



DOKUMENT- VEDLEGG

Skiløypevegen 36, 4540 Åseral



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Egumli

TINGLYST 1504278

31 OKT 2005

Kristiansand tingrett
Dagboknr.: 5164



Rett kopi LKS
Lise Konstance Skåre

Rett kopi bekrefte.



FESTEKONTRAKT

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. 1026	Kommunenavn Åseral	Gnr. Bnr. Snr. Fnr. Underfestenr. 9 230
Beskafenhed: 1. ubebygdet ☒ 2. Bebygdet ☐ Anvendelse av grunn: Fritidseiendoms ☐ X Landbruks ☐ Annet ☐		

2. Bortfestes av:

Fødselsnr / Org. Nr. (11/9)	Ideell andel
Knud Repstad	1/1

3. Til

Fødselsnr/Org (11/9 siffer)	Ideell andel
Nils Egil Johannessen	1/1

4. Festeavgift pr. år.

Kr. 3.600,- hvorav kr. 498,- går til Bortelid Fjellpark AS



Doknr: 5464 Tinglyst: 31.10.2005 Emb. 039
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Festetid

Antall år: 80 Regnet fra dato 30/06-04

6. Panterett for festeavgift

Bortfester panterett i festeretten og bygningen på tomten for 3 år Forfalt festeavgift
Bortfester panterett skal ha 1. Prioritet

Tomteverdi kr. 350.000,-

7. Forkjøpsretten:

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

8. Tomtens beliggenhet:

Feste av avgrenset areal.

På eiendom.....Gnr.....9.....Bnr. 230.....Bortelid i Åseral kommune.

8.2 Festerens innløsningsrett:

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

8.3 Overdragelse og pantsettelse:

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

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

8.4 Vilkår for fordel for panthaverne:

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

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

8.5 Festeavgiftens betaling og regulering av festeavgiften:

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

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

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



8.6 Ansvar for omkostninger/utgifter:

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

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

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

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

8.7 Veirett, adkomst og parkering:

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

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

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

8.9 Fremtidig utvikling

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

8.10 Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen 5 år fra kontrakten ble inngått.



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

9 Underskrifter

Bortfester

Gjentas med blokkbokstaver

Fester

Nils Egil JOHANNTESSEN
Gjentas med blokkbokstaver

Fester

Gjentas med blokkbokstaver



Kan tinglyses *dkk*
Lise Konstance Skåre



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):

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

..forts. neste side

Selgers initialer

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Skiløypevegen 36

2. Postadresse *

Åseral

Om boligeier

3. Hovedselger *

Håken Skogly

4. E-postadresse hovedselger *

haaken.skogly@dabb.no

5. Telefonnummer hovedselger *

91718435

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

Pernille D Skogly
93406167
Pernille.skogly@vabb.no

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2010 Desember

8. Har du selv bodd i boligen? *

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

Har hatt hytta siden den ble bygd og ferdigstilt i Des 2010

9. Driver du eller andre eiere 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

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstill.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade

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

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Liten lekkasje i membran rundt pipen på yttertak. Utbedret av fagfolk i 2022.

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? *

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☒ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som luffer grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. 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 som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

*

- ☐ Ja
- ☒ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
- ☐ Nei
- ☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.



Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring



Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere

  Pernille Damgaard Skogly 9578-5997-4-29763 06.09.2023 11.24	  Håken Skogly 9578-5997-4-397136 06.09.2023 12.40
---	---

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring Skiløypevegen 36.pdf	<i>Dette dokumentet</i>
------------------------------------	-------------------------



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Tilstandsrapport

📍 Skiløypevegen 36, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 230

Areal (BRA): Fritidsbolig 133 m²



Befaringsdato: 18.09.2023

Rapportdato: 18.09.2023

Oppdragsnr.: 13333-1786

Referansenummer: HW1854

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Gyldig rapport
18.09.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 2011, dagens eiere har eid siden nytt. Etablert del av Bortelid Panorama, like ved skiløype/turterreng mm. Innholdsrik bolig, moderne farger og materialvalg og mange andre gode kvaliteter.

Hytta fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder, men enkelte merknader kommentert i rapporten.

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

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann.

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

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

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	114	102	12
Etasje	19	19	0
Sum	133	121	12

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

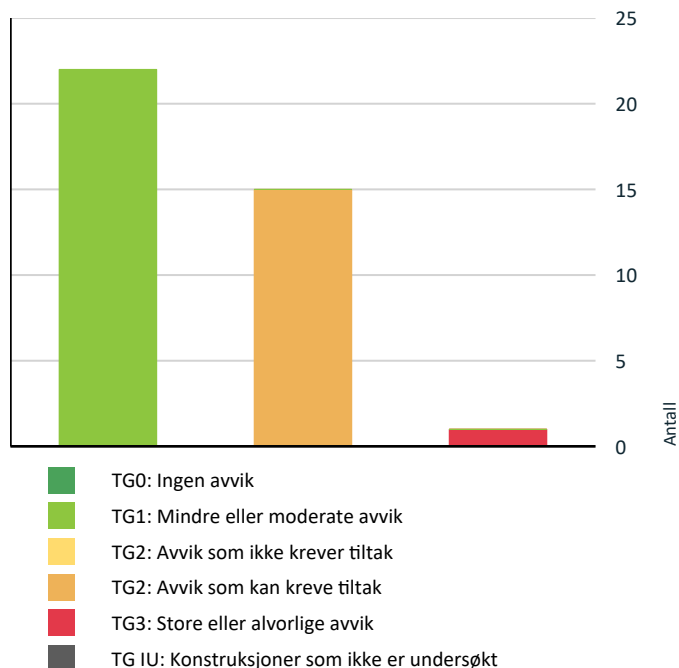
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Vaskerom står merket teknisk bod.

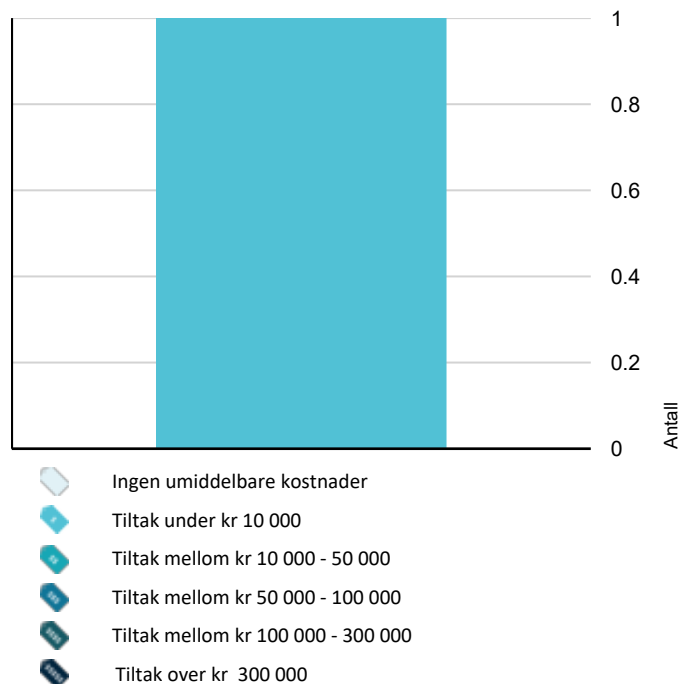
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon.

Lufteventil brukes til tørketrommel. Ventil vil gi tg2, vifte vil gi tg1.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å montere utkaster på taknedløp slik at overvann ledes bort fra grunnmur.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Endel sår i overflate på bod dør.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkverk 90 cm, normalt når bygget, men dagens krav tilsier det skal være 100 cm. Stedvis noe skråninger på tomten med noe fallfare for barn. Spiler på gjerde har for stor avstand, klatremuligheter barn. Noe skjevhet i gjerde.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

18cm mellom trinn, forskrifter tilsier det skal maks være 10cm. Smal, liten frihøyde, men fungerer til sitt bruk. Noe bruksslitasje kant av trinn, hovedsaklig de to nederste.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ufagmessig rundt rørgjennomføringer. Bør være tettekappe mm. Ansees ikke kritisk siden man bruker kabinett.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er mindre fall enn ønsket mot sluk i rommet. Det kan være en oppkant membranløsning dørs vill som vil fungere som en kompenserende løsning, men ikke mulig å kontrollere dette.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ikke fuktbestandige materialer vegger. Ansees dog ikke kritisk siden man bruker dusjkabinett og fuktpåkjennning er liten.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2

[Gå til side](#)

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er mindre fall enn ønsket mot sluk i rommet. Det kan være en oppkant membranløsning dørs vill som vil fungere som en kompenserende løsning, men ikke mulig å kontrollere dette.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ikke fuktbestandige med trepanel men ansees ikke kritisk siden det er lite fuktpåkjennning i det daglige.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er mindre fall enn ønsket mot sluk i rommet. Det kan være en oppkant membranløsning dørs vill som vil fungere som en kompenserende løsning, men ikke mulig å kontrollere dette.



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin.. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

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



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis løs puss/slemme overflate på ringmur.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2011

Anvendelse

Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 1

Undertekking av en eller annen type torvmembranløsning, ukjent type. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.

Deretter torvtak. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.



Nedløp og beslag

1 TG 2

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

Vannbord og vindski av tre.

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

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



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å montere utkaster på taknedløp slik at overvann ledes bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

1 TG 1

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning der stikkmessig kontrollert. Ikke observert åpenbare avvik som råte liknende, normalt oppsyn og vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 1

Trekonstruksjon. Liten kontrollmulighet, men utført observasjon i liten luke på et av soverom oppe og i utv bod. Det er synlig Tyvek liknende diffusjonsåpen duk. Dette tilsier trolig at det er luftespalte mellom Tyvek og undertak, samt av Tyvek puster, slik at løsninger er OK utfra observasjon. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

Vinduer

1 TG 1

Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes. Stedvis mindre malingglass, noe vedlikehold påregnes.

Tilstandsrapport



Dører

TG 2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK. Ingen håndtak utv side.
- inngangsdører, trefiberdører. Funksjon OK.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Endel sår i overflate på bod dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere maling/vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



Noe skjevhet i gjerde.



Noe fallfare ned skråning.



Noe fallfare end skråning.



"Klatre" spiler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Rekkverk 90 cm, normalt når bygget, men dagens krav tilsier det skal være 100 cm. Stedvis noe skråninger på tomten med noe fallfare for barn. Spiler på gjerde har for stor avstand, klatremuligheter barn. Noe skjevhet i gjerde.

Konsekvens/tiltak

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

Vurdere vedlikehold ellers.

INNSENDIG

Overflater

1 TG 1

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

Pipe og ildsted

1 TG 1

Stålrørpipe. Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.



Innvendige trapper

1 TG 2

Tretrapp, rekkverk begge sider.



Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

18cm mellom trinn, forskrifter tilsier det skal maks være 10cm. Smal, liten frihøyde, men fungerer til sitt bruk. Noe bruksslitasje kant av trinn, hovedsaklig de to nederste.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med avviket.

Innvendige dører

1 TG 1

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

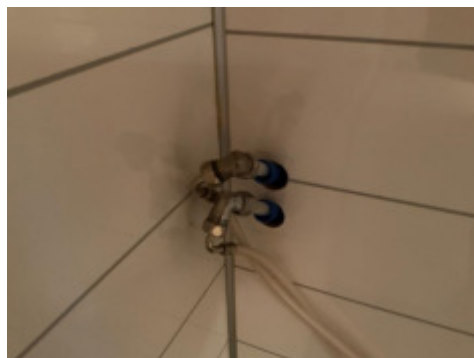
VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

1 TG 2

Våtromsplater vegger og trepanel tak.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ufagmessig rundt rørgjennomføringer. Bør være tettekappe mm. Ansees ikke kritisk siden man bruker kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

Overflater Gulv

1 TG 2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er mindre fall enn ønsket mot sluk i rommet. Det kan være en oppkant membranløsning dørsvill som vil fungere som en kompensere løsning, men ikke mulig å kontrollere dette.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Oppsyn ved bruk.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 1

Sluk kontrollert. Synlig mindre del av membranløsning under klemring. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.



Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Wc, innredning og dusjkabinett, badstue ovn. Normal bruksslitasje.

Ventilasjon

1 TG 1

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

Fukt i tiliggende konstruksjoner

1 TG 1

Hulltaking ikke utført grunnet våtsone vender mot utv bod og soverom med møblelement som hindrer mulighet. Ansees ikke kritisk å ikke kunne hullta fordi det er rør i rør og synlig ut av vegg, slik at ved evt lekkasje så skal vann ledes til fordelerskap.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



1 ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

1 TG 2

Trepanel vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fuktbestandige materialer vegger. Ansees dog ikke kritisk siden man bruker dusjkabinett og fuktpåkjenning er liten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

Overflater Gulv

1 TG 2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er mindre fall enn ønsket mot sluk i rommet. Det kan være en oppkant membranløsning dørsvill som vil fungere som en kompenserende løsning, men ikke mulig å kontrollere dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn ved bruk.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 2

Sluk ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Wc, baderomsvask og dusjkabinett. Normal bruksslitasje.

Ventilasjon

1 TG 1

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

Fukt i tiliggende konstruksjoner

1 TG 1

Tilstandsrapport

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot annet våtrom og soverom uten tilgang for hulltaking grunnet møblement. Dusjkabinett, liten risiko for fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Opplegg vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 2

Trepanel vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fuktbestandige med trepanel men ansees ikke kritisk siden det er lite fuktpåkjenning i det daglige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er mindre fall enn ønsket mot sluk i rommet. Det kan være en oppkant membranløsning dørsvill som vil fungere som en kompenserende løsning, men ikke mulig å kontrollere dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn ved bruk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk kontrollert. Synlig mindr del av membranløsning under klemring. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Ventilasjon

TG 3

Ingen lufteventil.



Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Lufteventil brukes til tørketrommel. Ventil vil gi tg2, vifte vil gi tg1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Fungerer med avviket. Evt vurdere vifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot yttervegg.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 2

Parkettgulv. Innredning med grå høyglans fronter og lys laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin.. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales montert.

Avtrekk

1 TG 1

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

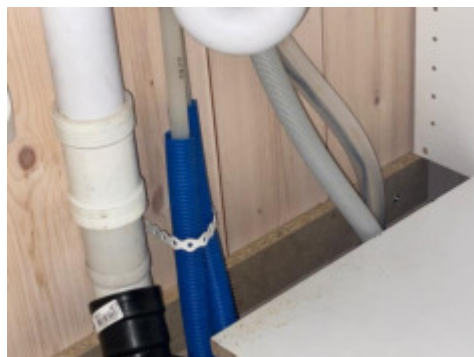
Ventilator fungerte OK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Avløpsrør

1 TG 1

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

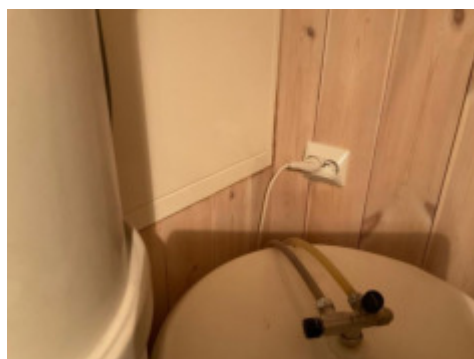
Varmekabler

Varmekabler gang og begge bad. Ikke funksjonstestet da det vil ta tid før en kjenner merkbar lunk i gulv.

Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra byggeår. Estimert levetid er 15-25 år. Volum 198 liter.



Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Elektrisk anlegg

1 TO 1

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

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

Sikringskap plassert i vaskeorm og har automatsikringer.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Thorsland elektro
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Dokumentasjon i skap.
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

1 TO 1

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

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

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

Grunnmur og fundamenter

1 TO 2

Ringmurselementer med støpt såle innvendig.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis løs puss/slemme overflate på ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring anbefales.

Terrengforhold

1 TO 1

Tilstandsrapport

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Fall bort fra hytte i front og ene siden. På de andre sidene er det drenerende masser, fungerer trolig tilfredsstillende men må vurderes ved nedbør.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	114	102	12	Bad , Bad 2, Vaskerom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	Utv smørebod, Utv bod
Etasje	19	19	0	Soverom , Soverom 2, Stue	
Sum	133	121	12		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom står merket teknisk bod.

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: Vinduer er topphengslet og blir noe for små til å tilfredsstille dagens krav når de åpnes. Vil nok fint fungere i praksis.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2022	Andreas Natvig	Takstmann
18.9.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	230		0	573.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Skiløypevegen 36

Hjemmelshaver

Skogly Håken, Repstad Knut, Skogly Pernille
Damgaard

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Ingen	11	Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Nei
Tegninger			Ingen	0	Nei
Megler			Ingen	0	Nei
Eier			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HW1854>

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	573.6
Etablert dato	21.09.2004	Historisk oppgitt areal	574
Oppdatert dato	10.06.2010	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ererv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/230
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	23.04.2010 23.04.2010	Oppdatert bolthinformatjon		9/202, 9/227, 9/229, 9/230, 9/231, 9/232, 9/233, 9/234
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.09.2004	92/04 64/04		9/202 (-574), 9/230 (574)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6519045.73	412974.39	0	Ja	573.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKOGLY HÅKEN F070566*****	Fester (F) 1/2	KJELD BUGGES GATE 24 4371 EGBERSUND	Bosatt (B)
SKOGLY PERNILLE DAMGAARD F080374*****	Fester (F) 1/2	KJELD BUGGES GATE 24 4371 EGBERSUND	Bosatt (B)
REPSTAD KNUT F290759*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BORTELIDVEGEN 680 4540 ÅSERAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skiløypevegen 36

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300203268		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	27.01.2011

1: Bygning 300203268: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 27.01.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	137
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	137
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	122
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	08.07.2010	17.02.2011
Ferdigattest	27.01.2011	22.02.2011

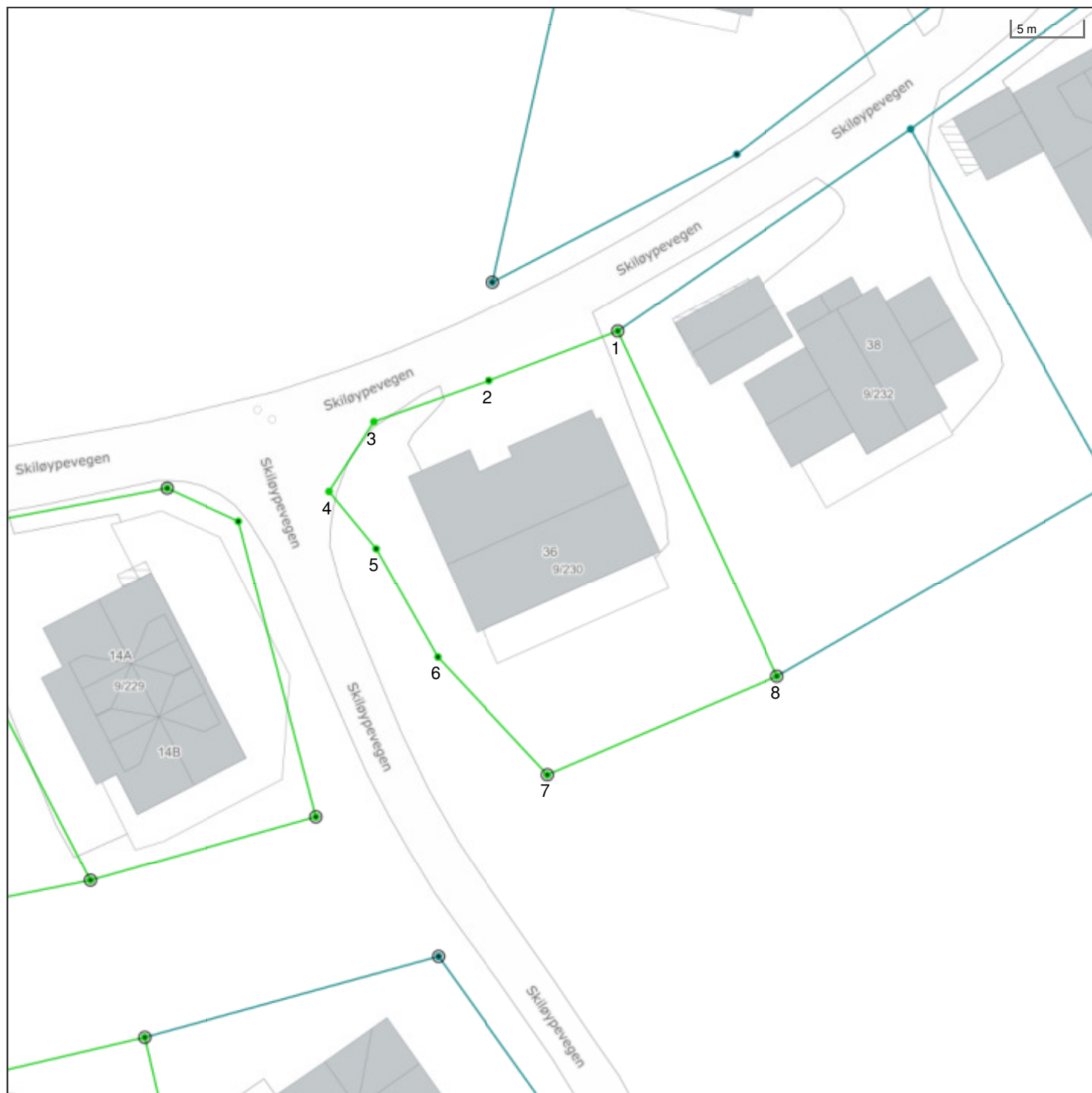
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Skiløypevegen 36	H0101	9/230	137	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	22	22	0	0	0
H01	1	0	115	115	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 4224 - 9/230//



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfast	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		573,60 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6519045,73	Øst	412974,39
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6519061,36	412979,36	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,94			
2	6519058,06	412970,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,78			
3	6519055,34	412961,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	8,69			
4	6519050,48	412958,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,87			
5	6519046,35	412961,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,26			
6	6519038,56	412966,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,85			
7	6519030,06	412973,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,41			
8	6519036,66	412990,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,72			



Åseral kommune
www.aseral.kommune.no

”Åseral - fjellparadiset på sørlandet”



Kommunedelplan for Bortelid 2006 – 2030

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

INNHALD

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

INNLEIING

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

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

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

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



Oddmund Ljosland
ordførar

1. VISJON, MÅLSETTING OG STRATEGI

1.1 Visjon

Åseral – fjellparadiset på sørlandet.



1.2 Hovudmålsetting

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

1.3 Strategi og delmål

Betre infrastruktur

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

Fleire varme senger

1. Innan 2010 skal Bortelid ha 200 varme senger

Auka heilårig aktivitetstilbod

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

Auka lokal verdiskaping

1. Sikre næringsareal for ulike typar servicebedrifter

Betre samarbeid mellom grunneigarar, offentleg verksemd, hyttefolk og tilreisande

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

Klar og eintydig profilering av områda

1. Felles reiselivsportal for reiselivet i Åseral

Nytt vegsamband Bortelid - Ljosland

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

Utvikle Bortelid som attraktivt stad for sommar og vinteridrett

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

Grunneigarsamarbeidet skal styrkast

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

Omsynet til trua og sårbare artar skal ivaretakast

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

2. GENERELT OM UTVIKLINGA PÅ BORTELID

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

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

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

2.1 Ei bærekraftig utvikling - kva mengde utbygging tåler Bortelid?

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

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

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

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

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

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

2.2 Grunneigarsamarbeid

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

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

2.3 Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde (SVR)

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

2.4 Fylkesdelplan for Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane (randsona)

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

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

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

3. AREALBRUKSKATEGORiar

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



3.1 Byggeområde

Fritidsbustader, H 1 - H 11

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

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

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

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

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

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

Område for bustader, B 1

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

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

Område for næringsverksemd, N 1 - N 3b

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

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

Offentlege bygningar, O 1

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



Kommunaltekniske anlegg, K 1 - K 3

Avfallshandtering, K 1

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

Vassforsyning, K 2

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

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

Avløpsanlegg, K 3

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

Friområde, F 1 - F 4

Alpinanlegg, F 3

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

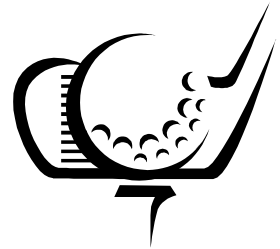
Skiløype - trening/konkurranselanlegg

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

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

Golfbane, F 2

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



Friområde ved Murtetjønn og Juvatn, F 1 og F 4

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

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

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

3.2 Landbruk, natur og friluftsområde (LNF)

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

3.3 Område for råstoffutvinning, R 1

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

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

3.4 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag

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

3.5 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet

Fylkesveg 351

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

Gang og sykkelveg

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

Parkering, P 1 - P 4

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

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

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

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



Nye vegar

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

Veg Bortelid - Ljosland (V 2)

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

Veg Bortelid - Bygland

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

Skiløyper og heilårsløyper

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

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



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

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

3.6 Bandlagt område; nedslagsfelt drikkevatn

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

4. TILGJENGE FOR ALLE

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

5. BARN OG UNGE

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



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

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

6. RISIKO OG TRYGGLEIK

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

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

Rapporten vil inngå i vurderingskriteria ved utarbeiding av detaljplanar.

7. KULTURMINNE

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

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

8. UTFYLLANDE FØRESEGN

Generelle opplysningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.6 Bandlagt område (Pbl 20-4 nr.4)

8.6.1 Sikringssone rundt nedslagsfelt for drikkevatn etter bestemmingar i vassdragslova.

8.7 Forholdet til kulturminnelova

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

8.8 Dispensasjon

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

9. RETNINGSLINER

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

9.1 Vidare detaljplanlegging

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

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

9.2 Grunneigarsamarbeid

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

9.3 Omsyn til friluftsområde/løypenett

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

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

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

9.4 Risiko og tryggleik

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

9.5 Barn og unge, tilgjenge for alle

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

9.6 Rekkefølgjebestemmingar og utbyggingsavtaler

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

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

9.7 Beiterettar

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

REGULERINGSPLAN FOR HESTHEIA - REGULERINGSBESTEMMINGAR

Vedteken av Åseral kommunestyre 27.05.04, sak 04/0028.

Mindre vesentleg endring vedteke av Teknisk utval 09.09.2004 (sak 04/0076), 11.11.2004 (sak 04/0119) og 07.07.2005 (sak 05/0074). Mindre endring vedteken av Hovudutval for drift og utvikling 16.11.2016 (sak 16/70).

1. *Generelt.*

- 1.1 *Reguleringsføresegna byggjer på føringar i "Reguleringsføresegner til reguleringsplan for Langatjønn – Hesteheii, Bortelid i Åseral kommune", vedteke av kommunestyret i Åseral 29.05.97, sak 97/0028.*

Planområdet er delt inn i reguleringsområde med føremål jamfør Plan- og bygningslova § 25:

- *Byggeområde - område for fritidsbustader*
- *Landbruksområde - område for jord og skogbruk*
- *Spesialområde - privat veg, friluftsområde, friluftsområde vatn, diverse anlegg*
- *Kombinert føremål - massetak / konsentrert bebyggelse*

- 1.2. *Føremålet for planen er å leggje til rette for bygging av frittståande hytter og ferieleilegheiter med full sanitær standard tilkopla kommunen sitt nett for vatn og avlaup.*

2. *Felles føresegner*

- 2.1. *For område "Kombinert føremål – massetak / konsentrert bebyggelse", skal det utarbeidast bebyggelsesplan føre utbygging.*
- 2.2. *Før det blir gjeven byggeløyve skal det for kvart bygg utarbeidast:*
- *Planskisse som syner plassering av bygget på tomte med tilkomstveg og parkeringsplassar, i tillegg snitt som syner nytt og opphavleg terreng med plassering av bygget.*
 - *Koordinatar for plassering av byggekroppen og høgde på topp grunnmur.*
- 2.3. *Det er ikkje tillate med private servituttar som å etablere forhold som er i strid med desse føresegnene.*
- 2.4. *Bygningsstyresmaktene kan, når særlege grunnar ligg føre, gjere unntak frå desse reguleringsføresegna innafor ramma av PBL og bygningsføresegna for Åseral kommune.*

3. Byggeområde.

3.1. *Området er regulert til hytter med tilhørende anlegg.*

3.2. *For tomtene 1149 - 1197 gjeld:*

3.2.1. *For tomtene 1149 – 1152 er det opna for bygging av 3 einingar i kvart bygg, totalt 12 einingar. Totalt bruksareal for kvar eining er 150 m². Maks mønehøgde er sett til 6,5 m. Alle 4 bygningane skal meldast samstundes, og i byggemeldinga skal det følgje perspektivskisse/fasadeskisse av bygningane. Utover dette gjeld reguleringsføresegnene som elles.*

3.2.2. *Området er regulert til hytter med tilhørende anlegg. Hyttene skal nyttast til fritidsføremål og plasserast min. 4 m frå nabogrense. Det skal leggjast vekt på at hyttene får eit tiltalende ytre på alle frittståande sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at hytta si form, fasade, vindaug-inndeling, materiale, farge og murar harmonerer med dei omkringliggande hyttene og naturen.*

3.2.3. *Det er ikkje tillate å sette opp gjerde eller flaggstong på tomtene.*

3.2.4. *Plassering og utforming av hytter på den einskilde tomt skal godkjennast av bygningsstyresmaktene.*

3.2.5. *Det er felles tilkomstveg til den einskilde tomt. Kvar tomt skal ha minst to biloppstillingsplassar på eigen grunn, minstemål 6 x 6 meter, eller 3 x 12 meter. Desse skal byggjast og ferdigstillast før byggearbeidet på tomte tek til.*

3.2.6. *Bygningane skal ha saltak; min. 25 grader, maks.34 grader. Mønehøgda målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 5,5 meter.*

3.2.7. *Taktekking skal være torv.*

3.2.8. *Maks tillate bruksareal (T-BRA) er 150 m². I tillegg kan det byggast bod på inntil 12 m² BRA, totalt tillate T-BRA er 162 m² pr. tomt*

3.2.9. *Det vert ikkje høve til å påføre omkringliggande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane og parkeringsplassane. Terrenginngrepa skal setjast i stand med tilsådde skråningar. Dette skal gjerast før ferdigattest på bygningane vert gjeven.*

3.2.11. *For dei tomtene det er lagt inn byggegrense, skal plassering av bygningar, vegar og parkeringsplass skje innanfor byggegrensa.*

3.3 *For tomtene 1198 – 1213 gjeld :*

3.3.1. *Området er regulert til hytter med tilhøyrande anlegg. Hyttene skal nyttast til fritidsføremål og plasserast min. 4 m frå nabogrense.*

Det skal leggjast vekt på at hyttene får eit tiltalande ytre på alle frittståande sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at hytta si form, fasade, vindaueinndeling, materiale, farge og murar harmonerer med dei omkringliggande hyttene og naturen.

3.3.2. *Det er ikkje tillate å sette opp gjerde eller flaggstong på tomtene.*

3.3.3. *Plassering og utforming av hytter på den einskilde tomt skal godkjennast av bygningsstyresmaktene.*

3.3.4. *Det er felles tilkomstveg til den einskilde tomt. Kvar tomt skal ha minst to biloppstillingsplassar på eigen grunn, minstemål 6 x 6 meter, eller 3 x 12 meter. Desse skal byggjast og ferdigstillast før byggearbeidet på tomte tek til.*

3.3.5. *Bygningane skal ha saltak min. 25 grader, maks. 30 grader. Gesimshøgda målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 2,7 meter, og mønehøgda målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 4,5 meter. Måling av mønehøgde og gesimshøgde skal gjerast frå planert terreng sitt gjennomsnittnivå rundt bygningen.*

3.3.6 *Bygningen skal byggast i ein etasje.*

3.3.7 *Taktekking skal være torv.*

3.3.8 *Maks tillate bruksareal (T-BRA) er 150 m² I tillegg kan det byggast bod på inntil 12 m² BRA, totalt tillate T-BRA er 162 m² pr. tomt*

3.3.9 *Det vert ikkje høve til å påføre omkringliggande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane og parkeringsplassane. Terrenginngrepa skal setjast i stand med tilsådde skråningar. Dette skal gjerast før ferdigattest på bygningane vert gjeven.*

3.3.10 *For dei tomtene det er lagt inn byggegrense, skal plassering av bygningar, vegar og parkeringsplass skje innanfor byggegrensa.*

4. Kombinert føremål; massetak / konsentrert bebyggelse

- 4.1. *Tomta vert opparbeida som "biprodukt" av steinuttak for bygging av vegar og tomter i feltet. Før steinuttaket tek til skal uttaksplan som syner korleis det nye terrenget etter steinuttaket er lagt til rette for seinare bygging, godkjennast av bygningsstyresmaktene.*
- 4.2. *Det skal utarbeidast bebyggelsesplan før bygging kan starte. Planen skal vise bygningar, avkøyring, vegar, parkeringsplassar og andre fellesanlegg. Planen skal og innehalda 3D visualisering av tiltaket.*
- 4.3. *Området er regulert til leilegheiter med tilhøyrande anlegg. Leilegheitene skal nyttast til fritidsføremål og plasserast min. 4 m frå nabogrense. Det skal leggjast vekt på at bygningane får eit tiltalande ytre på alle frittståande sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at bygningane si form, fasade, vindauge-inndeling, materiale, farge og murar harmonerer i høve til kvarandre, tomte og naturen.*
- 4.4. *BYA - bebygd areal – leilegheiter og garasjeanlegg skal ikkje overstige 50 % av gjeldande område.*
- 4.5. *Leilegheitene kan byggjast i to fulle etasjar med innvendig takhøgde 2,4 meter.*
- 4.6. *Bygningane skal ha saltak (min 27 grader, maks 40 grader).*
- 4.7. *Gesimshøgde målt frå nytt planert terreng skal ikkje overstige 6 meter og mønehøgda målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 9 meter.*
- 4.8. *Taktekking skal være torv.*
- 4.9. *Kvar bygning kan ha inntil åtte leilegheiter med kvar eit T-BRA mellom 40 og 150 m².*
- 4.10. *Maks T-BRA for kvar bygning skal være 500m².*
- 4.11. *Det skal opparbeidast min. 1,5 biloppstillingsplass for kvar leilegheit. Oppstillingsplassane kan leggjast til fellesparkeringsareal eller til kvar leilegheit.*
- 4.12. *Det kan etter søknad byggjast garasjerekker med eit maksimalt areal på 100 m² pr. eining på område for fellesparkering.*

5. Landbruksområde.

- 5.1. *I landbruksområde kan det drivast skånsamt skogbruk.*
- 5.2. *Det skal ikkje byggjast skogsvegar aust for hovudvegen, vest for hovudvegen skal eventuelle skogsvegar samordnast med behov for tilrettelegging av turvegar.*

6. Spesialområde.

- 6.1. *Private vegar.*
 - 6.1.1. *Minstekrav: Stigning, kurvatur, bærelag og vegbredde som skogsbilveg kl IV. Planeringsbreidda skal være min. 4 m.*
 - 6.1.2. *Store fyllingar og skjeringar skal dempast med stabile lausmasseskråningar og såast til.*
 - 6.1.3. *På hovudvegen fram til framtidig avkjørsel på toppen (ca 370 m) skal planeringsbreidda aukast til min. 5 m.*
 - 6.1.4. *Hovudvegen fram til "Kombinert føremål massetak/konsentrert bebyggelse" skal sikrast med autovern eller stabbesteinar.*
 - 6.1.5. *Vegane skal asfalterast.*
- 6.2. *Friluftsområde.*
 - 6.2.2. *I friluftsområde er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygningar eller anlegg som etter bygningsstyresmaktens skjønn er til hinder for bruk av friluftsområdet.*
 - 6.2.3. *Skiløyper, turløyper, mindre leikeanlegg kan etablerast i friluftsområde*
 - 6.2.4. *I dei små tjørna kan det leggas til rette for bading og skeising med tilhøyrande aktivitetar.*
 - 6.2.5. *I friluftsområdet kan det førast fram leidningar for vatn, avlaup og straum. Desse anlegga skal ligge i grøft, og terrenget skal settast i stand etter grøftarbeidet.*
 - 6.2.6. *Naudsynte tekniske anlegg som t.d. trykkaukingsstasjon, høgdebasseng og trafo kan også plasserast her etter godkjenning frå bygningsstyresmaktene.*
 - 6.2.7. *Når hovudvegen austover skal byggjast må vegen leggjast i skjering og skiløypa krysse over vegen på bru. Brua skal byggast føre vegen vert etablert. Det må byggjast ny skiløype*

ved oppfylling av terrenget i ei lende på ca 50 nordover frå kryssingspunktet.

6.3. Diverse anlegg.

6.3.1. I dette området kan det plasserast trykkaukingsstasjon, trafo, avfallsbuar og avfallskontenarar.

6.3.2. Bygning for trafo, trykkaukesstasjon og avfall skal byggast i same standard som slike anlegg i andre felt i området.

Åseral,.....

.....
Jan Stangvik
Leiar HDU

Kulturminnerapport

Eiendom	4224 9/230		
Utskriftsdato	02.09.2022	Antall datasett	6

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Enkeltminner
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteter
- ✔ Kulturminner - Sikringssoner



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 02.09.2022

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	230	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skiløypevegen 36, 4540 ÅSERAL								

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Id	20070054
Navn	Kommunedelplan for Bortelid
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2007
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20070054/Dokumenter/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	Delareal 574 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id	20040039
Navn	REGULERINGSPLAN FOR HESTHEIA
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	27.05.2004	
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20040039/Dokumenter/Føresegner%20Hestheia.pdf	
Delarealer	Delareal	563 m ²
	Formål	Fritidsbebyggelse
	Delareal	10 m ²
	Formål	Privat veie



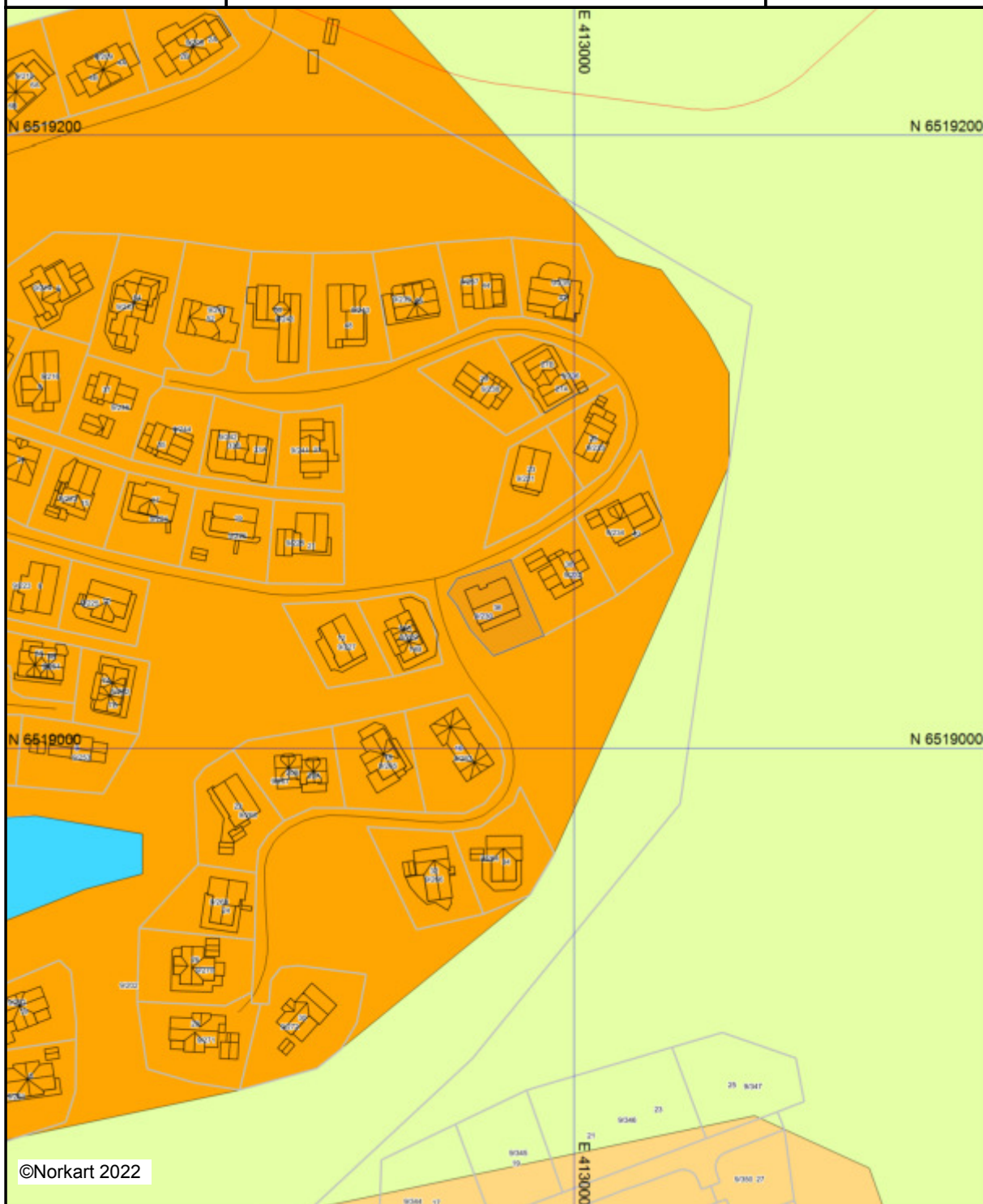
Åseral kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/230
Adresse: Skiløypevegen 36
Utskriftsdato: 02.09.2022
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2022

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Erverv - framtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - framtidig
-  Offentlige bygninger - framtidig
-  Kommunalteknisk anlegg - nåværende
-  Friområde - framtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  LNF-område

Kommuneplan-Områder for råstoffutvinning

-  Masseuttak - nåværende

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk e

-  LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjon

-  Parkering - nåværende
-  Parkering - framtidig

Kommuneplan-Retningslinjer

-  LNF-område hvor landbruk er dominerende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB

-  Grense for retningslinjeområde

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - framtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gangveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

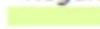


Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 §

 Kjøreveg

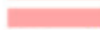
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

 Friluftsområde i sjø og vassdrag

 Område for anlegg i grunnen

 Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

 Felles avkjørsel

 Felles parkeringsplass

 Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

 Annet kombinert formål

 Unyansert formål (kun for eldre planer)

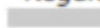
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §

 Fritidsbebyggelse - frittliggende

 Fritid- og turistformål

 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 §

 Veg

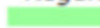
 Kjøreveg

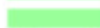
 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

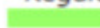
 Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Turdrag

 Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL1985 §

 Friluftsområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL1985 §

 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 §

 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 §

 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008 (PBL1985 §

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

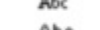
 Regulert kant kjørebane

 Regulert fotgjengerfelt

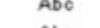
 Målelinje/Avstandslinje

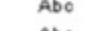
 Påskrift feltnavn

 Påskrift areal

 Påskrift bredde

 Påskrift kotehøyde

 Påskrift plantilbehør

 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

 Åseral kommune AVD. FOR TEKNISK OG PLAN	Ferdigattest jf. Pbl. § 99 (lov av 1985)		
	Saksnr. 2010/470		
	Eigedom/byggestad Skiløypevegen 36, 4540 ÅSERAL		
	Gnr. 9	Bnr. 230	Festenr. Seksjonsnr.

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Åseral Byggtjeneste ANS Austrudsmonen 4540 ÅSERAL	Tiltakshavar (namn og adresse) Håkan Skogly Kjeld Bugges gate 24 4370 EGRSUND
---	--

Spesifikasjon		
Ferdigattest	Dato	
Oppmoding komplett	25.1.2011	
Tiltaket/byggets art	Bruksareal	
Nytt bygg - boligformål - over 70 m²	137 m²	
Vedtak fatta av	Vedtak dato	Vedtaksnr
Rådmannen - delegert	27.1.2011	49/11
Merknader Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i kontrollerklæringar frå ansvarleg føretak. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl §93).		

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

Underskrift		
Stad	Dato	Sakshandsamar
Åseral	27.01.2011	Jan Stangvik

Kopi til			
Håkan Skogly	Kjeld Bugges gate 24	4370	EGERSUND
Servicekontoret	Her		



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 02.09.2022

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	230	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skiløypevegen 36, 4540 ÅSERAL								

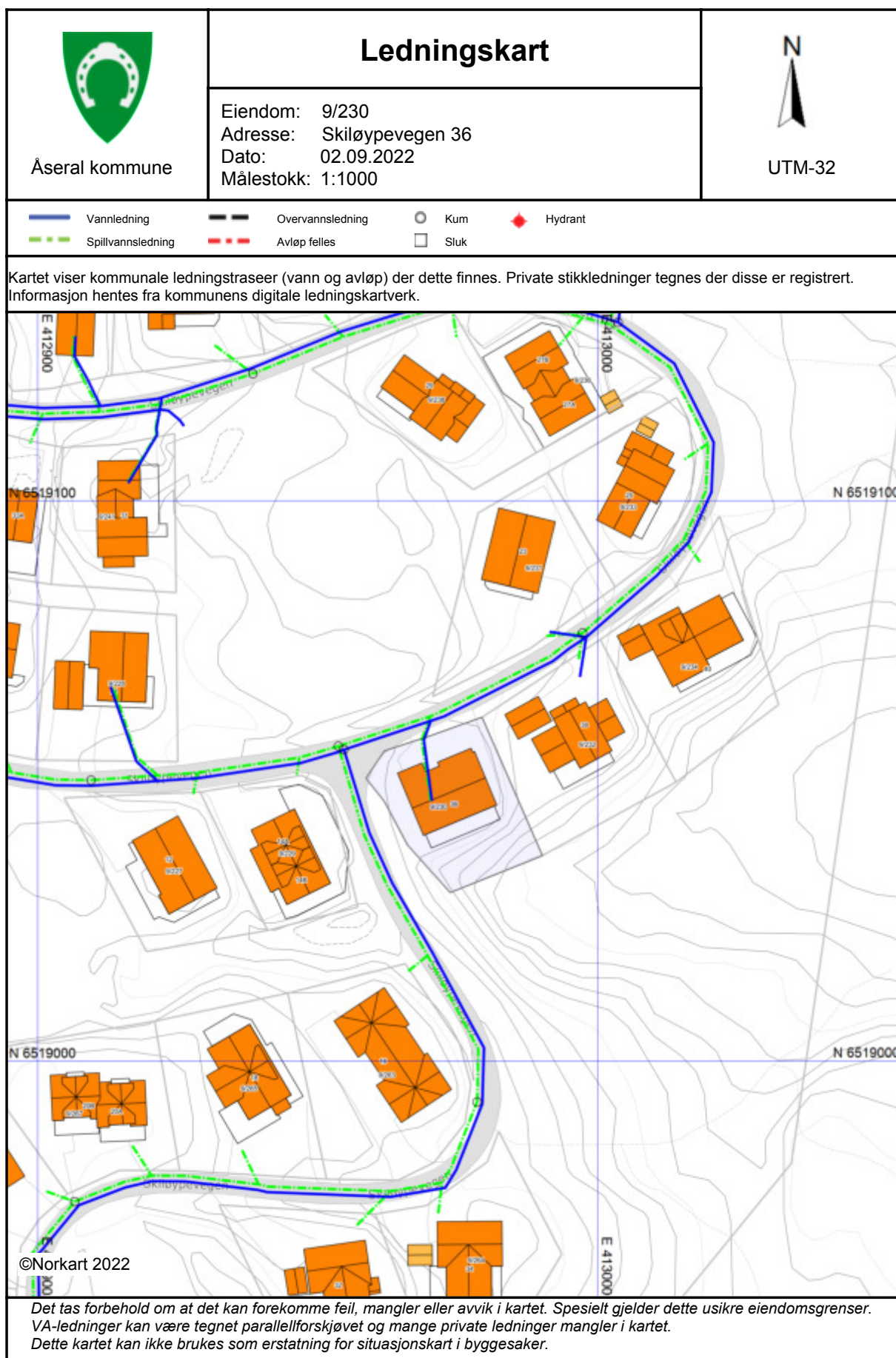
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2021
02201974	294	31.12.2021	Stipulert forbruk	10

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.





Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 02.09.2022

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	230	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skiløypevegen 36, 4540 ÅSERAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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 2021
Avløp	4 137,63 kr
Feiing	420,00 kr
Vann	2 487,46 kr
Sum	7 045,09 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vatn målar	10 m3	30,18 kr	1/1	0 %	301,75 kr	301,75 kr
Forskot vatn	10 m3	19,44 kr	1/1	0 %	194,38 kr	128,70 kr
Tidl. innbet. Vatn	-10 m3	30,18 kr	1/1	0 %	-301,75 kr	-301,75 kr
Målerleige	1 stk	443,00 kr	1/1	0 %	443,00 kr	295,30 kr
Forbruk kloakk måler	10 m3	51,64 kr	1/1	0 %	516,38 kr	516,38 kr
Forskot kloakk	10 m3	53,29 kr	1/1	0 %	532,88 kr	352,79 kr
Tidl. innbet. Kloakk	-10 m3	51,64 kr	1/1	0 %	-516,38 kr	-516,38 kr
Feie/kontroll avg.	1 pipe	455,00 kr	1/1	0 %	455,00 kr	303,30 kr
Årsabonnement vatn fritid	1 stk	1 199,00 kr	1/1	0 %	1 199,00 kr	799,30 kr
Årsabonnement kloakk fritid	1 stk	3 982,00 kr	1/1	0 %	3 982,00 kr	2 654,70 kr
Tilkopl.vatn Bortelid	0 stk	46 239,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilkopl. kloakk Bortelid	0 stk	46 239,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	6 806,26 kr	4 534,09 kr

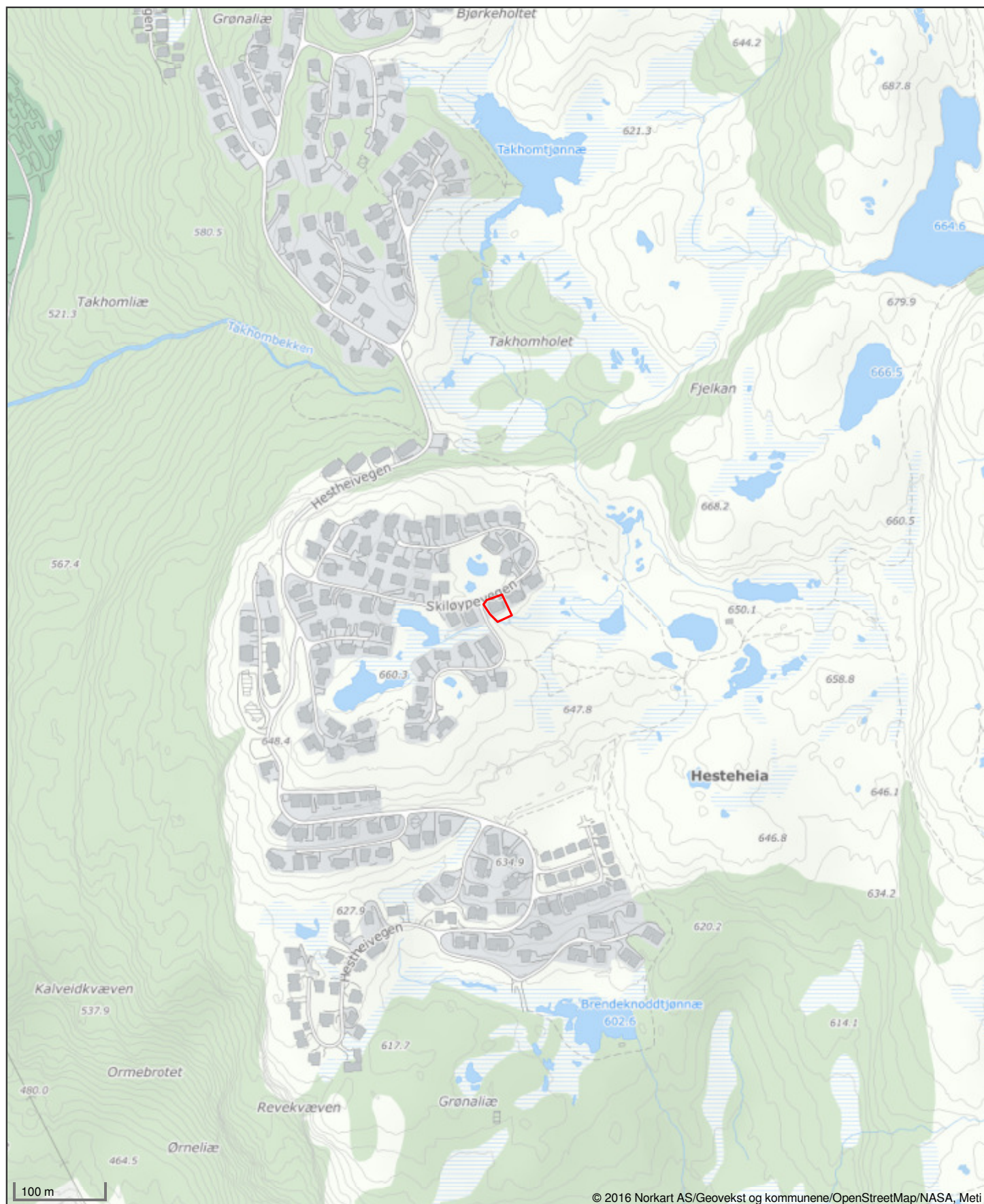
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/230//





Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

☒ Enkle tiltak

☐ Ett-trinns søknadsbehandling

☐ Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning

☒ Ja

☐ Nei

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saknr.

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, evt. ekstra sett etter avtale med kommunene)

Aseral kommune

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Hvis ja, skal søknad

☐ Ja

☒ Nei

NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Tiltakets art pbl § 93 (Flere kryss mulig)	Gnr. 9 Bnr. 230 Feste nr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr.	
	Adresse Hesteheii, Bortelid - Tomt 1171, 1173	Postnr. 4540 Poststed Aseral
	Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende ☐ Tilbygg, påbygg, underbygg ☐ Parkeringsplass ☐ Anlegg ☐ Vei ☐ Vesentlige terrenginngrep
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon ☐ Fasade ☐ Reparasjon
	Endring av bruk	☐ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift
	Riving	☐ Hele bygg ☐ Deler av bygg ☐ Anlegg
	Bygningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg ☐ Endring ☐ Reparasjon
	Endring av boligenheter	☐ Oppdeling ☐ Sammenføyning
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling ☐ Bortfeste ☐ Sammenføyning
Annet	beskriv Grovplanering av tomt 1171 og 1173	
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av større tiltak		
**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver		

04/00608
001
04/003707
25.10.04
DRU
148/HST
9/230.

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner	A	-	☐
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	-	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	☐
Redegjørelse og tegninger	E	-	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 1	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak Terrengtransport AS	Navn Terrengtransport AS
Adresse Bue	Adresse Bue
Postnr. Poststed 4534, MARNARDAL	Postnr. Poststed 4534, MARNARDAL
Organisasjonsnr. 916 687 435	Telefon 38 28 95 00
Kontaktperson Ole Kristian Fyksen	Mobiltelefon 90 83 75 85
E-postadresse ole.kr.fyksen@ttas.no	Telefaks 38 28 95 00
Dato 21.10.2004	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver TERRENGTRANSPORT AS v/STEINAR FRIBERG	Gjentas med blokkbokstaver TERRENGTRANSPORT AS v/STEINAR FRIBERG

2010/470

standard
norge

BYGGBLANKETT 5174

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- ☒ Enkle tiltak
☐ Ett-trinns søknadsbehandling
☐ Rammeblatelse

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saknr.

Til kommune:

Søknad med vedlegg (Vedlegg utgj. leveres i 1 eksemplar av ekstra tiltak avtale med kommunen)
ÅSERAL KOMMUNE

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning?

☒ Ja ☐ Nei

ÅSR: ÅSERAL

Berører tiltaket eksisterende eller

framtidsplanerte arbeidsplasser?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, da søknad (byggblankett 5177 med vedlegg) innleses til Arbeidsloven

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. u	Bnr. 240	Feste nr.	Seksjonsnr.	Byggningsnr.	Boliger
Adresse Bentelid					Postnr. 4540	Poststed ÅSERAL

Planlagt bruk/ formål	Bolig ☐	Garasje ☐	Annet ☒	Bråktype Fremtidsbygg	Bygn. typekode (if. s. 2)
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss merke)	Nye bygg og anlegg ☐	Endring av bygg ☐	Endring av bruk ☐	Rening ☐	Bygn. tekniske indl. ** ☐
	Innhegning, skilt ☐	Eilandsområde *** ☐	Deling ** ☐	Pareringsplass * ☐	Tiltbygg, påbygg, underbygg * ☐
	Anlegg ☐	Konstruksjon ☐	Bruksendring * ☐	Veg ☐	Vesentlig forringelse m.p. ☐
	Hele bygg * ☐	Nyanlegg * ☐	Opodeling ☐	Fasadene ☐	Reparasjon ☐
	Deler av bygg * ☐	Endring ☐	Innhegning mot veg ☐	Sammenføyning ☐	Anlegg ☐
	Sammenføyning ☐	Reklame, skilt, innretning o.l. ☐	Bortfeste ☐	Sammenføyning ☐	Reparasjon ☐

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak ***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter drøftingsprosedur. Hjemmelsansvarlig søker underskriver som tiltakshaver.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra	til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (byggblankett 5175)	A	1	2	☐
Dispensasjonssøknader	B	-	-	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboorrester, merknader til naboorrester	C	3	5	☐
Kart, situasjonsplan - bygning/eiendom	D	6	8	☐
Redegjørelser og tegninger	E	9	11	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningssøknad, søknad om lokal godkjenning	F	12	13	☐
Kontrollplan for inngate og kritiske områder, kontrollertilgjengelighet	G	14	15	☐
Boligspektasjon i GAB (Matrikkel)	H	-	-	☐
Uttalelser/svarbrev fra andre offentlige myndigheter	I	-	-	☐
Andre vedlegg	J	19	-	☐

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket, beleddes med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. Hvis det er i tillegg med reglene om straff og sanksjoner i pbl 120, 121 og 122 og at det kan medføre sanksjoner dersom det gis uenlige opplysninger.

Underskrifter

Ansvarlig søker (SPK) for tiltaket	Tiltakshaver
Fornavn ÅSERAL BYGGTJENESTESANS Organisasjonsnr. 062325870 Adresse Austadveien Postnr. 4540 Poststed ÅSERAL Kontaktperson Eivind Sykked Telefon 47078783 Telefax 47078783 E-postadresse eivind.sykked@aseral.no Dato 18.06.2010 Gjortas med bokstavsaker Eivind Sykked	Namn HAKAN SKOG-LY Adresse KLEDD BUGGES GATE 24 Postnr. 4370 Poststed ELLERSUND E-postadresse hakan.skog-ly@skerf.no Dato 9.7.18 435 Gjortas med bokstavsaker Hakan Skog-Ly

Bygningstipekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig

- 111 Enebolig
- 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
- 113 Våningshus

Tomannsbolig

- 121 Tomannsbolig, vertikaldelt
- 122 Tomannsbolig, horisontaldelt
- 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
- 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus

- 131 Rekkehus
- 133 Kjede/atriumhus
- 135 Terrassehus
- 136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning

- 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
- 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
- 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
- 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
- 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
- 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap

- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning

- 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
- 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
- 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Koie, seterhus og lignende

- 171 Seterhus, sel, orbu og liknende
- 172 Skogs- og utmarkskoie, gamme

Garasje og uthus til bolig

- 181 Garasje, uthus, anneks til bolig
- 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
- 183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning

- 193 Boligbrakker
- 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

Annet

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning

- 211 Fabrikbygning
- 212 Verkstedsbygning
- 214 Bygning for renseanlegg
- 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
- 219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning

- 221 Kraftstasjon (> 15 000 KVA)
- 223 Transformatorstasjon (> 10 000 KVA)
- 229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

- 231 Lagerhall
- 232 Kjøle- og fryselager
- 233 Silobygning
- 239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

- 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
- 243 Veksthus
- 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
- 245 Naust/redskapshus for fiske
- 248 Annen fiskeri- og fangstbygning
- 249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning

- 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
- 312 Bankbygning, posthus
- 313 Mediabygning
- 319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

- 321 Kjøpesenter, varehus
- 322 Butikk/forretningsbygning
- 323 Bensinstasjon
- 329 Annen forretningsbygning *
- 330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal

- 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
- 412 Jernbane- og T-banestasjon
- 415 Godsterminal
- 416 Postterminal
- 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

- 429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning

- 431 Parkeringshus
- 439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning

- 441 Trafikktilsynsbygning
- 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning

- 511 Hotellbygning
- 512 Motellbygning
- 519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

- 521 Hospits, pensjonat
- 522 Vandrer-, feriehem
- 523 Appartement
- 524 Camping-/uteiehytte
- 529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

- 531 Restaurantbygning, kafébygning
- 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
- 533 Gatekjøkken, kioskbygning
- 539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning

- 611 Lekeparks
- 612 Barnehage
- 613 Barneskole
- 614 Ungdomsskole
- 615 Kombinert barne- og ungdomsskole
- 616 Videregående skole
- 619 Annen skolebygning *

Universitets-, høyskole og forskning

- 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.
- 623 Laboratoriebygning
- 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning

- 641 Museum, kunstgalleri
- 642 Bibliotek/mediatek
- 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
- 649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

Idrettsbygning

- 651 Idrettshall
- 652 Ishall
- 653 Svømmehall
- 654 Tribune og idrettsgarderobe
- 655 Helsestudio
- 659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

- 661 Kino-/teater-/opera-/konserthall
- 662 Samfunnshus, grøndehus
- 663 Diskotek
- 669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

- 671 Kirke, kapell
- 672 Bedehus, menighetshus
- 673 Krematorium/gravkapell/bårehus
- 674 Synagoge, moske
- 675 Kloster
- 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus

- 719 Sykehus *

Sykehjem

- 721 Sykehjem
- 722 Bo- og behandlingssenter
- 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
- 729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

- 731 Klinikk, legekonsultasjonssenter/-vakt
- 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
- 739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning

- 819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

- 821 Politistasjon
- 822 Brannstasjon, ambulansestasjon
- 823 Fyrstasjon, losstasjon
- 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
- 825 Tilfluktsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning *
- 830 Monument
- 840 Offentlig toalett

BYGGBLANKETT 5175
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr.

Kommunens saksnr.

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

A-

Vedlegg til 5174
Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Signering - ansvarlig søker	
	9	230			<i>Eivind Sigstad</i>	
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Bortelid				4540	ÅSERAL

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -
			X-koordinat: Y-koordinat:

Forhåndskonferanse

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

Dispensasjonssøknad (Ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl §§ 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)	Vedlegg nr. B-
	☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☐ Arealplaner	

Estetikk

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

Arealdisponering

Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan	
	☐ Arealdel av kommuneplan	☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan
	Navn på plan Hestheia Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Fritidsbolig	

Tomtearealet	a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	Velg kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*				
		% BYA	BYA	% BRA / % TU	BRA	U-grad
		%	m²	%	150 m²	
	b. Byggeområde/grunneiendom**	0.00 m²		0.00 m²		0.00 m²
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	- 0.00 m²		- 0.00 m²		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ 0.00 m²
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	= 0.00 m²		= 0.00 m²		= 0.00 m²

Grad av utnyttning	Arealbenevnelse		m² BYA	m² BYA	m² BRA	m² BRA	m² BTA			
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)		0.00 m²	m²	0.00 m²	150 m²	0.00 m²			
	g. Areal eksisterende bebyggelse		0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²			
	h. Areal ny bebyggelse	+	128.00 m²	+	0.00 m²	+	139.00 m²	+	0.00 m²	
	i. Parkeringsareal	+	0.00 m²	+	0.00 m²	+	0.00 m²	+	0.00 m²	
	j. Sum areal	=	128.00 m²	=	0.00 m²	=	139.00 m²	=	0.00 m²	
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og j.)***		Infinity %		0.00 m²		0.00 %		139.00 m²	

* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere

** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere

*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg

Byggehøyde/Avstander	☒ Byggehøyden ligger innenfor ev. bestemmelser gitt i gjeldende plan / subsidært i pbl § 70, nr. 1			
	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 3,8 m	Vegmidte	Annen bygning 8 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand	m ☒ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand	m ☒ Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere			Vedlegg nr. I-

Bygningsopplysninger

Oppgi alltid:	m² BYA	m² BRA			Antall bruksenheter		Antall etasjer 1
		Bolig *	Annet **	I alt			
Eksisterende bebyggelse					Bolig		
Ny bebyggelse	128		139		Annet	1	
Sum	128		139	139	Sum	1	(Etter at tiltaket er gjennomført)

Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

* Garasje regnes som areal når den er en del av boligbygningen.

** Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal areal alltid fylles ut.

Næringsgruppekode

Y

Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skalkodes etter den næringen som opptar størst del av arealet.

Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk

B Fiske

C Bergverksdrift og utvinning

D Industri

E Kraft og vannforsyning

F Bygge- og anleggsvirksomhet

G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat

H Hotell- og restaurantvirksomhet

I Transport og kommunikasjon

J Finansiell tjenesteyting og forsikring

K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet

L Offentlig forvaltning

M Undervisning

N Helse- og sosialtjenester

O Andre sosiale og personlige tjenester

Q Internasjonale organ og organisasjoner

X Boliger

Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

Grunnforhold, rasfare, miljøforhold og forurenset grunn

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E-
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E-
Miljøforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E-
Forurenset grunn Forurensningsforskr. Kap. 2	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E-

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?		Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	☐ Ja ☒ Nei		☐ Riksveg/fylkesveg ☐ Kommunal veg ☐ Privat veg	Er avkjøringsstillatelse gitt? Er avkjøringsstillatelse gitt? Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?
Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Beskriv:			
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei			
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig avløpsanlegg			
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☐ Nei	
		Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei	
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei				
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng			

Løfteinnretninger

Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?:

☐ Ja ☒ Nei

Planlegges det installert slik innretning?:

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, sett X

- ☐
- Heis
-
- ☐
- Trappeheis eller løfteplattform
-
- ☐
- Rulletrapp eller rullende fortau

 Åseral kommune AVD. FOR TEKNISK OG PLAN	Løyve jf. pbl. § 93			
	Saksnr. 2010/470 2			
	Eigedom/byggestad Hestheii, 4540 ÅSERAL			
	Gnr. 9	Bnr. 230	Festenr.	Seksjonsnr.

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Åseral Byggjeneste ANS Austrudsmonen 4540 ÅSERAL	Tiltakshavar (namn og adresse) Håkan Skogly Kjeld Bugges gate 24 4370 EGRSUND
--	--

Søknadstype	Søknadsdato
	Motteke den 29.6.2010

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art	Tiltaksklasse	
Fritidsbygg (hytter, sommerhus) Nytt bygg - boligformål - over 70 m²	1	
Løyvet omfattar	Bruksareal	Kotehøgde
Oppføring av fritidsbustad, jf. søknad, samt godkjenning av ansvarshavande	137 m²	Planeringshøgde C+ 651,60 moh
Vedtak fatta av	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Rådmannen - delegert	08.07.2010	362/10

Merknader

- Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve rammeløyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jfr Pbl § 96, 1. ledd.
- **Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest. Jfr Pbl § 99.**
- Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet er gjeve for.
- Det må utførast naudsynt kontroll slik at tiltaket ikkje er i strid med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.
- Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshavar. Der same gjelder ved eigarskifte, jfr Pbl § 97 nr 4.

Vilkår

- Ansvarleg søkjar er ansvarleg for å gjere dei andre ansvarshavande kjende med vedtaket.
- Kvitterte kontrollerklæringar for utføring skal sendast inn før det vert gjeve ferdigattest.
- Ansvarleg kontrollerande føretak er pliktige til utføre kontroll av eigne ansvarsområdar i samsvar med eige system.
- Våtromsnormen skal leggst til grunn ved utføring av våtrom.
- Private stikkleidningar skal vere i samsvar med "Rørleggerinstruks – private stikkledningar i Åseral kommune". Koordinatar, jfr instruksen, skal leverast til kommunen seinast før det vert gjeve ferdigattest.

**Godkjente ansvarlege føretak,
gnr. 9, bnr. 230**

SØK, PRO/KPR, UTF/KUT Tkl. 1 • Ansvarleg søkjar • Prosjektering bygg • Betong og pipe arbeid • Tømrararbeid	Åseral Byggtjeneste ANS	Austrudsmonen	4540	ÅSERAL
PRO/KPR, UTF/KUT Tkl. 2 • Oppmåling • Plassering, utstikking	Landmåler Sør AS	Postboks 727	4666	KRISTIANSAND S
PRO/KPR, Tkl. 1 UTF/KUT, Tkl. 2 • Sanitæranlegg	Rørlegger Hagen (sentral godkjenning)	Åsland	4540	ÅSERAL
UTF/KUT Tkl. 1 • Grunnarbeider • Stikkleidningar	TT Anlegg AS (sentral godkjenning)	Bue	4534	MARNARDAL

Opplysningar om tilgang til klage

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

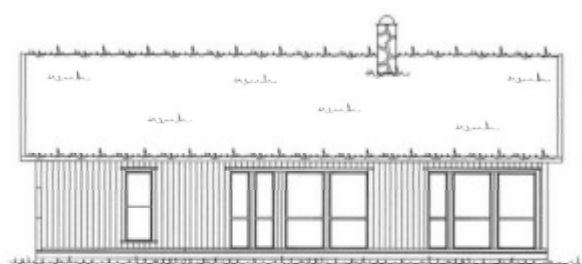
Klagen skal sendast skrifteleg til den som har fatta vedtaket, oppgi vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskjelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om å oppgi når denne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

Underskrift

Åseral	Dato	Sakshandsamar
	08.07.2010	Jan Stangvik

Kopi til

Håkan Skogly	Kjeld Bugges gate 24	4370 EGRSUND
Ansvarshavande		
Servicekontoret	Her	



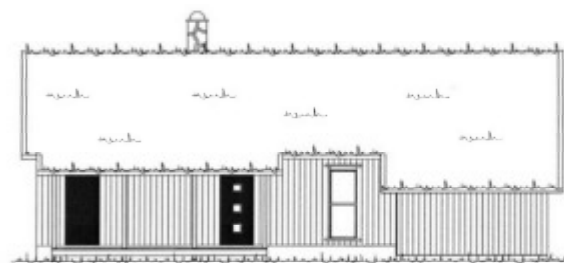
Fasade mot



Fasade mot



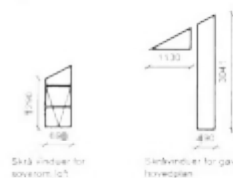
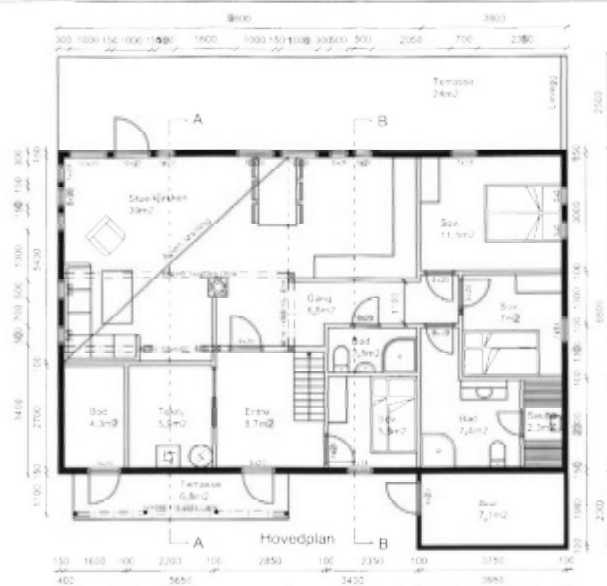
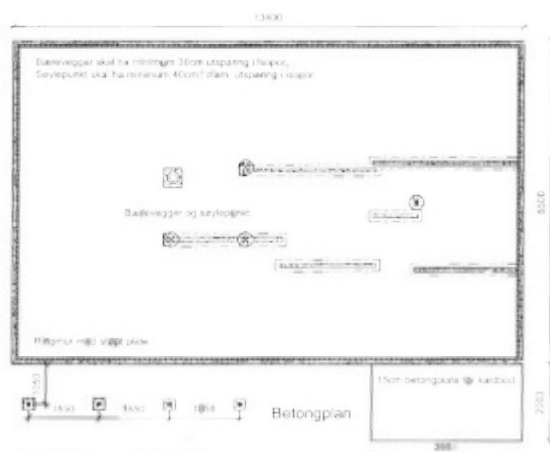
Fasade mot



Fasade mot

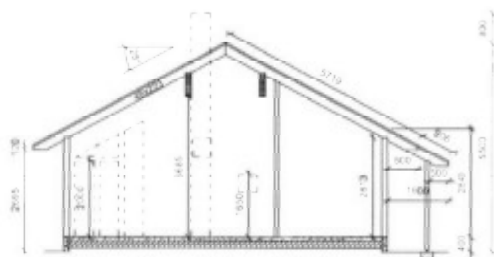
 4540 ASERAL Tlf: 34243300 Fax: 34243301 Ett: Høylandet 4757/101 Tlf: Høylandet 47544251 Mot: Høylandet 47544251 Angi: Høylandet 47544251	Byggherre: Borteld Frilandsbygg	
	Prosjekt: Grogg	
	Oppgjørsmott: Ragnhild	Nærmiljø: Aseral
	Tydelighet: Fasade	Det. f. f. f.
	Teknikk: f. f. f.	Målestokk: 1:500
	Seiten: f. f. f.	Dato: 24.05.2010
	Andre oppgjørsmott: Ragnhild 08.05.2010	

Tegninger må ikke kopieres eller dele kopier uten samtykke med Aseral Hytter.

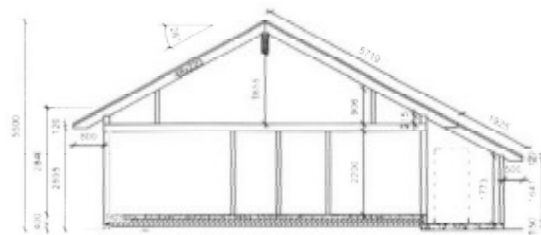


Grunnflate: 121,6m²
BRA loftplan: 21,6m²
BRA hovedplan: 117,8m²
BYA: 128m²

 4540 ASERAL Tlf. 18203000 Fax. 18203001 Tek. Support: 18205100 Tek. Salg: 18204221 Via: teknisk@aseralhyttje.no salg@aseralhyttje.no	Byggetype: Borsteid Fr��dsbygg	
	Klient: Skogsh	K��nig��tte: Asker
	Byggetype: Barneid	Gnr./Bnr.:
	Type/tegn: 104	M��tst��k: 1:100
	Tegningsnr.: 115	Dato: 25.08.2010
Arkiv		



Snitt A - A



Snitt B - B

	Byggherre: Børteid Frilandsbygg	
	Prosjekt: Geogly	
	Byggherre: Børteid	Kommune: Agder
	Type bygning: Smit	Off. nr:
	Byggherre: Smit	Målestokk: 1:500
4540 ASERAL	Type: H. 5	
Tlf. Byggherre: 30 20 00 00	Dato: 20.06.2010	
Tlf. Byggherre: 30 20 00 00	Andre opplysninger: Byggherre: Børteid Frilandsbygg	
Tlf. Byggherre: 30 20 00 00	Byggherre: Børteid Frilandsbygg	
Tlf. Byggherre: 30 20 00 00	Byggherre: Børteid Frilandsbygg	

Tegningen må ikke kopieres eller iverksettes uten tillatelse fra Aseral Hytter.



CAMILLA STENBERG RIMESTAD | Eiendomsmegler | 40 40 80 31 | camilla@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Grimstad | Storgaten 10 | 37 25 70 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/grimstad/>