrum og alpint/langrennsanlegg og anna friluftsliv. Forslaget åpner opp for ei utviding av allereide eksisterande fritidsbustadområder.

FB11

Noverande føremål	LNF
Foreslått føremål	Fritidsbustader
Arealstorleik	ca. 9 daa.
Området ligg vest for sentrum ved etablert fritidsbustadområde. Arealet skal nyttast til fritidsbustader. Arealet omdisponerast frå LNF til område for fritidsbustader	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0	Nytt byggeområde vil ligge nær etablert fritidsbustadområde og vil føre til små endringar i landskapet.
Kulturminner	0	Det er registrert 3 kullgroper i arealet. Dette må hensyntakast ved regulering.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald.
Risiko og sårbarhet	0	Området er synfart av geolog og ligg ikkje i område som krev spesielle tiltak før evt. utbygging.
Utbygging / bukvalitet.	+	Arealet vil vere attraktivt som eit utbyggingsområde, med god beliggenhet.
Turisme	0	Turisme vert i lita grad påverka.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	0	Området ligg omlag 1,5 km frå sentrum.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interessar vert ikkje påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering:

Området ligg i eksisterande fritidsbustadområde og vil være attraktivt for turistar med kort veg til sentrum og alpint/langrennsanlegg og anna friluftsliv. Forslaget åpner opp for ei utviding av allereide eksisterande fritidsbustadområder.

FB12

Noverande føremål	LNF
Foreslått føremål	fritidsbustadområde
Arealstorleik	ca. 3 daa.
Omtale:	
Området ligg vest for sentrum ved etablert fritidsbustadområde. Arealet skal nyttast til fritidsbustader. Arealet omdisponerast frå LNF til område for fritidsbustader	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0	Nytt byggeområde vil ligge nær etablert fritidsbustadområde og vil føre til små endringar i landskapet.
Kulturminner	0	Det er registrert ein kullgrop i arealet og to rett nord for området. Dette må hensyntakast ved regulering.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald.
Risiko og sårbarhet	0	Området er synfart av geolog og området er utenfor område som krev spesielle tiltak før ei evt. utbygging.
Utbygging / bukvalitet.	+	Arealet vil vere attraktivt som eit utbyggingsområde, med god beliggenhet.
Turisme	0	Vil ikkje påverke turisme i vesentleg grad.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	+	Området ligg om lag 1,1 km frå sentrum
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser vert ikkje påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering:

Området ligg i eksisterande fritidsbustadområde og vil være attraktivt for turistar med kort veg til sentrum og alpint/langrennsanlegg og anna friluftsliv. Forslaget åpner opp for ei utviding av allereide eksisterande fritidsbustadområder.

BS1

Noverande føremål	Bustadområde
Foreslått føremål	Bensinstasjon
Arealstorleik	
Området ligg rett sør for sentrum ved Otrás utløp i Harte vann. Arealet skal nyttast til bensinstasjon. Arealet omdisponerast frå bustadområde til næring - bensinstasjon.	



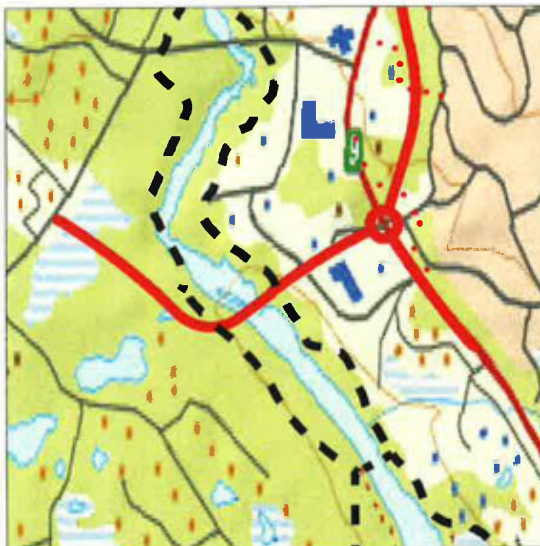
Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0	Ny bebyggelse vil bli godt synleg i landskapet, men ligg nær eksisterande bebyggelse. Delar av område satt av til bustader blir næringsområde
Kulturminner	0	Det er registrert ei kullgrop i grensa av arealet. Dette må det takast omsyn til ved utarbeiding av reguleringsplan
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald.
Risiko og sårbarhet	0	Snøråsfare nord i område
Utbygging / bukvalitet.	++	Arealet vil vere attraktivt som eit utbyggingsområde, med god beliggenhet.
Turisme	0	Vil ikkje påverke turisme i vesentleg grad.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	+	Nær sentrum (< 900 m)
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interessar vert ikkje påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering:

Området framstår i dag som eit typisk restareal mellom riksvegen og bustadområde. Av hensyn til sentrumsutviklinga bør handel i størst mogleg grad lokaliserast i sentrum. Det er i utgangspunktet uheldig med næringsområder som grensar inn til bustadområder. Det bør derfor settjast krav til type næring som skal tillatast i området.

Ny veg over Otra ved Sentrum

Noverande føremål	LNF - område / sentrumsområde / grønstruktur/
Foreslått føremål	Veglinje
Storleik	
Omtale:	
Veglinja er ei framtidig moglegheit for å avlasta trafikken i og rundt sentrum.	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	I AR5 registeret er områdene i tilknytning til foreslått veg registrert som skog og myr. Det er ikkje lanbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	-	Ein ny bro over Otra vil vere eit stort inngrep i landskapet i seg sjølv. i tillegg kryssar foreslått ny veglinje fleire etablerte turvegane. Dette vil påvirke landskapet og turvegane på ein negativ måte.
Kulturminne	0	Det er fleire registrerte kulturminne i området der ny veg er foreslått. Dette må hensynstakast i vidare utredningar og reguleringsplan.
Biologisk mangfald	0	
Risiko og sårbarhet	0	Ingen kjende farar i veglinja.
Utbygging / bukvalitet.		Ikkje relevant
Turisme	+++	Positivt: Auka tilgjengeligheit til sentrum.
	-	Negativt: redusert kvalitet på landskap og turvegane.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	+++	Vil gjere sentrum meir tilgjengelig.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser vert i liten grad påverka.

Samla vurdering:

Veglinja vil påverke areala i nærleiken på ein negativ måte. Samstundes er det svært viktig at det leggjast tilrette for ei framtidsretta trafikktutvikling i og rundt Hovden sentrum. Konsekvensar av tiltaket må utgreiast nærare i forkant av ein reguleringsprosess, slik at dei negative konsekvensane av veglinja blir minst mogleg.



UTFYLLANDE FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

RETTLEIING

Arealdelen til kommuneplanen viser hovudtrekka i arealdisponeringa, rammer og vilkår for kva for nye tiltak og ny arealbruk som kan settas i verk, samt kva for viktige omsyn som må ivaretakast ved disponering av areala.

Planen skal bidra til å samordne statlege, regionale og kommunale oppgåver og omsyn, og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av arealressursar.

Planen gir også rammer for vern og berekraftig utvikling i tråd med målsettingane i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel omfattar i samsvar med plan- og bygningslovas (PBL) § 11-5 plankart, føresegner, retningslinjer, planskildding og konsekvensutgreiing.

Plankart og føresegner er juridisk bindande. Dei juridisk bindande føresegnene er vist med vanleg tekst i tekstboksar.

Dei utfyllande retningslinjene er vist med *kursiv* saman med føresegnene dei utfyller. Retningslinjene gir ikkje direkte heimelsgrunnlag for vedtak. Innhaldet er likevel viktig ved at kommunestyret sin politikk og forventningar til arealutviklinga i planperioden blir utdjupa.

Retningslinjene skal leggst til grunn for arealplanlegginga og ved søknad om tiltak, og vil i mange samanhengar bli innarbeidd med rettsverknad i etterfølgande reguleringsplanar og bli vurdert i byggjesaker.



Innhold

§ 1. Generelle føresegner (PBL §11-9).	4
§ 1-1 Utbyggingsprinsipp	4
§ 1-2. Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og andre planar (PBL § 1-5)	4
§ 1-3. Plankrav (PBL § 11-9, pkt. 1)	4
§ 1-4. Utbyggingsavtaler (PBL kap 17)	5
§ 1-5. Samfunnssikkerheit og beredskap	5
§ 1-6. Krav til tekniske løysningar (PBL § 11-9 nr. 3)	6
Rekkefølgekrav og føresegner til byggeområda (PBL § 11-9 nr. 4)	7
§ 1-8. Barn og unges interesser (PBL § 11-9 nr. 5)	8
§ 1-9. Buffersoner (PBL § 11-9 nr. 6)	8
§ 1-10. Universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5)	8
§ 1-11. Uterom- og leikeareal til bustadbygging, fritidsbustader og fritids- og turistformål (PBL § 11-9 nr. 5 og 6)	8
§ 1-12. Skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 5)	9
§ 1.13. Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)	11
§ 1-14. Støy (PBL § 11-9 nr.6)	12
§ 1-15. Estetikk og byggeskikk (PBL §11-9 nr. 6)	13
§ 1-16. Natur, landskap og grønstruktur (PBL §11-9 nr. 6)	14
§ 1-17. Omsyn som skal takas til bevaring av eksisterande bygningar og anna	14
kulturmiljø (PBL §11-9 nr. 7)	14
§ 1-18 Byggeforbod langs innsjø og vassdrag	15
§ 2. Føresegner til dei einskilde arealformål	17
(§§11-10 og 11-11)	17
§ 2-1. Område avsett til bygningar og anlegg	17
§ 2-1.4 Område avsett til bygningar og anlegg - Fritids- og turistføremål:	19
§ 2-2. Bustader	20
§ 2-3. Sentrumsformål	21
§ 2-4. Område for offentleg eller privat tenesteyting	22
§ 2-5. Område for næringsføremål	22
§ 2.6 Områder for råstoffutvinning	22
§ 2-8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	23
§ 2-9. Grønstruktur	24
§ 2-10. Landbruks- natur og friluftformål, samt reindrift LNF(R) (PBL §11-11)	25
Byggeområde spreidde fritidsbustader	28
3. Omsynssoner (PBL §11-8)	29

§ 3-1. Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8a).....	29
§ 3-3. Bandlagde områder	31
§ 4-1. Heilskapleg bevaringsverdig bygningsmiljø	31



Viktig å ikkje gå skoa av seg.....

§ 1. Generelle føresegner (PBL §11-9).

§ 1-1 Utbyggingsprinsipp

§ 1-1.1. Prioritere fortetting/stadutvikling i denne planperioden slik at landbruk-, natur og friluftsområde i størst mulig grad blir tatt vare på. Unntatt er område der samfunnsinteresser av stor vekt tilseier dette (eksempelvis til skule og veg).

§ 1-1.2. Fortetting skal i størst muleg grad ivareta grønstruktur og rekreasjonsområde. Barn og unges interesser skal spesielt avklarast og takast omsyn til i dette arbeidet.

§ 1-2. Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og andre planar (PBL § 1-5)

§ 1-2.1. Ved eventuell motstrid går arealformålet i arealdelen framom arealformålet i eldre reguleringsplaner eller kommunedelplaner.

§ 1-2.2. For tilhøve som ikkje er tatt inn i eldre reguleringsplaner eller kommunedelplanar vil arealdelens føresegn gjelde.

§ 1-2.3. Omsynssoner, bestemmelsesområde og verneområde med føresegner gjeld likevel framom eldre reguleringsplanar og kommunedelplanar.

§ 1-2.4. Temakart utarbeidd i forbindelse med kommuneplanens arealdel har status som retningsliner.

§ 1-3. Plankrav (PBL § 11-9, pkt. 1)

§ 1-3.1. For område/tiltak som blir omfatta av byggesaksføresegna i plan- og bygningsloven, innafor bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønstruktur, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, vert det stilt krav om reguleringsplan.

§ 1-3.2. Råstoffutvinning

For nye uttak og større utviding av eksisterande anlegg, vert det stilt krav om detaljregulering. Planen skal ha føresegner som regulerer drifta i høve til omgjevnadene (herunder omsynet til støv og støy) og ytre miljø som bla. driftstider. Planen skal også fastsette krav til avslutning/tilbakeføring. Syner her til "Lov om erverv og utvinning av mineralressursar".

Mindre eller småskala uttaksområde kor bygdelag, bønder, enkeltpersoner og liknande har uttaksrett av grunneigar kan takast ut frå plankravet. Det skal utarbeidast drifts- og avslutningsplan.

§ 1-4. Utbyggingsavtaler (PBL kap 17)

I den grad kommunen finn det føremålstenleg, kan dei inngå utbyggingsavtalar. Innhaldet i utbyggingsavtaler skal til ein kvar tid følge gjeldande vedtak i kommunestyret om utbyggingsavtaler, jf. PBL. kap 17.

Utbyggingsavtalar skal vere eit verkemiddel for å sikre at gjennomføring av utbyggingar er i tråd med kommuneplanen. Utbyggingsavtalar blir inngått i samband med handsaming av områdeplanar og detaljplanar. Utbyggingsavtalane skal gjensidig forplikte partane med omsyn til kvalitet på bygg, utomhusareal, infrastruktur, fellesområde og fellestiltak mm.

§ 1-5. Samfunnssikkerheit og beredskap

§ 1-5.1. Krav til risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)

I samsvar med PBL. § 4-3 skal det ved utarbeiding av planar for utbygging gjennomførast ei risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) for planområdet. Denne analysa skal ligge klar før 1.gongshandsaming av planforslaget.

§ 1-5.2. Flaum

Ved utarbeiding av reguleringsplanar i innsjø -og -vassdragsnære område, på myrområde eller for søknad om tiltak i LNFR-område skal ny bebyggelse ikkje plasserast i flaumutsette område (jf. NVEs til ein kvar tid gjeldande retningsliner).

Myrområde er viktige for magasinering av overvatn. Ved regulering til byggjeføremål skal ein ha særleg merksemd på flaumverknader og ei varsmed i høve omdisponering av desse.

§ 1-5.3. Ras- og skredfare

Ved utarbeiding av reguleringsplan eller for søknad om mindre tiltak (sjå Teknisk forskrift) i LNFR-område vert det kravd dokumentasjon på at ras- og skredfare for planområdet og tilgrensande område er tilstrekkeleg vurdert.

§ 1-5.4. Høgspenningsanlegg (inklusive høgspenningskablar)

Høgspenningsanlegg skal merkast med omsynssone faresone i plankart, og ha føresegn med forbod mot tiltak. I område med høgspenningskabel i grunn er det ikkje tillate å føre opp hus, bygningar eller andre innretningar innanfor sona nærare enn 2 meter i frå kabel.

§ 1-5.5. Forureina grunn

Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at forureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade.

§ 1-5.6. Drenering til vassdrag

Det skal belysast i reguleringsplan kor vidt industri- og næringsområde drenerer til vassdrag.

Tilsvarande skal det i søknader om større tiltak knytt til eksisterande verksemdar belysast ev endringar i høve drenering til vassdrag. Kommunen kan fastsette krav til plan/tiltak for overvatn.

§ 1-6. Krav til tekniske løysningar (PBL § 11-9 nr. 3)

§ 1-6.1. Vatn- og avlaupsanlegg

Kommunens hovudplan for vatn og avlaup skal leggast til grunn i planlegging av nye

vatn- og avlaupsanlegg. Føresegn gitt i lov og forskrift og kommunens VA-norm (<http://va-norm.no/bykle/>) skal følgjast. Nye tiltak skal sikrast tilfredsstillande løysingar for forsyning av vatn, brannvatn og avlaup. Kommunalt leidningsnett skal markerast på plankart med omsynssone i ei breidd av 8 meter (4 meter på kvar side av leidningsnettet), og det er forbod mot nye tiltak i omsynssona.

§ 1-6.2. Samferdsel og teknisk infrastruktur:

Før ny fjellredningssentral kan etablerast skal omlegging av VA-nettet i område vere planlagt/ igangsett, og ny trase for straumleidning vere avklart.

Uttak for brannvatn skal lokalisert lett tilgjengeleg, fortrinnsvis ved renovasjonsbu. Framføring av fiber og fjernvarme må vurderast i plansamanheng. Mest muleg infrastruktur bør samlokalisert i bakken og kartfestast.

§ 1-6.2. Handtering av overvatn

I arealplanar og byggjesaker skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon, og handtering av overvatn samordnast. Naturlege flaumvegar skal kartleggast og i størst muleg grad bevarast. Overvatn skal handterast lokalt, og skal i den grad det er muleg tilbakeførast til grunnen og til vegetasjon nærast muleg kjelda / i nedslagsfeltet.

Vatn og overvatn skal nyttast slik at dei blir eit positivt element på staden. Dette kan skje gjennom å gjere vatnet synleg og tilgjengeleg, samt bruk av vegetasjon til å binde vatnet.

§ 1-6.3. Renovasjon

For byggetiltak i fritids- og næringsområde er det krav til felles renovasjonsløysning § 1-6.4.

Rekkefølgekrav og føresegner til byggeområda (PBL § 11-9 nr. 4)

I nye utbyggingsområde kan utbygging ikkje finne stad før følgjande tilhøve er tilfredsstillande ivaretatt: Kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (irekna interne og eksterne veg-, vatn-, avlaups-, renovasjons- og overvatnsanlegg), leike- og uteopphaldsareal, tele-/ og elektrisitetsforsyning og anna energiforsyning, trafikktryggleik (irekna anlegg for gåande og syklende).

I framtidige reguleringsplanar skal kotehøgde fastsetjast for ferdig innvendig golv 1.etasje.

§ 1-8. Barn og unges interesser (PBL § 11-9 nr. 5)

§ 1-8.1. Ved utarbeiding av kommunedelplanar, reguleringsplanar og i byggesaker, skal konsekvensar for barn og unges oppvekstmiljø vurderast særskilt, jf rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging. Lokalisering av leikeplass skal grunngjevast i planskildringa.

§ 1-8.2. Ved omdisponering av areal som i planar er avsett til fellesareal eller grøntstruktur som er i bruk eller er eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffast ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn brukar som leikeareal, eller ved omdisponering av areal eigna for leik.

§ 1-9. Buffersoner (PBL § 11-9 nr. 6)

Mellom produktivt landbruksareal og ny tomt/eksisterande ubygd tomt til bustad-, næring- og fritidsbebyggelse, skal det være minimum 20 meter brei buffersone. Avstandskravet kan fråvikast dersom høgdeforskjellen, mellomliggande veg eller liknande tilhøve tilseier at det blir mindre risiko for interessekonfliktar mellom arealbrukskategoriane.

§ 1-10. Universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5)

Alle reguleringsplaner skal gjere greie for tilhøvet til universell utforming både internt i planområdet og i høve til kringliggjande område. Der det skal settast strengare krav til universell utforming enn heimla i byggteknisk forskrift, skal dette takast inn som eiga føresegn i reguleringsplanen.

§ 1-11. Uterom- og leikeareal til bustadbygging, fritidsbustader og fritids- og turistformål (PBL § 11-9 nr. 5 og 6)

Areal som skal setjast av til felles leikeplass kjem i tillegg til private og felles areal for uterom og friområde.

§ 1-12. Skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 5)

§1-12.1. Søknad og løyve

Alle skilt og reklameinstallasjonar er søknadspliktige, jfr plan- og bygningslovas § 20-1 bokstav i) unntatt der det vert etablert 1 stk mindre skilt på inntil 3 m², jfr PBL § 30-3. Skilting langs riks- og fylkesvegar skal godkjennast av Statens vegvesen.

Kommunen kan kreve at det vert utarbeidd ein samla skiltplan for ein bygning eller eit område.

Kommunen kan ta bort søknadsplikta ved arrangement der skilt skal plasserast ut i mindre enn 2 veker. Skilta skal plasserast slik at dei ikkje er skjemmande, medfører fare eller ulemper for omgjevnadene.

§ 1-12.2. Storleik

Skilt og reklameinnretningar skal ha ein moderat storleik som underordnar seg bygningen og omgjevnadene sine dimensjonar og eigenart.

Uthengsskilt skal ikkje ha større areal enn 1 m² og ikkje større breidde enn 1 m. Innafor områdereguleringas planavgrensing for Hovden sentrum skal ikkje foliering dekke meir enn 1/3 av vindaugsflata. Dette gjeld tilsvarande for plakatar og liknande like innanfor vindaugsflata.

§ 1-12.3. Utforming m.m.

Skilt og reklameinnretningar skal ha ei utforming, materialbruk og fargebruk som er tilpassa bygningens og omgjevnadenes arkitektur og visuelle kvalitetar. På bygningar med spesiell historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi skal skilt og reklameinnretningar ha ei tradisjonell/ historisk eller tilpassa utforming.

Skilt og reklameinnretningar på ein bygning bør ha ei likearta utforming.

§ 1-12.4. Plassering og spesielle områdeomsyn

Skilt og reklameinnretningar på bygningar skal plasserast på veggflater. Skilt og reklameinnretningar skal ikkje plasserast på gjerde eller stolpar. Reklameinnretningar skal ikkje tillatast i bustadområde.

Skilt og reklameinnretningar på bygningar skal som hovudregel plasserast der ein går inn. I næringsbygg som inneheld fleire verksemder, skal skilta normalt samlast på ei oppslagstavle. Denne kan vere frittstående.

§ 1-12.5. Forbod mot visse typar skilt og reklameinnretningar

Følgande skilt og reklameinnretningar er ikkje tillate:

- Blinkande eller bevegelege skilt og reklameinnretningar*
- Skilt og reklame i lyskasser. Lyskasser kan likevel tillatast dersom dei er utført med lukka front, slik at bare tekst eller symbola er gjennomlyst*

- *Lausfoteklame som hindrar ferdsel eller forstyrrar trafikkbildet*
- *Skilt og reklame plassert på tilhengerar, bilar, campingvogner og liknande*

§ 1.13. Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

Med parkeringsplass meiner ein plass både for bil, sykkel, moped/mc og plass reservert for rørslehemma.

§ 1.13.1. Følgande parkeringskrav for biloppstilling gjeld ved utarbeiding av reguleringsplan og ved behandling av byggesøknader:

Arealformål	Tal på p-plass per eining	Arealstorleik per plass (m ²)
Bustad	2	20
Fritidsbustad	2	20

Institusjonar, hotell, serveringsbygg, forsamlingslokale, kontor, forretning, skular, barnehagar, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg der spesielle forhold gjer seg gjeldande skal ha tilstrekkeleg med oppstillingsplass for bilar og tilfredsstillande ut- og innkøyringsforhold. Fastsetting av p-krav skal avklarast på bakgrunn av dokumentasjon.

Plassering av ladepunkt og parkeringsplassar avsett til el-bil skal vurderast ved utarbeiding av reguleringsplan,

Det skal avsettast parkeringsplass for rørslehemma der krav til universell utforming er gjort gjeldande.

Det skal avsettast plass for sykkelparkering samla i stativ og under tak for formål kontor, forretning, skular og barnehagar.

§ 1-13.2. Tal på parkeringsplasser for rørslehemma skal vurderast ved utarbeiding av reguleringsplan. Tal på plasser må stå i forhold til det totale talet på parkeringsplass.

§ 1-13.3. Ved etablering av felles p-anlegg skal minst 10% av p-plassane være avsett for rørslehemma.

§ 1-13.4. Reguleringsplanen skal vise plassering av parkeringsanlegg for motorkøretøy og sykklar, for varelevering (lasting/lossing/manøvrering), oppstillingsplass for utrykkingskøretøy og avkøyrse der dette er relevant. Anlegga må visast i samanheng med køyreveggar, gangveggar og friareal. Det skal dokumenterast at løysingar for varelevering /lasteareal og avfallshandtering ikkje kjem i konflikt med gang-/sykkelsoner eller bustadsinngang.

§ 1-13.5. I områder for fritidsbustader tillatast ikkje permanent parkering eller vinteropplag av campingvogner/transportable innretningar, tilhengarar og båtar.

Lokal parkerings- og skiltplan gjeld som supplement.

§ 1-14. Støy (PBL § 11-9 nr.6)

§ 1-14.1. Miljøverndepartementets gjeldande retningslinjer for støy i arealplanlegginga skal leggst til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 1-14.2. Rød støysone

I rød støysone skal ein ikkje tillate oppføring av ny støyfølsam busetting, irekna bustader, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, skoler og barnehagar. Unntak kan gjerast for oppbygging etter brann og naudsynt riving under føresetnad at tal på einingar ikkje aukar. Bruksendring av eksisterande bygning til støyfølsamt formål eller andre tiltak som gjer auke i tal på einingar tillatast ikkje i rød støysone.

§ 1-14.3. Gul støysone

Gul støysone er ei vurderingssone. I gul støysone kan ny støyfølsam busetting vurderast oppført dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støyforhold. Før det vert tillate bygging av støyfølsam busetting i gul støysone skal det liggje føre ei støyfagleg utgreiing som skildrar dei avbøtande tiltaka som vil bli gjennomført. Utgreiinga skal ligge føre ved søknad om tiltak eller forslag til reguleringsplan.

§ 1-14.4. Støyande næringsaktivitet skal ikkje etablerast i same bygning som bustader. I plan- og byggesaker for støyande næringsverksemd skal det fastsettas maksimumsgrenser for støy for tidsrommet kl. 23-07 og på sun- og heilagdagrar, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

§ 1-15. Estetikk og byggeskikk (PBL §11-9 nr. 6)

§1-15.1. Tiltak skal gje tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og eigenart, og vere i samspel med eksisterande bygde og naturgjevne omgjevnadar. Det skal nyttast stadtilpassa volum, materiale og fargar. Bygningar skal harmonere med og ta omsyn til eksisterande bygningsmiljø, men kan gjevast ei moderne utforming. Byggeskikkrettleiaren for Bykle kommune med ny tilleggsdel skal leggest til grunn.

§ 1-15.2. Tiltak skal tilpasse seg terrenget. Omfattande fyllingar og skjeringar samt andre vesentlege terrenginngrep skal ein prøve å unngå.

I plan- og byggesaker kan det krevjast ei estetisk vurdering og situasjonsplan, inklusive terrengsnitt og koteopplysningar for tiltak i:

- Område med bratt terreng
- Sårbare område som til dømes område med nærleik til verneverdige kulturminner og område kor landskapsomsyn er av stor verdi.
- Område som er markert som omsynssone for vern av landskap og kulturmiljø.
- Område der planlagde bygningar kan komme til å stå fram som landemerke, eller gje markante fjernverknader.

§ 1-16. Natur, landskap og grønstruktur (PBL §11-9 nr. 6)

§ 1-16.1. Verdifull natur-, landskap- og grønstruktur skal bevarast mest mogleg samanhangande.

§ 1-16.2. Verdifulle landskapsområde skal forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert oppretthalde og styrkt. Alle tiltak skal tilpassast og underordne seg heilskapspreget i natur-, kultur- og fjellandskapet.

§ 1-16.3. Åsprofilar, bekkelaup, landskapssilhuettar og horisontlinjer skal ein bevare.

Myrområde skal bevarast for å samle opp og halde på overflatevatn.

Våtmarksareal langs vassdrag bør ikkje drenerast eller fyllast opp. Vassdragsnære område bør ikkje avdekkast eller overflatebehandlast, slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevatn direkte til vassdraget.

§ 1-17. Omsyn som skal takas til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø (PBL §11-9 nr. 7)

Ein syner her til kulturminneplanen med tiltaksdel

§ 1-17.1. Utbygging skal ikkje kome i konflikt med automatisk freda eller prioriterte kulturminne. Omsynet til kulturminne, kulturmiljø og verneverdige bygningar skal ivaretakast i plan- og byggesaker.

Nyare tids kulturminner som vegar, steingjerder, hustuffer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminne med meir skal ein prøve å bevare.

§1-17.2. Antikvarisk eller arkitektonisk bevaringsverdige bygningar/objekt i seg sjølv, eller som er del av eit heilskapleg kulturmiljø eller kulturlandskap, er ikkje tillate å rive, unnateke ved totalskade. Det er kommunen som avgjer om kor vidt ein bygning har antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi, dersom ikkje bygningen er freda etter Kulturminnelova. Ved søknad om riving av verneverdig bygg etter brann eller vesentlig skade kan det krevjast dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand. Det er kommunen som avgjør kor vidt bygningen er totalskadd.

§ 1-17.3. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygningar skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikkje blir mindre verdifull. Hovudbygningens form og detaljering skal framleis kunne lesast av. Tilbygget / endringa skal underordne seg hovudbygningen med omsyn til plassering, utforming, storleik, material- og fargebruk.

§ 1-17.4. Nye bygningar, tilbygg og faste installasjonar skal tilpassast naturleg terreng, kulturminne og verneverdige bygningar når det gjelder plassering i landskapet, høgde, form og materialbruk. Ved søknad om tiltak som kan vurderast til å kunne kome i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø skal det gjerast greie for dagens situasjon, og verknaden av planlagde tiltak skal dokumenterast.

§ 1-18 Byggeforbod langs innsjø og vassdrag

I ei sone på 50 meter langs innsjø og større vassdrag, og 100 meter langs verna vassdrag, kan arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-2b og 30-1 eller frådeling av tomt til slikt føremål ikkje tillatast. I regulerte område følgjer byggeavstand til vatn og vassdrag dei byggjegrensene som ligg i gjeldande reguleringsplanar. Med større vassdrag meiner ein vassdrag som er synlege på kart med målestokk 1: 50000.



Flaum i Geiskelidåne

§ 2. Føresegner til dei einskilde arealformål

(§§11-10 og 11-11)

§ 2-1. Område avsett til bygningar og anlegg

Føljande generelle føresegner gjelder for område avsett til busetnad og anlegg.

§ 2-1.1. Område avsett til sentrumsføremål - forretningar

Lokalisering av forretning skal skje fortrinnsvis innafor område avsett til sentrumsføremål. Lokaliseringa bør vere inntil hovudveg og ha trafikkssikker tilkomst for gåande og syklande.

§ 2-1.2. Område avsett til bygningar og anlegg – annan næringsverksemd

Nye kontorbedrifter skal som hovudprinsipp lokaliserast innafor områder avsett til sentrumsføremål, eller i område der det allereie er etablert kontor.

Lokalisering av øvrige næringsområde:

Prinsippet om rett verksemd på rett plass skal leggas til grunn for lokalisering av ulike næringsverksemdar:

- *Næringsverksemdar (også kontor) med behov for nærleik til hovudvegnett og/eller behov for lager bør lokaliserast i området i søre enden av Hartevatn, Tykkås og Sarvsnettenområdet*
- *Næringsverksemdar med stort transport- og/eller arealbehov/ kraftkrevjane verksemd bør lokaliserast i området søre enden av Hartevatn, Sarvsnettenområdet, Bykilsmoen og Lisletjønn.*
- *Næringsverksemdar tilknytt avfallshandtering, energi, resirkulering mm. bør lokaliserast på Tykkås.*

§ 2-1.3. Område avsett til bygningar og anlegg - fritidsbusetnad

Maksimal mønehøgde skal ikkje overstige 7 meter målt frå overkant golv 1. etasje til overkant utvendig møne, der det er konsentrert bebyggeles med mindre enn 8 meter mellom einingane, elles er det 5.5 meter. Ved bruk av torvtekke skal høgda målast på overkant av utvendig møne til under torvtekket. Etasje under terreng er ikkje tillate, med mindre dette er avklart gjennom detaljregulering.

Flate, halvvalma eller valma tak er ikkje tillate med mindre tiltaket harmonerer med og tar omsyn til eksisterande bygningsmiljø og vert gjeve ei moderne utforming.

Takvinkel skal vere mellom 25 og 34 grader. Ark/ kvist/ takopplett skal ikkje vere breiare enn 1/3 av lengderetninga til hovudtaket.

Det skal avsetjast 40 m² til parkering per eining, og dette skal medrekast i BYA eller BRA. Dette kan løysast på eigen eigedom eller på felles parkering.

Terrenginngrep skal vere skånsame.

Byggeskikkrettleiaren for Bykle kommune med nytt vedlegg, skal leggas til grunn.

I områder med konsentrert bebyggelse kan det gjennom detaljregulering avvikast frå desse føresegnene.

Maksimalt utbygd areal for nye fritidsbustader skal fastsettast etter ei vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk og kringliggande bygningsmiljø. Som hovudregel bør nye einskildtomter ikkje overstige 1 da. Tal på einingar skal fastsetjast gjennom detaljregulering.

Ved plassering av fritidsbustader skal det takast omsyn til tomte si utforming, ålmenta sin rett til ferdsel i området, og til sti- og løypenett.

Det er ikkje ønskeleg med bom i område for fritidsbustader. Ei eventuell oppsetting av bom må gjerast i samråd med kommunen, slik at bomløysinga er handterleg for mellom anna utrykkingskøyretøy.

Dersom det går offentlege vatn- og avlaupsleidningar innan ein avstand på 50 meter kan kommunen krevje tilkopling. I områder kor dette ikkje er mogleg kan kommunen godkjenne anna løysing.

Gjerde er ikkje tillate med mindre dette er avklara i detaljregulering.

§ 2-1.4 Område avsett til bygningar og anlegg - Fritids- og turistføremål:

I områder avsett til fritids- og turistformål må ein eining brukas til næringsmessig utleige minst 9 månadar av året. Det er en føresetnad at utleigeverksemda skjer som næringsverksemd i fellesdrift. Avtale om fellesdrift med vilkår skal sendast inn saman med byggesøknad og tinglysast på eigedomen(e).

Nye område for fritid- og turistføremål

NR	KU	NAMN	AREAL	GNR/BNR	MERKNAD
BFT1	022	Bjørnarákleivi	24 daa	18/1	Bobilcamp/utleigehytter
BFT2	025	Byklestøylane camping	8 daa	15/1	campingplass
BFT3	33	Nordli camping	15 daa		Bobilcamp
BFT4	62	Hegni ny	7 daa		
BFT7		Gåttstøyl caravan	28 daa		Godkjent KDH
BFT8		Gåttstøyl -nord	41 daa		Godkjent KDH
BFT9	01	Granebu	24 daa		Område for hotell eller aktiv utleige. Tilkomst frå Nystøyl
BFT11		Flatastøyl (1+2)	24 daa		Område for hotell eller aktiv utleige. (Godkjent KDH 50:50.)
BFT12		Hovdegrend	7 daa	2/952	Godkjent KDH

KDH= kommunedelplan for Hovden, KP2012= kommuneplanen frå 2012

Dersom det vert teke sikte på ein større del av areala til privat bruk, skal dette løysast i reguleringsplan ved bruk av kombinerte formål der også «Fritidsbusetting» inngår, og med presisering i planføresegn kor stor del av bruken som kan være «Fritidsbusetting».

Nye område for fritidsbygg

NR	KU	Namn	Areal	GNR/BNR	Merknad
BFR 1	053	Stavenes-Teråsen	736 daa	16/1,2,4,6	
BFR 2		Stavenes Lisleli	290 daa	16/1,2,4,6	K.plan.2012
BFR 3	052	Stavenes Mørkebu	507 daa		
BFR 5		Glidbjørg aust	92 daa		K.plan 2012
BFR 6	035	Glidbjørg vest	180 daa		
BFR 7	026	Hoslemo	44 daa		utviding
BFR 8		Berdalen Storemyr	43 daa		Reg MR
BFR 9		Åsheim	43 daa		Reg MR
BFR10		Langehaug	1361 daa		Reg MR
BFR11		Berdalen	49 daa		Reg MR
BFR12		Dalen	332 daa		Reg MR
BFR13	023	Dalen nord	5 daa		
BFR14		Ørnefjell-sør	23 daa		Reg MR
BFR15		Ørnefjell-aust	41 daa		Reg MR
BFR16	007	Vidsyn Aust	164 daa		Reg.MR
BFR17		Nylund	255 daa		Reg.MR
BFR19	06	Maurli	42 daa		Reg.MR
BFR20		Maurli vest	160 daa		Reg.MR

BFR21	029	Badstogdalen	836 daa		
BFR22		Hartoll mm	191 daa		K.plan2012
BFR26	013	Hovden Aust	182 daa		
BFR27	015	Otratunet	65 daa		
BFR28		Hovdegrend	9 daa	2/952	Godkjent KDH

Reg.MR = Reguleringsplan for Midtregionen, KDH= Kommunedelplan for Hovden

§ 2-2. Bustader

Areal avsett til bustader inkluderer eksisterende og framtidig bustadbygging med tilhørende infrastruktur som grønstruktur, vegar og tekniske anlegg.

§ 2-2.1. Nye områder for bustader

For nye områder avsett til bustader (evt. i kombinasjon med andre formål) skal tabellen under, leggstil grunn for vidare utvikling.

Eventuell fordeling mellom bustad og andre tillate formål fastsettest gjennom reguleringsplan.

NR	KU	NAMN	AREAL	GNR/BNR	MERKNAD
B1		Stavenes	187 daa	16/47 felleseige	Vidareføres frå tidligare kommuneplan. Det er tatt vekk det som ligg sør for den nye vegen
B2		Nordli (Bakkemyrvegen)			Vidareføres frå tidligare kommuneplan
B3	061	Breivevegen	87 daa	2/7 mfl	Området er LNF, men det er 1 hytte på området
B4		Hovdegrend	22 daa	2/952 2/2	Godkjent KDH
Sum		Nytt bustadareal	87 daa		

§ 2-2.2. Ved reguleringsplan og søknad om tiltak som inneber fortetting i eksisterande bustadområder:

- a) Det skal gjerast ei konkret vurdering på grunnlag av områdets dominerande bygningstype, volum, høgde, utforming, byggelinjer, tomtestørrelser, busettingsstruktur, grønstruktur, leikeareal, arealer for uterom og estetikk som grunnlag for fastsetting av utbyggingstettheit.
- b) Det skal leggjast særlig vekt på å utvikle bustadområder med høg utnyttingsgrad.
- c) Det skal ved fortetting i etablerte bustadområder som hovudregel fortettast med frittliggande bygningar. Rekkehus, kjedehus, tre- og firemannsbustad kan tillatast der forholda ligge til rette for det.
- d) Gangvegar skal planleggast slik at dei tek omsyn til lettvinnt og naturleg ferdsel internt i og mellom bustadfelt.
- e) Plassering og utforming av avkjørsler og internvegar skal ha særleg merksemd på trafikktryggleik - brøyting/siktforhold vinterstid.

§ 2-2.3. Hyblar

Å slå saman bustader eller dele opp bustadeiningar til hyblar er å sjå på som eit søknadspliktig tiltak, jf. PBL. §§1-6 og 31-6. Krav til parkering er 1 plass på 20 m².

§ 2-3. Sentrumsformål

Område for sentrumsformål kan ha blanda formål som til dømes bustad, fritidsbustad, forretning, kontor, offentleg eller privat tenesteyting, areal for uterom og parkering.

Området skal utformast med fokus på trafikktryggleik. Køyreareal og gangareal skal separerast, slik at areala er sikra for mjuke trafikantar. Sentrumets rolle er å dekke lokale behov for dagleg handel og tenester, og skal tilretteleggjast for verksemdar som vil bidra til å fremje lokalsenterets rolle. Daglegvareforretning, kafé, post, bankteneste, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbod, legesenter m.a. skal helst plasserast her. Næringsverksemd som ikkje først og fremst betener publikum /kunderetta verksemdar /nærområdet skal ikkje leggjast her, eksempelvis entreprenørverksemd og plasskrevjande verksemdar o.s.b. Bygningane sin storleik, form og lokalisering skal bl.a ha som mål å skape gode uterom, torgplassar osv. som gjev intimitet og tryggleik. Parkering bør samordnast.

§ 2-4. Område for offentlig eller privat tenesteyting

Etablering av offentlig eller privat tenesteyting med høg besøksfrekvens eller høgt tal på arbeidsplassar, slik som NAV-tenester, regionale utdanningsinstitusjonar, kino, bibliotek, kulturhus og liknande skal lokalisert i eller inntil sentrum.

§ 2-5. Område for næringsføremål

§ 2-5.1. Arealbruk for eksisterande næringsverksemdar er bestemt gjennom reguleringsplan eller i uregulert område avgrensa av tillate arealbruk og omfang.

(§ 2-5.2. Innafor områda skal det leggst til rette for høg arealutnytting.)

§ 2.5.3. Nye næringsområde:

NR	KU	NAMN	AREAL	GNR/BNR	MERKNAD
BN1	064	Bykilsmoen	114 daa	14/3	Datalagringssenter/anna næring
BN2	065	Lisletjønn	39 daa	14/2	Datalagringssenter/anna næring
BN3	066	Sarvsnetten	12 daa	15/11	Utviding av eksisterande
BN4		Nordli	26 daa		Godkjent K.plan 2012
BN5	074	Tykkås sør	78 daa		Omregulert til næring
BN6	074	Tykkås nord	149 daa		Omregulert til næring
BN7		Hartevatn Industri	5 daa		Utviding
BN8		Skytesenteret	3 daa		

§ 2.6 Områder for råstoffutvinning

Nye område for masseuttak der det er laga uttaksplan

Nr.	Gnr/Bnr	Stad	Areal	Merknad
BRU1		Bjørnarådalen-tipp	90 daa	Tunellmasse
BRU2		Bjorbekken - tipp	27 daa	Tunellmasse

Eksisterande massetakk:

	Gnr/Bnr	Stad	Merknad
BRU 3	14/7	Steggjane	
BRU 4	14/2	Skarsmo	
BRU 5	16/16	Smylemoen	
BRU 6	3/20	Hæknemoen/Takevejemoen	

BRU 7	3/5	Flæmoen	
BRU 8	2/1	Breivevegen	
BRU 9	1/105	Breive	

§ 2-8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er lagt inn utviding av helikopterplass ved Hartevatn Industri.

NR	KU	NAMN	DEKAR	MERKNAD
SL1	68	Helikopterplassen	22daa	Utvida i høve til tidlegare

FRAMTIDIGE GANG-OG SYKKELVEGTRASÉAR

Strekning	Trasétype
Bykle samfunnshus –Grønnmyr/ Rv9	Langs kommunal veg
Kryss Rv9 og Fylkesveg inn til skisenteret	Undergang Fylkesveg (ivaretakast i regplan Fjellredningssenter)
Hovden, Rv9 –Hegni	Undergang/ overgang Hegni –Austmannlii
Hegni –Sørensen av Hartevatn	Langs Rv9, del av framtidig rundløype

Vegar
Statens Vegvesen sine normer og retningslinjer, samt kommunal veg-norm, skal gjelde.

Hovudplan VA, trafikkisikringsplan, parkering- og skiltplan skal brukast.

§ 2-8.1. Byggegrenser og avkøyrslar

I byggeområda og LNF-områda skal nybygg lokalisert slik at byggegrense til veg og avkjørsel samsvarer med "Retningslinjer for byggegrenser og avkøyrslar langs fylkesveg" og vegnormalar i Statens vegvesen. Søknad om avkjørsel til riksveg og fylkesveg handsamast etter vegloven der vegsjefen er myndigheit. Kommunen er vegmyndigheit på kommunal veg.

§ 2-8.2. Byggegrense veg

Riksveg har byggegrense 50 meter.

Fylkesveg har byggegrense 50 meter.

Kommunal veg har byggegrense 15 meter.

Gjennom utarbeiding av reguleringsplan kan redusert byggegrense vurderast.

§ 2-8.3. Avkøyrslar

Nye avkøyrslar kan tillatast. I vurdering om ny avkørsel kan tillatast, skal det vurderast om eksisterande avkørsel kan nyttast. Eventuell ny avkørsel skal sjåast i samband med muleg vidare utbygging i same område.

Utvida bruk av eksisterande avkøyrse kan tillatast dersom avkøyrsele tilfredsstiller vegnormalens krav til teknisk utforming.

§ 2-9. Grønstruktur

Området ved Dam Sarvsfossen vert regulert til grønstruktur. Her er det tenkt aktivitetsområde og turstiar opp til Stavenes. Jord og skoglov vert ikkje sett til side sjølv om ein set av område til grønstruktur.

NR	KU	NAMN	DEKAR	GBNR	MERKNAD
G1	67	Sarvsfossen	12 daa	16/42,47,49	Ikkje krav til detaljplan

§ 2-9.1. I byggjeområder i nær tilknyting til områder avsett til grønstruktur tillatast det ikkje tiltak som hindrar ålmenta si tilgang til grønstrukturuområdet, eller som vesentleg reduserer verdien av det tilgrensa grønstrukturuområdet.

§ 2-9.2. Tiltak for å fremje friluftslivet, turvegar og område for leik og rekreasjon kan tillatast dersom viktige omsyn til naturmangfald, som truga og prioriterte arter og spesielle naturkvalitetar ikkje får negative konsekvensar. Andre tiltak tillatast ikkje.

Område der friluftssinteressene vert prioritert.

STAD	
Hartevatn	Badeplass
Storetjønn	Badeplass
Hoslemohylen	Fiskeplass- framtidig
Lomehylen	Fiskeplass- framtidig

§ 2-10. Landbruks- natur og friluftsmål, samt reindrift LNF(R) (PBL §11-11)

§ 2-10.1. I nasjonalt villreinområde gjeld Heiplanen (Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei).

§ 2-10.2. Omfang, lokalisering og utforming av bygningar for landbruk og anlegg (PBL §11-11 nr. 1 og 4)

- a) I landbruks-, natur- og friluftsområda samt reindrift tillatast det ikkje tiltak, jf. PBL § 1-6, som ikkje er knytt til stadbunden næring. Med tiltak meiner ein oppføring, riving, endring, bruksendring, vesentleg terrenginngrep, oppretting og endring av eigedom jf. PBL § 20-1. Kårbustad skal ligge i tilknytning til gardsbusetnaden og tillatast ikkje frådelt.
- b) Byggeforbodet etter plan- og bygningsloven § 1-8 innafor 50-metersbeltet langs innsjø og vassdrag skal ikkje gjelde for naudsynte bygningar i landbruket, jf. Plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 4. Byggeforbodet skal likevel gjelde der det finst alternativ lokalisering på eigedomen som ligger utanfor 50- metersbeltet langs innsjø og vassdrag.
- c) For driftshytter (bygg som brukast i utmarksnæring og som ikkje er skilt frå hovudbruket) skal ikkje BRA overstige 140 m² inkl. parkering. Der parkering ikkje er i tilknytning til hytta skal areal på hytta ikkje overstige 100 m², jfr § 11-11 nr 1, og § 11-7 andre ledd nr 5. Driftshytta skal vere i ein etasje utan hems.

10.2. Spreidd bustadbygging (PBL § 11-7 nr 5 b) og § 11-11 nr 2)

- a) I tilknytning til eksisterande eigedomar kan det utføres tiltak som er å rekne som ein vanleg del av bygningsmassen på ein eigedom, irekna tilbygg/påbygg, garasje, reiskapshus, carport, uthus, grensejustering mellom eigedommar. For område B 1 (Stavenes) tillatast også etablering av mindre driftsbygning.
- b) Frådeling til bustad er i tråd med føremålet. Frådeling skal handsamast etter jordlova før byggesakshandsaming kan skje. Det tillatast ikkje frådeling til tomt på dyrka eller dyrkbar mark.
- c) Tomtestorleik skal ikkje overstige 2 daa. I Stavenes tillatast tomtestorleik på inntil 10 daa.
- d) Total utnytting av den einskilde tomt/eigedom er maksimalt 250 m2 BYA. I Stavenes tillatast ei utnytting på inntil 500 m2 BYA per tomt/eigedom.
- e) Bustader skal ikkje plasserast nærare enn 20 meter frå dyrka mark, landbruksbygg eller anna næringsverksemd.
- f) Tilkomstvegar skal ikkje leggst i konflikt med gardstun, landbruksvegar eller på dyrka eller dyrkbar mark.
- g) Bustader med automatisk freda kulturminne på tomte eller i nær tilknytning til denne skal sendast på høyring til Aust-Agder Fylkeskommune, kulturseksjonen før vedtak vert fatta.
- h) Bustader skal plasserast minimum 50 meter frå vassdrag, minimum 20 meter frå bekkar, og minimum 20 meter frå høgspenlinjer. Som bekk reknar ein bekkar som kjem fram på kart i målestokk 1: 50 000.
- i) Bustader skal plasserast minimum 50 meter frå riksveg og fylkesveg, og 15 meter frå kommunal veg. Bustader skal fortrinnsvis knytast til eksisterande, godkjende avkøyrslar, og skal ha godkjent vatn- og avlaupsanlegg jfr PBL. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.
- j) Bruksendring eller på annan måte etablering av fleire einingar og oppretting av grunneigedom tillatast ikkje.
- k) Eksisterande bygningar kan tillatast å bli bygd oppatt ved brann. Ved oppføring på nytt skal bygningen som hovudregel ha same omfang som tidlegare.

10.3 Spreidd fritidsbusetjing (PBL § 11-7 nr 5 b) og § 11-11 nr 2).

- a) I tilknytning til eksisterande eigedomar kan det utførast tiltak som er å rekne som ein vanleg del av bygningsmassen på ein eigedom, medrekna tilbygg/påbygg, garasje eller carport på inntil 30 m², uthus på inntil 10 m², grensejustering mellom eigedommar.
- b) Mønehøgde skal ikkje overstige 5,0 m, målt frå ferdig innvendig golv.
- c) Takvinkel skal tilpassast eksisterande hytte.
- d) Frådeling til fritidsbustad er i tråd med føremålet. Frådeling skal handsamast etter jordlova før byggesakshandsaming kan skje. Det tillatast ikkje frådeling til tomt på dyrka eller dyrkbar mark.
- e) Tomtestørrelse skal ikkje overstige 1 daa.
- f) Total utnytting av den einskilde tomt/eigedom er maksimalt 160 m² BYA herunder 40 m² til parkering. Der parkering ikkje ordnast på tomte blir maks BYA 120 m².
- g) Fritidsbustader skal ikkje plasserast nærare enn 50 meter frå dyrka mark, landbruksbygg eller anna næringsverksemd.
- h) Tilkomstvegar skal ikkje leggst i konflikt med gardstun, landbruksvegar eller på dyrka eller dyrkbar mark. Fritidsbustader med automatisk freda kulturminne på tomte eller i nær tilknytning til denne skal sendast på høyring til Aust-Agder Fylkeskommune, kulturseksjonen før vedtak vert fatta.
- i) Fritidsbustader skal plasserast minimum 50 meter frå vassdrag, minimum 20 meter frå bekkar, og minimum 20 meter frå høgspenlinjer. Som bekk reknar ein bekkar som kjem fram på kart i målestokk 1: 50 000.
- j) Fritidsbustader skal plasserast minimum 50 meter frå riksveg og fylkesveg, og 15 meter frå kommunal veg. Fritidsbustader skal fortrinnsvis knytast til eksisterande, godkjende avkøyrslar, og skal ha godkjent vatn- og avlaupsanlegg jfr PBL. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.
- k) Bruksendring eller på annan måte etablering av fleire einingar og oppretting av grunneigedom tillatast ikkje.
- l) Eksisterande busetnad kan byggast oppatt ved brann. Ved ny oppføring skal bygningen/-ane som hovudregel ha same omfang.
- m) Ved fortetting av området skal det lagast reguleringsplan.

Områda som her er omtala er nokre små område med utgjengne disposisjonaplanar der det truleg ikkje blir fortetting. Blir det søkt om fleire einingar enn tabellen viser, utløyser dette plankrav.

NR	KU	NAMN	Nye	GNR/BNR	MERKNAD
LS1	056	Tjønneii- Åsdokk	2+2	17/1	Åsdokk har disp.plan
LS2		Tykkholt	0	17/18,68,78	Plankrav
LS3		Byklestøylane	Dei 5 som er godkjent	14/2	Godkjent 5 i 2012
LS4		Hoslemoåni	0	4/58	Tidlegare disp.plan
LS5		Sagi/Nordigard Hoslemo	0	4/3	Tidlegare disp.plan
LS 6		Ørnefjell	0	6/34	Tidlegare disp.plan
LS7		Fjellros	0	6/35	Tidlegare disp.plan
LS 8		Berdalen	3	3/21	
LS 9		Røyrjtjønn	0	2/839	

- a) I tilknytning til eksisterande eigedommar kan det utføres desse tiltaka: tilbygg inntil max BYA. Det kan tillatast uthus på inntil 10 m2, og grensejustering mellom eigedommar.
- b) Total utnytting av den einskilde tomt/eigedom er maksimalt 140 m2 BYA irekna 40 m2 til parkering. Der parkering ikkje ordnast på tomta blir maks BYA 100 m2.
- c) Takvinkel skal tilpassast eksisterande hytte
- d) Mønehøgde skal ikkje overstige 4,5 m, rekna frå ferdig innvendig golv,
- e) Fritidsbustader med automatisk freda kulturminne på tomta eller i nær tilknytning til denne skal sendast på høyring til Aust-Agder Fylkeskommune, kulturseksjonen før vedtak vert fatta.
- f) Tiltaket må ikkje kome i konflikt med vassdrag/bekk, kulturminner, biologisk mangfald,

§ 2-10.4. Spreidd erverv/næringsverksemd (PBL § 11-7 nr 5 b) og § 11-11 nr 2)
Næringsbusetnad og annen busetnad kan tillatast gjennom behandling av einskilde søknader for heile området Lii Gard, Bjåen turisthytte, Bjåen fjellstoge og fjellgard og FjellgardenHovden (som merka på plankart). Føresegn og føremål gjeld framom tidlegare vedtekne planar.

- a) Tilkomsstvegar og bygningar skal ikkje leggst i konflikt med gardstun, landbruksvegar eller på dyrka eller dyrkbar mark.
- b) Utleigehytter skal ha ein maks BYA på 50 m² eksklusive parkering og ei mønehøgdp på maksimalt 4,5 meter.
- c) Innafor området er det tillate med følgande tiltak og aktivitetar: Skitrekk, gardsutsal (ikkje berre gardens produkt), kafé/bevertning, rideaktiviteter, dyrehald (nye driftsbygningar), uteleige-/overnattingstilbod, skiskule, gardsturisme og «grøn omsorg».

§ 2.10.1. Generelt forbod mot tiltak i innsjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL. § 1-8 og § 11-11, nr. 3)

Det tillatast ikkje tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 i innsjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.

Utfylling, oppfylling eller andre inngrep i og langs innsjø og vassdrag, irekna etablering av nye kunstige sandstrender, er forbode. Vidare er det forbod mot å etterfylle sand på eksisterande lovlig etablerte strender med annen kvalitet enn den etablerte, jf. § 11-11 første ledd nr. 5. Etterfylling av sand på eksisterande strender på land og i sjø er etter plan- og bygningslovens § 1-6 eit søknadspiktig tiltak.

Nye brygger eller utviding av eksisterande brygger/ fellesbrygger tillatast ikkje med mindre dette har heimel i arealdelen eller reguleringsplan.

Før det kan gjevast dispensasjon frå forbodet mot etablering av kunstige sandstrender skal søkjar legge fram dokumentasjon på korleis tiltaket påverkar det biologiske mangfaldet og mulegheit for ferdsel for ålmenta på land, i innsjø og vassdrag.

Kommunen kan vurdere å gi løyve til dispensasjon frå PBL § 1-8 for nye brygger og andre liknande innretingar utanfor fastsatt byggegrense når dette fører til sanering/samling av eksisterande innretingar slik at ålmentas ferdsel vert betre, eller for å bevare eit mest muleg urørt landskap. Ved brann og/eller naturkatastrofar skal alternativ plassering av tiltak vurderast før løyve til å bygge oppatt vert gjeve.

3. Omsynssoner (PBL §11-8)

§ 3-1. Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8a)

OMSYNSSONE FLAUM (jfr. PBL. §11-8 a)

I omsynssone for flaumfare er det ikkje tillate å etablere ny busetting langs vatn og vassdrag, med mindre det blir gjort tiltak som sikrar busettinga mot flaum, jf teknisk forskrift.

§ 3-1.1-2. Faresone i H310

Fleire område er kartlagt som faresone skred snø og stein, eller faresone jord og flomskred.

Faresone for skred snø og stein er kartlagt, på regulerte område, på delar av Hovdenuten og rundt Hartevatn.

Faresone for jord og flomskred er kartlagt, på regulerte område, BFR 3 Stavenes, Byklestøylane, Berdalen, Nordli, Hartevasstrondi og Lisenos.

Områda er utsett og konsekvensar for liv og helse er store dersom skred skal inntreffe. Tiltak etter PBL § 1-6 tillatast som hovudregel difor ikkje tillatast innafor området etter PBL §28-1 jf teknisk forskrift. Forbodet omfattar alle typer tiltak herunder også tiltak som i utgangspunktet ikkje er søknadspliktige.

Skal det tillatast tiltak må det aktuelle faremomentet greiast ut og tiltaket må dokumenterast å vere akseptabelt. Avbøtande tiltak kan fastsettast. Omsynsoner viser kjent kunnskap no, men er ikkje uttømande. 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 farevurderingane

a§ 3-1.3. Skytebanar H390_83, _84 og _85

H390_83 Badstogviki skytebanar (kommunalt eigd)

H390_84 Geiskeli skytebane

H390_85 Forsvarets feltbane Hagadalen

Innanfor sonene er det ikkje tillate med aktivitet eller tiltak utan at faremomentet er undersøkt og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtande tiltak fastsett.

§ 3-2.1. Bevaring av naturmiljø H560

a) Omsynssone viltkorridor/trekkvegar hjortevilt

Innafor omsynssona tillatast ikkje tiltak som gjer viltkorridorens økologiske funksjon dårlegare. Alle tiltak som verkar inn på viltkorridoren må vurderast ut frå den samla belastninga tiltaka vil ha på området.

b) Omsynssone vassdrag (H560)

Langs vassdrag skal naturverdiar, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser takast i vare. For alle elver, bekker og tjern med årssikker vassføring skal det oppretthaldast, og om mogleg, utviklast eit naturleg vegetasjonsbelte som tek i vare viktige økologiske funksjonar, motverkar erosjon og tener flaumsikring og friluftslivet.

Omsynssone nedslagsfelt for drikkevatn (H_110)

H_110_1 Auversvatn

H_110_2 Heitjønn

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

§ 3-2 Omsynssone bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø:

Nr	Stad	Spesielle kvalitetar
H560_12	Tveiten	Kulturlandskap, regional verdi, A-område

H560_12,13	Gardar i Bykle kyrkjebygd	Kulturlandskap, regional verdi, A-område
H560_14	Stavenes	Kulturlandskap, regional verdi, A-område
H560_18	Bjåen	Kulturlandskap, regional verdi, A-område
H560_02	Breive	Kulturlandskap, regional verdi, A-område
H560_17	Berdalen	Kulturlandskap, lokal verdi, B-område
H560_06	Bjørnaråfjellet-Storekvæv	Edellauvskog, regional verdi, A-område
H560_08	Trydalsfjellet-Storefjell	Edellauvskog, regional verdi, A-område
H560_10	Berdalstjønni	Gamal lauvskog, regional verdi, A-område
H560_03	Brotteli ved Botsvatn	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi A-område
H560_04	Bratteland ved Botsvatn	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi A-område
H560_11	Tveiten	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi A-område
H560_11	Mosdølsfjellet	Gamal lauvskog, regional verdi, A-område
H560_15	Huldreheimen	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi A-område
H560_16	Vråstøylsfjellet	Gamal lauvskog, regional verdi, A-område
H560_18	Berdalen	Urskog/gamalskog, regional verdi, A-område
H560_01	Lislevatn, Mjåvassristi	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi, A-område
H560_07	Trydalstjønni	Ikkje-forsura restområder, regional verdi, A- område
H560_09	Motjønni	Ikkje-forsura restområde, regional verdi, A- område

I desse områda skal det takast omsyn til biologisk mangfald og kulturlandskapsverdiar. Skjøtsel skal utførast i samsvar med skjøtelsplan der det fins og bruken skal tilpassast slik at ein ikkje øydelegg dei særskilde kvalitetane områda har.

§ 3-3. Bandlagde områder (PBL §11-8 d)

For landskapsvernområde, biotopvernområde og naturreservat er det egne føresegner og forvaltingsplanar. Sjå www.svr.no

NR	Stad	Føremål
H_720_1	Setesdal-Vesthei-Ryfylkeheiane	Landskapsvernområde, 798 km ²
H_740_2	Hisdal -Steinsbuskardet	Biotopvernområde, 33,2 km ²
H_720_5	Hovden	Landskapsvernområde, 59 km ²
H_720_6	Vidmyr	Naturreservat, 9,7 km ²
H_720_7	Lislevatn	Naturreservat 1,1 km ²
H_720_2	Hisdal	Naturreservat 16,4 km ²
H_560_21	Nasjonalt villreinområde-(austhei)	Regionalplan
H_560_22	Omsynsone villrein	Regionalplan
H_560_23	Omsynsone trekkveg	Regionalplan

§ 4-1. Heilskapleg bevaringsverdig bygningsmiljø

Huldreheimen

Lislestog

Holsloptet med høybu

Jåro, Tveiten og Håmåren

§ 4-1.1. Bygningar innafor verneverdig bygningsmiljø skal takast vare på.

§ 4-1.2. Ved utbetring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, oppretthaldast eller tilbakeførast til tidlegare tilstand.

§ 4-1.3. Tilbygg, påbygg og nye bygningar kan tillatast under føresetnad at tiltaket ikkje undergreiv målsettinga om å bevare eit heilskapleg, harmonisk bygningsmiljø. Storleik, høgde, proporsjoner, form og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige busetnaden. Fasadelinja på eksisterande gateløp skal oppretthaldast.

§ 4-1.4. Deling av eigedommar, samanføyning av eigedommar og frådeling av bebygde tomter innafor område for heilskapleg verneverdig bygningsmiljø tillatast ikkje.

§ 4-1.5. Ved brann eller annan større skade på bevaringsverdig bygningsmiljø skal nye bygningar ha same plassering, og volum som tidlegare bygningar. Bygningane si høgde, form og fasade skal tilpassast det verneverdige miljøet og gjevast arkitektonisk høg kvalitet.

§ 4-1.6. Ved utforming av ny bygningsmiljø som grenser inntil verneområda skal volum og høgder tilpassast det verneverdige bygningsmiljøet.

Nasjonalt villreinområde.

Verneføresegner i landskapsvernområde for Setesdal Vesthei-Ryfylkeheiane gjeld.

Generelle føresegner for Nasjonalt villreinområde.

- a) I alle saker skal ein vurdere villreinen sine interesser opp mot planen/søknaden/tiltaket, og konsekvensutgreiing skal gjennomførast på relevant plannivå. Oppdatert kunnskap skal ligge til grunn for vurderingane.
- b) Villreinen har større toleevne for ferdsel i område med skogsterreng. Dette, saman med den sesongmessige bruken av området, skal leggjast vekt på ved handsaming av søknader i heile området.
- c) Ein skal legge spesiell vekt på å unngå verksemd, aktivitet og forstyrring i vinterbeiteområde, kalvingsområde og viktige trekkområde, samt fokusområda i dei aktuelle årstider/periodar. Ein skal heller ikkje godkjenne byggeverksemd som gjer det vanskelegare for villreinen å bruke desse områda.
- d) Nye fritidsbygg skal ikkje godkjennast.
- e) Mindre tilbygg på eksisterande bygningar kan godkjennast etter søknad for å kunne oppgradast til nyare standard. Å bygge eit mindre frittståande uthus kan godkjennast. Det er ikkje tillate å dele frå stolar.
- f) Oppbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade, samt oppbygging av nedfallsbygg som høyrer til i det tradisjonelle bygningsmiljøet i stølsgrender, kan godkjennast.
- g) Denne sona er viktig for friluftslivet. Gjennom dei grep som er gitt gjennom retningslinjer og soneringa, legg ein opp til ein differensiert bruk gjennom året som balanserer omsynet mellom villrein og friluftslivet.
- h) Tyngre tilretteleggingstiltak skal leggjast utanfor denne omsynsona.

- i) Etablerte turisthytter og driftsbygningar kan moderniserast og utvidast forsiktig når dette er naudsynt for vidare drift. For enkelte turisthytter kan det vere aktuelt å vurdere plassering opp mot oppdatert kunnskap om villrein.

Særskilde føresegner for Nasjonalt villreinområde

Landbruks- og utmarksnæring

Landbruks- og utmarksnæring er definert som støling, beitebruk, opplevingsnæring, jakt og fiske, vidaresal av jakt- og fiskeprodukt og foredling av fisk.

Her gjeld følgjande føresegner:

- a) Grunneigarar som driv utmarksnæring kan bygge, rehabilitere og vidareutvikle naudsynt driftshusvære og stølar for å utnytte utmarksressursane på eigedomen, i samsvar med gjeldande forståing av utmarksnæringar.
- b) Eksisterande stølar og tufter skal kunne restaurerast og byggast ut til eit maksimalt areal på 50m² BRA med tradisjonell utforming. Det skal kunne settast opp mindre båthus i nærleiken av vatn, og dette må tilpassast terrenget. Det skal dekkast med naturmateriale (torv, stein og liknande) og må ikkje vere større enn 12 m² BRA.

Bygg i utmarksnæring

Lokalisering av alle nye bygg sal skje i minste muleg konflikt med villreinens 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 dokumenterast til søknadsprosessen i samband med byggesakshandsaminga ved framlegging av minimum årsoppgåve for næringsinntekt knytt til jord/utmark.

Gamle stølslandskap

Gamle stølsbygg og stølslandskap er kulturminne som ein ynskjer å ta vare på. Det vil vere mogleg å dispensere frå byggeforbodet og LNF-formålet dersom grunneigar ønskjer å ta vare på eller restaurere stølsområde, sjølv om det ikkje lenger er aktiv drift på eigedomen som kan dokumenterast som landbruks- eller utmarksnæring.

Generelt gjeld følgjande føresegner for å ta vare på gamle stølsanlegg:

- a) Oppattbygging av gamle støls- og høybuer skal kunne skje i mist muleg konflikt med villreinen sin arealbruk, etter vurdering basert på oppdatert kunnskap i samsvar med plan.
- b) Oppbygging skal vere mest muleg i identisk med tidlegare tider og bruken i tidlegare tider. Maksimal storleik er 30 m² BRA.
- c) Alle tiltak skal kunne grunngjevast og eller dokumenterast i form av gamle bilete eller andre skriftlege kjelder.

Ferdsel

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

- a) Ved lokalisering av nye ferdslarsårar skal ein ta omsyn til villreinen sin arealbruk.*
- b) Ved tildeling av snøskuteløyve skal ein ta omsyn til dei aktuelle områda si tolegrense for ferdslar. Det kan settast vilkår i løyvet om å følgje bestemte trasear.*
- c) For å gi villreinen ro på vinterbeite, kan det i samband med spesielt harde vintrar vere aktuelt i ein periode å regulere og/eller avgrense ferdslar, til dømes ved å regulere bruken av snøskuter i enkelte delar av området.*
- d) Opprusting av eksisterande vegar og nye vegar som gir lettare tilkomst for bilkøyring og anna ferdslar inn i Nasjonale villreinområde skal som hovudregel ikkje godkjennast.*
- e) For nye og eksisterande landbruksvegar og anleggsvegar skal ferdslarsregulering vurderast ved bom og andre restriksjonar, slik at vegane blir prioritert for næringskøyring i samband med landbruk og anleggstilsyn.*
- f) Opprusting av eksisterande landbruksvegar kan skje for å hindre unødig slitasje, og å sikre trygg transport.*
- g) Nye maskinpreparerte skiløyper er ikkje tillate. Eksisterande skiløype (vedtakstidspunktet) kan framleis køyrast opp med prepareringsmaskin.*
- h) Skiløyper skal ikkje maskinpreparast etter 15.april eller 2.påskedag.*

Kraftproduksjon

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

Kulturminne

- a) Villreinrelaterte kulturminne kan brukast og eventuelt restaurerast til informasjons-, kultur-, og reiselivstiltak ved eit nært samarbeid med kommunen, grunneigar, kultur- og vernestyresmakt.*

Omsynssone villrein

Generelle føresegner

- a) I alle saker skal villreinen sine interesser vurderast opp mot planen/søknaden/tiltaket, og konsekvensutgreiing skal gjennomførast på relevant plannivå. Oppdatert villreinkunnskap skal ligge til grunn for vurderingane.*
- b) Villreinen har større toleevne for ferdslar i område med skogsterreng. Dette, og den sesongmessige bruken av området skal tilleggast vekt ved handsaming av søknader i heile området.*
- c) Det skal leggas spesiell vekt på å unngå verksemd, 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.

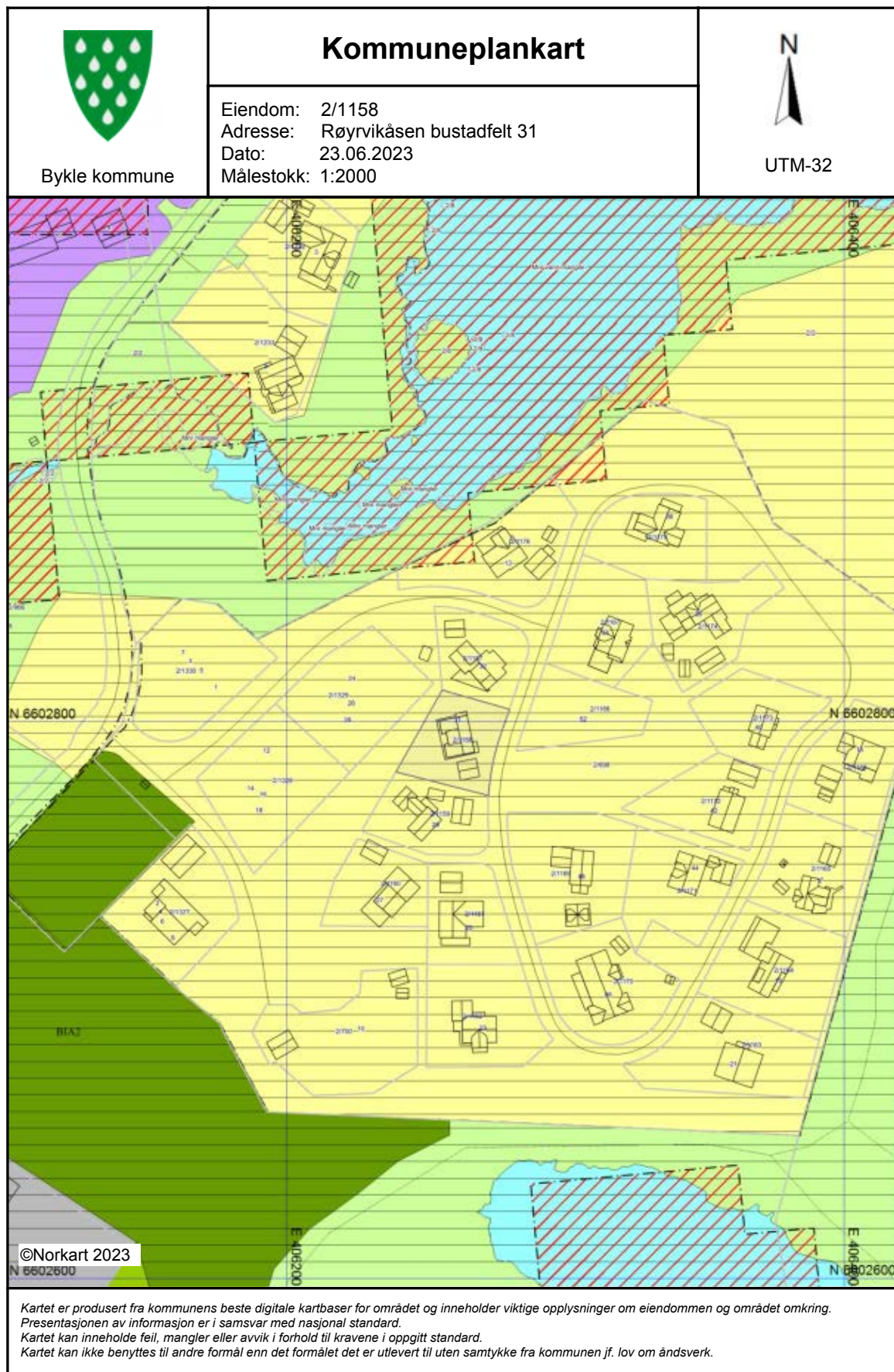
- d) Nye fritidsbygg skal ikkje godkjennast. Det er ikkje lov å dele frå stølar til fritidsbruk.
- e) Oppbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade, samt oppbygging av nedfallsbygg som høyrer til det tradisjonelle bygningsmiljøet i stølsgrender kan tillatast.
- f) Mindre tilbygg på eksisterande bygningar kan godkjennast etter søknad for å kunne oppgradere til nyare standard. Ein kan godkjenne å bygge ei mindre frittståande uthus.
- g) Denne sona er viktig for friluftslivet. Gjennom dei grep som er gitt gjennom retningslinjene og soneringa, leggst det opp til differensiert bruk gjennom året som balanserer omsynet mellom villrein og friluftslivet.
- h) Tyngre tilretteleggingstiltak skal leggst utanfor denne omsynsona.
- i) Etablerte turisthytter og driftsbygningar kan moderniserast og utvidast forsiktig nå dette er nødvendig for vidare drift. Nærmare rammer for dette må avklarast gjennom kommuneplanlegginga.
- j) Eksisterande hyttefelt i gjeldande kommuneplanar skal utviklast i tråd med kommuneplanen sine føresegner.
- k) Skiløyper skal ikkje maskinpreparerast etter 15.april eller 2.påskedag.

Særskilde føresegner

Dei særskilde føresegnene i denne som er identisk med særskilde føresegner for nasjonalt villreinområde for heile planområdet.

Føresegner for omsynssone trekkområde

- a) Det skal ikkje godkjennast byggetiltak som kan stenge av eller forverre dagens situasjon i desse trekkområda.
- b) Det skal så langt det er mogleg ikkje godkjennast aktivitet som fører til unødig forstyrring når reinen trekker.
- c) Ved eventuelle planar om utviding, opprusting, omlegging eller endring av opningstider med meir av eksisterande veganlegg, skal det leggst vekt på å betre situasjonen for villreinen sitt trekk ved tunell-løysingar, andre tekniske løysingar, andre tekniske løysingar, merking, informasjon, brøyterutinar og andre tiltak. Tiltak som kan forverre villreinen sitt trekk er ikkje tillate.
- d) Nye maskinpreparerte løyper er ikkje tillate. Eksisterande skiløype (vedtakstidspunktet) kan framleis køyrast opp med løypemaskin.
- e) Skiløyper skal ikkje maskinpreparerast etter 15.april. Løypene skal fresast opp innan 15.april.



Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	936.3
Etablert dato	10.10.2007	Historisk oppgitt areal	937
Oppdatert dato	11.04.2019	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylt	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	2/1158
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.10.2007	11/109 43/07		2/698 (-937), 2/1158 (937)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6602792.13	406261	0	Ja	936.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HJETLAND ASBJØRN JOHANNES F140539*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Birkelandsveien 344 4790 LILLESAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Røyrvikåsen bustadfelt 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4755 HOVDEN I SETESDAL	Kirkesogn	05050403 Bykle
Grunnkrets	104 Hovden	Tettsted	
Valgkrets	1 Fjellgardane		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300183147		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	09.03.2012
2	300462216		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	02.10.2014

1: Bygning 300183147: Enebolig (111), Ferdigattest 09.03.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	175
---------------	-----------	-----------	-----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	175
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	106
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.11.2010	24.11.2010
Igangsettingstillatelse	01.06.2011	07.06.2011
Ferdigattest	09.03.2012	20.06.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Røyrvikåsen bustadfelt 31	H0101	2/1158	175	5	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	75	0	75	0	0	0
H01	1	100	0	100	0	0	0

2: Bygning 300462216: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 02.10.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32,4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	34,7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	02.10.2014	10.10.2014
Endre bygningsdata	13.12.2022	13.12.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	2/1158	32,4	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	0	0	32,4	32,4	0	0	0
-----	---	---	------	------	---	---	---



Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 23.06.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	1158	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Røyrvikåsen bustadfelt 31, 4755 HOVDEN I SETESDAL								

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/1371/Kommuneplanens_arealdel_bestemmelsar_18_03_21.pdf
Delarealer	Delareal 936 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende Områdenavn B
	Delareal 936 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201109
Navn	Kommunedelplan Hovden 2013-2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/721/Kommunedelplan%20Hovden%202013-2025%20%20signert.pdf
Delarealer	Delareal 936 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 936 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200607
Navn	Røyrvikåsen bustadområde - A3
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.04.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/120/Reguleringsbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	Delareal 926 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B4
	Delareal 10 m ² Formål Offentlig friområde

6. Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser datert 20.06.06, sist revidert 09.12.06.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for planområdet vist på plankart, datert 20.06.06, sist revidert 02.05.07

Rekkefølgekrav

Før iverksetting av tiltak i henhold til reguleringsplan for boligområde A3 – Røyrvikåsen, skal det foretas arkeologiske granskninger av to automatisk fredete kullgroper (id. 99153 og id 99470) innenfor planområdet.

Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

1 Byggeområde pbl. § 25 1. ledd nr 1

1.1 Bolig B1-B9 (tomt nr.1-24)

1.1.1 %BYA= 20 % for B3-B8. %BYA= 30 % for B1, B2 og B9. Parkeringsareal på tomt inngår beregning av grad av utnytting.

1.1.2 Alle bygg skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og med hovedmøneretning på hovedbygning som angitt på planen. Dette gjelder ikke garasje som kan plasseres inntil 2m fra tomtengrense. Plassering av garasje må være med i byggesøknaden for bolig.

1.1.3 På boligtomt nr. 1 t.o.m. 21 kan det oppføres frittliggende eneboliger med garasjer og andre anlegg som naturlig hører til.

1.1.4 På boligtomt nr. 22 og 25 kan det oppføres 4-8 leiligheter kjedet sammen. Plassering av garasje, biloppstillingsplasser og avkjørsler skal være med i byggesøknaden.

1.1.5 På boligtomt nr 23 og 24 kan det oppføres 3-6 leiligheter kjedet sammen. Plassering av garasje, biloppstillingsplasser og avkjørsler skal være med i byggesøknaden.

1.1.6 Boliger skal oppføres med følgende bygghøyder:

Hus nr. (jfr. kart)	Høyde i m.o.h på innvendig gulv 1. plan +/- 0,5 m	Mønehøyde fra innvendig gulv
1	767 (sokkelleil.)	8.5 m
2	770	8.5 m
3	772	8.5 m
4	772	8.5 m
5	772,5	8.5 m
6	772,5	8.5 m
7	775	8.5 m
8	772,5	8.5 m
9	771,5 (sokkelleil.)	8.5 m
10	771,0	8.5 m
11	770,5(sokkelleil.)	8.5 m
12	771,5 (sokkelleil.)	8.5 m

13	772	8.5 m
14	775	8.5 m
15	773,5	8.5 m
16	773,5	8.5 m
17	762	8.5 m
18	772,5	8.5 m
19	768,5 (sokkelleil)	8.5 m
20	766(sokkelleil)	8.5 m
21	772,5	8.5 m
22 a og b	768.5	8.5 m
23 a og b	766	8.5 m
24 a og b	765	8.5 m
25 a og b	766,5	8.5 m

- 1.1.7 For enebolig kan det oppføres frittliggende garasje med mønehøyde 4,5m og T-BRA på inntil 48 m². Garasje /carport skal tilpasses boligens materialbruk, form og farge.
- 1.1.8 Hver boenhet skal i tillegg til garasje /carport ha 1 oppstillingsplass for bil på egen grunn.
- 1.1.9 Alle bygningers takvinkel skal være mellom 27 og 40 grader. Valmtak er ikke tillatt. Eventuell kvist må ikke være høyere enn mønet.
- 1.1.10 Takflater og fasade skal ha mørk, ikke reflekterende farge.
- 1.1.11 Alle bygg skal være i mørke farger. Alle bygninger som henger sammen skal ha lik farge og lik farge på staffasje, dører og vinduer. I byggesøknaden må farge på utvendig kledning oppgis.
- 1.1.12 Det tillates underetasje for bygninger som ligger i skrånende terreng.

2 Friområder L1-L8, L1-L4 pbl. § 25 1. ledd nr 4

- 2.1 Friområde lek
- 2.1.1 Området L1 skal opparbeides til ballplass. Område skal ha gjerde mot veg.
- 2.2 Friområde generelt
- 2.2.1 F2 er det tillatt å opparbeide en enkel sti med maks bredde på sti 2 m. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares.

3. Spesialområder pbl. § 25 1. ledd nr 6

- 3.1 Frisiktsone ved vei.
- 3.1.1 I frisiktsone som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

4. Fellesområder pbl. § 25 1. ledd nr 7

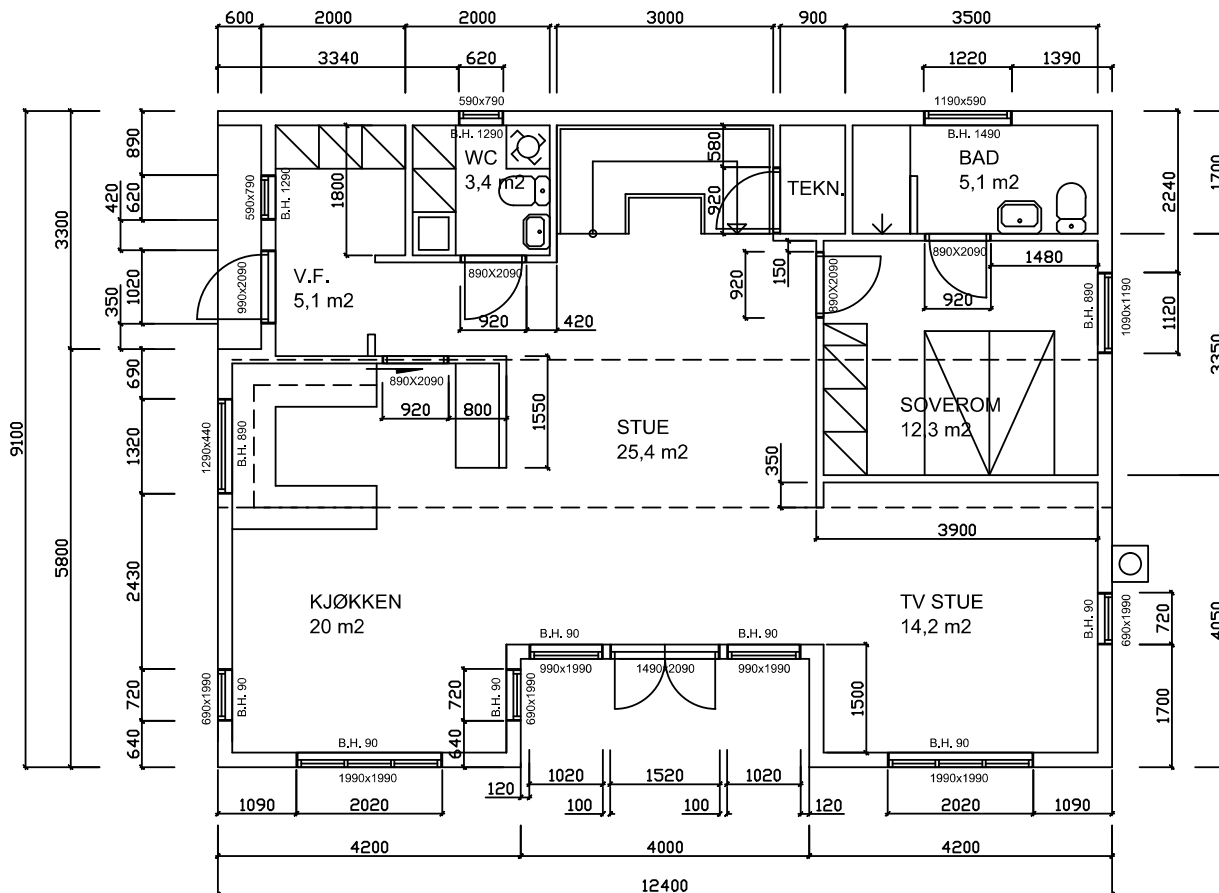
4.1 Felles lekeareal for barn

4.1.1 Områdene er felles for boenhetene innenfor området.

4.1.2 Områdene L2-L4 skal opparbeides til lekeplasser.

Revidert iht kommunestyrevedtak 26.04.07.

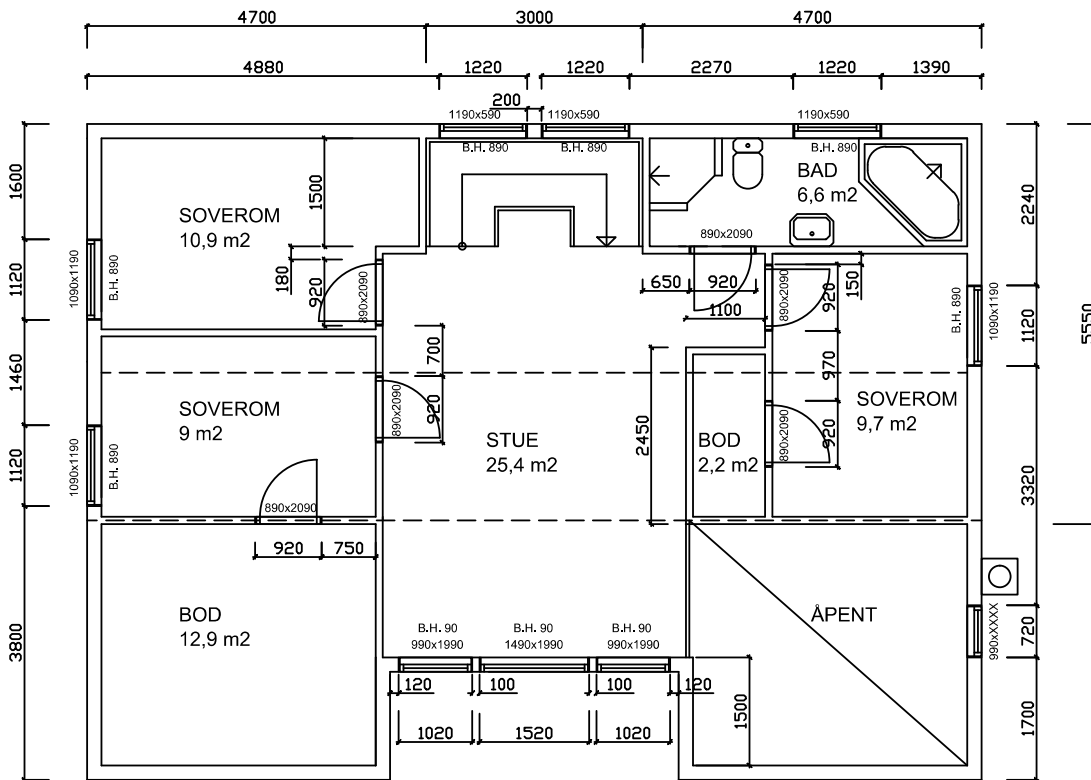




PLAN 1 ETASJE

Tegning ferdigattest

Hellen Mosby Echer			
SAK : Bolig			
TITTEL : Plan 1. etasje			DATO : 06.03.12 M : 1:100
TEGN. SIGN.: AL	EGEN KONTR.: AL	KONTR. AV: AL	TEGN. NR.: 2090-101
Olav Eigeland AS Luntevikveien 44, 4790 Lillesand, Tlf. 3727 1272			



PLAN 2 ETASJE

Tegning ferdigattest

Hellen Mosby Echer			
SAK : Bolig			
TITTEL : Plan 2. etasje			DATO : 06.03.12
			M : 1:100
TEGN. SIGN.:	EGEN KONTR.:	KONTR. AV:	TEGN. NR.:
AL	AL	AL	2090-102
Olav Eigeland AS Luntevikveien 44, 4790 Lillesand, Tlf. 3727 1272			



Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 23.06.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	1158	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Røyrvikåsen bustadfelt 31, 4755 HOVDEN I SETESDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG 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.

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseieendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse

RØYRIKÅSEN BUOTADFELT 31

Postadresse

4755 HONDEN

Bruksenhetsnummer

2/1158

Boligtype

ENEBOLIG

Areal

147 M²

Antall våtrom

3

Byggeår

2012

Informasjon om selger

Hovedselger

ASBJØRN JOHANNES HJØETLAND

Medselger

—

Medselger

—

Medselger

—

Medselger

—

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja ☒ Nei



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

Leakasje i vannrør mellom bad og vaskerom

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

☒ Ja ☐ Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

VENTER PÅ SVAR fra RØRLEGGER
og evt. ERSTATNING fra JF Forsikring
om SKADEOMFANGET (materiell)

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

RØRLEGGER JARLE SØRENSEN Hovden

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

Ved SLAGREGN - har de lekket Litt i stue VINDUER

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

☐ Ja ☒ Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei



Kjeller

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

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

☐ Ja ☒ Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

DE ER UTFØRT VANLIG KONTROLL

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

E-VERKET

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Rør

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☒ Ja ☐ Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

Se 1.1 FØRSTE PUNKT

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

☒ Ja ☐ Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Se 1.1 FØRSTE PUNKT

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

JARLE SØRENSEN

Venter på dokumentasjon

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

☐ Ja ☒ Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☐ Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

*Det Planlegges å Legge/ Montere VARMEPompe
i Oktober 2024*

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

☐

Ja

☒

Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐

Ja

☒

Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:

Godkjent Tilsyn 2023



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja ☒ Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

Vet ikke?

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

☐ Ja ☒ Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

Vet ikke?

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:



Ufaglært arbeid

22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☐ Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

☐ Ja ☒ Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

☐ Ja ☒ Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig



Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

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

Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Kun for boligtype borettslag og sameier.



Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

- ☒ Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring *Kvis jeg ikke har ?*
- ☐ Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Arbjørn F. Hjeltnes

Signatur hovedselger

29 oktober 2024
Lillesand

Dato og sted

Notater

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Bjørg Vatnestrøm

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 07 67

Mob.: 979 94 263

bjorg.vatnestrom@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Røyrvikåsen bustadfelt 31, 4755 HOVDEN I SETESDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



SØRMEGLEREN