



DOKUMENT- VEDLEGG

Jernvegen 14A, 4755 Hovden i setesdal

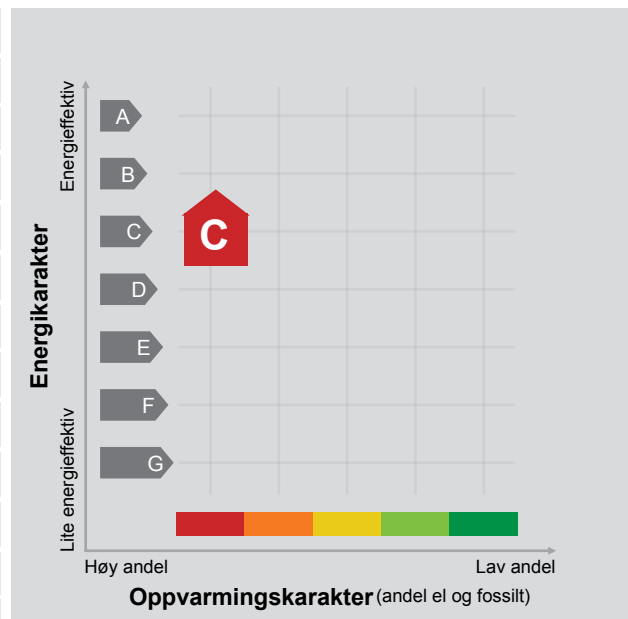


SØRMEGLEREN

sormegleren.no

ENERGIATTEST

Adresse	Jernvegen 14A
Postnummer	4755
Sted	HOVDEN I SETESDAL
Kommunenavn	Bykle
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	988
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24403327
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	be97ca7d-6fef-47eb-ae80-c64cc310f932
Dato	03.08.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jernvegen 14A
Postnummer: 4755
Sted: HOVDEN I SETESDAL
Kommune: Bykle
Bolignummer: H0101
Dato: 03.08.2023 16:47:39
Energimerkenummer: be97ca7d-6fef-47eb-ae80-c64cc310f932

Kommunennummer: 4222
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 988
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 24403327

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4222 BYKLE

Gnr 2 Bnr 988 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Jernvegen 14A, 4755 HOVDEN I SETESDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:	kr 513 656
Som sekundærbolig:	kr 1 849 162

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

This image shows a single page of blank, lined notebook paper. The paper is white and features approximately 20 evenly spaced, horizontal light blue lines running across its width. There are no margins, text, or other markings on the page.

Vidar Grimsbø
Selgers signatur

Sted/dato

VIDAR GRIMSBY

Selgers signatur

Tilstandsrapport

📍 Jernvegen 14 A, 4755 HOVDEN I SETESDAL

📖 BYKLE kommune

gnr. 2, bnr. 988

Areal (BRA): Tomannsbolig 162 m², Garasje 47 m²



Befaringsdato: 19.06.2023

Rapportdato: 04.07.2023

Oppdragsnr.: 20811-1418

Referansenummer: CM1387

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



Gyldig rapport
04.07.2023

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.

Om Lossius Takst AS

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

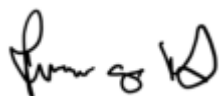
Vi tilbyr blant annet:

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

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



Rapportansvarlig



Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434

 | Lossius Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over ringmur og grunnmur i pusset Leca og betong. Støpt plate mot grunn.

Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende kledning og murvegger av pusset Leca. Saltak teknet med betongtakstein. Undertak av Bretex, sløyfer og lekter. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål.

Vinduer med malte karmene og rammer av tre, malt hovedytterdør og balkongdører i tre.

Innglasset veranda med skyvedører av PVC/aluminium. Veranda og takterrasse over garasje med terrassebord og rekke av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og skiferflis på gulv, malte plater og trepanel på vegger og himling. Panel i takhimlinger. Formpressede tre/lettdører som innvendige dører.

Boligen har plassbygde tretrapp fra byggeår, bjelkelag mellom etasjer av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

- Bad i etasje 2 med fliser på gulv og vegger, panel i tak. Rommet er innredet med vegghengt toalett, innredning med nedfelt servant og innbygd kombinert dusj/badekar.

- Bad i etasje 4 med fliser på gulv og vegger, panel i tak. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og malt benkeplate i tre. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Kjøkkenventilator med kullfilter montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår. Stedvis enkelte strekk med kobberør.
- Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes.
- Ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk.
- Boligen varmes opp via varmepumpe. Det er ikke montert pipe eller ildsted i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 1 (underetasje)	41	28	13
Etasje 2	31	31	0
Etasje 3	56	45	11
Etasje 4	34	34	0
Sum	162	138	24
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	47	0	47
Sum	47	0	47

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Se kommentar areal.

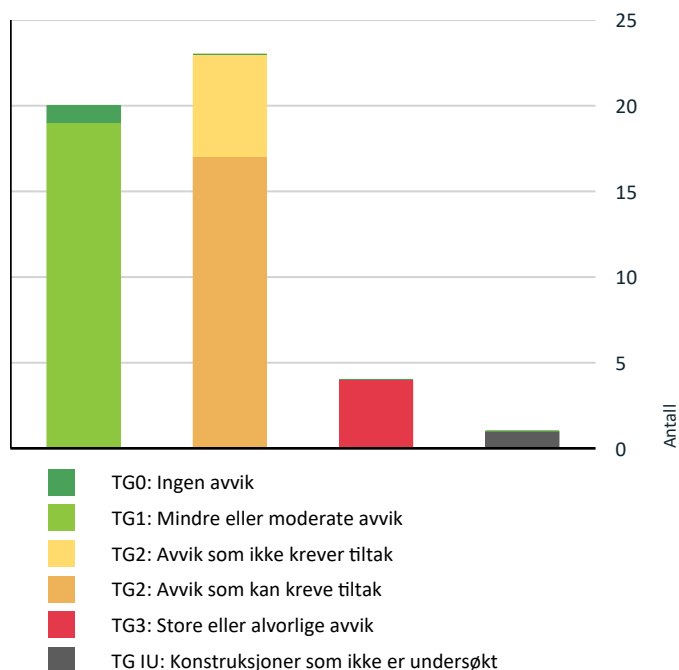
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt tegninger som viser garasjen. Disse finnes trolig da kommunen har godkjent igangsettingstillatelse. Bør videre undersøkes.

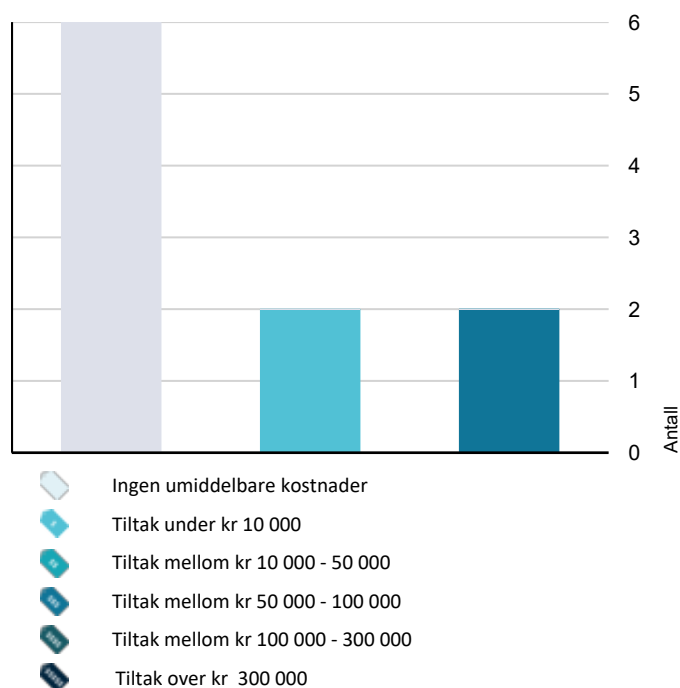
Sammendrag av boligens tilstand

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

Undertegnede var alene på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Deler av trappen mangler rekkverk
- Det er for store åpninger, er for lavt eller er klatrebart for barn på deler av rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskrifter tillater. (maks 10 cm.)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bod/Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det er ikke registrert at det er membran/tettesjikt på våtrommet. Sluk var ikke tilstrekkelig rengjort for tilfredsstillende inspeksjon. Det er påvist at det mangler ved rørgjennomføring i vegg.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

- Det ble registrert enkelte arbeider som virket noe ufagmessig utført i stuen i plan 2, og i hagestue.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

- Brannslukkeapparat er fra 2006, over 10 år. TG 3.
- Det mangler røykvarslere i boligen.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bod/Vaskerom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert svelleskade på et par foringer på soverom i 4 plan (etasje).
- Det ble utvendig registrert løs murpuss ved vindu som er plassert i murvegg.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rakkverk er noe for lavt og det er for store åpninger som ikke er ihht. dagens regelverk.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler håndlist på en eller begge sidene i trappeløpene.
- Det gjøres oppmerksom på at betongtrapp mellom gateplan og inngangsparti er noe bratt. (korte innsteg)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er lagt isolasjonsmatter direkte mot terrassebord under hagestue. Løsningen er ikke ihht. normal byggeskikk for for å isolere gulv.
- Det gjøres oppmerksom på at beslag/vannbord mellom gavlvegg og tak ikke er "slisset inn" i konstruksjonen, kun lagt utenpå kledning.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert noe ujevne flisoverflater og noe bom i enkelte flis.
- Stedvis ligger ikke listverk helt ned mot gulv i plan 2 som har sig.
- Det ble registrert skade på vindus foringer på soverom i 4. etasje.
- Det gjøres oppmerksom på stedvis synlige skjøter på laminatgulv.
- Enkelte områder mangler ferdigstilling og fremstår med noe grovt snekkerarbeid, med noe skjevheter.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

- Det gjøres oppmerksom på at støpt plate i nivå 2 tilsynelatende har sunket noe i etterkant av bygging. Dette er synlig i toppen av trapp og listverk som står ca. 1 cm. over gulv.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Enkelte dørblad tar borti karm/svill ved lukking. Noe skrapemerker registrert.
- Enkelte dørblad står noe skjevt mot karm og må ettertrekkes ved lukking.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad (etasjeplan 2)

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.
- Det er ikke tilfredsstillende oppkant ved dør.
- Listverk ved dør står direkte mot våtromsgulv og har fuktskjolder på nederste del. Det er også noe ufagmessig store fuger mellom gulv og vegg i samme område.
- Elastisk fuge i overgang gulv/vegg har slipp/sprekk flere steder.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (etasjeplan 2)

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert noe løsnet del av membran i sluk.
- Det er ukjente løsninger bak lister ved dør.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bod/Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Fliser fremstår noe ufagmessig montert. Stedvis ble det registrert noe misfarging/kalkutslag på fuger.

- Det ble registrert ufagmessig rørgjennomføring på vegg i nærhet av utslagsvask og varmtvannsbereder. Det er også påvist manglende membran i samme område.

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

Det er avvik:

- Det ble registrert noe motfall på flisoverflater mellom sluk og dør. Oppkant er heller ikke tilstrekkelig.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeider er utført av fagkyndig flislegger. Deler av arbeidet fremstår med ufagmessig utførelse.

- Elastisk fuge i overgang gulv/vegg har slipp/sprekk.

! Våtrom > Ventilasjon > Bod/Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Kanal for avtrekksvifte avsluttes med utkast i bod, ikke til det fri.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert noe lokal svelling på skapfront og noe antydning til tørkesprekk på benkeplate.

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

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

Det er avvik:

- Vannrørene av plast er ikke samlet i rørfordelerskap. Normal byggemåte i 2006 var rør-i-rør samlet/fordelt fra rørfordelerskap. Dagens løsning er ikke lekkasjesikker.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Se punkt for etasjeskille vedr. sig i støpt plate på nivå 2 i boligen. Selger opplyser i egenerklæringskjema at utvikling med sig er fra byggeperioden.

- Det ble registrert enkelte sprekker på grunnmuren.

! TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Balkongdør i plan 2 mot bakgård er montert lavere enn nivå på støpt dekke.

- Det ble registrert noe slag/sparke skade på beslag under ytterdøren.



! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad (etasjeplan 2) [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vegghengt sistene mangler dreneringsutløp. Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivarettatt på andre måter.



! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (etasjeplan 4) [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert skade på flishjørne nederst på sistenekasse for toalett.



! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (etasjeplan 4) [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på hvem som har utført arbeider og produkter som er benyttet. Kvalitet og utførelse er ukjent.

- Det er ukjente tettelsesninger bak lister ved dør.



! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad (etasjeplan 4) [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vegghengt sistene mangler dreneringsutløp. Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivarettatt på andre måter.



! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ventilator med kullfilter er en preakseptert løsning, men iht. takstbransjens retningslinjer skal kjøkkenventilator med kullfilter/karbonfilter vurderes som TG2 for å gjøre kjøper oppmerksom på at dette er en installasjon som trenger jevnlig vedlikehold og utskifting av filter.

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på ventilator.



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Saltak tekkes med betongtakstein. Undertak av Bretex, sløyfer og lekter.

Noe vedlikehold må kunne påregnes på vannbord og vindski, ellers fremstår i god stand med normal slitasjegrad basert på alder.

Taket ble kun inspisert fra bakkenivå.



Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra byggeår.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

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

Takrenner, nedløp og beslag fremstod i god stand, TG1.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Snøfanger eller annen sikring må monteres på deler av taket for å tilfredsstille byggeårets krav.

Veiledning til TEK 97

§ 7-45 Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu.

Veggkonstruksjon

TG 1

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning. Konstruksjonen har tilsynelatende tilstrekkelig tilrettelagt lufting.

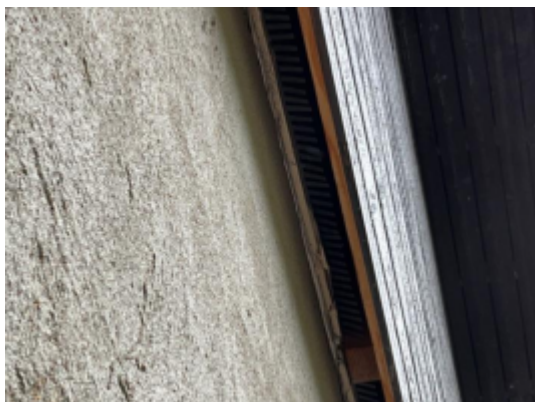
Kledningen er brunbeiset, dette gjør at sydveggen har noe mer vær og alderslitasje enn resterende vegger.

Kledningen fremstår godt vedlikeholdt, men normal slitasjegrad basert på alder, TG1

Murvegger blir vurdert i annet punkt.



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

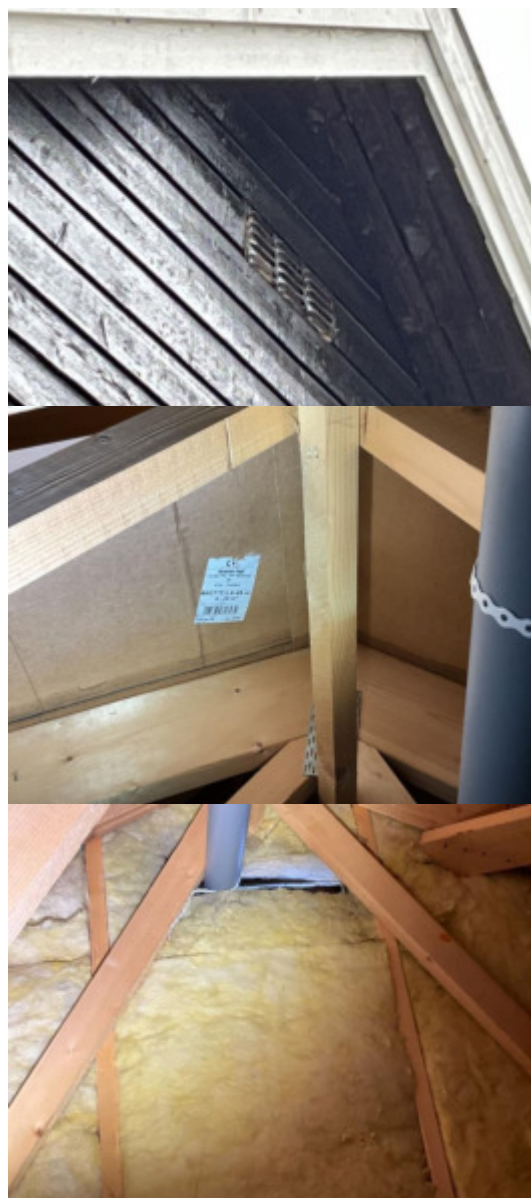
1 TG 1

Saltakkonstruksjon med W-takstoler i tre besiktiget fra kaldt loft. Synlig undertak av Bretexplater.

Det er tilrettelagt for lufting i gesimskasser, men isolasjon ligger tett mot Bretexplater. Bretexplater er imidlertid diffusjonsåpne. Loftsrommet har ventiler for lufting i gavl.

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i konstruksjon, eller symptom på lekkasje eller kondens eller fukt relaterte avvik.

Det ble ikke registrert symptom på aktivitet av mus.



Vinduer

1 TG 2

Tilstandsrapport

Vinduer med malte karmen og rammer av tre fra 2005 med 2-lags isolerglass.

Vinduer som ble funksjonstestet fungerte, kun normale vedlikeholdsbehov i form av smøring og småjustering.

Helhetsinntrykk av vinduer, TG1.

Avvik under gjelder skade på foring/karm i et par av vinduene. Ukjent om dette skyldes at vinduer ikke har vært lukket ved vind og nedbør eller om det skyldes andre årsaker.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert svelleskade på et par foringer på soverom i 4 plan (etasje).

- Det ble utvendig registrert løs murpuss ved vindu som er plassert i murvegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes utbedring av svelleskade. Ellers ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til avvik.

- Det må påregnes tiltak i underkant av badersvindu som er plassert i murvegg. Montering av beslag eller liknende anbefales.

Dører

TG 2

Malt hovedytterdør, balkongdører i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill, samt for eventuelle avvik ved montering/eller skader.

Generelt har ytterdørene normal bruksslitasje og fungerte som tiltenkt, men kan med fordel etterjusteres. Ytterdøren må blant annet ettertrekkes ved lukking. Forholdet ansees ikke som et avvik, men som en naturlig del av vedlikeholdet som bør prioriteres.

Helhetsinntrykk av dører, TG1.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Balkongdør i plan 2 mot bakgård er montert lavere enn nivå på støpt dekke.
 - Det ble registrert noe slag/sparke skade på beslag under ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det anbefales å remontere dør ihht. preakseptert løsning.
 - Skade på beslag er i hovedsak av estetisk art da døren er plassert under takoverbygg. Ny eier må selv vurdere om dette skal utbedres.

Dører - 2

TG 1

Innglasset balkong med skyvedører av PVC/aluminium. Ukjent alder.

Dørene fremstod i god stand uten åpenbare skader eller avvik. Det gjøres imidlertid oppmerksom på behov for justering av dører da de var noe vanskelige å låse.

Helhetsinntrykk, TG 1.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda og takterrasse over garasje med terrassebord og rekke av tre.

Terrassen fremstod i hovedsak i god stand. Noe lokale slitasjeskader, og noe skjevheter/bøy på rekkverk på lange strekk må påregnes.

Helhetsinntrykk, TG1.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rekkverk er noe for lavt og det er for store åpninger som ikke er ihht. dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

- Åpninger i rekkverk må utbedres for å tilfredsstille krav på byggeår.

Utvendige trapper

1 TG 2

Utvendige trapper av tre og betong.

Trappene fremstår i hovedsak i god stand, men det ble registrert andre avvik.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler håndlist på en eller begge sidene i trappeløpene.

- Det gjøres oppmerksom på at betongtrapp mellom gateplan og inngangsparti er noe bratt. (korte innsteg)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Montering av håndlist or rekkverk må monteres der dette mangler for å kunne lukke avviket.

- Trappen fungerer, men er ikke helt ihht. preakseptert trappenorm.

Andre utvendige forhold

1 TG 2

Tilstandsrapport

Hagestue montert på terrassebord av tre. Vegger i form av skyvedører. Ellers bindingsverkkonstruksjon og taksperrer av tre.

Helhetsinntrykk hagestue, TG1.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er lagt isolasjonsmatter direkte mot terrassebord under hagestue. Løsningen er ikke ihht. normal byggeskikk for å isolere gulv.

- Det gjøres oppmerksom på at beslag/vannbord mellom gavlvegg og tak ikke er "slisset inn" i konstruksjonen, kun lagt utenpå kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Løsningen med isolasjonsmatter bør ytterligere undersøkes om fungerer eller om det forårsaker skade. Det ble for øvrig ikke registrert symptom på skade.

- Løsningen med beslag/vannbord er ikke uvanlig løsning for typen hagestue som er montert mot vegg i etterkant av byggeår. Løsningen vil kunne fungere, men område er noe utsatt og mulig ikke helt tett.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Laminat og skiferflis på gulv, malte plater og trepanel på vegger og himling. Panel i takhimlinger.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det ble registrert noe ujevne flisoverflater og noe bom i enkelte flis.
- Stedvis ligger ikke listverk helt ned mot gulv i plan 2 som har sig.
- Det ble registrert skade på vindus foringer på soverom i 4. etasje.
- Det gjøres oppmerksom på stedvis synlige skjøter på laminatgulv.
- Enkelte områder mangler ferdigstilling og fremstår med noe grovt snekkerarbeid, med noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- I hovedsak er overflater fine, men det vil kreves noe ferdigstilling av arbeider og noe utbedring av overnevnte avvik, ellers normal oppussing. Behov for oppussing er videre relativt. Ny eier må selv vurdere iht. eget behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

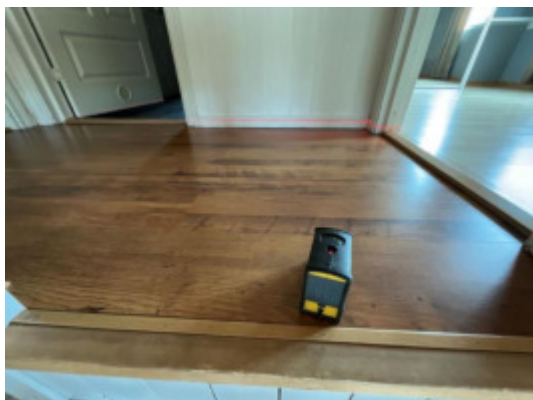


Bjelkelag mellom etasjer av tre.

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

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

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



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

- Det gjøres oppmerksom på at støpt plate i nivå 2 tilsynelatende har sunket noe i etterkant av bygging. Dette er synlig i toppen av trapp og listverk som står ca. 1 cm. over gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Oppretting er ikke prekært.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Vedr. radon.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

Boligen har ikke pipe/ildsted. Oppvarming skjer via varmepumpe og annen elektrisk.

Kun til info, TG settes ikke.

Rom Under Terreng

TG 1

1. plan i boligen står delvis under terreng. Veggene her var enten belagt med fliser eller fremstod som pussende murvegger. Det er ikke skjult konstruksjon av tre.

Innvendige trapper

TG 3

Boligen har plassbygde tretrapper fra byggeår.

Trappene er ikke prefabrikkerte trapper og fremstod med enkelte avvik mot dagens krav til standard og forskriftskrav.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Deler av trappen mangler rekkverk
- Det er for store åpninger, er for lavt eller er klatrebart for barn på deler av rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskrifter tillater. (maks 10 cm.)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utbedring av avvik må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

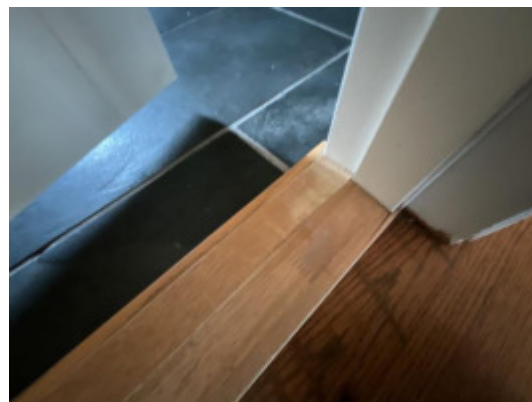
Innvendige dører

 TG 2

Formpressede tre/lettdører som innvendige dører.

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

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Enkelte dørblad tar borti karm/svill ved lukking. Noe skrapemerker registrert.

- Enkelte dørblad står noe skjevt mot karm og må ettertrekkes ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Justering er påregnelig for å unngå videreutvikling av skader.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD (ETASJEPLAN 2)

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. panel i takhimling. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, innredning med nedfelt servant og innbygd kombinert dusj/badekar.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport

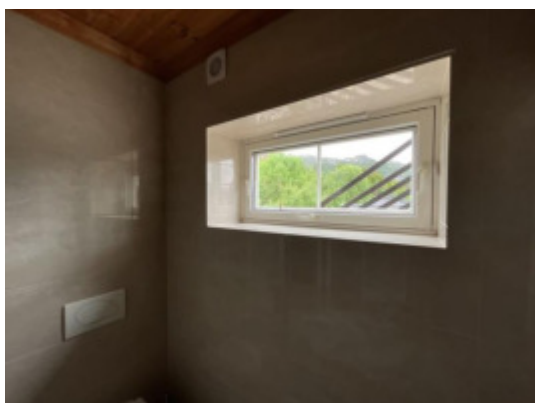
Overflater vegger og himling

TG 1

Badet har flis på vegger og panel i takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldige valgte fliser. Det ble heller ikke registrert indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder.

Badet har innebygd dusj/badekar, noe som ansees som en god løsning og som bidrar til å ivareta tiltenkt levetid for flis og membran på vegger.



Overflater Gulv

TG 2

Rommet har flislagt gulv.

Gulvet har ikke fall fra dørterskel mot sluk og ikke tilfredsstillende høyde på oppkant ved dør.

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

Det er målt ca. 0 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Løsningen ved dør er utett.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.
 - Det er ikke tilfredsstillende oppkant ved dør.
 - Listverk ved dør står direkte mot våtromsgulv og har fuktskjolder på nederste del. Det er også noe ufagmessig store fuger mellom gulv og vegg i samme område.
 - Elastisk fuge i overgang gulv/vegg har slipp/sprekk flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må gjøres tiltak for å ivareta lekkasjesikring ved dør. Dør bør demonteres og monteres høyere opp, og det må etableres tett oppkant. minimum 25 mm. I den forbindelse bør også dørlister heves opp fra våtromsgulv.

- Det må refuges med elastisk fugemasse mellom gulv og veggfliser.

Sluk, membran og tettesjikt

TO 2

Våtrommet har plastsluk med stålrister. Smøremembran er synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Ukjente løsninger bak lister ved dør.

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



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe løsnet del av membran i sluk.
- Det er ukjente løsninger bak lister ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring av avviket må utføres for å lukke avviket.
- For å lukke avviket ved dør, må det dokumenteres at tett oppkant på minimum 25 mm.

Sanitærutstyr og innredning

TO 2

Baderommet er innredet med vegghengt toalett, innredning med nedfelt servant og innbygd kombinert dusj/badekar.

Innebygd dusj/badekar ble ikke funksjonstestet. Funksjonstest og full tilstandsvurdering av frittstående bruksgjenstander inngår ikke i oppdraget. Henviser til selger for informasjon.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vegghengt sisterner mangler dreneringsutløp. Det er kjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivaretatt på andre måter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Drenerings løsning bør etableres om mulig slik at eventuelt lekkasjevann fra lukket våtromsinstallasjon blir synliggjort og ledet til sluk, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Badet har mekanisk avtrekksvifte og tilluft ved dør.



ETASJE 1(UNDERETASJE) > BOD/VASKEROM

Generell

Bod/vaskerom med fliser på gulv og vegger. Panel i takhimling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det er unntak i krav om hulltaking for rom med hellukket dusj. Våtzone bak vask står mot yttervegg.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegger og panel i tak.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Fliser fremstår noe ufagmessig montert. Stedvis ble det registrert noe misfarging/kalkutslag på fuger.

- Det ble registrert ufagmessig rørgjennomføring på vegg i nærhet av utslagsvask og varmtvannsbereder. Det er også påvist manglende membran i samme område.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utbedring er påregnelig ved rørgjennomføring. Rommet vil videre kunne fungere med avviket, men utbedring må påregnes på sikt.

Overflater Gulv

TG 2

Rommet har flislagt gulv.

Gulvet har ikke fall fra dørterskel mot sluk, men noe motfall på selve gulvet. Det er imidlertid oppkant ved dør som tilsynelatende er noe fuget med silikon e.l. Høydeforskjellen mellom sluk og synlig tett oppkant er likevel under hva som kreves.

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

Det er målt ca. 5 mm. motfall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det ble registrert noe motfall på flisoverflater mellom sluk og dør.
Oppkant er heller ikke tilstrekkelig.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeider er utført av fagkyndig flislegger. Deler av arbeidet fremstår med ufagmessig utførelse.

- Elastisk fuge i overgang gulv/vegg har slipp/sprekk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Dør må monteres høyere og med tett oppkant på minimum 30 mm. for å begrense avviket og konsekvens ved en eventuell vannlekkasje. For å lukke avviket helt må fliser legges på nytt med riktig fall ihht. krav.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Gulvet har plastsluk med stålrister. Det ble ikke registrert synlig tettesjikt/membran verken i sluk, på åpning i vegg ved rørgjennomføring eller ved dør. Rommet blir imidlertid ikke utsatt for bruksvann, Sluk er i tilfelle lekkasje.

Selve sluken fremstod tilsynelatende i god stand.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er ikke registrert at det er membran/tettesjikt på våtrommet. Sluk var ikke tilstrekkelig rengjort for tilfredsstillende inspeksjon. Det er påvist at det mangler ved rørgjennomføring i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Mulig har tettesjikt på gulv og vegger behov for full oppgradering for å tilfredsstille krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Ventilasjon

TG 2

Rommet har avtrekksvifte fra vaskerommet og tilluft ved dør.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kanal for avtrekksvifte avsluttes med utkast i bod, ikke til det fri.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avtrekk må føres ut til det fri for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er vegg av betong eller Leca som står mot grunn/tilfylt terreng.

ETASJE 4 > BAD (ETASJEPLAN 4)

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. panel i takhimling. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt servant.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



Overflater vegger og himling

TG 2

Badet har flis på vegger og panel i takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldige valgte fliser. Det ble heller ikke registrert indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder.

Badet har dusjkabinett, noe som ansees som en god løsning og som bidrar til å ivareta tiltenkt levetid for flis og membran på vegger.

Helhetsinntrykk, TG1. Lokalt avvik nevnt under.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert skade på flishjørne nederst på susternekkasse for toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utbedring er påregnelig.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

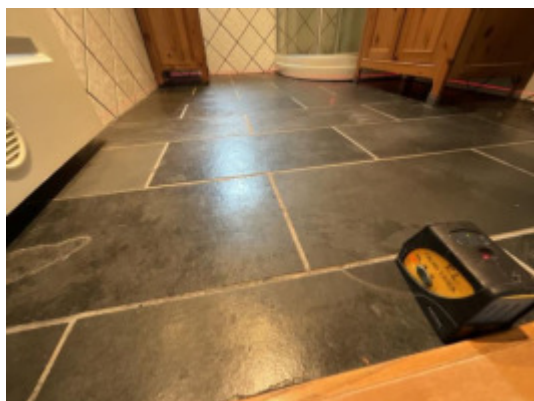
Fliser på gulv.

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

Gulvet er bortimot helt flatt, men har oppkant i form av dørsvill. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tiliggende bygningsdeler. Lekkagesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne.

Det ble ikke registrert skader eller bom i flis og fuger.

TG 1 gis for flisoverflate og synlig høydeforskjell over 25 mm. Tettesjikt er videre vurdert i punkt for "Sluk, membran og tettesjikt"



Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Våtrommet har plastsluk med stålrister. Sluken var ikke rengjort, membran ikke mulig å tilfredsstillende kontrollere i sluk. Ukjent omfang og type membran. Ukjente løsninger bak lister ved dør.

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



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det foreligger ingen dokumentasjon på hvem som har utført arbeider og produkter som er benyttet. Kvalitet og utførelse er ukjent.
 - Det er ukjente tetteløsninger bak lister ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Innhent dokumentasjon om mulig. Det anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelle nødvendige tiltak ved dør.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt servant.

Det ble ikke registrert synlig dreneringsutløp under vegghengt toalett. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på at sisternesekasse har preakseptert skjult lekkasjesikring.

VVS-utstyr og innredning fremstod i god stand.

Helhetsinntrykk, TG1.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vegghengt sisterner mangler dreneringsutløp. Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivarettatt på andre måter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Drenerings løsning bør etableres om mulig slik at eventuelt lekkasjevann fra lukket våtromsinstallasjon blir synliggjort og ledet til sluk, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Ventilasjon

TG 1

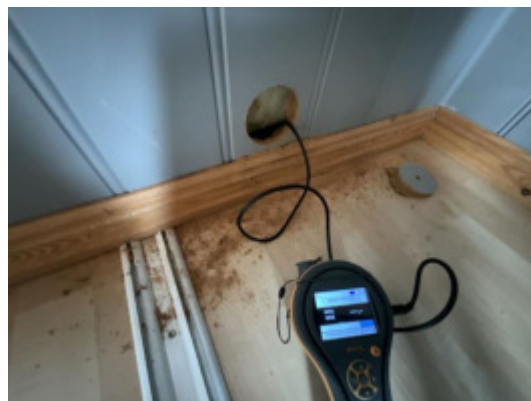
Badet har mekanisk avtrekksvifte og tilluft ved dør.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

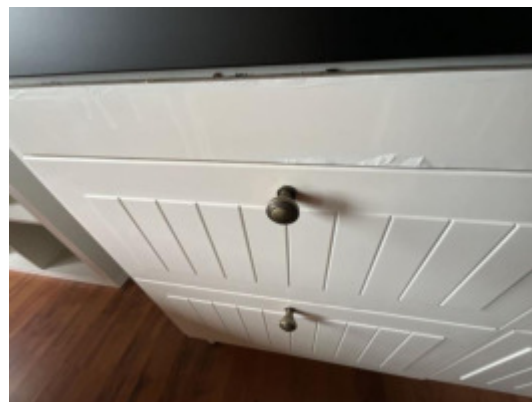
Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og malt benkeplate i tre.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning.

MERK: Det gjøres oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert noe lokal svelling på skapfront og noe antydning til tørkesprekk på benkeplate.

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Område med svelleskade bør fuktbeskyttes for å forhindre videreutvikling. Ny eier må selv videre vurdere behov for utbedring av svelleskade og tørkesprekk.

- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator med kullfilter montert over komfyr. Kullfilter vil si kun luftrensing, ingen luftutskifting.

Avtrekket fungerte på befaringsdagen, ukjent kapasitet på kullfilter og om eventuelt når filter sist ble rensset/byttet.

Estimert brukstid for ventilator er ca. 15 år.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ventilator med kullfilter er en preakseptert løsning, men iht. takstbransjens retningslinjer skal kjøkkenventilator med kullfilter/karbonfilter vurderes som TG2 for å gjøre kjøper oppmerksom på at dette er en installasjon som trenger jevnlig vedlikehold og utskifting av filter.

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser. Jevnlig rengjøring og regelmessig utskifting av filter må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår. Stedvis enkelte strekk med kobberør.

Vannrørøppegget er av typen rør-i-rør, men er ikke samlet rørfordelerskap.

Arbeider ble i 2006/07 utført av Hovden Rørleggerservice AS.

Stoppekran påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannrørene av plast er ikke samlet i rørfordelerskap. Normal byggemåte i 2006 var rør-i-rør samlet/fordelt fra rørfordelerskap. Dagens løsning er ikke lekkasjesikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser og kontroll anbefales. Innhent dokumentasjon om mulig. Det bør etableres vannfordelersskap og andre tiltak for å bedre lekkasjesikkerhet.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

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

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

Ventilasjon

TG 1

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.



Varmtvannstank

TG 1

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

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



Andre installasjoner

TG 1

Boligen varmes opp via varmepumpe. Denne fungerte på befaringsdagen.

Ukjent alder på varmepumpen og ukjent servicehistorikk. Henviser til selger for mer informasjon.

TG gis for at varmepumpen fungerte på befaringsdagen.



Elektrisk anlegg

TG 3

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

- Det ble registrert enkelte arbeider som virket noe ufagmessig utført i stuen i plan 2, og i hagestue.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Tilstandsrapport

Byggeår, mulig enkelte tilleggsarbeider i ettertid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Enkelte løsninger virker ufagmessige.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger noe samsvarserklæring. Ukjent om dette er for alt arbeidet. Bør undersøkes nærmere.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei - Det er ikke opplyst om dette.
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

- Brannslukkeapparat er fra 2006, over 10 år. TG 3.

- Det mangler røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

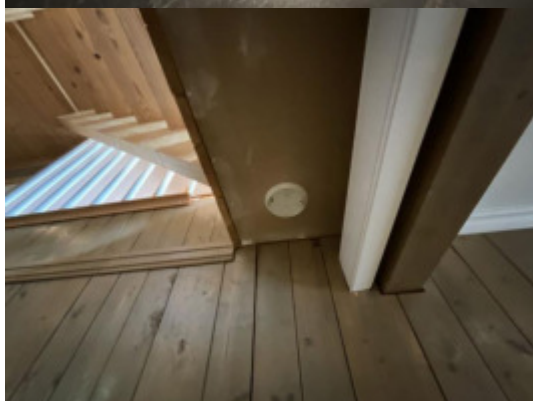
Ja - Brannslukkeapparat er fra 2006, over 10 år. TG 3.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Demontert.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



Tilstandsrapport

Drenering

TG 1

Boligen ligger på ulike nivåer i terrenget. Bakre del av boligen ligger over terrengnivå. 1. etasje ligger delvis under bakken, men godt inn fra skråning. Tilfylldt terreng er drenerende masser.

Nedløp fra takrenner føres til fritt terreng, normalt for hytter på fjellet som er utsatt for lange perioder med lave temperaturer og frost i bakken.



Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i Leca elementer e.l. Antar betongplate mot grunnen på nivå 1 og 2.

Ukjent isolasjonsløsning, normal løsning for byggeperioden var helt isolert med isopor e.l. under støp.

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



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Se punkt for etasjeskille vedr. sig i støpt plate på nivå 2 i boligen. Selger opplyser i egenerklæringsskjema at utvikling med sig er fra byggeperioden.

- Det ble registrert enkelte sprekker på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er påregnelig med utbedring av sprekker. Grunnmuren bør videre holdes under oppsyn for eventuelt videreutvikling.
 - Utbedring av sig er ikke prekært. Ved en senere renovering av etasjen, vil oppretting/flytsparkling kunne lukke avviket.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur

TG 1

Forstøtningsmur av betongblokker. Fremstod i normal påregnelig stand.

Fallhøyde er ikke vurdert da dette gjelder for naboeiendom. TG gis for tilstand mur.



Terrengforhold

TG 0

Boligen ligger i skrånet terreng.

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller snøskred.

- Det gjøres oppmerksom på noe løse masser av stein og grus i bratt skrånet terreng bak boligen. Det kan ikke utelukkes at det her til tider vil rase noe ut.



Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Avløpsrør og vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A. TG 1 settes ut fra antatt god gjenværende levetid.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Iflg. igangsettingstillatelse (mai 2015)

Standard

Normal garasje standard. Uisolert.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er ikke tilstandsvurdert, inngår ikke i gitt mandat.

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje 1(underetasje)	41	28	13	Entré/hall. , Soverom , Soverom 2	Bod , Bod/Vaskerom
Etasje 2	31	31	0	Disponibelt/Stue , Bad (etasjeplan 2)	
Etasje 3	56	45	11	Stue/kjøkken	Innglasset veranda
Etasje 4	34	34	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad (etasjeplan 4)	
Sum	162	138	24		

Kommentar

KONTROLL AV TEGNINGER:

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

- Innglasset veranda/Hagestue fremgår ikke av på mottatte tegninger fra kommunen.
- Det gjøres oppmerksom på at et av rommene er merket "Disponibelt" på tegninger. Undertegnede har valg å lagt inn dette som et P-ROM.
- Tegninger viser rom som er merket "Allrom" dette fremstod som soverom på befaringsdagen.
- Tegninger viser ikke utvendig redskapsbod som er plassert under veranda.

Annet:

- Utvendig redskapsbod er ikke medregnet i det generelle arealet for boligen.
- Tegninger viser vinduer to vinduer i rom som er merket disponibelt. Disse vinduene eksisterer ikke. Isteden er det montert en balkongdør i rommet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Se kommentar areal.

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: Vegger mot tilstøtende boenhet er lukket. Brannsikring er ikke mulig å kontrollere.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	47	0	47		Garasje
Sum	47	0	47		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt tegninger som viser garasjen. Disse finnes trolig da kommunen har godkjent igangsettingstillatelse. Bør videre undersøkes.

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2023	Ruben Lossius	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	2	988		0	441.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jernvegen 14 A

Hjemmelshaver

Grimsbø Vidar

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.06.2023	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse	18.06.2023	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Fremvist	0	Nei
Tegninger - Bolig	15.06.2006	Daterte tegninger mottatt av megler.	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	28.06.2023	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet	0	Nei
Tegninger - innglasset hagestue			Eksisterer Ikke	0	Nei
Eiendomsverdi.no	28.06.2023	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet	0	Nei
Tegninger - garasje		Det er gitt igangsettelsestillatelse på denne i 28.05.2015.	Ikke vist	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 symptom 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 fuktnnhold 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/CM1387>

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



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-23-0039 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 3199412/21574540
Bestilling: C3 2023-06-06 (9) 73

Dato
06.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
928649	200	8.10.2015	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4222 BYKLE	2	988	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601900967

Vedlegg: Nei

Opprettet etter ML § 9 b, c eller h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974588560	BYKLE KOMMUNE	4754 BYKLE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
.	EGELAND KRISTIN GRIMSBØ VIDAR			

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0941	2	988	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
0941	2	1535

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 928649 Tinglyst: 08.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-23-0039 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 3199409/21574525
Bestilling: C3 2023-06-06 (9) 72

Dato
06.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
22544	93	2.12.2005	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4222 BYKLE	2	638	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kommune	Bykle kommune Bykle Rådhus 4754 BYKLE 950814968
---------	---

MÅLEBREV	☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J.nr.	26/05
Målebrev nr.	9/175
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	2	988	
Bruksnavn/adresse			
Areal	969.7		m ²

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	24.5.2005		
Rekvirent	Bykle kommune	Gnr.	Bnr.
		2	683
Bestyrer	Torgeir Ravn		
Forretning	Kart og delingsforretning over ein parsell av gn 2 bnr 638		
 Doknr: 22544 Tinglyst: 02.12.2005 Emb. 093 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bykle	23.11.2005	 Torgeir Ravn	 Astrid Steensby

GAB

Registreringsstempel
MÅLEBREV FERDIG REGISTRERT I GAB DATO: <u>26.05</u> SIGN. <u>TR</u>

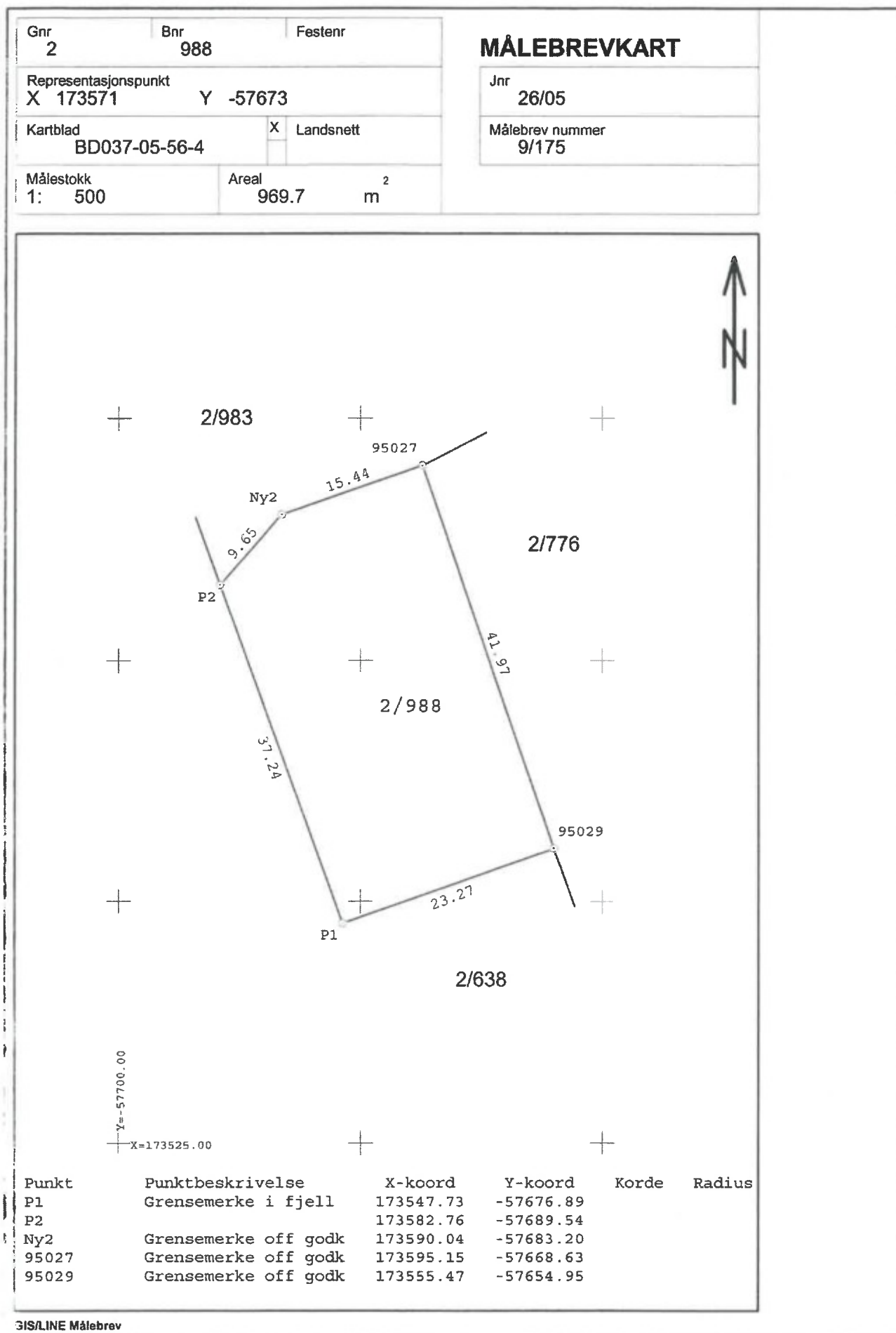
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
22544

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

GIS/LINE Målebrev





Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-23-0039 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 3199385/21574405
Bestilling: C3 2023-06-06 (9) 70

Dato
06.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
104125	93	7.10.1986	FREDNINGSVEDTAK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4222 BYKLE	1	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

07 OKT 86 04125

SØRENSKRIVAREN I
SETESDAL

**KGL.RES. AV 5. SEPTEMBER 1986 OM OPPRETTELSE AV HOVDEN
LANDSKAPSVERNOMRÅDE OG VIDMYR NATURVERNRESERVAT I AUST-
AGDER**

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr 63, § 8
jf § 10 og §§ 21, 22 og 23, og § 5, jf § 6 og §§ 21, 22, og
23 blir
følgende landskapsvern område og naturreservat i Aust-Agder
fylke fredet i samsvar med vedlagte bestemmelser:

Hovden landskapsvern område
Vidmyr naturreservat

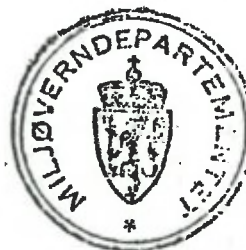
II

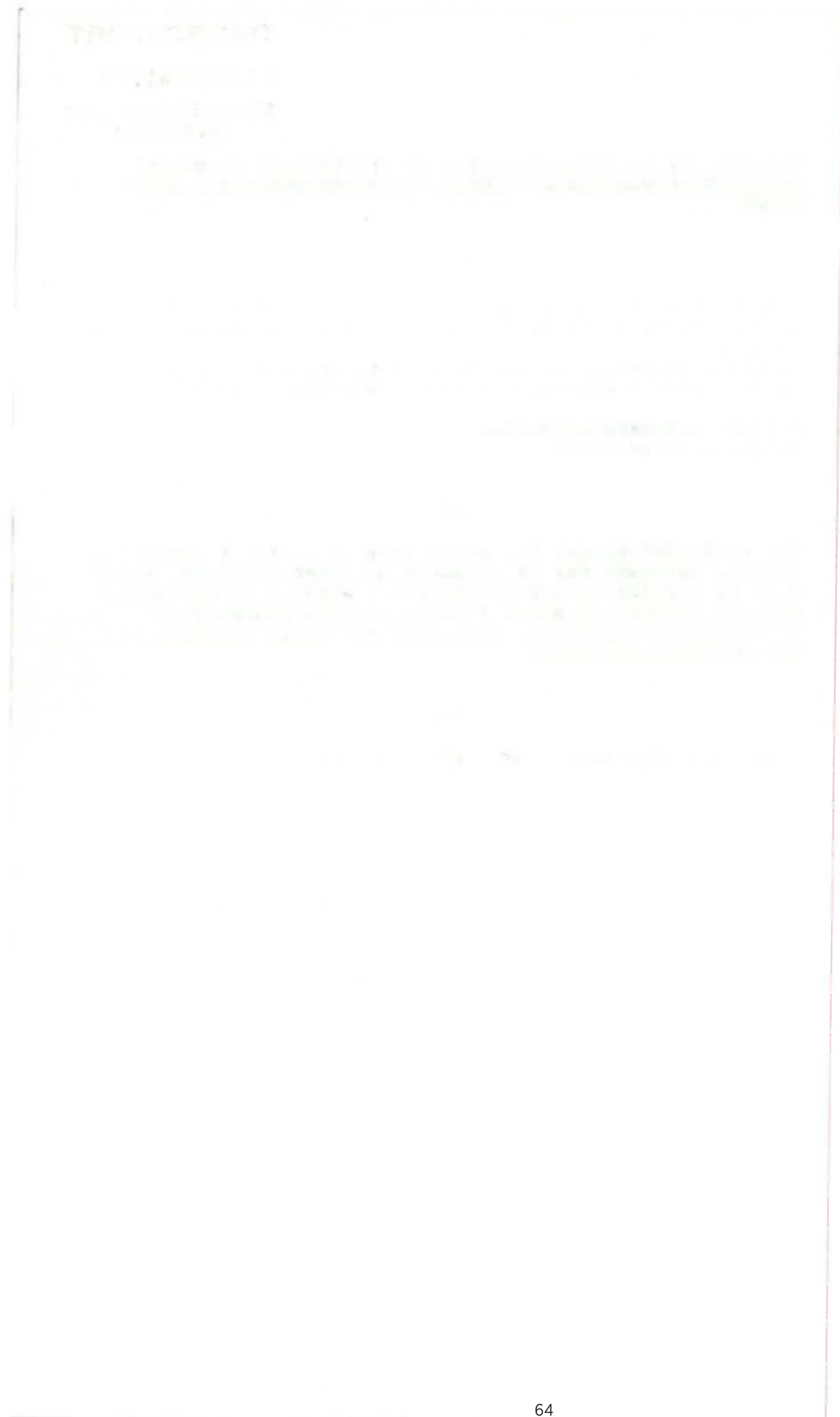
Den myndighet Kongen har etter §§ 6 og 10 til å fastsette
nærmere bestemmelser om områdene og deres skjøtsel, etter
§ 21 om merking av fredninger m.v., etter § 22 om regule-
ring av ferdsel og etter § 23 om å gjøre unntak fra
fredningsbestemmelsene, overføres for disse områdene til
Miljøverndepartementet.

III

Disse bestemmelsene trer i kraft straks.

Rett kopi bekreftes.

5/9-86 *afg*



Bnr. 7 er slått sammen med Bnr. 6

FREDNINGSFØRESEGNEN FOR HOVDEN LANDSKAPSVERNOMRÅDE I
BYKLE KOMMUNE, AUST-AGDER FYLKE

I.

I medhald av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 5, jfr. § 6 og §§ 21, 22 og 23, er eit område nord for Hovden i Bykle kommune, Aust-Agder fylke, verna som landskapsvernområde ved kgl. res. av 05.09.86 under namnet "Hovden landskapsvernområde."

II.

Det verna området omfatter heile eller delar av gnr./bnr. 1/1, 1/2, 1/6, (9), 1/7, 1/19, 1/20, 1/22, 2/2, 2/3 og 2/9. Landskapsvernområdet dekker et areal på ca 59.000 dekar.

Grensene for landskapsvernområdet går fram av vedlagte kart i målestokk 1:20 000 datert Miljøverndepartementet mars 1985. Kart og fredningsføresegner vert oppbevarte i Bykle kommune i Aust-Agder fylkeslandbrukskontor, hos fylkesmannen i Aust-Agder, hos Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

Dei nøyaktige grensene for landskapsvernområdet skal merkast opp i marka. Knekkpunkta bør koordinatfestast.

III.

Føremålet med landskapsvernområdet er å ta vare på eit vakkert naturlandskap som er eineståande i sitt slag i fylket. I verneområdet finn ein store, samanhengjande myrområde, som til saman inneheld eit vidt spekter av ulike myrtypar, og ein finn særmerkte spor frå siste istid som t.d. terassar, daudisgropar og morener. Både myrene og lausavsetningane er av stort verd for undervisning og forskning.

IV.

For landskapsvernområdet gjeld følgjande reglar:

1. Alle inngrep som vesentleg endrar karakteren til landskapet er forbodne, som t.d. oppføring av bygningar, anlegg og faste innretningar, opplag av båt, framføring av luftleidningar, jordkablar og kloakkleidningar, bygging av vegar, drenering og annan form for tørrlegging, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, ny utføring av kloakk eller andre konsentrerte forureiningstilførselar, attlegging av avfall og bruk av kjemiske middel.

Opplistinga er ikkje fullstendig.

2. Endring i samansetnaden av treslag ved skogkultur er forbode.

V.

Reglane i pkt. IV er ikkje til hinder for:

1. Gjennomføring av militær operativ verksemd og tiltak i samband med ambulanse-, politi-, brannvern-, sikrings-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltningsverksemd.
2. Vedlikehald og drift av eksisterande vegar, bygningar og anlegg.
3. Skogs- og jordbruksdrift herunder nydyrking etter dei lovene og føresegnene som gjeld.
Jfr. likevel punkt VI, 1.

VI.

1. Nydyrking over kote 900 kan berre skje etter plan godkjent av forvaltningsstyresmakta. Bygningar knytte til jordbruksdrift kan oppførast når utforming og plassering er godkjent av forvaltningsstyresmakta. Forvaltningsstyresmakta kan gje løyve til framføring av landbruksvegar når dette er naudsynt for drifta av landbruksareala, og når vegane ikkje bryt med landskapsbiletet.
2. Forvaltningsstyresmakta kan gi nærare føresegner om regulering av motorisert ferdsel i heile eller delar av området dersom dette blir naudsynt av omsyn til naturmiljøet. Jfr. lov om motorferdsle i utmark og vassdrag, § 7.

VII.

Forvaltningsstyresmakta kan utføre skjøtselstiltak som er naudsynte for å fremje føremålet med landskapsvernområdet.

Oppmerking av turistløyper og turistruter, bygging av klopper og oppsetjing av skilt skal godkjennast av forvaltningsstyresmakta.

Forvaltningsstyresmakta kan i skjøtselsplan fastsetje nærare reglar for tiltak i medhald av dette punktet.

VIII.

Forvaltningsstyresmakta kan gjera unntak frå fredningsføresegnene for vitskaplege undersøkingar, arbeid av vesentleg samfunnsmessig verdi og i særskilte høve der-



3

som dette ikkje er i strid med føremålet med fredinga.

IX.

Forvaltninga av føresegnene for "Hovden landskapsvern-
området" vert lagt til fylkesmannen i Aust-Agder.

Rett kopi bekreftes.

5/9-86 Affo



DAGBOKFØRT
07.OKT86 04125
SORENSKRIVAREN I
SETESDAL



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-23-0039 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 3199408/21574520
Bestilling: C3 2023-06-06 (9) 67

Dato
06.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7046	93	6.4.2006	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4222 BYKLE	2	988	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Retur til

Bykle kommune

4754 Bykle

TINGLYST

 Skøyte¹⁾

 KRISTIANSTAD TINGHET
 DAGBOKNR. 7046

Opplysningane i felt 1-6 vert registrerte i grunnboka

1. Eigedomen(ane) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell part
Kommunenr. i Kommunenamn	0941 Bykle	2	988			
Overdraginga gjeld bygg på festa grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdraginga omfattar transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja				
Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald av tomtefeste-lova kapittel 4 eller avtale	☒ Nei ☐ Ja	Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar				
Omfattar overdraginga ideell part, herunder eigarseksjon skal storleiken på parten gjes opp	Storleik	Eigedomen ligg til ein annan eigedom som tilhøyr etter avhendingslova § 3-4 andre leddet bokstav d ☒ Nei ☐ Ja				
Slag	Med ☐ 1. bygningar ☒ 2. bygningar	Utan ☐ 1. bygningar ☒ 2. bygningar				
Bruk av grunn	☒ Bustad- ☐ Fritids- ☐ V Forretning- ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. veg ☐ A Anna					
Type bustad	☒ Fritiliggj. ☐ Tomanns- ☐ Rekkehús/ ☐ Blokk- ☐ AN Anna					
	☒ FB einestad ☐ TB bustad ☐ RK kjede ☐ BL leilegheit					

2. Kjøpesum		Lyst ut til sal på den frie marknaden
Kr 30.758,- (kronertredvetusen sj	åtte 00/100)	☒ Ja ☐ Nei
Omselningstype	☒ 1 Fritt sal ☐ 2 eller delvis ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjer ☐ 8 Anna	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 30.758,-

4. Blir overdregen/overdregne fra		Ideell part
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Namn	
958 81 4968	Bykle kommune	

5. Til		Fast busett i Noreg	Ideell part
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Namn	☒ Ja ☐ Nei	1/1
	Kristin Egeland	☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilde avtaler
OBS! Her fører ein berre opp opplysningar som skal og kan tinglystast

Jfr tinglyst kjøpekontrakt


 Doknr 7046 Tinglyst 06.04.2006 Emb. 993
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

7. Kjøparen/til eignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon ⁵⁾

Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med foresegna i eigarseksjonslova § 22, 3. leddet

Stad, dato

Harøy

17.01.06

Kjøparen/til eignaren si underskrift

Her med maskin eller blokkbokstavar

KRISTIN EGELAND

8. Fråsegn om sivilstand mm. ⁶⁾

1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?

☐ Ja☐ Nei

Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.

2. Er utferdarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og baa skriv under som utferdar?

☐ Ja☐ Nei

Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.

3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?

☐ Ja☐ Nei

Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkje i overdraginga.

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad, dato

Bykle 07-02-2006

Utferdaren si underskrift ⁷⁾

Her med maskin eller blokkbokstavar

Kari Teiskelid

BYKLE KOMMUNE
ORDFØRAREN
4754 BYKLE

KARI TEISKELID

Som ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overforinga

Dato

Ektemaken/registrert partnar si underskrift

Her med maskin eller blokkbokstavar

⁸⁾ Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift

Her med maskin eller blokkbokstavar

TULLU BJØRNSTAD

Adresse

2. vitneunderskrift

Her med maskin eller blokkbokstavar

GRUNVÅG MOSEIN SÆHILD

Adresse

Bortfestaren si underskrift

Her med maskin eller blokkbokstavar

10. Fråsegn om sivilstand mm. for heimelshavar ⁷⁾	
1. Er heimelshavar(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?	
☐ Ja ☐ Nei	Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.
2. Er heimelshavarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og bae skriv under som utferdar?	
☐ Ja ☐ Nei	Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.
3. Gjeld overdraginga bustad som heimelshavar(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?	
☐ Ja ☐ Nei	Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkje i overdraginga

11. Underskrifter og stadfestingar	
Som eigar/festar (heimelshavar) samtykkjer eg i overføringa	
Stad, dato	
Heimelshavaren si underskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
	Fodselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som heimelshavaren sin ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa	
Dato	Ektemaken/registrert partnar si underskrift
	Her med maskin eller blokkbokstavar
⁸⁾ Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg	
1 vitneunderskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Adresse	
2 vitneunderskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Adresse	

- Notar:**
- Med dokumentet til tinglysing skal det følgje ein gjenpart skriven på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må vere betalt for dokumentet kan tinglysast.
 - Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttast.
 - Dokumentavgifta er knytt til salsverdien på eigedomen. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdien, er det nok å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn salsverdien. Dersom ein fyller ut bae felte, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgast, unnateke tilfelle etter § 1, 2. leddet og § 3 i dokumentavgiftvedtaket.
 - Det er Enhetsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast.
 - Feltet kan sløyfas om dokumenter ikkje gjeld overdraging av bustadseksjon.
 - Separerte vert rekna som gifte/registrerte partnarar, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkjepåteikning er vanlegvis berre naudsynt dersom begge er heimelshavare.
 - Dersom utferdaren ikkje er heimelshavar, må heimelshavaren godkjenne overdraginga ved særskild påteikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarande fråsegn om sivilstand eller med samtykkje frå ektemake.
 - Dersom utferdaren ikkje er ein offentleg person, må utferdaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og bur i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbeijent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar. Utferdaren, tileignaren, tileignaren sin ektemake/registrerte partnar, foreldra, barn eller sysken kan ikkje stadfeste utferdaren si underskrift.

KJØPEKONTRAKT

Seljar, Bykle kommune v/ordføraren og kjøpar Kristin Egeland personnummer
adresse Jernvegen 3, 4755 Hovden har gjort slik avtale:

I.

Seljaren forpliktar seg til å overdrage til kjøpar Kristin Egeland bustadtomt nr 53 i Austmannlii bustadfelt, som er gjeve bnr 988 i Bykle kommune for kjøpesum stor kr 30.758,- (kronertredvetusensjuhundreogfemtiåtte 00/100)

Kjøpar overtek tomta så snart kjøpekontrakt er underteikna, og kjøpesummen betalast da kontant mot skjøte klart for tinglysing.

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

Kjøparen skal bere alle omkostningar i samband med overdraginga.

II

For overdraginga gjeld fylgjande vilkår:

Pkt 1-3 skal ikkje tinglysast.

1.

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

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

2

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

3

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

Kostnadene for dette er ein del av tomteprisen.

Pkt 4-13 skal tinglysast.

4

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

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

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

5

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

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

6

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

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

7

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

8

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

9

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

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

10

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

11

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

12

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

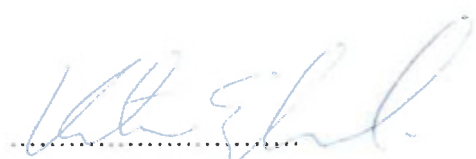
13

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

III

Denne kontrakta er utsteda i 2 eksemplar, eit til kvar av partane. Kontrakta skal tinglysast på eigedomen og kostnader med dette skal dekast av kjøper.

Bykle. 07.02.2006


underskrift til kjøper


underskrift til seljar



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-23-0039 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 3199411/21574535
Bestilling: C3 2023-06-06 (9) 66

Dato
06.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
634289	200	31.8.2009	OPPHEVELSE AV SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4222 BYKLE	2	988	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



23.08.09



Ren kopi bekreftes

Til Statens Kartverk

Tordenskjoldsgate 65

4614 KRISTIANSAND.S.

Vedr. Bnr 988, Gnr 2 i Bykle Kommune

På bakgrunn av en misforståelse ble det søkt om seksjonering av Jernvegen 53 , Austmannali på Hovden i Setesdal.

Seksjonering kan bli aktuelt på et senere tidspunkt eventuelt i forbindelse med salg av eiendommen.

Jeg ber om at begge leilighetene i Jernvegen 53 skal stå oppført som en enhet med ett gårds- og bruksnummer.

Om det er mulig uten ekstra kostnader vil jeg be om at leilighetene får registrert sin egen adresse, slik at hovedleiligheten heter Jernvegen 53 A og bi leiligheten heter 53 B. Dette av praktiske hensyn i forbindelse med post.

Ta gjerne kontakt med meg om noe er uklart.

Med Vennlig Hilsen

Kristin Egeland

Doknr: 634289 Tinglyst: 31.08.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-23-0039 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 3199410/21574530
Bestilling: C3 2023-06-06 (9) 64

Dato
06.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
848167	200	20.10.2008	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4222 BYKLE	2	988	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

Blankett nr

62-1502

Begjæringskjemaet sendes til Bykle kommune, oppmålingsavdelingen.	☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
---	--

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres oppmålingsavdelingen for videreekspeidering til rekvisent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

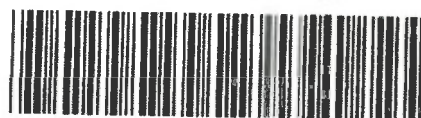
1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festennr.	Seksjonsnr.
0941	Bykle	2	988		

2. Hjemmetshaver(e)

Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
-----------------------------------	------	-------------	--------------

Kristin Egeland

Doknr. 848167 Tinglyst: 20.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste**

Oppgave 1: Fortolkninger av et mangfold av størrelsesforholdingsliste															
S nr	Formål ⁽¹⁾	Brøk (teller)	Tilleggs-areal ⁽²⁾	S nr	Formål ⁽¹⁾	Brøk (teller)	Tilleggs-areal ⁽²⁾	S nr	Formål ⁽¹⁾	Brøk (teller)	Tilleggs-areal ⁽²⁾	S nr	Formål ⁽¹⁾	Brøk (teller)	Tilleggs-areal ⁽²⁾
1	B	155	G	11				21				31			
2	B	93	G	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 248				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) 248				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses

Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Feit 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Kristin Egeland

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDETEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner
Bykle 25/7-08		Kristin Egeland	

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
 eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjenstas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Bykle kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gårdens bruksnr. og seksjonsnr. er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr	Festenr	Seksjonsnr	
2	988			i Bykle kommune
Dato		Underskrift		Stempel
17/10-08		Elise Nordmark		Bykle kommune

Noter:

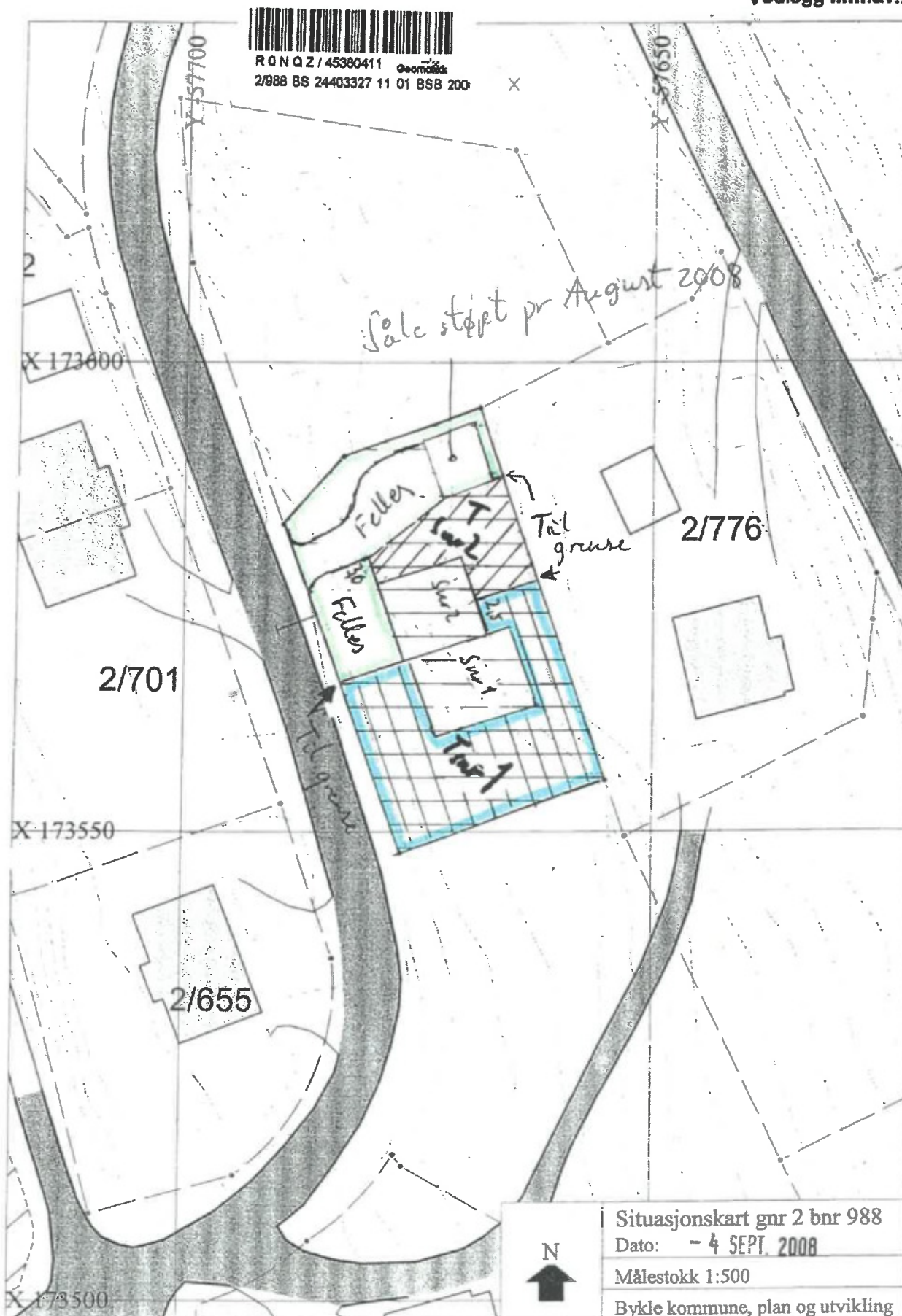
- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
- 6) B=tilleggsdel i bygning, G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legaipanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingssjenpart.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.


 Kristin Egeland

Vedlegg 1 av 2



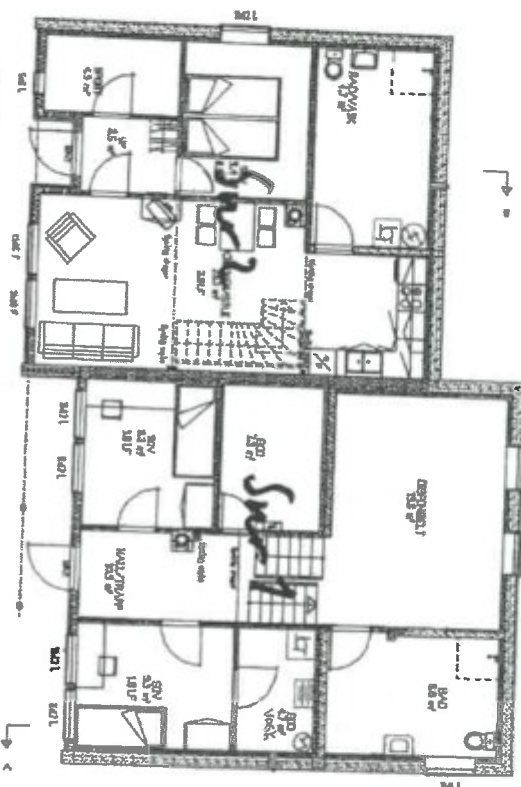
Austmannali 53 Gnr 2 Bnr 988 BYKLE

Vedlegg 2 av 2

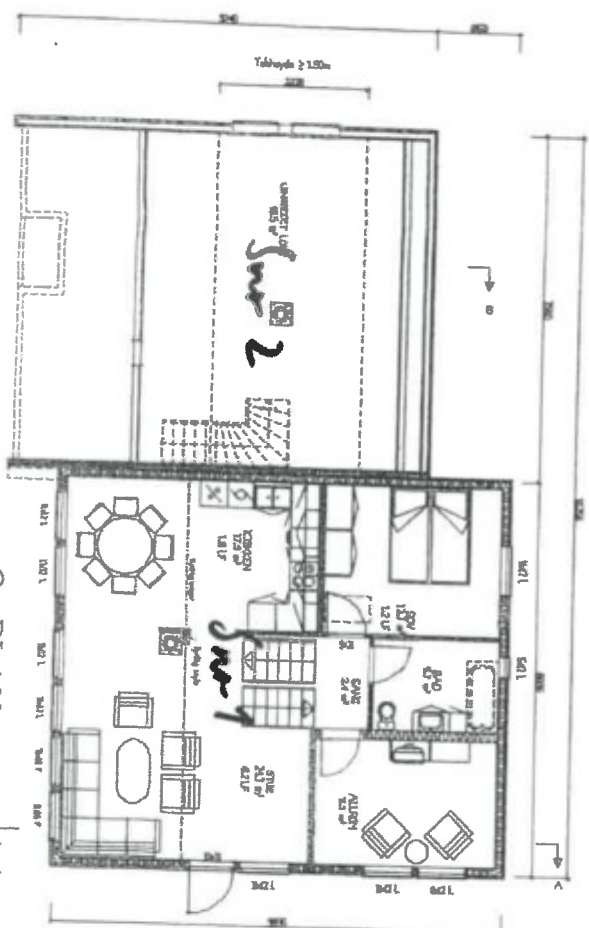
Dimensjoner på tegning er målt i mm.



1. PLAN



2. PLAN



3. PLAN

4. PLAN

AREALER	BRU	BRU-K	BA
Sokkel/Utstill	74,5	74,5	37,3
Hovedplan	80,2	80,2	80,2
Loftplan			
SM	154,7	154,7	117,5
Loft-bredde ved 1,5m høyde:			
Br-tilfyllighet	93,2	88,2	78,2
(inkl. loft)			

Rev. 1 Endret vindu på kjøkken
Rev. 2 Ekstra gang ved inngang til hovedetasje

NORDBOHUS

type
ETA 2

Tegning
PLAN

Byggherre
Byggplass
Kommune

Målt 1:100

Om lagring i arkiv

GRUNNTEI 10/16 S. 10/16
KONTORPLAN OG

Tegner HH RAN Dato: 08.04.03 14.12.01

Kontrollerer HH RAN Dato: 30.03.01

Arkiv: W5021005

Etterligging til: lov om endring av 12.5.99

A01-

Austmannali 57 bnr 886 bnr 2 bnr 15



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-23-0039 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 3199404/21574500
Bestilling: C3 2023-06-06 (9) 68

Dato
06.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
104126	93	7.10.1986	FREDNINGSVEDTAK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4222 BYKLE	1	8	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

07 OKT 86 04126

SORENSKRIVAREN I
SETESDAL

KGL.RES. AV 5. SEPTEMBER 1986 OM OPPRETTELSE AV HOVDEN
LANDSKAPSVERNOMRÅDE OG VIDMYR NATURVERNRESERVAT I AUST-
AGDER

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr 63, § 8
jf § 10 og §§ 21, 22 og 23, og § 5, jf § 6 og §§ 21, 22, og
23 blir
følgende landskapsvernopråde og naturreservat i Aust-Agder
fylke fredet i samsvar med vedlagte bestemmelser:

Hovden landskapsvernopråde
Vidmyr naturreservat

II

Den myndighet Kongen har etter §§ 6 og 10 til å fastsette
nårmere bestemmelser om områdene og deres skjøtsel, etter
§ 21 om merking av fredninger m.v., etter § 22 om regule-
ring av ferdsel og etter § 23 om å gjøre unntak fra
fredningsbestemmelsene, overføres for disse områdene til
Miljøverndepartementet.

III

Disse bestemmelsene trer i kraft straks.

Rett kopi bekrefteas.

5/9-86 *A/Ho*



**FREDNINGSFØRESEGNER FOR VIDMYR NATURRESERVAT I BYKLE
KOMMUNE, AUST-AGDER FYLKE****I.**

I medhald av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 8, jfr. § 10 og §§ 21, 22 og 23, er eit område sør og vest for Lislevatn i Bykle kommune, Aust-Agder fylke, freda som naturreservat ved klg. res. av 05.09.86 under namnet "Vidmyr naturreservat".

II.

Det freda området berører følgjande gnr/bnr: 1/8, 2/1, 2/2 og 2/8.

Reservatet dekker eit areal på omlag 9700 daa.

Grensene for naturreservatet går fram av vedlagte kart/flybilete i målestokk 1:5000/ca. 1:5000, datert Miljøverndepartementet mars 1985. Kart og fredningsføresegne vert oppbevarte i Bykle kommune, hos fylkesmannen i Aust-Agder, hos Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

Dei nøyaktige grensene for reservatet skal merkast opp i marka. Knekkpunkta bør koordinatfestast.

III.

Føremålet med fredninga er å ta vare på eit stort, representativt myrområde med godt utvikla bakke- og strengmyrer som har ein rik flora med eit stort innslag av arter som er plantegeografisk interessante.

IV.

For reservatet gjeld følgjande føresegner:

1. Vegetasjonen, også daude buskar og tre, er freda mot skade og ødeleggjing utover det som følgjer av vanleg fri ferdsel eller tiltak i medhald av punkta V og VI. Det er forbode å fjerne planter eller plantedelar frå reservatet. Nye plante-

artar må ikkje innførast. Treslagskifte er forbode.

2. For dyrelivet gjeld viltlovas føresegner og forskrifter.
3. Det må ikkje setjast i verk tiltak som kan endre dei naturlege vekstvilkåra, som til dømes oppføring av bygningar, anlegg og faste innretningar, jordkablar og kloakkleidningar, bygging av vegar, drenering og annan form for tørleggjing uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, utføring av kloakk eller konsentrerte forureiningstilførsler, plassering av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske plantevernmidlar.

Opplistinga er ikkje uttømmande.

4. Motorisert ferdsle er forbode.

V.

Reglane i pkt. IV er ikkje til hinder for:

1. Gjennomføring av militær operativ verksemd og tiltak i samband med ambulanse-, politi-, brannvern-, oppsyns-, sikring-, skjøtsel- og forvaltningsverksemd.
2. Sanking av bær og matsopp.
3. Tradisjonell beiting.
4. Vedhogst til eige bruk for dei 2 hyttene ved vestbreidda av Lislevatn.
5. Vedlikehald og anna naudsynt arbeid på vestre del av damstaden ved utløpet av Lislevatn.
6. Organisert idrettsutøving til fots eller på ski på frose eller snødekt mark.
7. Lågtflygning i samband med etablering av mogeleg flyplass i søndre del av reservatet.

VI.

Forvaltningsstyresmakta, eller det organ forvaltningsstyresmakta avgjer, kan gjennomføre skjøtselforvaltningstiltak for å fremja føremålet med fredninga. Det kan utarbeidast skjøtselforvaltningsplan som skal innhalde nærare retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltaka.

VII.

Forvaltningsstyresmakta kan gjera unntak frå fredningsføresegnene for vitskapelege undersøkingar, arbeid av vesentleg samfunnsmessig verdi og i sær-

3

skilde høve dersom dette ikkje er i strid med
føremålet med fredinga.

VIII.

Forvaltninga av fredningsføresegnene vert lagt til
fylkesmannen i Aust-Agder.

Rett kopi bekreftes.

5/9-86 *Aff*



Eiendomskart for eiendom 4222 - 2/988//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		441,30 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6602997,31	Øst	407593,86
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6603007,12	407602,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,01			
2	6603005,18	407595,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,24			
3	6603002,59	407595,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,69			
4	6603000,1	407586,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,33			
5	6602998,26	407580,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,87			
6	6602980,6	407586,44	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,72			
7	6602988,14	407608,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,27			

3.0 REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR AUSTMANNLI BOLIGFELT

Reguleringsplan datert: 03.06.93 rev. 24.02.94.

Vedtatt i bygningsrådet: ..20.09.94...sak.nr.120.....

Vedtatt i kommunestyret: 27.10.94 sak nr. 97.

BYGGEOMRÅDER

1. BOLIGER

1.1 Områdene skal nyttes til eneboliger og boliger i kjede.

2. ALMENNYTTIGE FORMÅL

2.1 Området skal nyttes til el-forsyningsanlegg.

TRAFIKKOMRÅDER

3. KJØREVEI

3.1 Arealene skal nyttes til veiformål for boligfeltet.

4. GANG- OG SYKKELVEI

4.1 Arealene er avsatt til sammenbinding av gang/sykkelveinettet og løypenettet, vest og øst for Rv 39, samt adkomst til ballplass.

5. SIKTSONE

5.1 Arealene omfatter siktareal for avkjørsel til Rv 39.

FRIOMRÅDER

6. PARK, TURVEI, GANGSTI/SKILØYPE, BALLPlass

6.2 Områdene skal nyttes til nevnte formål.

Natur, vegetasjon og trær skal i størst mulig grad bevares.
All tynning og hogging av trær skal godkjennes av bygningsrådet.

SPESIALOMRÅDER

7. BEVARING

7.1 VERNEOMRÅDE FOR FORNMINNER

Innenfor spesialområder med formål bevaring er det jernvinningsanlegg og kullgroper som er fredet ved lov om kulturminner av 9. juni 1978, §4, 6 og 8. Spesialområdene er markert med loddrette gule/hvite striper på reguleringskartet. Uten spesiell tillatelse fra Universitetets Oldsakssamling er alle slags bygge- og anleggstiltak forbudt innenfor spesialområdene".

8. FRILUFTSOMRÅDE

8.1 Området skal opprettholdes som naturområde. All tynning og hogging skal godkjennes av bygningsrådet.

9. GENERELLE BESTEMMELSER

9.1 Bygningene skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjene.

Det kan settes opp bolighus i inntil 1 1/2 etasje med innredet underetasje. Hus i 2 etasjer kan benyttes dersom tomte er egnet til det. Bebyggelse grunnflate bør ikke overstige 20 % av tomte. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha samme takvinkel, høyde og møneretning.

9.2 Byggemåte, høyde og farge på gjerder og murer skal godkjennes av bygningsrådet.

9.3 Det skal opparbeides biloppstillingsplass for min. 2 biler pr. boenhet på egen tomt. Garasje skal tegnes inn på situasjonsplanen og vedlegges byggesøknaden. Garasjen skal være i en etasje og maksimum 40 m² gulvflate. Garasjen må plasseres slik på tomte at det er mulig å snu bilen på egen tomt før utkjøring. Private avkjørsler skal utøres i samsvar med NKS' Veinorm.

9.4 Busker eller tre som etter bygningsrådets skjønn kan være til ulempe for den offentlige ferdsel, er ikke tillatt.

- 9.5 Vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn har verdi som miljøfaktor, skal vernes. Bygningsrådet kan kreve at det blir lagt frem plan for opparbeidelse av utenomhusarealene der vegetasjon, tre og annet som etter bygningsrådets skjønn kan ha verdi som miljøfaktor, skal vernes.
- 9.6 Ved byggemeldinger skal bygningsrådet se til at de enkelte bygningene får en god utforming når det gjelder form, farger og materialbruk. Alle bygg skal ha saltak eller lignende skråtak. Hel valm blir ikke tillatt. Takvinkelen skal fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle, men skal ikke være mindre enn 15°.
- Det skal nyttes farger som ikke bryter med naturen.
- 9.7 Etter at reguleringsplanen og bestemmelsene er trådt i kraft er det ikke anledning til, ved privat avtale, å opprette forhold som strir mot planen med bestemmelser.
- 9.8 Innenfor rammen av bygningsloven, kommunen sine vedtekter til denne loven og departementets byggebestemmelser, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelsene i tilfeller der særlige grunner taler for det.

Kristiansand, 24.02.94
for SØRLANDSKONSULT A/S

(sign.)

Kommune BYKLE KOMMUNE 4754 BYKLE	Ferdigattest er gjeven for			
	Saksnr 2006/952		Løpenr 845/2007	
	Eigedom/byggestad Austmannlii nr. 53			
	Gnr 2	Bnr 988	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Arnesen Bygg as Pb.5543-Voiebyen 4677 Kristiansand	Tiltakshavar (namn og adresse) Kristin Egeland 4755 Hovden
---	--

Vedtak/løyve		Søknad datert
	Rammeløyve etter søknad	
	Igongsetjingsl��yve etter søknad	
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon			
Tiltaket/type bygg Nybygg / bustadhus			
Vedtak fatta av Plan og utvikling i høve fullmakt		Vedtak dato 15.06.06	Saksnr 143/06
Dato sluttkontroll 30.01.07	Kontrollansvarleg Geir Lund		
Merknader Ferdigattest er skriva ut på bakgrunn av signert kontrollerkl��ringar: Arnesen Bygg as for SØK og tømmerarbeid dat. 30.01.07 Hovden Rørleggerservice as for rør/sanitær dat. 02.01.07. Hovden Hytteservice as for grunn og terrengarbeid dat.28.11.06 øvrige kontrollerkl��ringar vert bedt ettersendt.(Fjordbygg as og Murfirma K.Johannessen)			

Underskrift		
Stad Bykle	Dato 06.02.2007	Stempel/underskrift Folke Nesland Overing.



	Tiltakshavar
	Vidar Grimsbø/Kristin Egeland Wessels veg 5A 2005 RÆLINGEN

Vår ref.:	Sakshandsamar:	Dato
2017/775-10	Jens Gunnar Haugen Tlf. 37938500 jens.gunnar.haugen@bykle.kommune.no	18.08.2023

FERDIGATTEST FOR GARASJAR, ALTAN OG HAGESTOGE TIL BUSTAD PÅ GNR 2, BNR 988 OG 2/1535. JERNVEGEN 14A OG 14B. AUSTMANNLI BUSTADFELT. HOVDEN.

Administrativt vedtak - Saksnr 514/23

Ved førespurnad ver vennleg å oppgje referanse 2017/775

Dette vedtaket er fatta med heimel i delegasjonsvedtak av 24.05.2022

Ein viser til søknad om ferdigattest motteken 02.08.23.

Kommunen gjev med dette ferdigattest for dei ovannemnde tiltak, jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Ferdigattest vert gjeve etter søknad når det føreligg nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskrifta § 8-1.

Ferdigattesten er ikkje ein stadfesting på byggets tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmyndigheita si avslutning av saka.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det som er fastsett i gjeve løyve.

Dersom du har spørsmål, kontakt sakshandsamar.

Med helsing
Bykle kommune

Signe Sollien Haugå
plansjef

Jens Gunnar Haugen
rådgjevar

Brevet er elektronisk godkjent og sendast utan underskrift.



Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 05.06.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	988	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jernvegen 14A, 4755 HOVDEN I SETESDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	5 660,04 kr
Renovasjon	3 171,66 kr
Vann	4 493,82 kr
Sum	13 325,52 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vassgebyr	100 m3	3,91 kr	1/1	0 %	391,25 kr	195,64 kr
Abonnement vann opptil 32 mm	1 stk	3 650,00 kr	1/1	0 %	3 650,00 kr	1 825,01 kr
Kloakkgebyr	100 m3	7,57 kr	1/1	0 %	757,50 kr	378,75 kr
Abonnement kloakk opptil 32 mm	1 stk	4 350,00 kr	1/1	0 %	4 350,00 kr	2 175,00 kr
Renov. standard 120l	1 stk	3 805,00 kr	1/1	0 %	3 805,00 kr	1 902,49 kr
				Sum	12 953,75 kr	6 476,89 kr

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

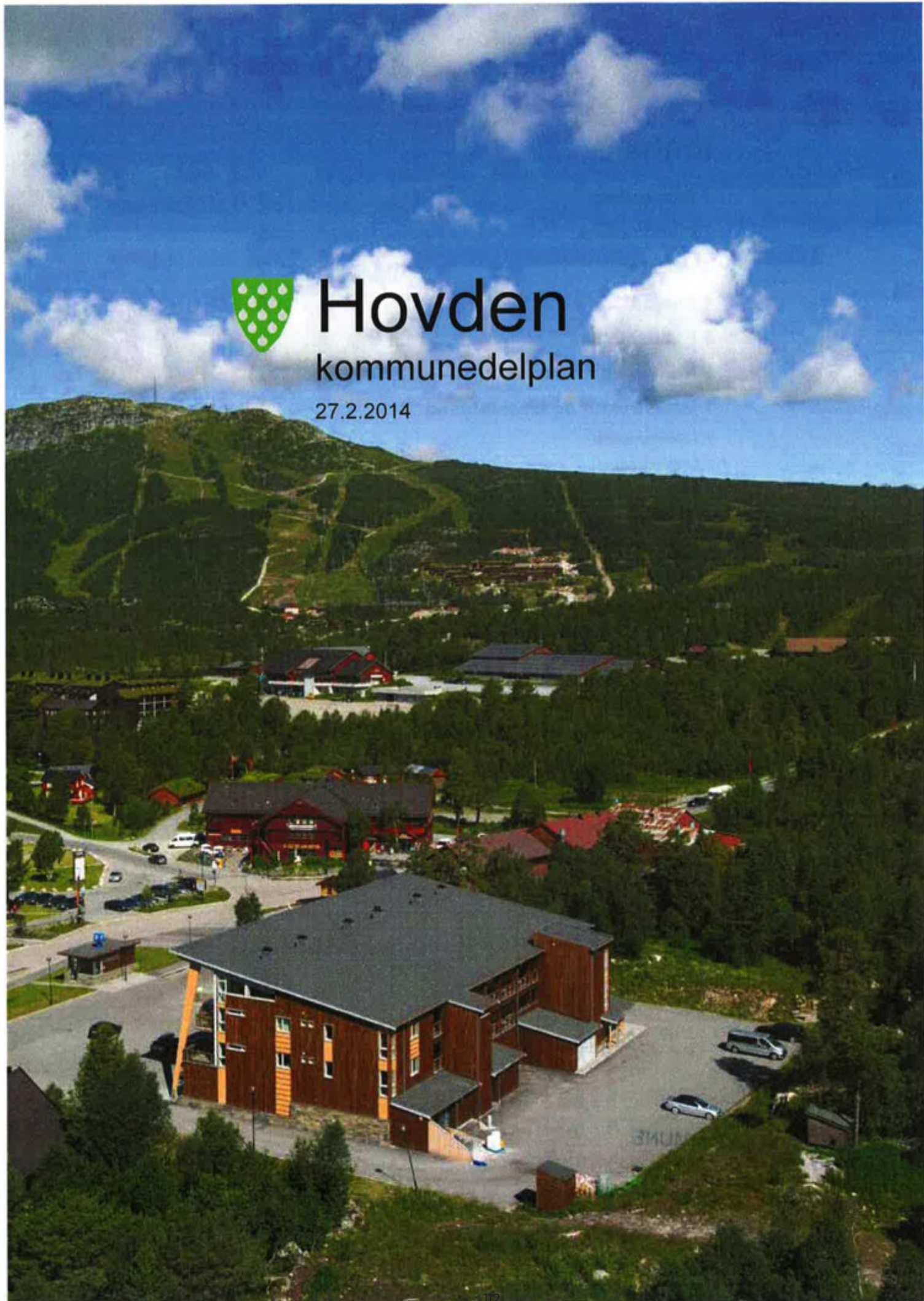




Hovden

kommunedelplan

27.2.2014



Innhold

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

1 Samandrag

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

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

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

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

Planen legg tilrette for trafikktryggingstiltak som kan realiserast gjennom detaljplanlegging.

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

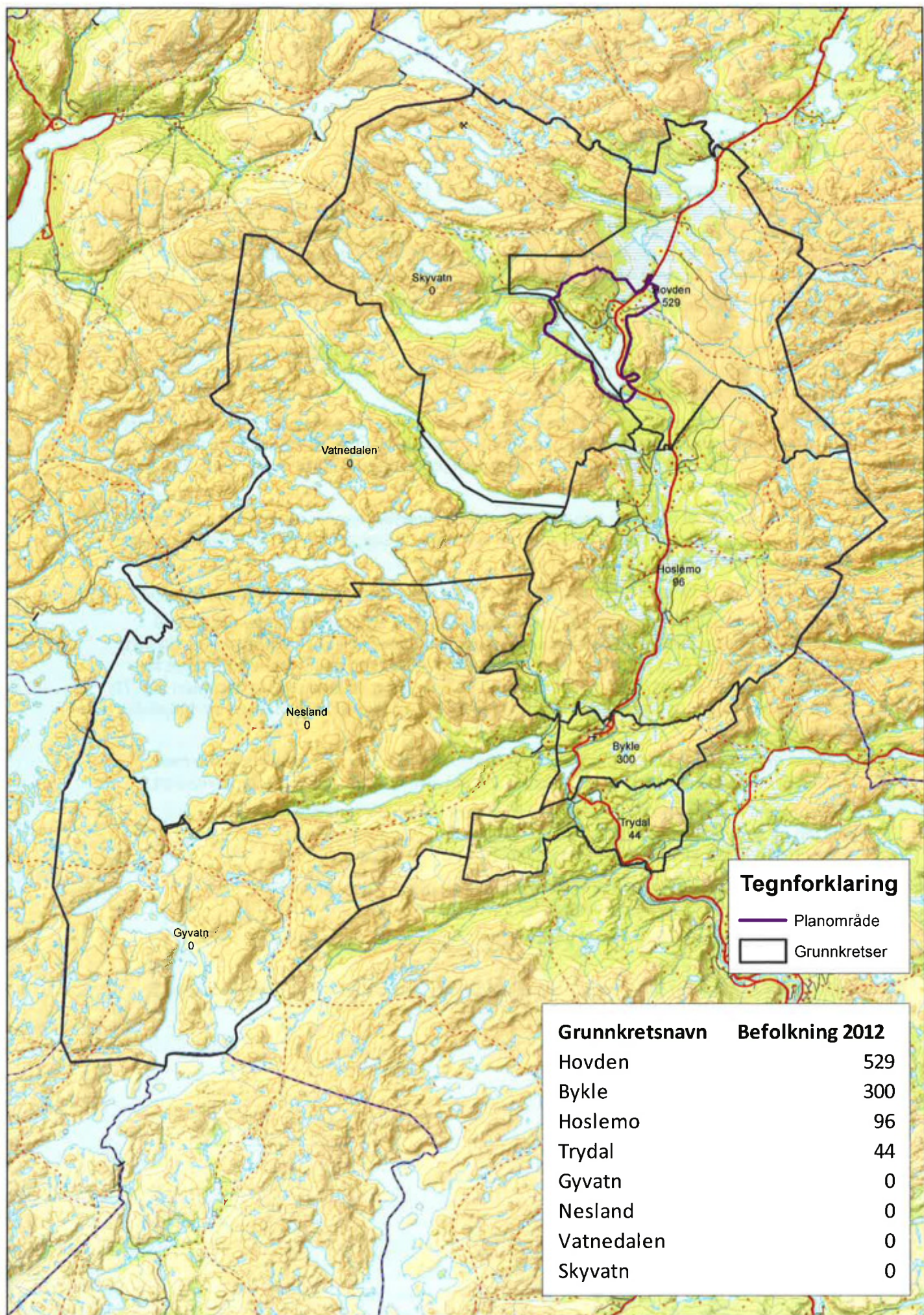
Turisme er den viktigaste næringsvegen i planområdet. Ein av hovedmålsetjingane med denne kommunedelplanen er å forsterke og viareutvikle turisme som næring på Hovden.

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

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

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

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



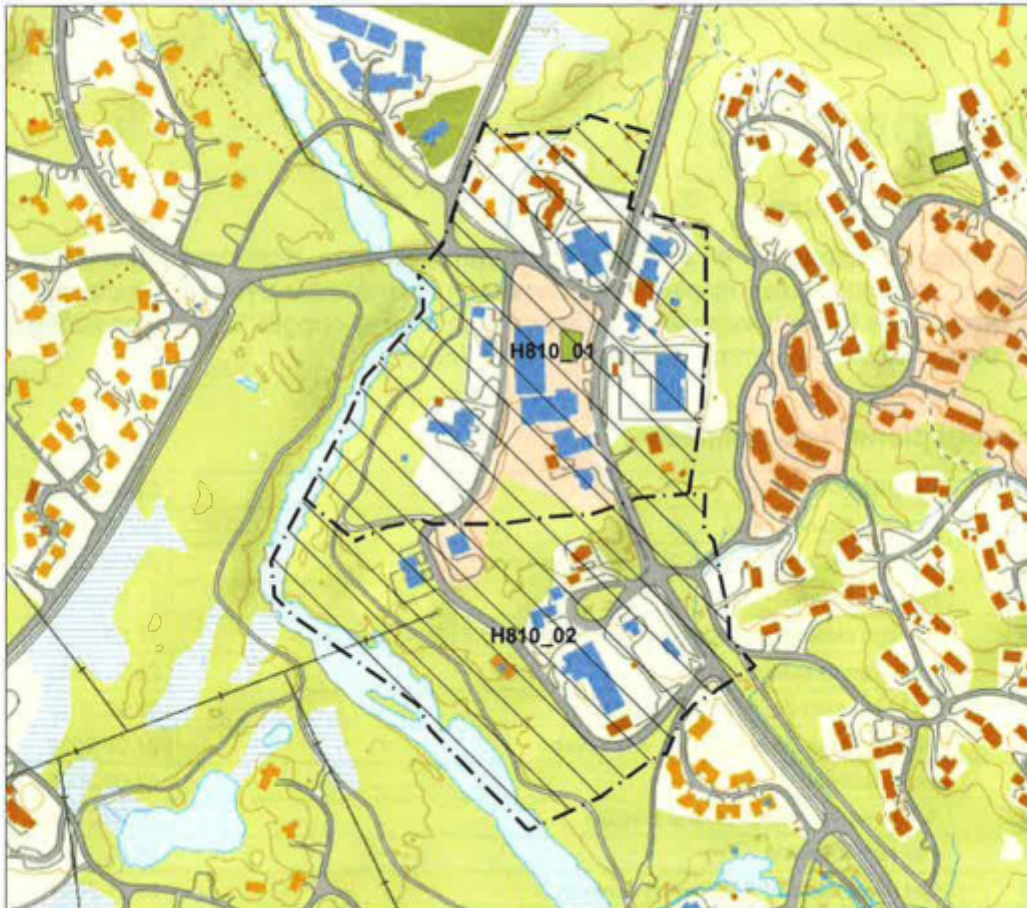
2 Planområdet

Forholdet til andre planer

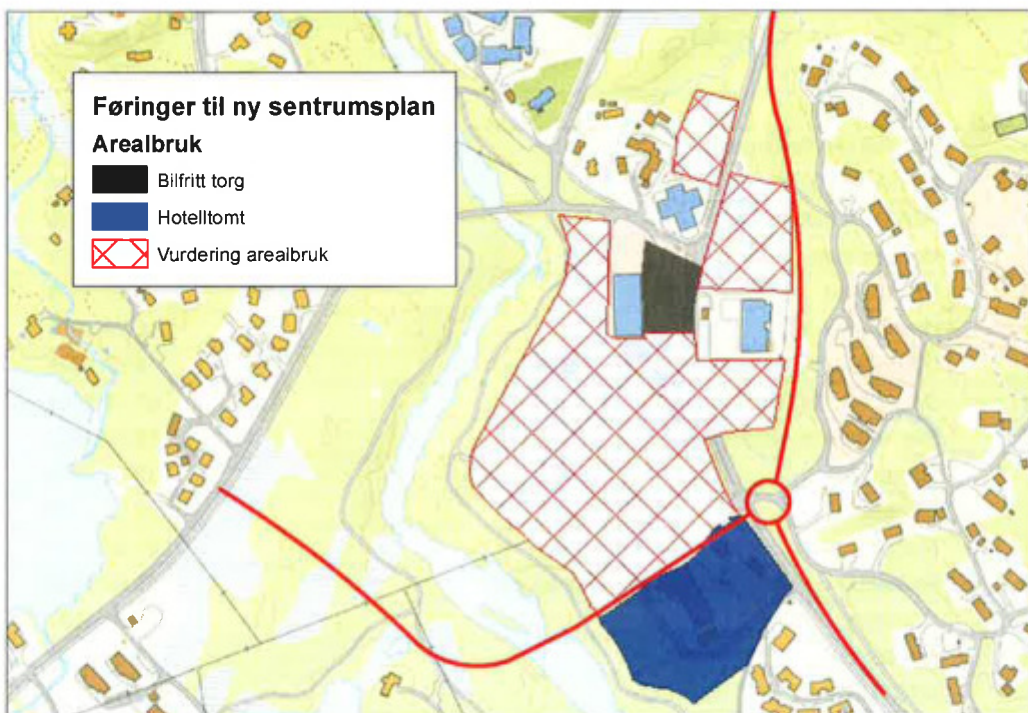
Denne kommunedelplanen er en detaljering av kommuneplanen. Kommunedelplanen gjeld utfyllande til gjeldane reguleringsplaner med føresegn i planområdet. Reguleringsplaner gjelder foran denne kommunedelplanen dersom anna ikkje er oppgitt. Ved omregulering av vedtatte planar, vil denne kommunedelplanen være førande.

Reguleringsplaner i planområdet:

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



Krav om felles plan



Føringer for ny sentrumsplan.

3 Sentrum

3.1 Situasjonen i dag

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

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

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

3.2 Framtidig utvikling av sentrum

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

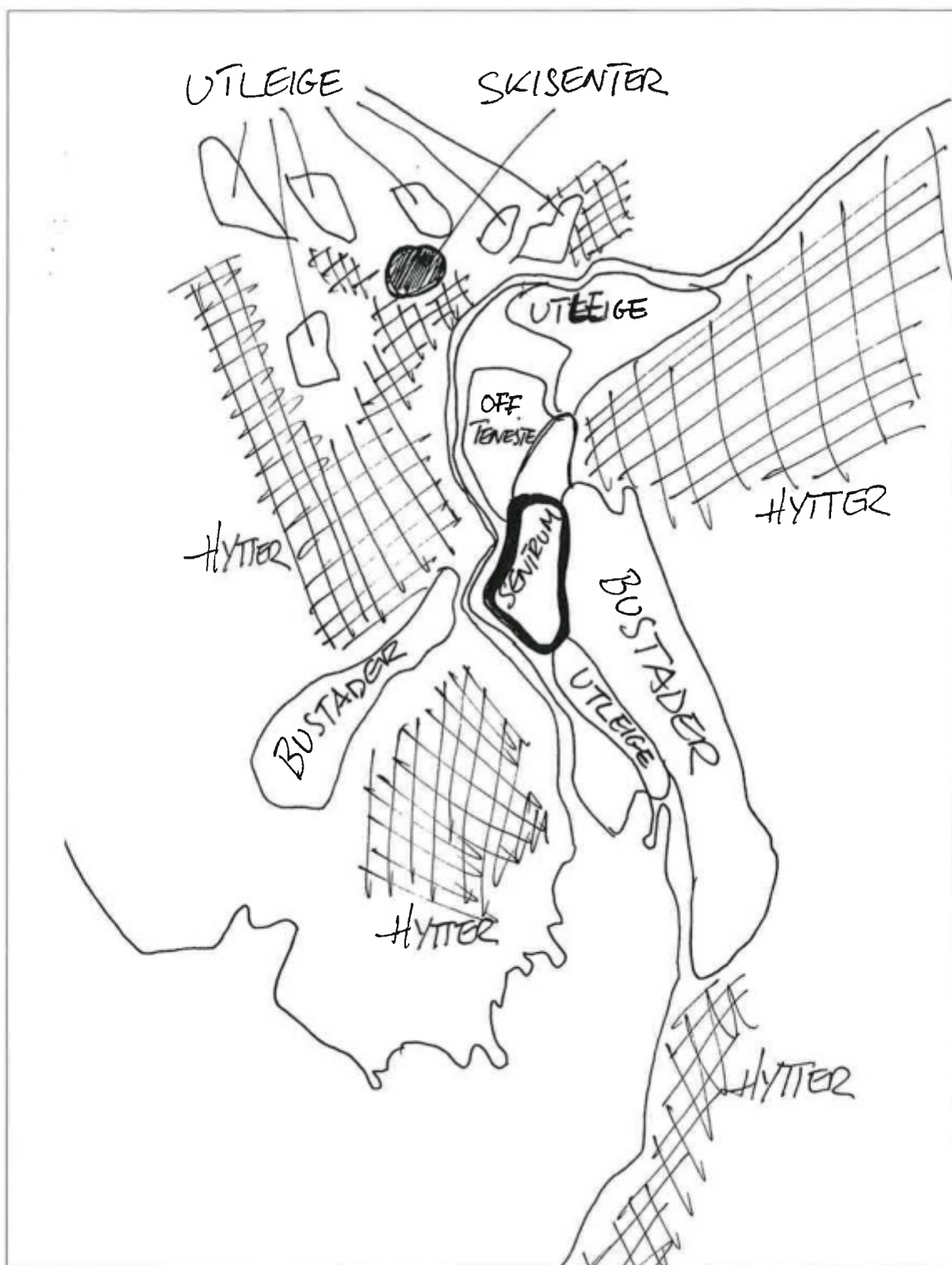
Det tek lang tid å skape eit sentrum som planen her legg opp til. Det er derfor særskild viktig med ein ny og god planprosess for sentrum, og at den nye sentrumsplanen håndhevast på ein forutsigbar måte. I sentrum er det ønskeleg å samle mange funksjonar som bustader, utleieleiligheiter, handel, kontor,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

Føringar for ny sentrumsplan:

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

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

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



Prinsippskisse plangrep.

4 Bustad

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

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

4.1 Bustadbehov

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

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

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

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

4.2 Nye bustadsområde.

B2 (Hegni Brygge)

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

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



5 Fritidsbustad

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

5.1 Situasjonen i dag

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

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

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

5.2 Fortetting

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

5.3 Nye område for fritidsbustad

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

FB1

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

FB2

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

FB7

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

Foto til venstre: Anders Martinsen fotografer

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

FB8

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

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

FB9

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

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

FB10, FB 11 og FB 12.

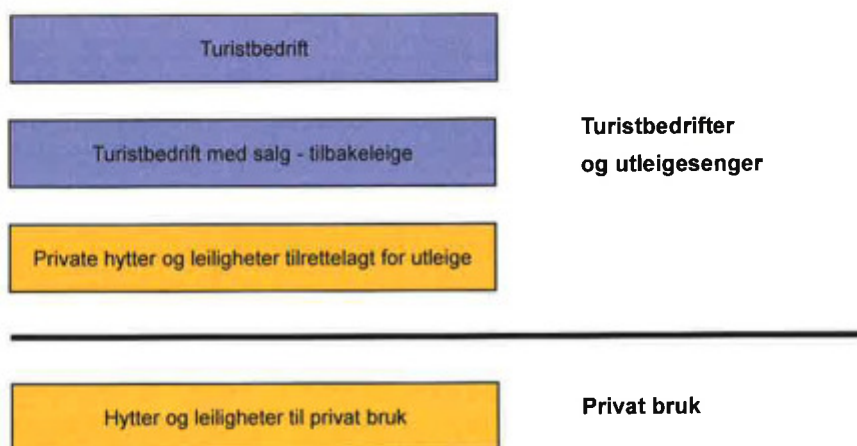
Områda ligg i tilknytting til eksisterande fritidsbustader, og er ei utviding / fortetting av eksisterande fritidsbustadområde. Dette er i samsvar med arealstrategien for Hovden. Områda er vurdert til å ikkje vere utsatt for ras / skredfare av geolog.

6 Næring og aktivitetar

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

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

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



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

6.1 Handel, kontor og produksjon.

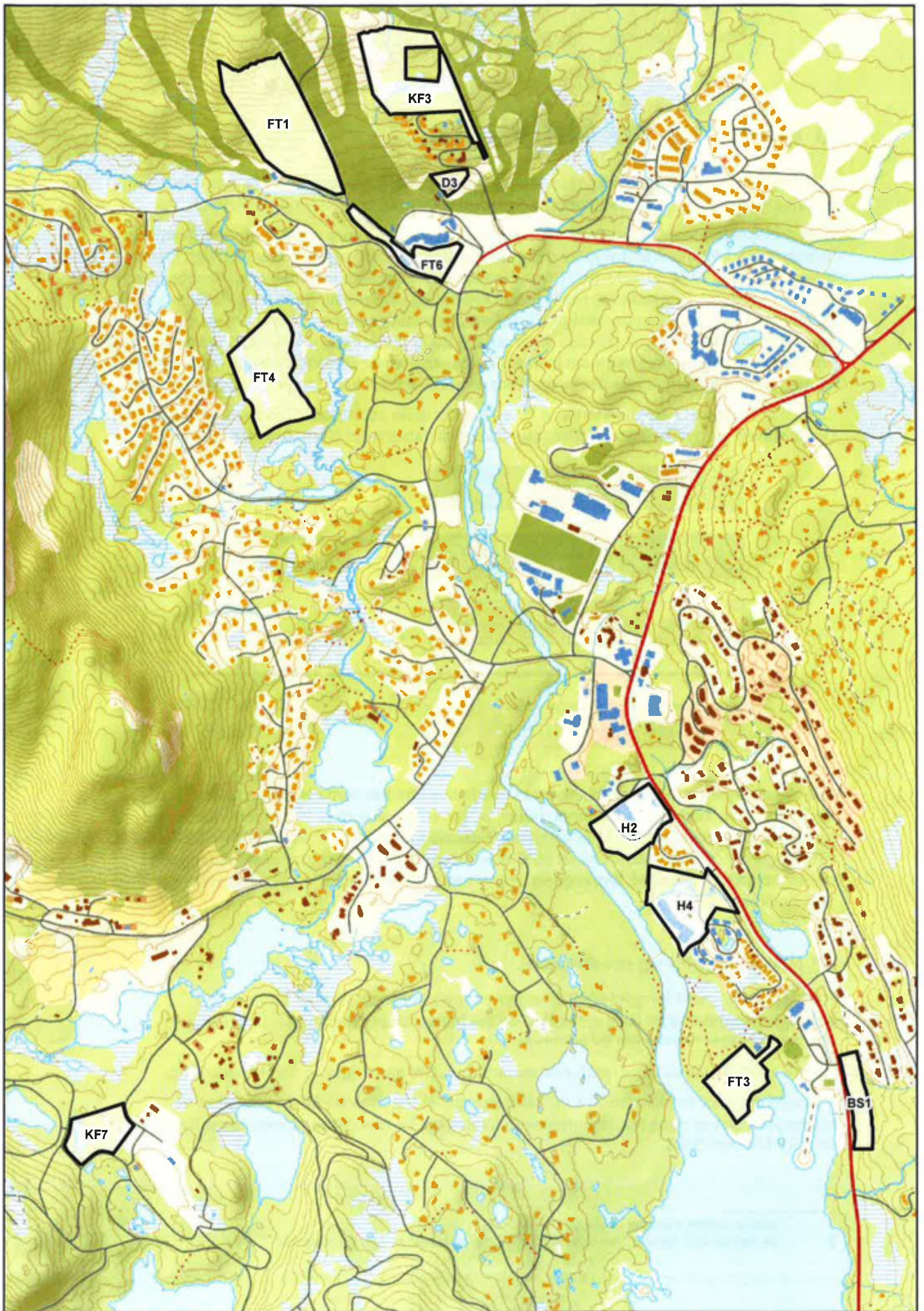
Handel skal primært foregå i sentrumskjernen (torgområdet). Arealer for salg og næringsvirksomhet som krev utelagring og lite behov for profilering skal leggjast til næringsområdet i sørenden av Hartevann.

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

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

1 varme senger = senger til utleige

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



6.2 Fritids og turistformål

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

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

FT1

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

FT3

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

FT4

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

FT6

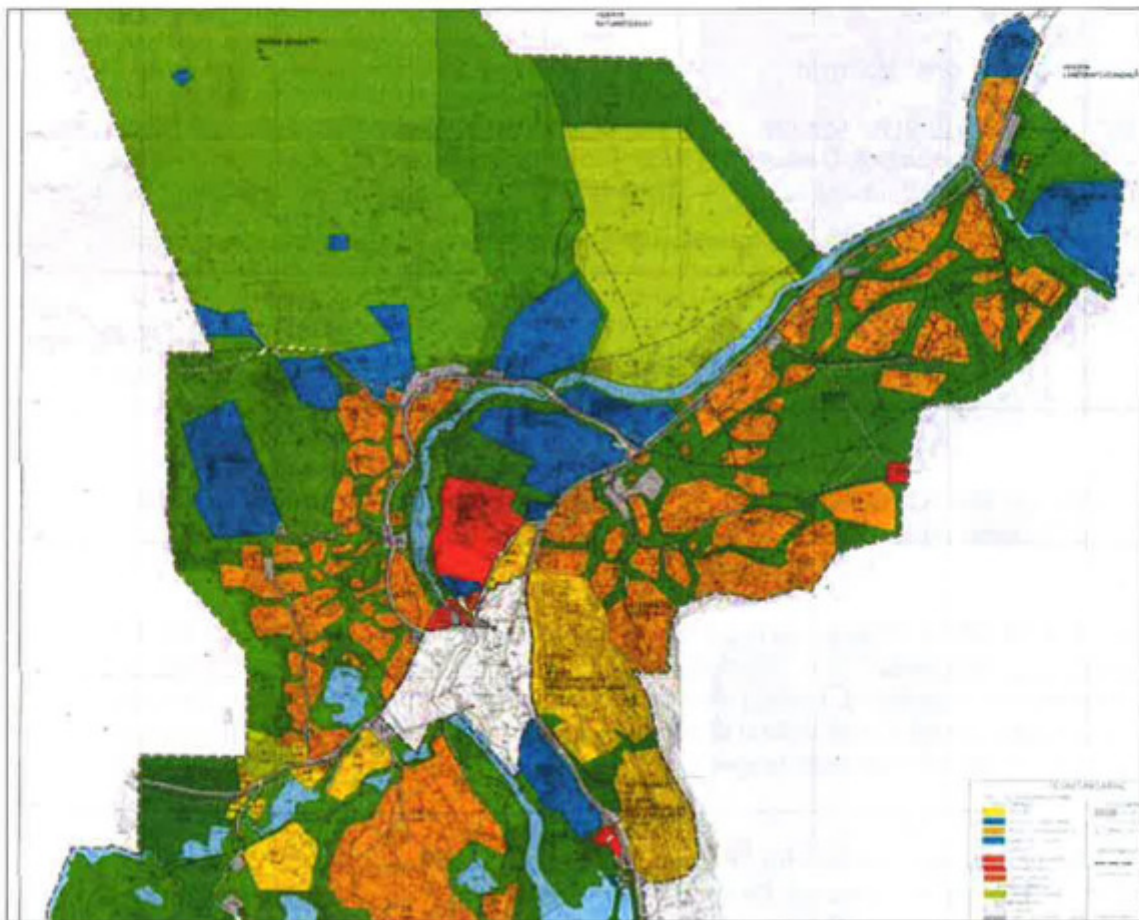
Området er omdisponert dels frå forretning og dels frå fritidsbustad til kombinert fritids- og turistformål og fritidsbustad. Dette for å tilrettelegge for utleigeeiningar i tilknytning til Skisenteret. Arealet er på 5 daa, og skal ha høg utnytting.

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

6.3. Næring - Bensinstasjon

BS1

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



Reguleringsplankart, hovden del 2 frå 1997



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

6.4 Næring - Hotell

H1

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

H2

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

H4

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

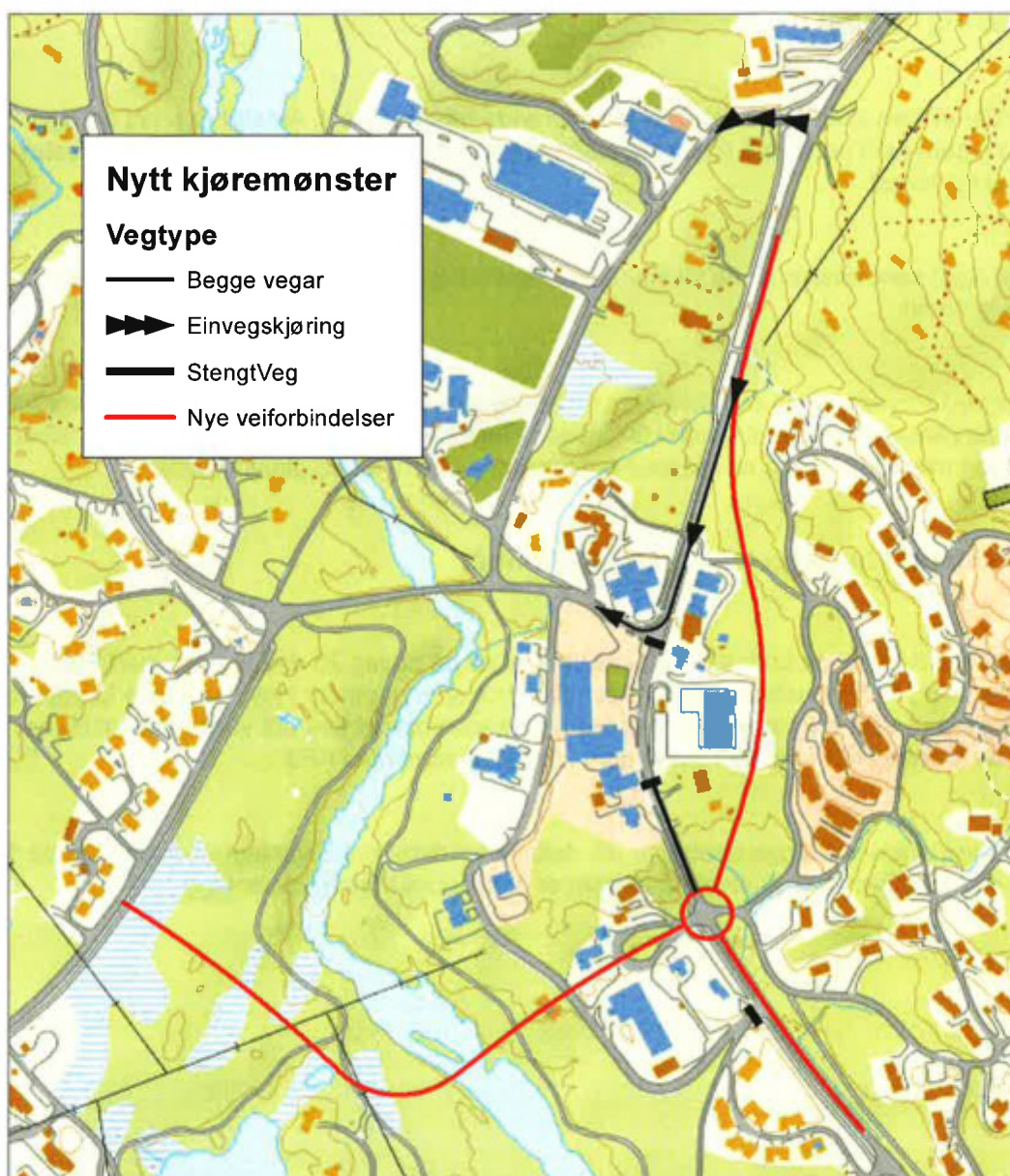
6.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

KF3

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

KF7

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



Eksempel på nytt kjøremønster i og rundt sentrum.



Utsnitt fra kommunedelplanen ved Hotellkrysset



Ny rundkjøring ved Austmannlii 2 og FB9

7 Infrastruktur og tenestetilbod

7.1 Samferdsel

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

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

7.1.1 Nye vegforbindelsar og vegkryss

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

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

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

Veg utanom sentrum

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

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

Ny vegtrase over Otra

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

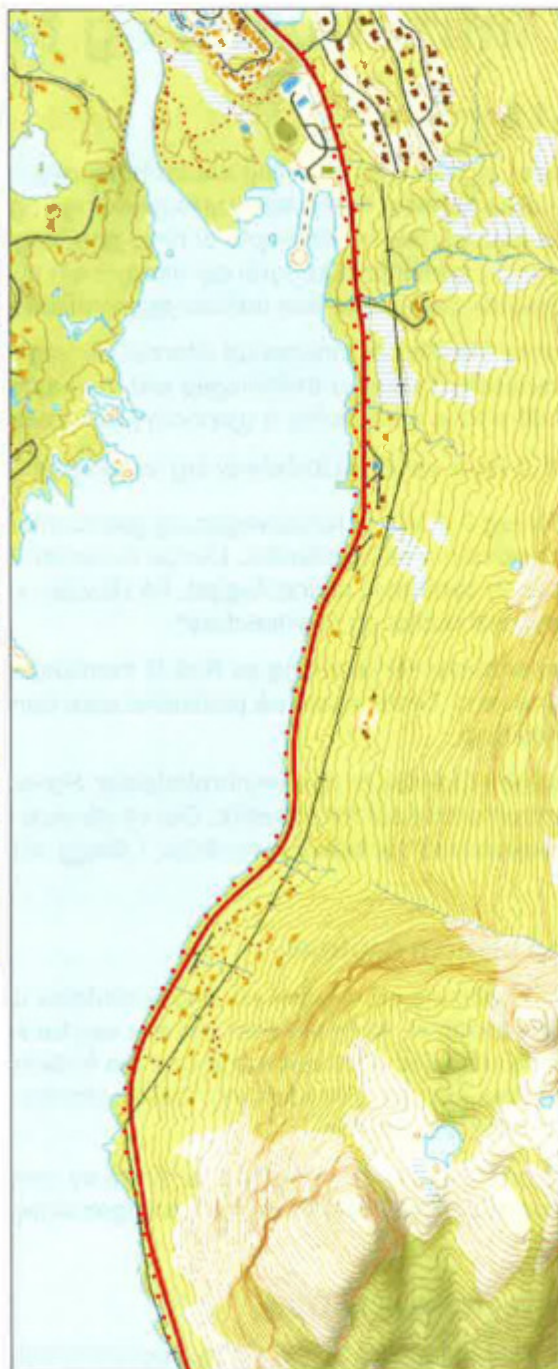
Nye vegkryss / rundkjøringar på Rv9

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

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



Planfri kryssing av Rv9



Nye gang og sykkelveg

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

7.1.2 Trafikktryggleik

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

Planfri kryssing av Rv9

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

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

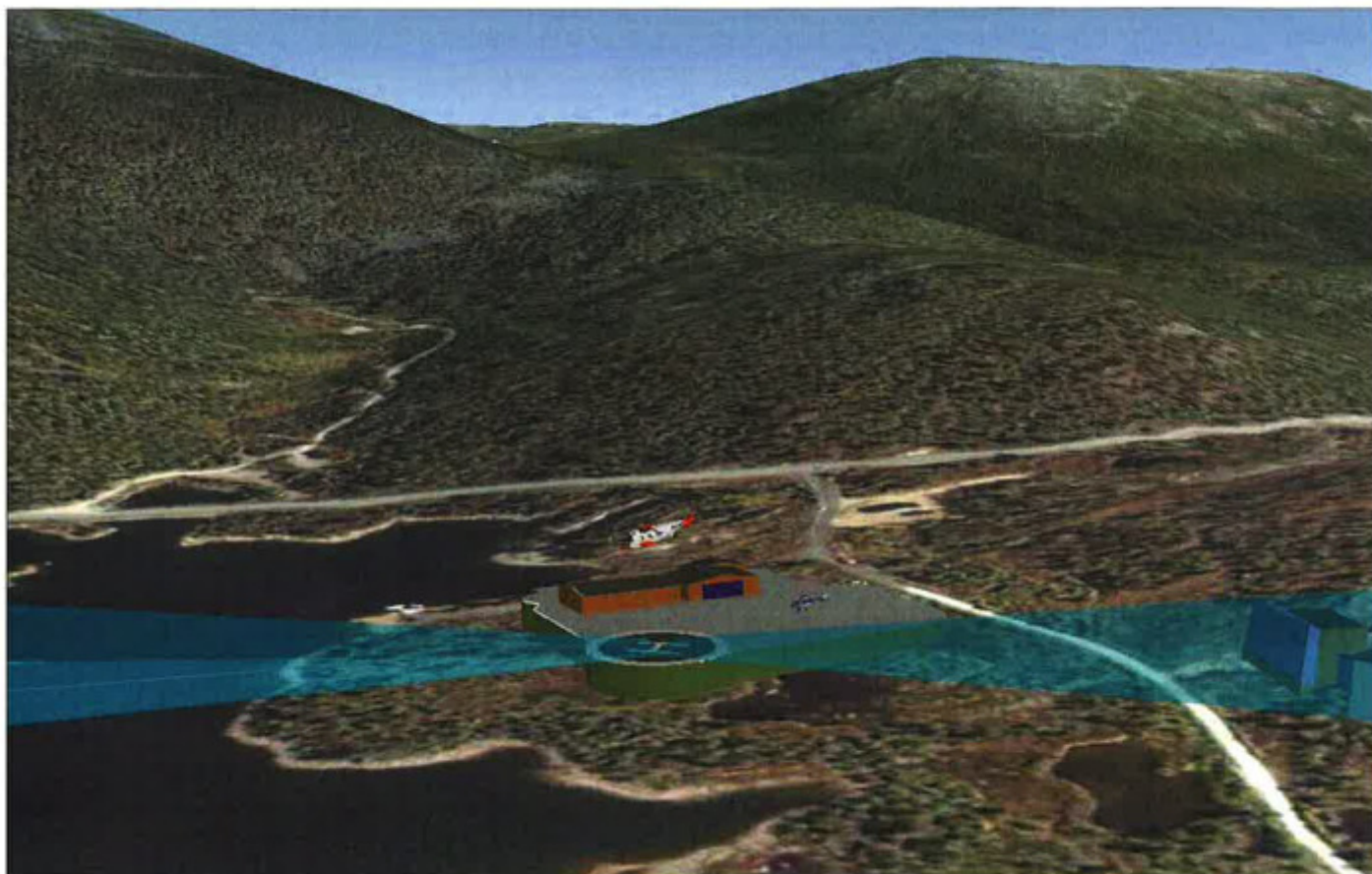
Planen legg og opp til ei planfri kryssing oppe i bakken nord for sentrum over høgdedraget mellom Kolmila 3 og grøntdraget vest for Rv9 i retning mot grendehuset (3). Det er ikkje tatt stilling til om denne kryssinga skal vera i form av ei bru eller ein undergang.

Gang og sykkelveggar

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

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

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



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



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

7.1.3. Helikopterbase

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

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

7.1.4. Flystripe

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

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

7.2 Tenestetilbod

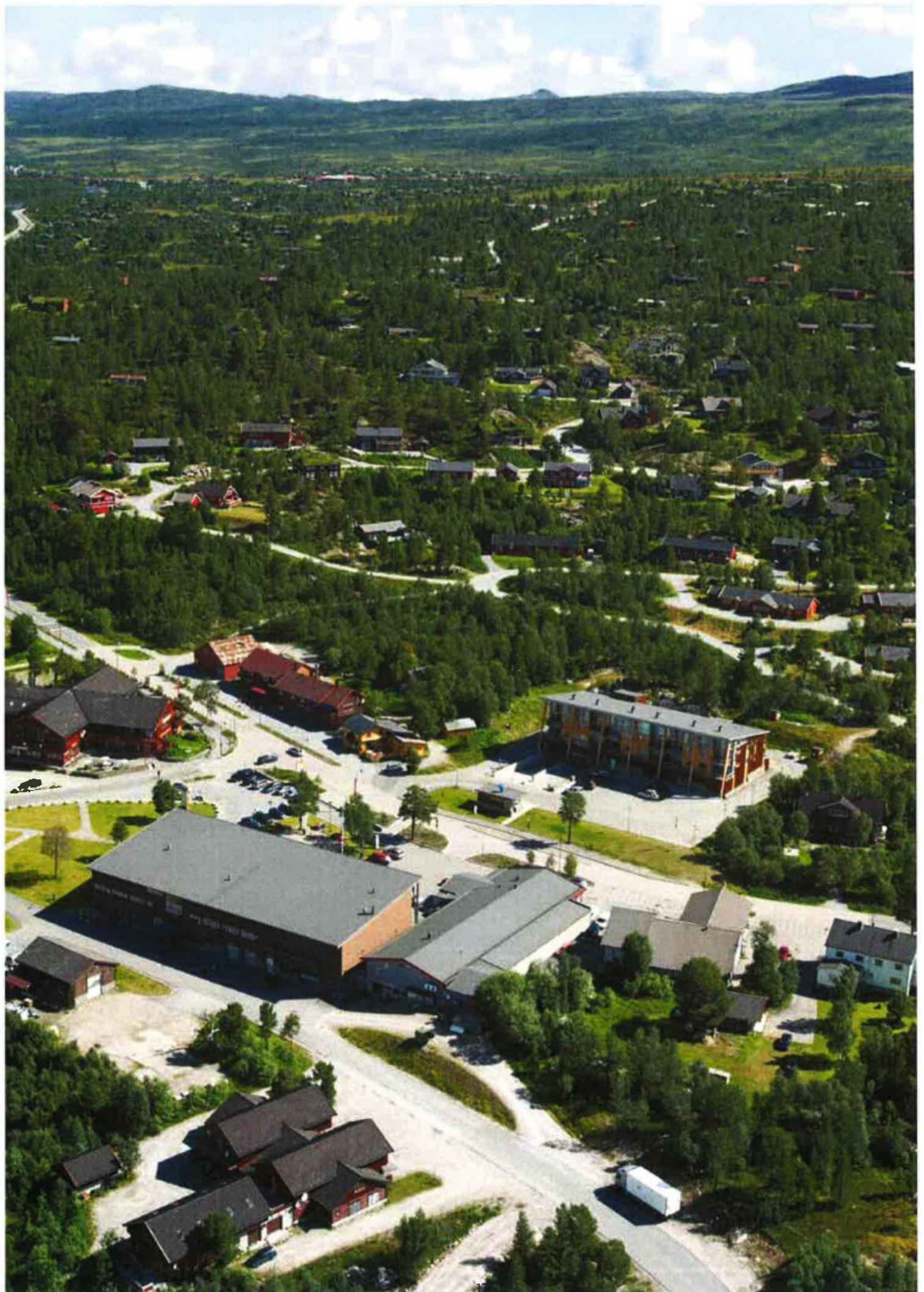
Nye offentlege tenestetilbod skal søkast lagt til sentrum. Dette gjeld både bygningsmasse og aktivitetar som vil bidra til vekst og utvikling av sentrum. Dette er viktege føringar for det vidare planarbeidet i sentrum og sentrumskjerna.

T1

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

T2

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



7.3 Annan infrastruktur

Vatn og avløp

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

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

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

Overvatn

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

Straum

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

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

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

7. Klima, natur og kulturminne

7.1 Klima

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

Ras og skred

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

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

Flaum

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

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

Gottstøylbekken / Kvennebekken / bekk gjennom Nystøyl:

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

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

7.2 Kulturminne

7.2.1 Automatisk freda kulturminne.

Jernutvinning

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

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

Historikk

Jegerar og fangstmenn

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

Busetting/jordbruk

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

Ferdavegar

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

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

7.2.2 Etterreformatoriske kulturminne (etter 1537)

Gardar

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

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

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



Den første Hovdenbrua over Otra.



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



Den første krambua på Hovden i 1935

Forbetring av vegar

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

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

Turisme.

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

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

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

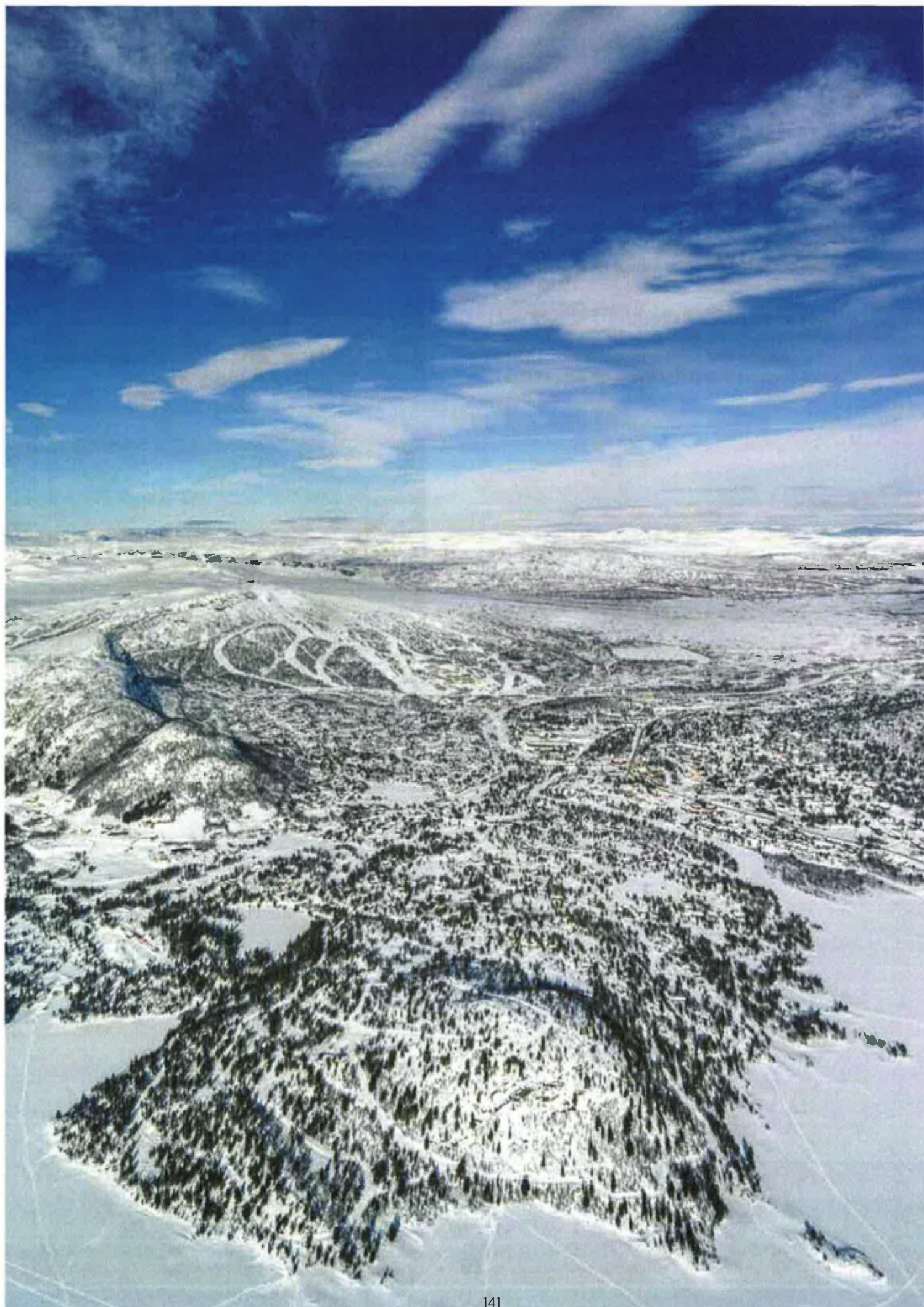
Dei første private hyttene blei bygd i lia ved Hovdekleiva på slutten av 1950-tallet. Gumpen frå Kristiansand var ein av dei første. I 1970 var det framleis svært få private fritidsbustader.



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



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



7.3 Landskap og grønstruktur

7.3.1 Landskap

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

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

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

7.3.2 Grønstruktur

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

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

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

7.3.3 Løypenett

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

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

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

Ny planfri kryssing av Rv9 og Otra nord i planområdet.

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

Foto til venstre: Anders Martinsen fotografer

7.4 Risiko og sårbarheit

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

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

8 Samla konsekvens av planforslaget

Landbruk

Nye utbyggingsområde påverkar ikkje landbruksinteresse på ein negativ måte.

Landskapstilpassning.

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

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

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

Kulturminner

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

Biologisk mangfald

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

Risiko og sårbarhet

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

Utbygging, bukvalitet og avstand til sentrum.

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

Turisme

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

Barn og unges interesser

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

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

9 Føresegn

§ 1. Generelt

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

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

§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

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

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

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

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

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

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

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

Riving og oppføring av landbruksbygg krev ikkje reguleringsplan.

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

Adkomst til utbyggingsområde skal følge gjeldande vegnormalar.

a. Bustadformål

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

b. Sentrumsformål

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

Sentrum skal byggjast ut med høg utnytting.

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

c. Fritidsbustader

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

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

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

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

d. Fritids- og turistformål.

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

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

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

For område FT3 gjeld dessutan:

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

e. Næringsbebyggelse

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

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

f. Idrettsanlegg

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

Område R1 skal nyttast til rideanlegg.

g. Grav- og urnelunder

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

h. Kombinert bebyggelse - Fritidsbustader/Fritids- og turistformål

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

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

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

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

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

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

§ 7. Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3)

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

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

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

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

Lokalisering av bustader skal plasseres slik:

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

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

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

a. Vatn og vassdrag

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

Unnteken frå denne føresegna er det nye byggeområde T2.

Der eksisterande reguleringsplanar ikkje visar byggegrense, gjeld føremålsgrensa.

b. Kombinert formål i sjø og vassdrag

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

Område FSS skal nyttast som landingsområde for sjøfly.

§8. Omsynssoner

a. Sikringssone

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

b. Støysone

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

c. Faresone

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

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

d. Bandleggingssone

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

e. Gjennomføringssone

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

§ 9. Flaum

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

Vedlegg. Konsekvensutgreiing.

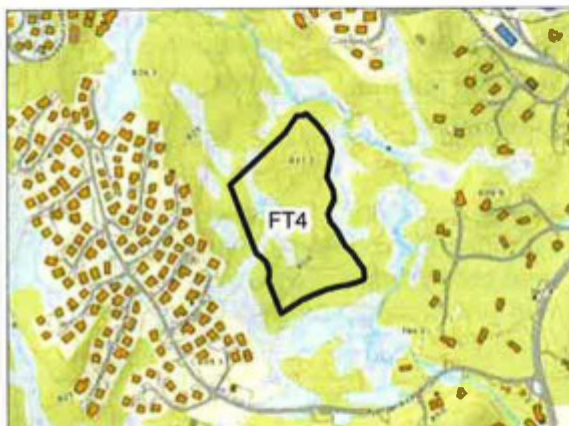
Kvart nytt utbyggingsområde har ei enkel utgreiing av konsekvensar av tiltaket. Positiv konsekvens innan kvart tema har fargekodar, der ingen / liten konsekvens har fargen gul, negativ konsekvens fargen rau og posetiv konsekvens fargen grøn. I tillegg er graden av konsekvens vist med antall + og -.

Utbyggingsområde der areala vert omdisponert

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

FT4

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



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

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

H1

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



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

Samla vurdering:

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

KF3

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



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

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

Skibru over Otra

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



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

Samla vurdering:

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

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

FT1

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



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

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

FT3

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



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

Samla vurdering:

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

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

T2

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



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

Samla vurdering:

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

FB1

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



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

Samla vurdering:

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

FB2

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



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

Samla vurdering:

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

FB7

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



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

Samla vurdering:

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

FB10

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



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

Samla vurdering:

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

FB11

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



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

Samla vurdering:

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

FB12

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



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

Samla vurdering:

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

BS1

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



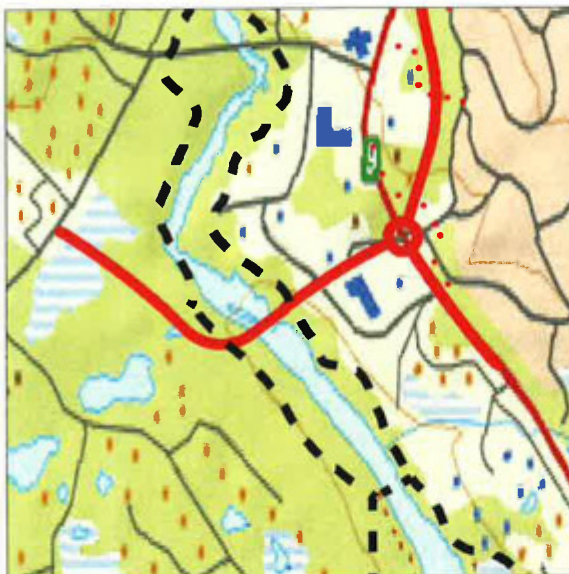
Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0	Ny bebyggelse vil bli godt synleg i landskapet, men ligg nær eksisterande bebyggelse. Delar av område satt av til bustader blir næringsområde
Kulturminner	0	Det er registrert ei kullgrop i grensa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

Samla vurdering:

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

Ny veg over Otra ved Sentrum

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



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

Samla vurdering:

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



UTFYLLANDE FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

RETTLEIING

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

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

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

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

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

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

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



Innhold

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

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



Viktig å ikkje gå skoa av seg.....

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

§ 1-1 Utbyggingsprinsipp

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-3. Plankrav (PBL § 11-9, pkt. 1)

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

§ 1-3.2. Råstoffutvinning

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

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

§ 1-4. Utbyggingsavtaler (PBL kap 17)

I den grad kommunen finn det føremålstenleg, kan dei inngå utbyggingsavtalar.

Innhaldet i utbyggingsavtaler skal til ein kvar tid følge gjeldande vedtak i kommunestyret om utbyggingsavtaler, jf. PBL. kap 17.

Utbyggingsavtalar skal vere eit verkemiddel for å sikre at gjennomføring av utbyggingar er i tråd med kommuneplanen. Utbyggingsavtalar blir inngått i samband med handsaming av områdeplanar og detaljplanar. Utbyggingsavtalane skal gjensidig forplikte partane med omsyn til kvalitet på bygg, utomhusareal, infrastruktur, fellesområde og fellestiltak mm.

§ 1-5. Samfunnssikkerheit og beredskap

§ 1-5.1. Krav til risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)

I samsvar med PBL. § 4-3 skal det ved utarbeiding av planar for utbygging gjennomførast ei risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) for planområdet. Denne analysa skal ligge klar før 1.gongshandsaming av planforslaget.

§ 1-5.2. Flaum

Ved utarbeiding av reguleringsplanar i innsjø -og -vassdragsnære område, på myrområde eller for søknad om tiltak i LNFR-område skal ny bebyggelse ikkje plasserast i flaumutsette område (jf. NVEs til ein kvar tid gjeldande retningsliner).

Myrområde er viktige for magasinerings av overvatn. Ved regulering til byggjeføremål skal ein ha særleg merksemd på flaumverknader og ei varsmed i høve omdisponering av desse.

§ 1-5.3. Ras- og skredfare

Ved utarbeiding av reguleringsplan eller for søknad om mindre tiltak (sjå Teknisk forskrift) i LNFR-område vert det kravd dokumentasjon på at ras- og skredfare for planområdet og tilgrensande område er tilstrekkeleg vurdert.

§ 1-5.4. Høgspenningsanlegg (inklusive høgspenningskablar)

Høgspenningsanlegg skal merkast med omsynssone faresone i plankart, og ha føresegn med forbod mot tiltak. I område med høgspenningskabel i grunn er det ikkje tillate å føre opp hus, bygningar eller andre innretningar innanfor sona nærare enn 2 meter i frå kabel.

§ 1-5.5. Forureina grunn

Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at forureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade.

§ 1-5.6. Drenering til vassdrag

Det skal belysast i reguleringsplan kor vidt industri- og næringsområde drenerer til vassdrag.

Tilsvarande skal det i søknader om større tiltak knytt til eksisterande verksemdar belysast ev endringar i høve drenering til vassdrag. Kommunen kan fastsette krav til plan/tiltak for overvatn.

§ 1-6. Krav til tekniske løysningar (PBL § 11-9 nr. 3)

§ 1-6.1. Vatn- og avlaupsanlegg

Kommunens hovudplan for vatn og avlaup skal leggast til grunn i planlegging av nye

vatn- og avlaupsanlegg. Føresegn gitt i lov og forskrift og kommunens VA-norm (<http://va-norm.no/bykle/>) skal følgjast. Nye tiltak skal sikrast tilfredsstillande løysingar for forsyning av vatn, brannvatn og avlaup. Kommunalt leidningsnett skal markerast på plankart med omsynssone i ei breidd av 8 meter (4 meter på kvar side av leidningsnettet), og det er forbod mot nye tiltak i omsynssona.

§ 1-6.2. Samferdsel og teknisk infrastruktur:

Før ny fjellredningssentral kan etablerast skal omlegging av VA-nettet i område vere planlagt/ igangsett, og ny trase for straumleidning vere avklart.

Uttak for brannvatn skal lokalisert lett tilgjengeleg, fortrinnsvis ved renovasjonsbu. Framføring av fiber og fjernvarme må vurderast i plansamanheng. Mest muleg infrastruktur bør samlokalisert i bakken og kartfestast.

§ 1-6.2. Handtering av overvatn

I arealplanar og byggjesaker skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon, og handtering av overvatn samordnast. Naturlege flaumvegar skal kartleggast og i størst muleg grad bevarast. Overvatn skal handterast lokalt, og skal i den grad det er muleg tilbakeførast til grunnen og til vegetasjon nærast muleg kjelda / i nedslagsfeltet.

Vatn og overvatn skal nyttast slik at dei blir eit positivt element på staden. Dette kan skje gjennom å gjere vatnet synleg og tilgjengeleg, samt bruk av vegetasjon til å binde vatnet.

§ 1-6.3. Renovasjon

For byggetiltak i fritids- og næringsområde er det krav til felles renovasjonsløysning § 1-6.4.

Rekkefølgekrav og føresegner til byggeområda (PBL § 11-9 nr. 4)

I nye utbyggingsområde kan utbygging ikkje finne stad før følgjande tilhøve er tilfredsstillande ivaretatt: Kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (irekna interne og eksterne veg-, vatn-, avlaups-, renovasjons- og overvatnsanlegg), leike- og uteopphaldsareal, tele- og elektrisitetsforsyning og anna energiforsyning, trafikktryggleik (irekna anlegg for gåande og syklande).

I framtidige reguleringsplanar skal kotehøgde fastsetjast for ferdig innvendig golv 1.etasje.

§ 1-8. Barn og unges interesser (PBL § 11-9 nr. 5)

§ 1-8.1. Ved utarbeiding av kommunedelplanar, reguleringsplanar og i byggesaker, skal konsekvensar for barn og unges oppvekstmiljø vurderast særskilt, jf rikspolitiske retningsliner (RPR) for barn og planlegging. Lokalisering av leikeplass skal grunngjevast i planskilddinga.

§ 1-8.2. Ved omdisponering av areal som i planar er avsett til fellesareal eller grøntstruktur som er i bruk eller er eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffast ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn brukar som leikeareal, eller ved omdisponering av areal eigna for leik.

§ 1-9. Buffersoner (PBL § 11-9 nr. 6)

Mellom produktivt landbruksareal og ny tomt/eksisterande ubygd tomt til bustad-, næring- og fritidsbebyggelse, skal det være minimum 20 meter brei buffersoner. Avstandskravet kan fråvikast dersom høgdeforskjellen, mellomliggande veg eller liknande tilhøve tilseier at det blir mindre risiko for interessekonfliktar mellom arealbrukskategoriane.

§ 1-10. Universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5)

Alle reguleringsplaner skal gjere greie for tilhøvet til universell utforming både internt i planområdet og i høve til kringliggjande område. Der det skal settast strengare krav til universell utforming enn heimla i byggteknisk forskrift, skal dette takast inn som eiga føresegn i reguleringsplanen.

§ 1-11. Uterom- og leikeareal til bustadbygging, fritidsbustader og fritids- og turistformål (PBL § 11-9 nr. 5 og 6)

Areal som skal setjast av til felles leikeplass kjem i tillegg til private og felles areal for uterom og friområde.

§ 1-12. Skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 5)

§1-12.1. Søknad og løyve

Alle skilt og reklameinstallasjonar er søknadspliktige, jfr plan- og bygningslovas § 20-1 bokstav i) unntatt der det vert etablert 1 stk mindre skilt på inntil 3 m², jfr PBL § 30-3. Skilting langs riks- og fylkesveggar skal godkjennast av Statens vegvesen.

Kommunen kan kreve at det vert utarbeidd ein samla skiltplan for ein bygning eller eit område.

Kommunen kan ta bort søknadsplikta ved arrangement der skilt skal plasserast ut i mindre enn 2 veker. Skilta skal plasserast slik at dei ikkje er skjemmaende, medfører fare eller ulemper for omgjevnadene.

§ 1-12.2. Storleik

Skilt og reklameinnretningar skal ha ein moderat storleik som underordnar seg bygningen og omgjevnadene sine dimensjonar og eigenart.

Uthengsskilt skal ikkje ha større areal enn 1 m² og ikkje større breidde enn 1 m. Innafor områdereguleringas planavgrensing for Hovden sentrum skal ikkje foliering dekke meir enn 1/3 av vindaugsflata. Dette gjeld tilsvarande for plakatar og liknande like innanfor vindaugsflata.

§ 1-12.3. Utforming m.m.

Skilt og reklameinnretningar skal ha ei utforming, materialbruk og fargebruk som er tilpassa bygningens og omgjevnadenes arkitektur og visuelle kvalitetar. På bygningar med spesiell historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi skal skilt og reklameinnretningar ha ei tradisjonell/ historisk eller tilpassa utforming.

Skilt og reklameinnretningar på ein bygning bør ha ei likearta utforming.

§ 1-12.4. Plassering og spesielle områdeomsyn

Skilt og reklameinnretningar på bygningar skal plasserast på veggflater. Skilt og reklameinnretningar skal ikkje plasserast på gjerde eller stolpar. Reklameinnretningar skal ikkje tillatast i bustadområde.

Skilt og reklameinnretningar på bygningar skal som hovudregel plasserast der ein går inn. I næringsbygg som inneheld fleire verksemder, skal skilta normalt samlast på ei oppslagstavle. Denne kan vere frittstående.

§ 1-12.5. Forbod mot visse typar skilt og reklameinnretningar

Følgande skilt og reklameinnretningar er ikkje tillate:

- *Blinkande eller bevegelege skilt og reklameinnretningar*
- *Skilt og reklame i lyskasser. Lyskasser kan likevel tillatast dersom dei er utført med lukka front, slik at bare tekst eller symbola er gjennomlyst*

- *Lausfotreklame som hindrar ferdsel eller forstyrrar trafikkbildet*
- *Skilt og reklame plassert på tilhengerar, bilar, campingvogner og liknande*

§ 1.13. Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

Med parkeringsplass meiner ein plass både for bil, sykkel, moped/mc og plass reservert for rørslehemma.

§ 1.13.1. Følgande parkeringskrav for biloppstilling gjeld ved utarbeiding av reguleringsplan og ved behandling av byggesøknader:

Arealformål	Tal på p-plass per eining	Arealstorleik per plass (m ²)
Bustad	2	20
Fritidsbustad	2	20

Institusjonar, hotell, serveringsbygg, forsamlingslokale, kontor, forretning, skular, barnehagar, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg der spesielle forhold gjer seg gjeldande skal ha tilstrekkeleg med oppstillingsplass for bilar og tilfredsstillande ut- og innkøyringsforhold. Fastsetting av p-krav skal avklarast på bakgrunn av dokumentasjon.

Plassering av ladepunkt og parkeringsplassar avsett til el-bil skal vurderast ved utarbeiding av reguleringsplan,

Det skal avsettast parkeringsplass for rørslehemma der krav til universell utforming er gjort gjeldande.

Det skal avsettast plass for sykkelparkering samla i stativ og under tak for formål kontor, forretning, skular og barnehagar.

§ 1-13.2. Tal på parkeringsplasser for rørslehemma skal vurderast ved utarbeiding av reguleringsplan. Tal på plasser må stå i forhold til det totale talet på parkeringsplass.

§ 1-13.3. Ved etablering av felles p-anlegg skal minst 10% av p-plassane være avsett for rørslehemma.

§ 1-13.4. Reguleringsplanen skal vise plassering av parkeringsanlegg for motorkøretøy og sykklar, for varelevering (lasting/lossing/manøvrering), oppstillingsplass for utrykkingskøretøy og avkøyrse der dette er relevant. Anlegga må visast i samanheng med køyreveggar, gangveggar og friareal. Det skal dokumenterast at løysingar for varelevering /lasteareal og avfallshandtering ikkje kjem i konflikt med gang-/sykkelsoner eller bustadsinngang.

§ 1-13.5. I områder for fritidsbustader tillatast ikkje permanent parkering eller vinteropplag av campingvogner/transportable innretningar, tilhengarar og båtar.

Lokal parkerings- og skiltplan gjeld som supplement.

§ 1-14. Støy (PBL § 11-9 nr.6)

§ 1-14.1. Miljøverndepartementets gjeldande retningslinjer for støy i arealplanlegginga skal leggjast til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 1-14.2. Rød støysone

I rød støysone skal ein ikkje tillate oppføring av ny støyfølsam busetting, irekna bustader, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, skoler og barnehagar. Unntak kan gjerast for oppbygging etter brann og naudsynt riving under føresetnad at tal på einingar ikkje aukar. Bruksendring av eksisterande bygning til støyfølsamt formål eller andre tiltak som gjer auke i tal på einingar tillatast ikkje i rød støysone.

§ 1-14.3. Gul støysone

Gul støysone er ei vurderingssone. I gul støysone kan ny støyfølsam busetting vurderast oppført dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støyforhold. Før det vert tillate bygging av støyfølsam busetting i gul støysone skal det liggje føre ei støyfagleg utgreiing som skildrar dei avbøtande tiltaka som vil bli gjennomført. Utgreiinga skal ligge føre ved søknad om tiltak eller forslag til reguleringsplan.

§ 1-14.4. Støyande næringsaktivitet skal ikkje etablerast i same bygning som bustader. I plan- og byggesaker for støyande næringsverksemd skal det fastsettas maksimumsgrenser for støy for tidsrommet kl. 23-07 og på sun- og heilagdaggar, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

§ 1-15. Estetikk og byggeskikk (PBL §11-9 nr. 6)

§1-15.1. Tiltak skal gje tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og eigenart, og vere i samspel med eksisterande bygde og naturgjevne omgjevningar. Det skal nyttast stadtilpassa volum, materiale og fargar. Bygningar skal harmonere med og ta omsyn til eksisterande bygningsmiljø, men kan gjevast ei moderne utforming. Byggeskikkrettleiaren for Bykle kommune med ny tilleggsdel skal leggjast til grunn.

§ 1-15.2. Tiltak skal tilpasse seg terrenget. Omfattande fyllingar og skjeringar samt andre vesentlege terrenginngrep skal ein prøve å unngå.

I plan- og byggesaker kan det krevjast ei estetisk vurdering og situasjonsplan, inklusive terrengsnitt og koteopplysningar for tiltak i:

- Område med bratt terreng
- Sårbare område som til dømes område med nærleik til verneverdige kulturminner og område kor landskapsomsyn er av stor verdi.
- Område som er markert som omsynssone for vern av landskap og kulturmiljø.
- Område der planlagde bygningar kan komme til å stå fram som landemerke, eller gje markante fjernverknader.

§ 1-16. Natur, landskap og grønstruktur (PBL §11-9 nr. 6)

§ 1-16.1. Verdifull natur-, landskap- og grønstruktur skal bevarast mest mogleg samanhangande.

§ 1-16.2. Verdifulle landskapsområde skal forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert oppretthalde og styrkt. Alle tiltak skal tilpassast og underordne seg heilskapspreget i natur-, kultur- og fjellandskapet.

§ 1-16.3. Åsprofilar, bekkelaup, landskapssilhuettar og horisontlinjer skal ein bevare.

Myrområde skal bevarast for å samle opp og halde på overflatevatn.

Våtmarksareal langs vassdrag bør ikkje drenerast eller fyllast opp. Vassdragsnære område bør ikkje avdekkast eller overflatebehandlast, slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevatn direkte til vassdraget.

§ 1-17. Omsyn som skal takas til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø (PBL §11-9 nr. 7)

Ein syner her til kulturminneplanen med tiltaksdel

§ 1-17.1. Utbygging skal ikkje kome i konflikt med automatisk freda eller prioriterte kulturminne. Omsynet til kulturminne, kulturmiljø og verneverdige bygningar skal ivaretakast i plan- og byggesaker.

Nyare tids kulturminner som vegar, steingjerder, hustuffer, rydningsrøyser, merkesteinar, krigsminne med meir skal ein prøve å bevare.

§1-17.2. Antikvarisk eller arkitektonisk bevaringsverdige bygningar/objekt i seg sjølv, eller

som er del av eit heilskapleg kulturmiljø eller kulturlandskap, er ikkje tillate å rive, unnateke ved totalskade. Det er kommunen som avgjer om kor vidt ein bygning har antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi, dersom ikkje bygningen er freda etter Kulturminnelova. Ved søknad om riving av verneverdig bygg etter brann eller vesentlig skade kan det krevjast dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand. Det er kommunen som avgjør kor vidt bygningen er totalskadd.

§ 1-17.3. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygningar skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikkje blir mindre verdifull. Hovudbygningens form og detaljering skal framleis kunne lesast av. Tilbygget / endringa skal underordne seg hovudbygningen med omsyn til plassering, utforming, storleik, material- og fargebruk.

§ 1-17.4. Nye bygningar, tilbygg og faste installasjonar skal tilpassast naturleg terreng, kulturminne og verneverdige bygningar når det gjelder plassering i landskapet, høgde, form og materialbruk. Ved søknad om tiltak som kan vurderast til å kunne kome i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø skal det gjerast greie for dagens situasjon, og verknaden av planlagde tiltak skal dokumenterast.

§ 1-18 Byggeforbod langs innsjø og vassdrag

I ei sone på 50 meter langs innsjø og større vassdrag, og 100 meter langs verna vassdrag, kan arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-2b og 30-1 eller frådeling av tomt til slikt føremål ikkje tillatast. I regulerte område følgjer byggeavstand til vatn og vassdrag dei byggjegrensene som ligg i gjeldande reguleringsplanar. Med større vassdrag meiner ein vassdrag som er synlege på kart med målestokk 1: 50000.



Flaum i Geiskelidåne

§ 2. Føresegner til dei einskilte arealformål

(§§11-10 og 11-11)

§ 2-1. Område avsett til bygningar og anlegg

Føljande generelle føresegner gjelder for område avsett til busetnad og anlegg.

§ 2-1.1. Område avsett til sentrumsføremål - forretningar

Lokalisering av forretning skal skje fortrinnsvis innafor område avsett til sentrumsføremål. Lokaliseringa bør vere inntil hovudveg og ha trafikkssikker tilkomst for gåande og syklende.

§ 2-1.2. Område avsett til bygningar og anlegg – annan næringsverksemd

Nye kontorbedrifter skal som hovudprinsipp lokaliserast innafor områder avsett til sentrumsføremål, eller i område der det allereie er etablert kontor.

Lokalisering av øvrige næringsområde:

Prinsippet om rett verksemd på rett plass skal leggas til grunn for lokalisering av ulike næringsverksemdar:

- *Næringsverksemdar (også kontor) med behov for nærleik til hovudvegnett og/eller behov for lager bør lokaliserast i området i søre enden av Hartevatn, Tykkås og Sarvsnettenområdet*
- *Næringsverksemdar med stort transport- og/eller arealbehov/ kraftkrevjane verksemd bør lokaliserast i området søre enden av Hartevatn, Sarvsnettenområdet, Bykilsmoen og Lisletjønn.*
- *Næringsverksemdar tilknytt avfallshandtering, energi, resirkulering mm. bør lokaliserast på Tykkås.*

§ 2-1.3. Område avsett til bygningar og anlegg - fritidsbusetnad

Maksimal mønehøgde skal ikkje overstige 7 meter målt frå overkant golv 1. etasje til overkant utvendig møne, der det er konsentrert bebyggeles med mindre enn 8 meter mellom einingane, elles er det 5.5 meter. Ved bruk av torvtekke skal høgda målast på overkant av utvendig møne til under torvtekket. Etasje under terreng er ikkje tillate, med mindre dette er avklart gjennom detaljregulering.

Flate, halvvalma eller valma tak er ikkje tillate med mindre tiltaket harmonerer med og tar omsyn til eksisterande bygningsmiljø og vert gjeve ei moderne utforming.

Takvinkel skal vere mellom 25 og 34 grader. Ark/ kvist/ takopplett skal ikkje vere breiare enn 1/3 av lengderetninga til hovudtaket.

Det skal avsetjast 40 m² til parkering per eining, og dette skal medrekast i BYA eller BRA. Dette kan løysast på eigen eigedom eller på felles parkering.

Terrenginngrep skal vere skånsame.

Byggeskikkrettleiaren for Bykle kommune med nytt vedlegg, skal leggas til grunn.

I områder med konsentrert bebyggelse kan det gjennom detaljregulering avvikast frå desse føresegnene.

Maksimalt utbygd areal for nye fritidsbustader skal fastsettast etter ei vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk og kringliggande bygningsmiljø. Som hovudregel bør nye einskildtomter ikkje overstige 1 da. Tal på einingar skal fastsetjast gjennom detaljregulering.

Ved plassering av fritidsbustader skal det takast omsyn til tomte si utforming, ålmenta sin rett til ferdsel i området, og til sti- og løypenett.

Det er ikkje ønskeleg med bom i område for fritidsbustader. Ei eventuell oppsetting av bom må gjerast i samråd med kommunen, slik at bomløysinga er handterleg for mellom anna utrykkingskøyretøy.

Dersom det går offentlege vatn- og avlaupsleidningar innan ein avstand på 50 meter kan kommunen krevje tilkopling. I områder kor dette ikkje er mogleg kan kommunen godkjenne anna løysing.

Gjerde er ikkje tillate med mindre dette er avklara i detaljregulering.

§ 2-1.4 Område avsett til bygningar og anlegg - Fritids- og turistføremål:

I områder avsett til fritids- og turistformål må ein eining brukas til næringsmessig utleige minst 9 månadar av året. Det er en føresetnad at utleigeverksemda skjer som næringsverksemd i fellesdrift. Avtale om fellesdrift med vilkår skal sendast inn saman med byggesøknad og tinglysast på eigedomen(e).

Nye område for fritid- og turistføremål

NR	KU	NAMN	AREAL	GNR/BNR	MERKNAD
BFT1	022	Bjørnaråkleivi	24 daa	18/1	Bobilcamp/utleigehytter
BFT2	025	Byklestøylane camping	8 daa	15/1	campingplass
BFT3	33	Nordli camping	15 daa		Bobilcamp
BFT4	62	Hegni ny	7 daa		
BFT7		Gåttstøyl caravan	28 daa		Godkjent KDH
BFT8		Gåttstøyl -nord	41 daa		Godkjent KDH
BFT9	01	Granebu	24 daa		Område for hotell eller aktiv utleige.Tilkomst frå Nystøyl
BFT11		Flatastøyl (1+2)	24 daa		Område for hotell eller aktiv utleige.(Godkjent KDH 50:50.)
BFT12		Hovdegrend	7 daa	2/952	Godkjent KDH

KDH= kommunedelplan for Hovden, KP2012= kommuneplanen frå 2012

Dersom det vert teke sikte på ein større del av areala til privat bruk, skal dette løysast i reguleringsplan ved bruk av kombinerte formål der også «Fritidsbusetting» inngår, og med presisering i planføresegn kor stor del av bruken som kan være «Fritidsbusetting».

Nye område for fritidsbygg

NR	KU	Namn	Areal	GNR/BNR	Merknad
BFR 1	053	Stavenes-Teråsen	736 daa	16/1,2,4,6	
BFR 2		Stavenes Lisleli	290 daa	16/1,2,4,6	K.plan.2012
BFR 3	052	Stavenes Mørkebu	507 daa		
BFR 5		Glidbjørg aust	92 daa		K.plan 2012
BFR 6	035	Glidbjørg vest	180 daa		
BFR 7	026	Hoslemo	44 daa		utviding
BFR 8		Berdalen Storemyr	43 daa		Reg MR
BFR 9		Åsheim	43 daa		Reg MR
BFR10		Langehaug	1361 daa		Reg MR
BFR11		Berdalen	49 daa		Reg MR
BFR12		Dalen	332 daa		Reg MR
BFR13	023	Dalen nord	5 daa		
BFR14		Ørnefjell-sør	23 daa		Reg MR
BFR15		Ørnefjell-aust	41 daa		Reg MR
BFR16	007	Vidsyn Aust	164 daa		Reg.MR
BFR17		Nylund	255 daa		Reg.MR
BFR19	06	Maurli	42 daa		Reg.MR
BFR20		Maurli vest	160 daa		Reg.MR

BFR21	029	Badstogdalen	836 daa		
BFR22		Hartoll mm	191 daa		K.plan2012
BFR26	013	Hovden Aust	182 daa		
BFR27	015	Otratunet	65 daa		
BFR28		Hovdegrend	9 daa	2/952	Godkjent KDH

Reg.MR = Reguleringsplan for Midtregionen, KDH= Kommunedelplan for Hovden

§ 2-2. Bustader

Areal avsett til bustader inkluderer eksisterende og framtidig bustadbygging med tilhørende infrastruktur som grønstruktur, vegar og tekniske anlegg.

§ 2-2.1. Nye områder for bustader

For nye områder avsett til bustader (evt. i kombinasjon med andre formål) skal tabellen under, leggest til grunn for vidare utvikling.

Eventuell fordeling mellom bustad og andre tillate formål fastsettest gjennom reguleringsplan.

NR	KU	NAMN	AREAL	GNR/BNR	MERKNAD
B1		Stavenes	187 daa	16/47 felleseige	Vidareføres frå tidligare kommuneplan. Det er tatt vekk det som ligg sør for den nye vegen
B2		Nordli (Bakkemyrvegen)			Vidareføres frå tidligare kommuneplan
B3	061	Breivevegen	87 daa	2/7 mfl	Området er LNF, men det er 1 hytte på området
B4		Hovdegrend	22 daa	2/952 2/2	Godkjent KDH
Sum		Nytt bustadareal	87 daa		

§ 2-2.2. Ved reguleringsplan og søknad om tiltak som inneber fortetting i eksisterande bustadområder:

- a) Det skal gjerast ei konkret vurdering på grunnlag av områdets dominerande bygningstype, volum, høgde, utforming, byggelinjer, tomtestørrelsar, busettingsstruktur, grønstruktur, leikeareal, arealer for uterom og estetikk som grunnlag for fastsetting av utbyggingstettheit.
- b) Det skal leggst særlig vekt på å utvikle bustadområder med høg utnyttingsgrad.
- c) Det skal ved fortetting i etablerte bustadområder som hovudregel fortettast med frittliggande bygningar. Rekkehus, kjedehus, tre- og firemannsbustad kan tillatast der forholda ligge til rette for det.
- d) Gangvegar skal planleggast slik at dei tek omsyn til lettvinnt og naturleg ferdsel internt i og mellom bustadfelt.
- e) Plassering og utforming av avkjørsler og internvegar skal ha særleg merksemd på trafikktryggleik - brøyting/siktforhold vinterstid.

§ 2-2.3. Hyblar

Å slå saman bustader eller dele opp bustadeiningar til hyblar er å sjå på som eit søknadspliktig tiltak, jf. PBL. §§1-6 og 31-6. Krav til parkering er 1 plass på 20 m².

§ 2-3. Sentrumsformål

Område for sentrumsformål kan ha blanda formål som til dømes bustad, fritidsbustad, forretning, kontor, offentleg eller privat tenesteyting, areal for uterom og parkering.

Området skal utformast med fokus på trafikktryggleik. Køyreareal og gangareal skal separerast, slik at areala er sikra for mjuke trafikantar. Sentrumets rolle er å dekke lokale behov for dagleg handel og tenester, og skal tilretteleggjast for verksemdar som vil bidra til å fremje lokalsenterets rolle. Daglegvareforretning, kafé, post, bankteneste, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbod, legesenter m.a. skal helst plasserast her. Næringsverksemd som ikkje først og fremst betener publikum /kunderetta verksemdar /nærområdet skal ikkje leggst her, eksempelvis entreprenørverksemd og plasskrevjande verksemdar o.s.b. Bygningane sin storleik, form og lokalisering skal bl.a ha som mål å skape gode uterom, torgplassar osv. som gjev intimitet og tryggleik. Parkering bør samordnast.

§ 2-4. Område for offentlig eller privat tenesteyting

Etablering av offentlig eller privat tenesteyting med høg besøksfrekvens eller høgt tal på arbeidsplassar, slik som NAV-tenester, regionale utdanningsinstitusjonar, kino, bibliotek, kulturhus og liknande skal lokalisert i eller inntil sentrum.

§ 2-5. Område for næringsføremål

§ 2-5.1. Arealbruk for eksisterande næringsverksemdar er bestemt gjennom reguleringsplan eller i uregulert område avgrensa av tillate arealbruk og omfang.

(§ 2-5.2. Innafor områda skal det leggst til rette for høg arealutnytting.)

§ 2.5.3. Nye næringsområde:

NR	KU	NAMN	AREAL	GNR/BNR	MERKNAD
BN1	064	Bykilsmoen	114 daa	14/3	Datalagringsenter/anna næring
BN2	065	Lisletjønn	39 daa	14/2	Datalagringsenter/anna næring
BN3	066	Sarvsnetten	12 daa	15/11	Utviding av eksisterande
BN4		Nordli	26 daa		Godkjent K.plan 2012
BN5	074	Tykkås sør	78 daa		Omregulert til næring
BN6	074	Tykkås nord	149 daa		Omregulert til næring
BN7		Hartevatn Industri	5 daa		Utviding
BN8		Skytesenteret	3 daa		

§ 2.6 Områder for råstoffutvinning

Nye område for masseuttak der det er laga uttaksplan

Nr.	Gnr/Bnr	Stad	Areal	Merknad
BRU1		Bjørnarådalen-tipp	90 daa	Tunellmasse
BRU2		Bjorbekken - tipp	27 daa	Tunellmasse

Eksisterande massetak:

	Gnr/Bnr	Stad	Merknad
BRU 3	14/7	Steggjane	
BRU 4	14/2	Skarsmo	
BRU 5	16/16	Smylemoen	
BRU 6	3/20	Hæknemoen/Takevejemoen	

BRU 7	3/5	Flæmoen	
BRU 8	2/1	Breivevegen	
BRU 9	1/105	Breive	

§ 2-8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er lagt inn utviding av helikopterplass ved Harteavatn Industri.

NR	KU	NAMN	DEKAR	MERKNAD
SL1	68	Helikopterplassen	22daa	Utvida i høve til tidlegare

FRAMTIDIGE GANG-OG SYKKELVEGTRASÉAR

Strekning	Trasètype
Bykle samfunnshus –Grønnmyr/ Rv9	Langs kommunal veg
Kryss Rv9 og Fylkesveg inn til skisenteret	Undergang Fylkesveg (ivareta kast i regplan Fjellredningssenter)
Hovden, Rv9 –Hegni	Undergang/ overgang Hegni –Austmannlii
Hegni –Sørenden av Harteavatn	Langs Rv9, del av framtidig rundløype

Vegar
Statens Vegvesen sine normer og retningslinjer, samt kommunal veg-norm, skal gjelde.

Hovudplan VA, trafikksikringsplan, parkering- og skiltplan skal brukast.

§ 2-8.1. Byggegrenser og avkjørsler

I byggeområda og LNF-områda skal nybygg lokalisert slik at byggegrense til veg og avkjørsel samsvarer med "Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg" og vegnormalar i Statens vegvesen. Søknad om avkjørsel til riksveg og fylkesveg handsamast etter vegloven der vegsjefen er myndigheit. Kommunen er vegmyndigheit på kommunal veg.

§ 2-8.2. Byggegrense veg

Riksveg har byggegrense 50 meter.

Fylkesveg har byggegrense 50 meter.

Kommunal veg har byggegrense 15 meter.

Gjennom utarbeiding av reguleringsplan kan redusert byggegrense vurderast.

§ 2-8.3. Avkjørsler

Nye avkjørsler kan tillatast. I vurdering om ny avkjørsel kan tillatast, skal det vurderast om eksisterande avkjørsel kan nyttast. Eventuell ny avkjørsel skal sjåast i samanheng med muleg vidare utbygging i same område.

Utvida bruk av eksisterande avkøyrse kan tillatast dersom avkøyrsele tilfredsstiller vegnormalens krav til teknisk utforming.

§ 2-9. Grønstruktur

Området ved Dam Sarvsfossen vert regulert til grønstruktur. Her er det tenkt aktivitetsområde og turstiar opp til Stavenes. Jord og skoglov vert ikkje sett til side sjølv om ein set av område til grønstruktur.

NR	KU	NAMN	DEKAR	GBNR	MERKNAD
G1	67	Sarvsfossen	12 daa	16/42,47,49	Ikkje krav til detaljplan

§ 2-9.1. I byggjeområder i nær tilknytning til områder avsett til grønstruktur tillatast det ikkje tiltak som hindrar ålmenta si tilgang til grønstrukturuområdet, eller som vesentleg reduserer verdien av det tilgrensa grønstrukturuområdet.

§ 2-9.2. Tiltak for å fremje friluftslivet, turvegar og område for leik og rekreasjon kan tillatast dersom viktige omsyn til naturmangfald, som truga og prioriterte arter og spesielle naturkvalitetar ikkje får negative konsekvensar. Andre tiltak tillatast ikkje.

Område der friluftssinteressene vert prioritert.

STAD	
Hartevatn	Badeplass
Storetjønn	Badeplass
Hoslemohylen	Fiskeplass- framtidig
Lomehylen	Fiskeplass- framtidig

§ 2-10. Landbruks- natur og friluftsmål, samt reindrift LNF(R) (PBL §11-11)

§ 2-10.1. I nasjonalt villreinområde gjeld Heiplanen (Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei).

§ 2-10.2. Omfang, lokalisering og utforming av bygningar for landbruk og anlegg (PBL §11-11 nr. 1 og 4)

- a) I landbruks-, natur- og friluftsområda samt reindrift tillatast det ikkje tiltak, jf. PBL § 1-6, som ikkje er knytt til stadbunden næring. Med tiltak meiner ein oppføring, riving, endring, bruksendring, vesentleg terrenginngrep, oppretting og endring av eigedom jf. PBL § 20-1. Kårbustad skal ligge i tilknytning til gardsbusetnaden og tillatast ikkje frådelt.
- b) Byggeforbodet etter plan- og bygningsloven § 1-8 innafor 50-metersbeltet langs innsjø og vassdrag skal ikkje gjelde for naudsynte bygningar i landbruket, jf. Plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 4. Byggeforbodet skal likevel gjelde der det finst alternativ lokalisering på eigedomen som ligger utanfor 50- metersbeltet langs innsjø og vassdrag.
- c) For driftshytter (bygg som brukast i utmarksnæring og som ikkje er skilt frå hovudbruket) skal ikkje BRA overstige 140 m² inkl. parkering. Der parkering ikkje er i tilknytning til hytta skal areal på hytta ikkje overstige 100 m², jfr § 11-11 nr 1, og § 11-7 andre ledd nr 5. Driftshytta skal vere i ein etasje utan hems.

10.2. Spreidd bustadbygging (PBL § 11-7 nr 5 b) og § 11-11 nr 2)

- a) I tilknyting til eksisterande eigedomar kan det utføres tiltak som er å rekne som ein vanleg del av bygningsmassen på ein eigedom, irekna tilbygg/påbygg, garasje, reiskapshus, carport, uthus, grensejustering mellom eigedommar. For område B 1 (Stavenes) tillatast også etablering av mindre driftsbygning.
- b) Frådeling til bustad er i tråd med føremålet. Frådeling skal handsamast etter jordlova før byggesakshandsaming kan skje. Det tillatast ikkje frådeling til tomt på dyrka eller dyrkbar mark.
- c) Tomtestorleik skal ikkje overstige 2 daa. I Stavenes tillatast tomtestorleik på inntil 10 daa.
- d) Total utnytting av den einskilde tomt/eigedom er maksimalt 250 m² BYA. I Stavenes tillatast ei utnytting på inntil 500 m² BYA per tomt/eigedom.
- e) Bustader skal ikkje plasserast nærare enn 20 meter frå dyrka mark, landbruksbygg eller anna næringsverksemd.
- f) Tilkomsveggar skal ikkje leggst i konflikt med gardstun, landbruksvegar eller på dyrka eller dyrkbar mark.
- g) Bustader med automatisk freda kulturminne på tomte eller i nær tilknyting til denne skal sendast på høyring til Aust-Agder Fylkeskommune, kulturseksjonen før vedtak vert fatta.
- h) Bustader skal plasserast minimum 50 meter frå vassdrag, minimum 20 meter frå bekkar, og minimum 20 meter frå høgspenlinjer. Som bekk reknar ein bekkar som kjem fram på kart i målestokk 1: 50 000.
- i) Bustader skal plasserast minimum 50 meter frå riksveg og fylkesveg, og 15 meter frå kommunal veg. Bustader skal fortrinnsvis knytast til eksisterande, godkjende avkøyrslar, og skal ha godkjent vatn- og avlaupsanlegg jfr PBL. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.
- j) Bruksendring eller på annan måte etablering av fleire einingar og oppretting av grunneigedom tillatast ikkje.
- k) Eksisterande bygningar kan tillatast å bli bygd oppatt ved brann. Ved oppføring på nytt skal bygningen som hovudregel ha same omfang som tidlegare.

10.3 Spreidd fritidsbusetjing (PBL § 11-7 nr 5 b) og § 11-11 nr 2).

- a) I tilknytning til eksisterande eigedomar kan det utførast tiltak som er å rekne som ein vanleg del av bygningsmassen på ein eigedom, medrekna tilbygg/påbygg, garasje eller carport på inntil 30 m², uthus på inntil 10 m², grensejustering mellom eigedommar.
- b) Mønehøgde skal ikkje overstige 5,0 m, målt frå ferdig innvendig golv.
- c) Takvinkel skal tilpassast eksisterande hytte.
- d) Frådeling til fritidsbustad er i tråd med føremålet. Frådeling skal handsamast etter jordlova før byggesakshandsaming kan skje. Det tillatast ikkje frådeling til tomt på dyrka eller dyrkbar mark.
- e) Tomtestørrelse skal ikkje overstige 1 daa.
- f) Total utnytting av den einskilde tomt/eigedom er maksimalt 160 m² BYA herunder 40 m² til parkering. Der parkering ikkje ordnast på tomte blir maks BYA 120 m².
- g) Fritidsbustader skal ikkje plasserast nærare enn 50 meter frå dyrka mark, landbruksbygg eller anna næringsverksemd.
- h) Tilkomstvegar skal ikkje leggst i konflikt med gardstun, landbruksvegar eller på dyrka eller dyrkbar mark. Fritidsbustader med automatisk freda kulturminne på tomte eller i nær tilknytning til denne skal sendast på høyring til Aust-Agder Fylkeskommune, kulturseksjonen før vedtak vert fatta.
- i) Fritidsbustader skal plasserast minimum 50 meter frå vassdrag, minimum 20 meter frå bekkar, og minimum 20 meter frå høgspenlinjer. Som bekk reknar ein bekkar som kjem fram på kart i målestokk 1: 50 000.
- j) Fritidsbustader skal plasserast minimum 50 meter frå riksveg og fylkesveg, og 15 meter frå kommunal veg. Fritidsbustader skal fortrinnsvis knytast til eksisterande, godkjende avkøyrslar, og skal ha godkjent vatn- og avlaupsanlegg jfr PBL. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.
- k) Bruksendring eller på annan måte etablering av fleire einingar og oppretting av grunneigedom tillatast ikkje.
- l) Eksisterande busetnad kan byggast oppatt ved brann. Ved ny oppføring skal bygningen/-ane som hovudregel ha same omfang.
- m) Ved fortetting av området skal det lagast reguleringsplan.

Områda som her er omtala er nokre små område med utgjengne disposisjonaplanar der det truleg ikkje blir fortetting. Blir det søkt om fleire einingar enn tabellen viser, utløyser dette plankrav.

NR	KU	NAMN	Nye	GNR/BNR	MERKNAD
LS1	056	Tjønne- Åsdokk	2+2	17/1	Åsdokk har disp.plan
LS2		Tykkholt	0	17/18,68,78	Plankrav
LS3		Byklestøylane	Dei 5 som er godkjent	14/2	Godkjent 5 i 2012
LS4		Hoslemoåni	0	4/58	Tidlegare disp.plan
LS5		Sagi/Nordigard Hoslemo	0	4/3	Tidlegare disp.plan
LS 6		Ørnefjell	0	6/34	Tidlegare disp.plan
LS7		Fjellros	0	6/35	Tidlegare disp.plan
LS 8		Berdalen	3	3/21	
LS 9		Røyrstjønn	0	2/839	

- a) I tilknytning til eksisterande eigedommar kan det utføres desse tiltaka: tilbygg inntil max BYA. Det kan tillast uthus på inntil 10 m², og grensejustering mellom eigedommar.
- b) Total utnytting av den einskilde tomt/eigedom er maksimalt 140 m² BYA irekna 40 m² til parkering. Der parkering ikkje ordnast på tomte blir maks BYA 100 m².
- c) Takvinkel skal tilpassast eksisterande hytte
- d) Mønehøgde skal ikkje overstige 4,5 m, rekna frå ferdig innvendig golv,
- e) Fritidsbustader med automatisk freda kulturminne på tomte eller i nær tilknytning til denne skal sendast på høyring til Aust-Agder Fylkeskommune, kulturseksjonen før vedtak vert fatta.
- f) Tiltaket må ikkje kome i konflikt med vassdrag/bekk, kulturminner, biologisk mangfald,

§ 2-10.4. Spreidd erverv/næringsverksemd (PBL § 11-7 nr 5 b) og § 11-11 nr 2)
Næringsbusetnad og annen busetnad kan tillatast gjennom behandling av einskilde søknader for heile området Lii Gard, Bjåen turisthytte, Bjåen fjellstoge og fjellgard og FjellgardenHovden (som merka på plankart). Føresegn og føremål gjeld framom tidlegare vedtekne planar.

- a) Tilkomstvegar og bygningar skal ikkje leggst i konflikt med gardstun, landbruksvegar eller på dyrka eller dyrkbar mark.
- b) Utleiehytter skal ha ein maks BYA på 50 m² eksklusive parkering og ei mønehøgde på maksimalt 4,5 meter.
- c) Innafor området er det tillate med følgande tiltak og aktivitetar: Skitrekk, gardsutsal (ikkje berre gardens produkt), kafé/bevertning, rideaktiviteter, dyrehald (nye driftsbygningar), uteleige-/overnattingstilbod, skiskule, gardsturisme og «grøn omsorg».

§ 2.10.1. Generelt forbod mot tiltak i innsjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL. § 1-8 og § 11-11, nr. 3)

Det tillatast ikkje tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 i innsjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.

Utfylling, oppfylling eller andre inngrep i og langs innsjø og vassdrag, irekna etablering av nye kunstige sandstrender, er forbode. Vidare er det forbod mot å etterfylle sand på eksisterande lovlig etablerte strender med annen kvalitet enn den etablerte, jf. § 11-11 første ledd nr. 5. Etterfylling av sand på eksisterande strender på land og i sjø er etter plan- og bygningslovens § 1-6 eit søknadspiktig tiltak.

Nye brygger eller utviding av eksisterande brygger/ fellesbrygger tillatast ikkje med mindre dette har heimel i arealdelen eller reguleringsplan.

Før det kan gjevast dispensasjon frå forbodet mot etablering av kunstige sandstrender skal søkjar legge fram dokumentasjon på korleis tiltaket påverkar det biologiske mangfaldet og mulegheit for ferdsel for ålmenta på land, i innsjø og vassdrag.

Kommunen kan vurdere å gi løyve til dispensasjon frå PBL § 1-8 for nye brygger og andre liknande innretingar utanfor fastsatt byggegrense når dette fører til sanering/samling av eksisterande innretingar slik at ålmentas ferdsel vert betre, eller for å bevare eit mest muleg urørt landskap. Ved brann og/eller naturkatastrofar skal alternativ plassering av tiltak vurderast før løyve til å bygge oppatt vert gjeve.

3. Omsynssoner (PBL §11-8)

§ 3-1. Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8a)

OMSYNSSONE FLAUM (jfr. PBL. §11-8 a)

I omsynssone for flaumfare er det ikkje tillate å etablere ny busetting langs vatn og vassdrag, med mindre det blir gjort tiltak som sikrar busettinga mot flaum, jf teknisk forskrift.

§ 3-1.1-2. Faresone i H310

Fleire område er kartlagt som faresone skred snø og stein, eller faresone jord og flomskred.

Faresone for skred snø og stein er kartlagt, på regulerte område, på delar av Hovdenuten og rundt Harteavatn.

Faresone for jord og flomskred er kartlagt, på regulerte område, BFR 3 Stavenes, Byklestøylane, Berdalen, Nordli, Hartevasstrondi og Lislens.

Områda er utsett og konsekvensar for liv og helse er store dersom skred skal inntreffe. Tiltak etter PBL § 1-6 tillatast som hovudregel difor ikkje tillatast innfor området etter PBL §28-1 jf teknisk forskrift. Forbode omfatta alle typer tiltak herunder også tiltak som i utgangpunktet ikkje er søknadspliktige.

Skal det tillatast tiltak må det aktuelle faremomentet greiast ut og tiltaket må dokumenterast å vere akseptabelt. Avbøtande tiltak kan fastsetast. Omsynsoner viser kjent kunnskap no, men er ikkje uttømande. På same måte som ved bygge og anleggstiltak må ein ved utarbeiding av reguleringsplanar kartlegge og vurdere reelle fareområde og eventuelle avbøtande tiltak må med i planen. Personar med godkjend kompetanse innan fagområdet skal gjere farevurderingane

a§ 3-1.3. Skytebanar H390_83, _84 og _85

H390_83	Badstogviki skytebanar (kommunalt eigd)
H390_84	Geiskeli skytebane
H390_85	Forsvarets feltbane Hagadalen

Innanfor sonene er det ikkje tillate med aktivitet eller tiltak utan at faremomentet er undersøkt og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtande tiltak fastsett.

§ 3-2.1. Bevaring av naturmiljø H560

a) Omsynssone viltkorridor/trekkvegar hjortevilt

Innanfor omsynssona tillatast ikkje tiltak som gjer viltkorridorens økologiske funksjon dårlegare. Alle tiltak som verkar inn på viltkorridoren må vurderast ut frå den samla belastninga tiltaka vil ha på området.

b) Omsynssone vassdrag (H560)

Langs vassdrag skal naturverdiar, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser takast i vare. For alle elver, bekker og tjern med årssikker vassføring skal det oppretthaldast, og om mogleg, utviklast eit naturleg vegetasjonsbelte som tek i vare viktige økologiske funksjonar, motverkar erosjon og tener flaumsikring og friluftslivet.

Omsynssone nedslagsfelt for drikkevatt (H_110)

H_110_1 Auversvatn

H_110_2 Heitjøn

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

§ 3-2 Omsynssone bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø:

Nr	Stad	Spesielle kvalitetar
H560_12	Tveiten	Kulturlandskap, regional verdi, A-område

H560_12,13	Gardar i Bykle kyrkjebygd	Kulturlandskap, regional verdi, A-område
H560_14	Stavenes	Kulturlandskap, regional verdi, A-område
H560_18	Bjåen	Kulturlandskap, regional verdi, A-område
H560_02	Breive	Kulturlandskap, regional verdi, A-område
H560_17	Berdalen	Kulturlandskap, lokal verdi, B-område
H560_06	Bjørnaråfjellet-Storekvæv	Edellauvskog, regional verdi, A-område
H560_08	Trydalsfjellet-Storefjell	Edellauvskog, regional verdi, A-område
H560_10	Berdalstjønne	Gamla lauvskog, regional verdi, A-område
H560_03	Brotteli ved Botsvatn	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi A-område
H560_04	Bratteland ved Botsvatn	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi A-område
H560_11	Tveiten	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi A-område
H560_11	Mosdølsfjellet	Gamla lauvskog, regional verdi, A-område
H560_15	Huldreheimen	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi A-område
H560_16	Vråstøylsfjellet	Gamla lauvskog, regional verdi, A-område
H560_18	Berdalen	Urskog/gamalskog, regional verdi, A-område
H560_01	Lislevatn, Mjåvassristi	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi, A-område
H560_07	Trydalstjønne	Ikkje-forsura restområde, regional verdi, A- område
H560_09	Motjønne	Ikkje-forsura restområde, regional verdi, A- område

I desse områda skal det takast omsyn til biologisk mangfald og kulturlandskapsverdiar. Skjøtsel skal utførast i samsvar med skjøtelsplan der det fins og bruken skal tilpassast slik at ein ikkje øydelegg dei særskilde kvalitetane områda har.

§ 3-3. Bandlagde områder (PBL §11-8 d)

For landskapsvernområde, biotopvernområde og naturreservat er det egne føresegner og forvaltingsplanar. Sjå www.svr.no

NR	Stad	Føremål
H_720_1	Setesdal-Vesthei-Ryfylkeheiane	Landskapsvernområde, 798 km ²
H_740_2	Hisdal -Steinsbuskardet	Biotopvernområde, 33,2 km ²
H_720_5	Hovden	Landskapsvernområde, 59 km ²
H_720_6	Vidmyr	Naturreservat, 9,7 km ²
H_720_7	Lislevatn	Naturreservat 1,1 km ²
H_720_2	Hisdal	Naturreservat 16,4 km ²
H_560_21	Nasjonalt villreinområde-(austhei)	Regionalplan
H_560_22	Omsynsone villrein	Regionalplan
H_560_23	Omsynsone trekkveg	Regionalplan

§ 4-1. Heilskapleg bevaringsverdig bygningsmiljø

Huldreheimen

Lislestog

Holsloptet med høybu

Jåro, Tveiten og Håmåren

§ 4-1.1. Bygningar innafor verneverdig bygningsmiljø skal takast vare på.

§ 4-1.2. Ved utbetring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, oppretthaldast eller tilbakeførast til tidlegare tilstand.

§ 4-1.3. Tilbygg, påbygg og nye bygningar kan tillatast under føresetnad at tiltaket ikkje undergreiv målsettinga om å bevare eit heilskapleg, harmonisk bygningsmiljø. Storleik, høgde, proporsjoner, form og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige busetnaden. Fasadelinja på eksisterande gateløp skal oppretthaldast.

§ 4-1.4. Deling av eigedommar, samanføyning av eigedommar og frådeling av bebygde tomter innafor område for heilskapleg verneverdig bygningsmiljø tillatast ikkje.

§ 4-1.5. Ved brann eller annan større skade på bevaringsverdig bygningsmiljø skal nye bygningar ha same plassering, og volum som tidlegare bygningar. Bygningane si høgde, form og fasade skal tilpassast det verneverdige miljøet og gjevast arkitektonisk høg kvalitet.

§ 4-1.6. Ved utforming av ny bygningsmiljø som grenser inntil verneområda skal volum og høgder tilpassast det verneverdige bygningsmiljøet.

Nasjonalt villreinområde.

Verneføresegner i landskapsvernområde for Setesdal Vesthei-Ryfylkeheiane gjeld.

Generelle føresegner for Nasjonalt villreinområde.

- a) I alle saker skal ein vurdere villreinen sine interesser opp mot planen/søknaden/tiltaket, og konsekvensutgreiing skal gjennomførast på relevant plannivå. Oppdatert kunnskap skal ligge til grunn for vurderingane.
- b) Villreinen har større toleevne for ferdsel i område med skogsterreng. Dette, saman med den sesongmessige bruken av området, skal leggjast vekt på ved handsaming av søknader i heile området.
- c) Ein skal legge spesiell vekt på å unngå verksemd, aktivitet og forstyrring i vinterbeiteområde, kalvingsområde og viktige trekkområde, samt fokusområda i dei aktuelle årstider/periodar. Ein skal heller ikkje godkjenne byggeverksemd som gjer det vanskelegare for villreinen å bruke desse områda.
- d) Nye fritidsbygg skal ikkje godkjennast.
- e) Mindre tilbygg på eksisterande bygningar kan godkjennast etter søknad for å kunne oppgradast til nyare standard. Å bygge eit mindre frittståande uthus kan godkjennast. Det er ikkje tillate å dele frå stølar.
- f) Oppbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade, samt oppbygging av nedfallsbygg som høyrer til i det tradisjonelle bygningsmiljøet i stølsgrender, kan godkjennast.
- g) Denne sona er viktig for friluftslivet. Gjennom dei grep som er gitt gjennom retningslinjer og soneringa, legg ein opp til ein differensiert bruk gjennom året som balanserer omsynet mellom villrein og friluftslivet.
- h) Tyngre tilretteleggingstiltak skal leggjast utanfor denne omsynsona.

- i) Etablerte turisthytter og driftsbygningar kan moderniserast og utvidast forsiktig når dette er naudsynt for vidare drift. For enkelte turisthytter kan det vere aktuelt å vurdere plassering opp mot oppdatert kunnskap om villrein.

Særskilde føresegner for Nasjonalt villreinområde

Landbruks- og utmarksnæring

Landbruks- og utmarksnæring er definert som støling, beitebruk, opplevingsnæring, jakt og fiske, vidaresal av jakt- og fiskeprodukt og foredling av fisk.

Her gjeld følgjande føresegner:

- a) Grunneigarar som driv utmarksnæring kan bygge, rehabilitere og vidareutvikle naudsynt driftshusvære og stølar for å utnytte utmarksressursane på eigedomen, i samsvar med gjeldande forståing av utmarksnæringar.
- b) Eksisterande stølar og tufter skal kunne restaurerast og byggast ut til eit maksimalt areal på 50m² BRA med tradisjonell utforming. Det skal kunne settast opp mindre båthus i nærleiken av vatn, og dette må tilpassast terrenget. Det skal dekkast med naturmateriale (torv, stein og liknande) og må ikkje vere større enn 12 m² BRA.

Bygg i utmarksnæring

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

Gamle stølslandskap

Gamle stølsbygg og stølslandskap er kulturminne som ein ynskjer å ta vare på. Det vil vere mogleg å dispensere frå byggeforbodet og LNF-formålet dersom grunneigar ønskjer å ta vare på eller restaurere stølsområde, sjølv om det ikkje lenger er aktiv drift på eigedomen som kan dokumenterast som landbruks- eller utmarksnæring.

Generelt gjeld følgjande føresegner for å ta vare på gamle stølsanlegg:

- a) Oppattbygging av gamle støls- og høybuer skal kunne skje i mist muleg konflikt med villreinen sin arealbruk, etter vurdering basert på oppdatert kunnskap i samsvar med plan.
- b) Oppbygging skal vere mest muleg i identisk med tidlegare tider og bruken i tidlegare tider. Maksimal storleik er 30 m² BRA.
- c) Alle tiltak skal kunne grunngjevast og eller dokumenterast i form av gamle bilete eller andre skriftlege kjelder.

Ferdsel

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

- a) Ved lokalisering av nye ferdslarsårer skal ein ta omsyn til villreinen sin arealbruk.*
- b) Ved tildeling av snøskuteløyve skal ein ta omsyn til dei aktuelle områda si tolegrense for ferdslar. Det kan settast vilkår i løyvet om å følgje bestemte trasear.*
- c) For å gi villreinen ro på vinterbeite, kan det i samband med spesielt harde vintrar vere aktuelt i ein periode å regulere og/eller avgrense ferdsla, til dømes ved å regulere bruken av snøskuter i enkelte delar av området.*
- d) Opprusting av eksisterande vegar og nye vegar som gir lettare tilkomst for bilkøyring og anna ferdslar inn i Nasjonale villreinområde skal som hovudregel ikkje godkjennast.*
- e) For nye og eksisterande landbruksvegar og anleggsvegar skal ferdslsregulering vurderast ved bom og andre restriksjonar, slik at vegane blir prioritert for næringskøyring i samband med landbruk og anleggstilsyn.*
- f) Opprusting av eksisterande landbruksvegar kan skje for å hindre unødig slitasje, og å sikre trygg transport.*
- g) Nye maskinpreparerte skiløyper er ikkje tillate. Eksisterande skiløype (vedtakstidspunktet) kan framleis køyrast opp med prepareringsmaskin.*
- h) Skiløyper skal ikkje maskinpreparerast etter 15.april eller 2.påskedag.*

Kraftproduksjon

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

Kulturminne

- a) Villreinrelaterte kulturminne kan brukast og eventuelt restaurerast til informasjons-,kultur-, og reiselivstiltak ved eit nært samarbeid med kommunen, grunneigar, kultur- og vernestyresmakt.*

Omsynssone villrein

Generelle føresegner

- a) I alle saker skal villreinen sine interesser vurderast opp mot planen/søknaden/tiltaket, og konsekvensutgreiing skal gjennomførast på relevant plannivå. Oppdatert villreinkunnskap skal ligge til grunn for vurderingane.*
- b) Villreinen har større toleevne for ferdslar i område med skogsterreng. Dette, og den sesongmessige bruken av området skal tilleggast vekt ved handsaming av søknader i heile området.*
- c) Det skal leggas spesiell vekt på å unngå verksemd, aktivitet og forstyrring i vinterbeiteområde, kalvingsområde og viktige trekkområde, samt i fokusområda i dei*

aktuelle årstider/periodar. Ein skal heller ikkje godkjenne byggeverksemd som gjer det vanskelegare for villreinen å bruke desse områda.

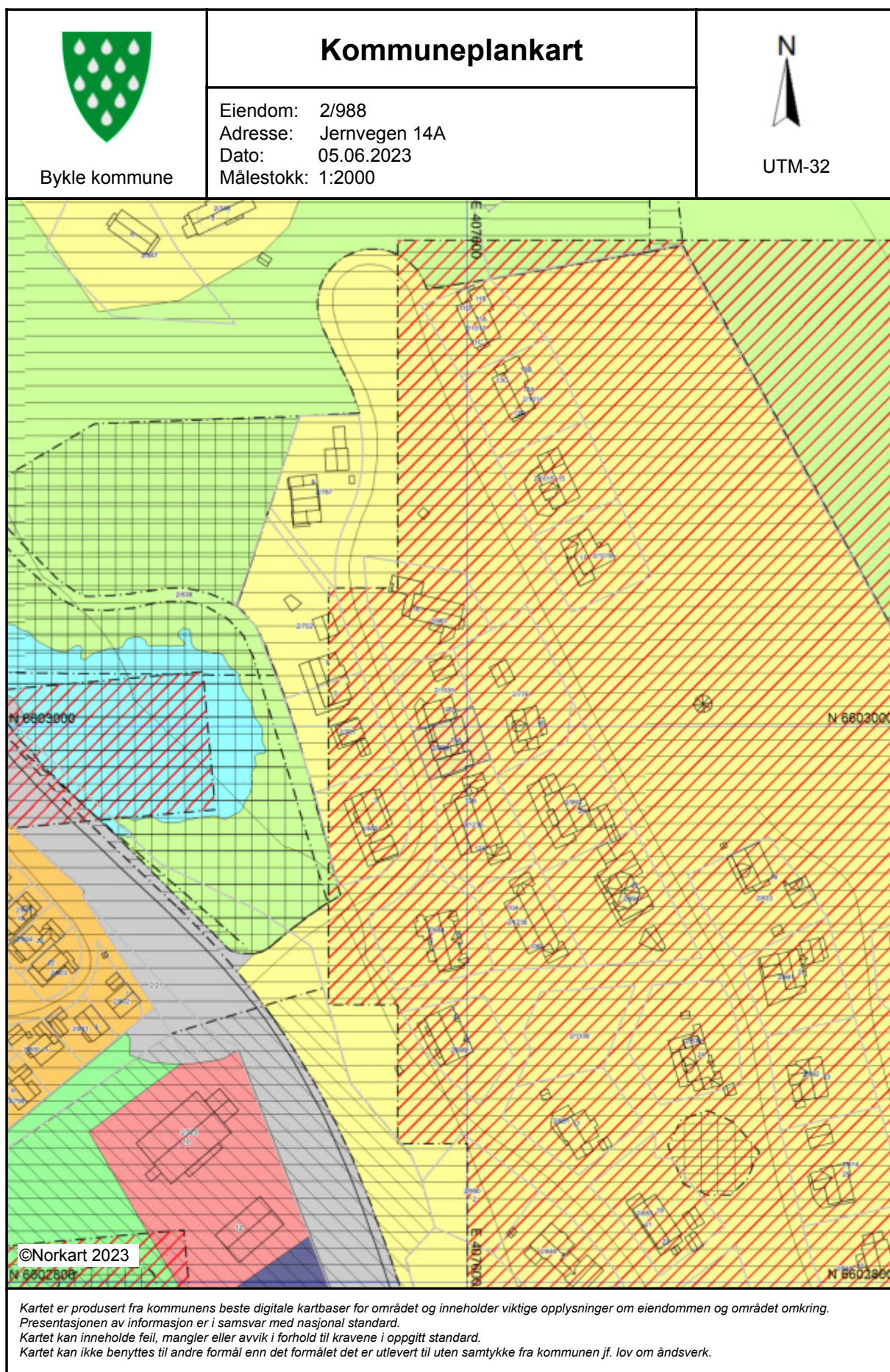
- d) Nye fritidsbygg skal ikkje godkjennast. Det er ikkje lov å dele frå stolar til fritidsbruk.
- e) Oppbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade, samt oppbygging av nedfallsbygg som høyrer til det tradisjonelle bygningsmiljøet i stølsgrender kan tillatast.
- f) Mindre tilbygg på eksisterande bygningar kan godkjennast etter søknad for å kunne oppgradere til nyare standard. Ein kan godkjenne å bygge ei mindre frittståande uthus.
- g) Denne sona er viktig for friluftslivet. Gjennom dei grep som er gitt gjennom retningslinjene og soneringa, leggst det opp til differensiert bruk gjennom året som balanserer omsynet mellom villrein og friluftslivet.
- h) Tyngre tilretteleggingstiltak skal leggst utanfor denne omsynsona.
- i) Etablerte turisthytter og driftsbygningar kan moderniserast og utvidast forsiktig nå dette er nødvendig for vidare drift. Nærmare rammer for dette må avklarast gjennom kommuneplanlegginga.
- j) Eksisterande hyttefelt i gjeldande kommuneplanar skal utviklast i tråd med kommuneplanen sine føresegner.
- k) Skiløyper skal ikkje maskinpreparerast etter 15.april eller 2.påskedag.

Særskilde føresegner

Dei særskilde føresegnene i denne som er identisk med særskilde føresegner for nasjonalt villreinområde for heile planområdet.

Føresegner for omsynssone trekkområde

- a) Det skal ikkje godkjennast byggetiltak som kan stenge av eller forverre dagens situasjon i desse trekkområda.
- b) Det skal så langt det er mogleg ikkje godkjennast aktivitet som fører til unødig forstyrring når reinen trekker.
- c) Ved eventuelle planar om utviding, opprusting, omlegging eller endring av opningstider med meir av eksisterande veganlegg, skal det leggst vekt på å betre situasjonen for villreinen sitt trekk ved tunell-løysingar, andre tekniske løysingar, andre tekniske løysingar, merking, informasjon, brøyterutinar og andre tiltak. Tiltak som kan forverre villreinen sitt trekk er ikkje tillate.
- d) Nye maskinpreparerte løyper er ikkje tillate. Eksisterande skiløype (vedtakstidspunktet) kan framleis køyrast opp med løypemaskin.
- e) Skiløyper skal ikkje maskinpreparerast etter 15.april. Løypene skal fresast opp innan 15.april.



Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt 53	Beregnet areal	441.3
Etablert dato	20.05.2005	Historisk oppgitt areal	988,6
Oppdatert dato	04.07.2018	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	2/988
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.10.2015 07.10.2015	15/72	Tinglyst 13.10.2015	2/988 (-528,1), 2/1535 (528,2) 2/638, 2/776, 2/983
Slett seksjonering Feilretting	09.07.2012 09.07.2012			
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.07.2009 26.03.2010	J14/09 M12/168	Tinglyst 27.03.2010	2/638 (-1144,3), 2/1235 (1143,8) 2/776, 2/988, 2/993
Seksjonering Seksjonering	20.10.2008 14.05.2009	08746		0941-2/988/0/1, 0941-2/988/0/2, 2/988
Kartforretning Kartforretning	01.06.2005	9/175		2/988 (988,6)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.05.2005			2/638, 2/988

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6602997.31	407593.86		Ja	441.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRIMSBØ VIDAR F170861*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	WESSELS VEG 5 A 2005 RÆLINGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Jernvegen 14 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4755 HOVDEN I SETESDAL	Kirkesogn	05050403 Bykle
Grunnkrets	104 Hovden	Tettsted	3641 Hovden
Valgkrets	1 Fjellgardane		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	24403327	Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	06.02.2007
2	300518782	Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	28.08.2015

1: Bygning 24403327: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 06.02.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	248
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	248
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.06.2006	04.09.2006
Igangsettingstillatelse	01.08.2006	04.09.2006
Tatt i bruk	06.02.2007	20.02.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jernvegen 14A	H0201	2/988	93	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Jernvegen 14A	H0101	2/988	155	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	93	0	93	0	0	0
H01	1	155	0	155	0	0	0

2: Bygning 300518782: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 28.08.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	50
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	28.08.2015	21.09.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2/988	-	-	-	-	-

Etasjer

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



Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 05.06.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	988	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jernvegen 14A, 4755 HOVDEN I SETESDAL								

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplan 2018-2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	28.02.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/1371/Kommuneplanens_arealdel_bestemmelsar_18_03_21.pdf		
Delarealer	Delareal	441 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	441 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	441 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_5	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201109	
Navn	Kommunedelplan Hovden 2013-2025	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikraftttredelse	27.02.2014	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/721/Kommunedelplan%20Hovden%202013-2025%20%20signert.pdf	
Delarealer	Delareal	441 m ²
	KPHensynsonenavn	H910
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	441 m ²
	KPHensynsonenavn	H_310
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	441 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199401	
Navn	Austmannlii	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikraftttredelse	27.10.1994	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/281/F%c3%b8resegn_austmannali.pdf	
Delarealer	Delareal	429 m ²
	Formål	Boliger
	Delareal	7 m ²
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	6 m ²
	Formål	Annen veigrunn



Eiendom: 2/988
Adresse: Jernvegen 14A
Dato: 05.06.2023
Målestokk: 1:1000



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.

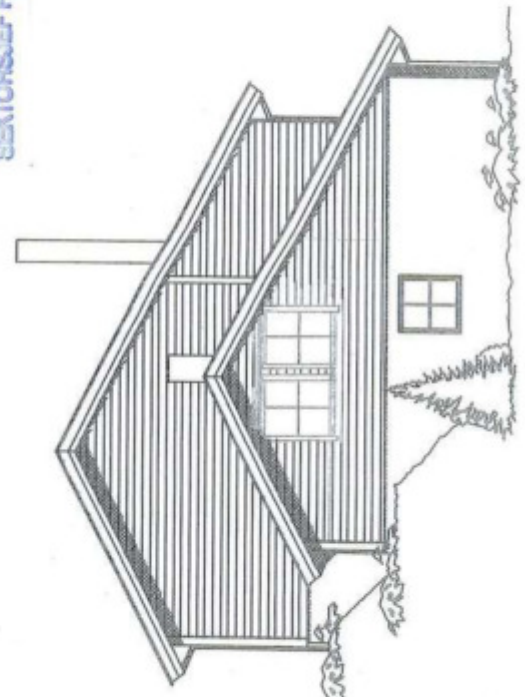
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

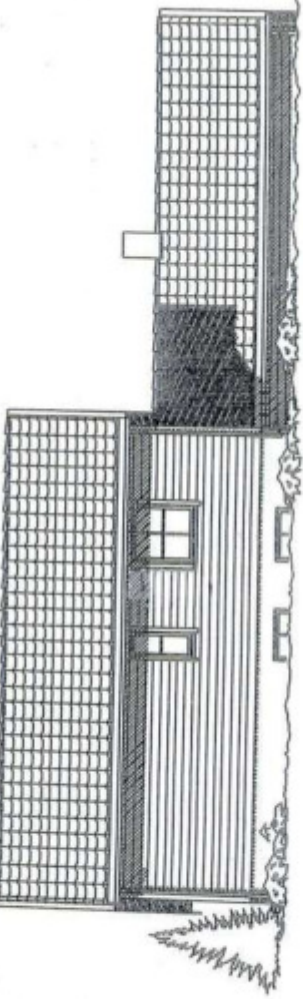
E-1

Nr. A05- Dato: 30.03.01 Kontr. RAN	HH Dato: 08.04.03 Kontr. RAN	HH Dato: 14.12.01 Kontr. RAN	HH Dato: 08.04.03 Kontr. RAN	Bygherre : Byggeplads : Kommune :	Mål: 1 : 100 Tegnr. RAN Dato: 30.03.01 Arkiv: W5021005	Denne tegning tilhører Nord AL Etkøbsbygning for lov om endeværk nr 125192.	Tegning FASADER	FA 2 pe
--	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	---	---	---	--------------------	------------

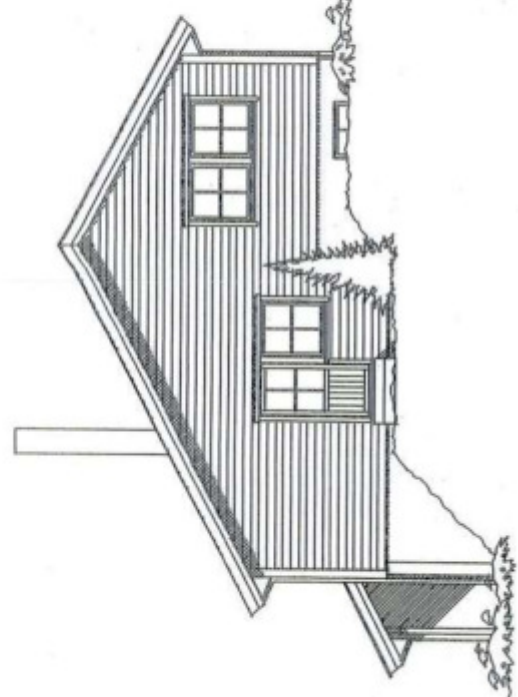
GODKJENT 15/6 14366
 SAKNR.
 SEKTORSJEF PLAN OG UTVILLING



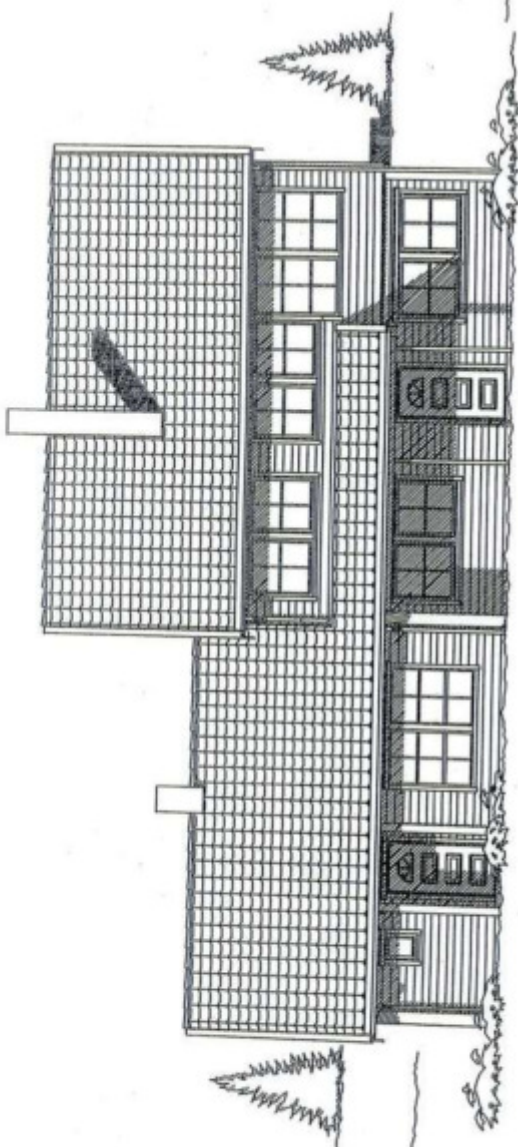
FASADE



FASADE



FASADE

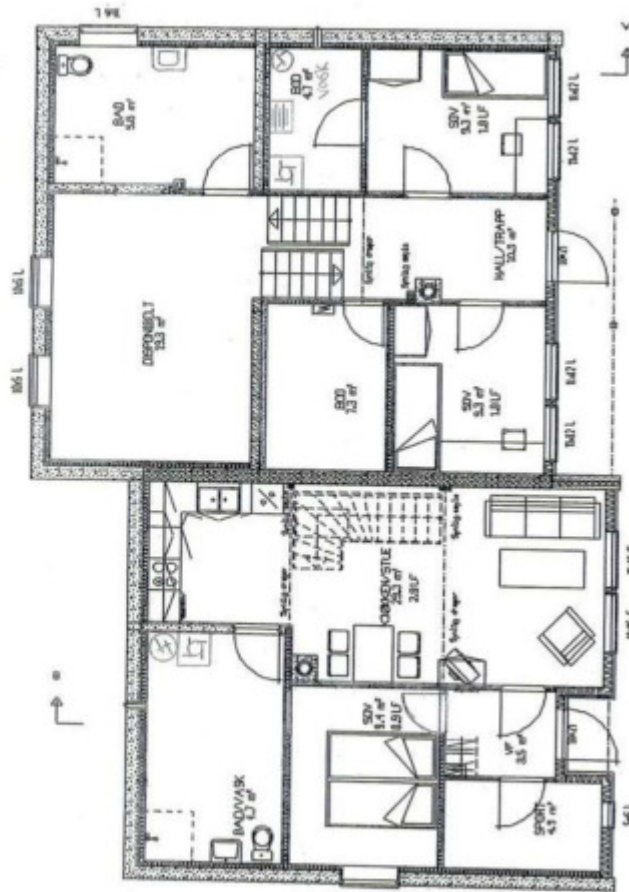


FASADE

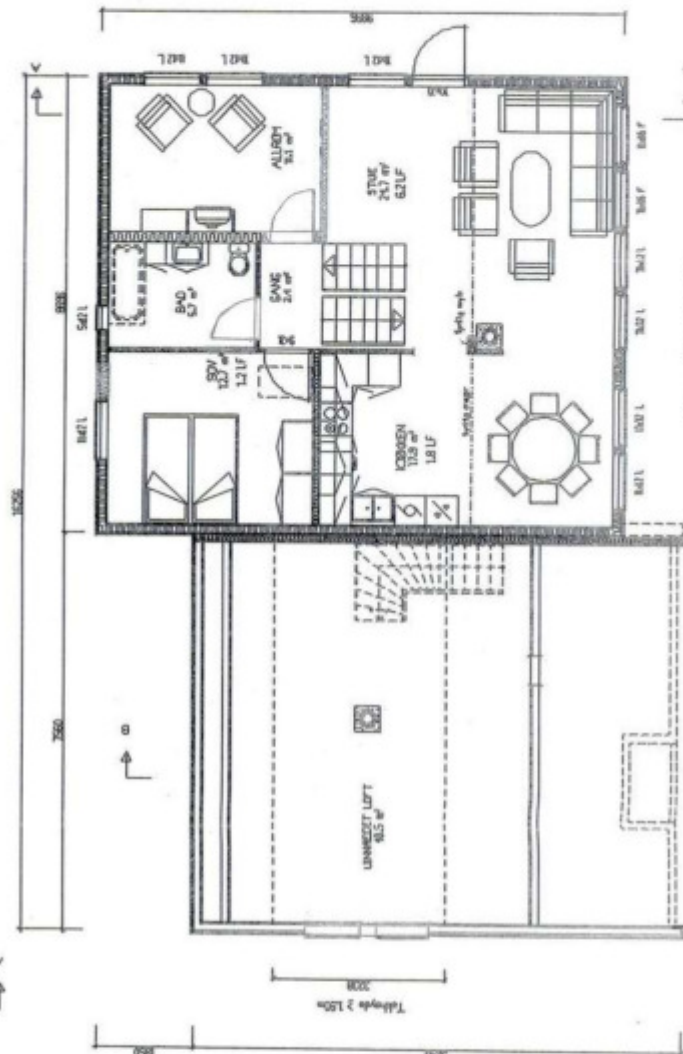


R O N R O / 45350412
 2968 BS 24403327 11 01 B5B 200

2. PLAN



1. PLAN



3. PLAN

Dimension of $\mathcal{L}$ is 1080



stypa
ETA 2

PLAN

nr.	1	Rev.	Ekstra søyle ved inngang til hovedetallaget
2			Endret vindu på kjøkken

NORDBOHUS

4. PLAN

GODKJENT 18/6 SAKNR.: 142/2018
SEKTORSJEFF PLAN CG UTVAL

MA1: 1 : 100
One beginning billionth part

Byggihættir :
Bygginguáættir :
Kommuna : 142

HH	Tegus
RAN	RAN

HH
RANHH
RAN

Debtor: 30.03.01	Artikl nr W5021005	verligning kr. lev om indsvært av 12.5.1981.
------------------	--------------------	--

[illegible]

08.04.03	HH	Tegur	RAN	Deo :	14.12.01
----------	----	-------	-----	-------	----------

BL-1011001-100		(Date: Time)	
78.2	88.2	93.1	98.2

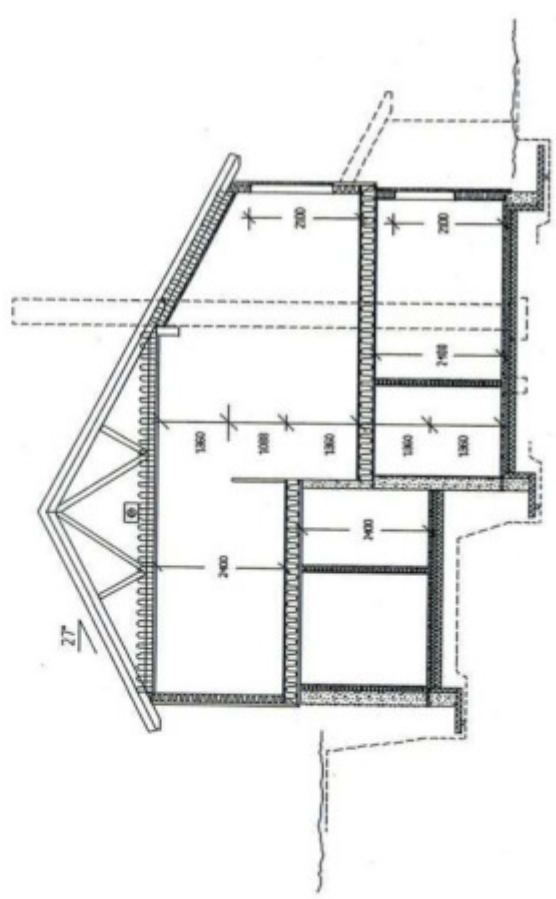
Substrat/Typ	74,5	74,5	37,3
Handplan	80,2	80,2	80,2
Leifplan			
SLM	154,7	154,7	117,5

Leif-Gründe und 1,5m Höhe:

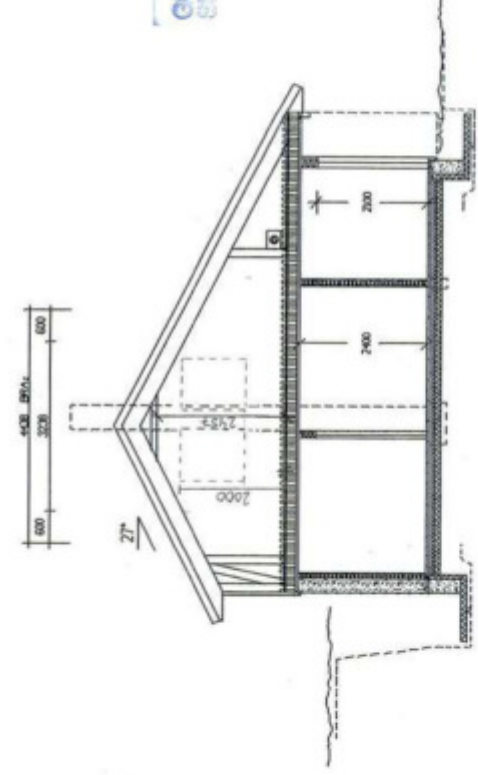
E-3

Rev.nr.		Rev.1		NORDBOHUS		Tegning		SNITT		ZETA 2		Tegning		Rev.1		Rev.2	
Bygherre :		Byggeplads :		Kommune :		Mål: 1 : 100		Tegn. RAN		Dato: 30.03.01		Arkivnr W5021005		Nr.		A02-	
Dette tegning tilhører Nordbohus A/S. Efterligning kfr. lov om omdrøgt nr 12.5396.																	
Kontor RAN		Dato: 30.03.01															
Tegning		Dato: 30.03.01															
Tegning		Dato: 30.03.01															

GODKJENT 15/6 2001
SEK NR 143/01
SEKTORSJEF PLAN OG UTVIKLING



SNITT A-A



SNITT B-B



Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 05.06.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	988	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jernvegen 14A, 4755 HOVDEN I SETESDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Setesdal	
Oppdragsnr.	
17230039	

Selger 1 navn
Vidar Grimsbø

Gateadresse	
Jernvegen 14A	
Poststed	Postnr
Hovden i setesdal	4755

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Tilbygg og garasje er ikke ferdigmeldt. Usikker på om huset forøvrig er ferdigmeldt.
--
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Garasje er etter avtale med nabo plassert noen cm inn på naboeiendom.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Grimsbø	62ca51bf825c414171630691 8370c389c44dc1e4	07.06.2023 13:51:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 17230039

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



JAN TERJE HALVORSEN | Avd. leder / Eiendomsmegler | 92 80 63 23 | janterje@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Setesdal | Ljosheimvegen 1 | |