



DOKUMENT- VEDLEGG

Hestheivegen 2B, 4540 Åseral



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Hestheivegen 2B

Høyde over havet

633 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 43 min 🚗
🚗 Bortelid skisenter Linje 178	4 min 🚗 2.4 km
🚗 Bortelid Linje 178	5 min 🚗 2.9 km

Avstand til byer

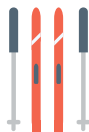
Kristiansand	1 t 41 min 🚗
Arendal	2 t 3 min 🚗
Stavanger	3 t 36 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

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

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 53 m
 - 131 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Bortelid Skisenter
 - Kjøretid: 6 min
 - Skitrekking i anlegget: 6



Aktiviteter

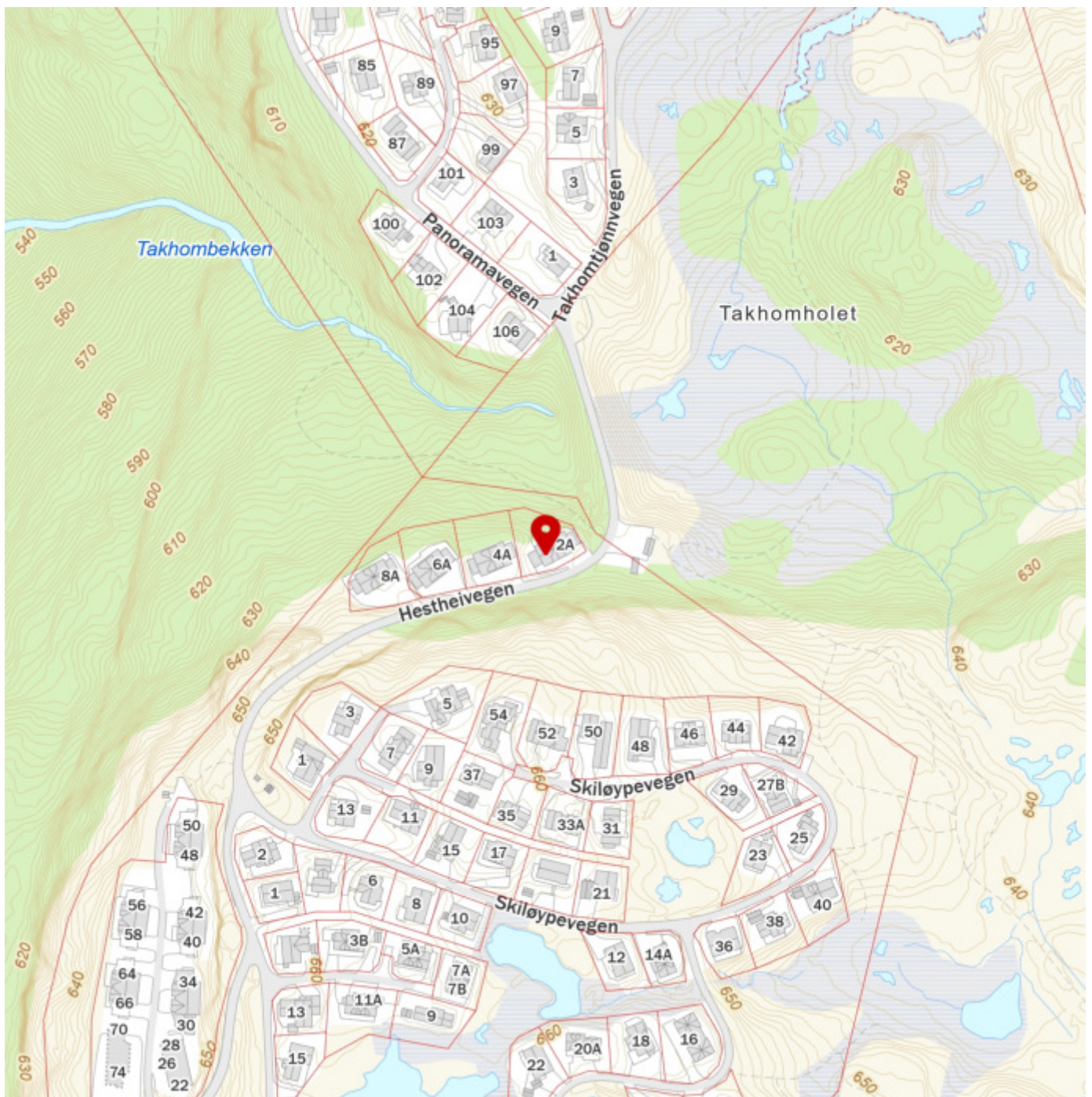
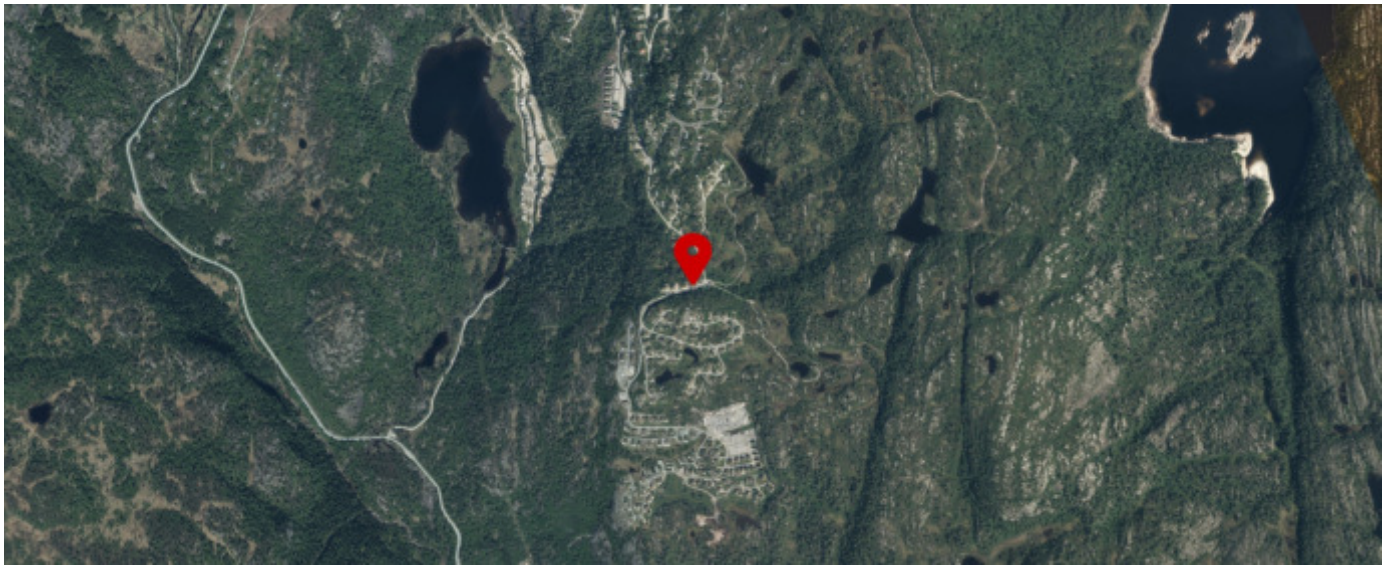
Minigolf	5 min 🚗
Frisbeegolf	6 min 🚗
Bortelid Skiskytterstadion	6 min 🚗

Sport

⚽ Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	17 min 🚗 12.7 km
⚽ Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	32 min 🚗 29.6 km

Dagligvare

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



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



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

[illegible]

Selgers signatur

Sted/dato

Side 2 av 5

Egenerklæring

Hestheivegen 2B, 4540 Åseral

01 Sep 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hestheivegen 2B

Postadresse

Hestheivegen 2B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Ruden, Reidar

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei
- 26 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92868401



Egenerklæringsskjema

Name

Ruden, Reidar

Date

2023-09-01

Identification

 Ruden, Reidar



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ruden, Reidar

01/09-2023
23:38:00

BANKID

Tilstandsrapport

📍 Hestheivegen 2 B, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 208, snr. 1

Areal (BRA): Vertikaldelt fritidsbolig 94 m²



Befaringsdato: 02.09.2023

Rapportdato: 07.09.2023

Oppdragsnr.: 13333-2682

Referansenummer: UG1739

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Gyldig rapport
07.09.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig bygget 2015, dagens eier har eid siden nytt. Like ved skiløype, innholdsrik godt utnyttet planløsning med lyse moderne farger og materialvalg.

Hytta fremstår med litt etterslep vedlikehold, men hovedsaklig normal byggeteknisk stand.

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

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

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

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

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

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Vertikaldelt fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	58	55	3
Loft	36	36	0
Sum	94	91	3

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

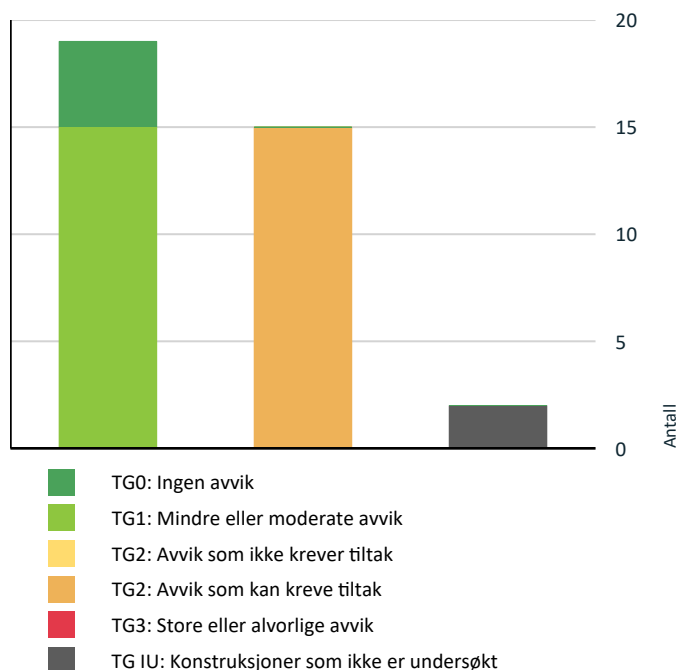
[Gå til side](#)

Vertikaldelt fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Ingen luke eller kontrollmulighet for oppbygging av konstruksjon.

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Takrenne bak carport henger/er skjev og bør utbedres.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trenger et strøk med beis, fremstår noe værslitt.

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

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

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

Skjevhet gjerde/rekkverk, og sig i deler av dekke.

Utvendig > Utvendig bod [Gå til side](#)

Det er avvik:

Generelt enklere men det oppleves som noe rå lukt/luft. Vurdere ventil.

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Kun en side.

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

Det er avvik:

Mangler fug mellom veggplater og list, skal fuges for å forhindre fuktsvelling i bunnen. Ansees ikke kritisk siden det er dusjkabinett og liten påkjenning.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Slukmansjett er skjult av flislim liknende i kanten av sluken. Og det er liten tilgang så liten kontrollmulighet.

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

Det er avvik:

Mangler fug mellom veggplater og list, skal fuges for å forhindre fuktsvelling i bunnen. Ansees ikke kritisk siden det er dusjkabinett og liten påkjenning.

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

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

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Funksjon rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til rom med fuktsikre løsninger og sluk slik at det gjør minst mulig skade. Det er sluk der, men ikke fuktsikre løsninger, slik at evt kan bli noe større skadeomfang.

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

Det er avvik:

Bråker endel, bør ettersees.

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

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

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

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT FRITIDSBOLIG

Byggeår
2015

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers fritidsbolig/utleie

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 1

Undertekking av asfaltpapp/torvmembran. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.

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



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenne bak carport henger/er skjev og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre takrenne. Normalt oppsyn ellers.

Veggkonstruksjon

1 TG 2

Trekonstruksjon med villmarkskledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trenger et strøk med beis, fremstår noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beises.

Nedløp og beslag

1 TG 2

Vannbord og vindski av tre.

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

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

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

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 1U

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Ingen luke eller kontrollmulighet for oppbygging av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan med fordel vurderes en luke for kontrollmulighet.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 1

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

Dører

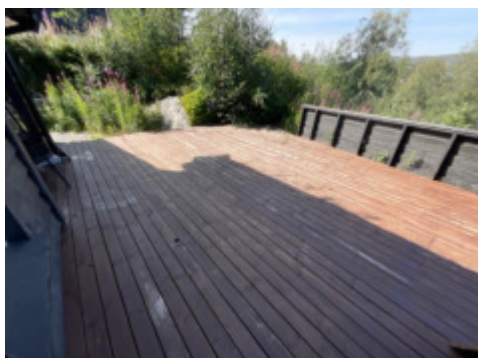
TG 1

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør av tre med isolerglass. Funksjon OK.
- balkongdør, pvc dør med isolerglass. Funksjon OK. Ihht lapp på dør så bør den brukes litt varsomt da den har både vippe og åpne funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.



Vurdering av avvik:

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

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

Skjevhet gjerde/rekkverk, og sig i deler av dekke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold påregnes.

Utvendig bod

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt enklere men det oppleves som noe rå lukt/luft. Vurdere ventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere ventil. Oppsyn.

INNENDIG

Overflater

TG 1

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnyld ovenfra må forventes og er normalt.

Pipe og ildsted

TG 2

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

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

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

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

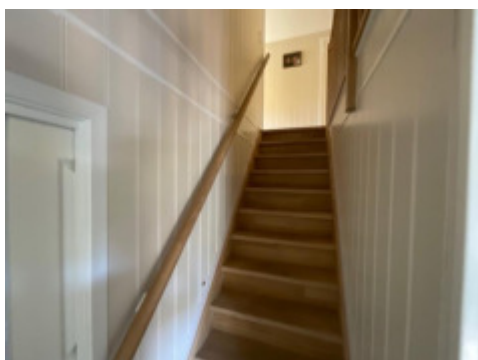
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige trapper

TG 2

Tretrapppp.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun en side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper begge sider anbefales men det må vurderes utfra at det blir mindre bredde mm.

Innvendige dører

TG 1

Tre/lettdører av tre. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

VÅTROM

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Våtromsplater vegger og panelbord tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler fug mellom veggplater og list, skal fuges for å forhindre fuktsvelling i bunnen. Ansees ikke kritisk siden det er dusjkabinett og liten påkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere fug.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

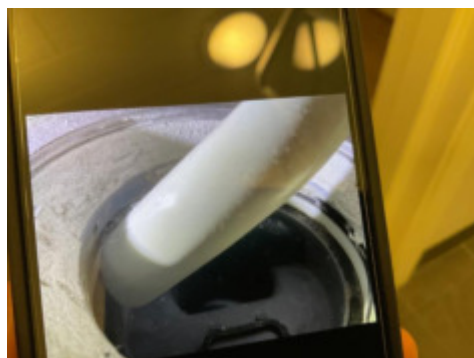
- Andre tiltak:

Oppsyn ved bruk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk kontrollert.



Vurdering av avvik:

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

Slukmansjett er skjult av flislim liknende i kanten av sluken. Og det er liten tilgang så liten kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om ønskelig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning, wc og dusjkabinett. Normal bruksslitasje.

Ventilasjon

TG 1

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekk. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

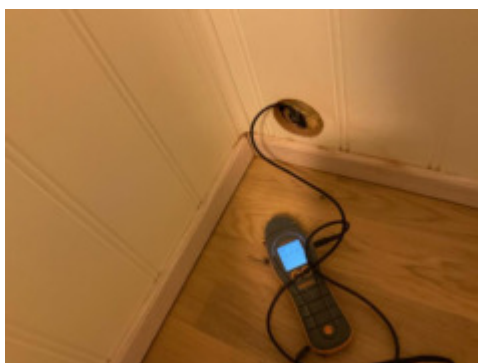
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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

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

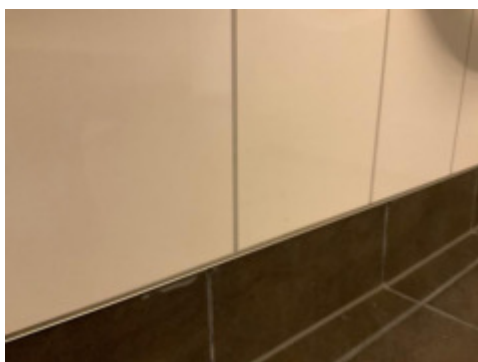


1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 2

Våtromsplater vegger og panelbord tak.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler fug mellom veggplater og list, skal fuges for å forhindre fuktsvelling i bunnen. Ansees ikke kritisk siden det er dusjkabinett og liten påkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere fug.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn ved bruk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er synlig membranløsning i sluk. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Opplegg vaskemaskin, wc, innredning og dusjkabinett. Normal bruksslitasje.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

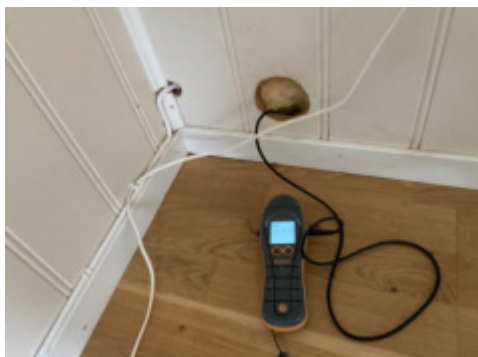
Tilluft anbefales.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Parketgulv. Innredning med laminerte trefiberfronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledningene.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.



Avtrekk

TG 1

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Funksjon rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til rom med fuktsikre løsninger og sluk slik at det gjør minst mulig skade. Det er sluk der, men ikke fuktsikre løsninger, slik at evt kan bli noe større skadeomfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje skjer sjeldent så ansees ikke kritisk, men kan vurdere en lekkasjesensor som stenger vann evt.

Avløpsrør

TG 1

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

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

Ventilasjon

TG 1U

Ventilasjonsanlegg i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bråker endel, bør ettersees.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service/vedlikehold.

Varmekabler

TG 1U

Begge bad og gang. Ikke funksjonstestet eller videre vurdert.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TO 2

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TO 1

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

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

Automatsikringer i bod.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Thorsland elektro.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell anbefaling at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



Branntekniske forhold

TO 0

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

Grunnmur og fundamenter

TO 1

Tilstandsrapport

Ringmurselementer med støpt såle innvendig. Lite flater synlig men ikke observert åpenbare avvik.

På carport/bod er det leca grunnmur. Fremstår noe enklere/upusset.



Terrengforhold

TG 0

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Fremstår å være greie pukkmasser som bør drenere vann bort, men må vurderes ved nedbør.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Vertikaldelt fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	58	55	3	Bad/vaskerom , Gang , Stue/kjøkken , Soverom	Bod
Loft	36	36	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Bad	Bod
Sum	94	91	3		

Kommentar

Bod oppe er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på soverom oppe er for små til å tilfredsstille dagens krav til rømning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	208		1	756 m ²	Ref eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Hestheivegen 2 B

Hjemmelshaver

Repstad Knut, Ruden Reidar

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Siste hjemmelsovergang

År
2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2023	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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/>

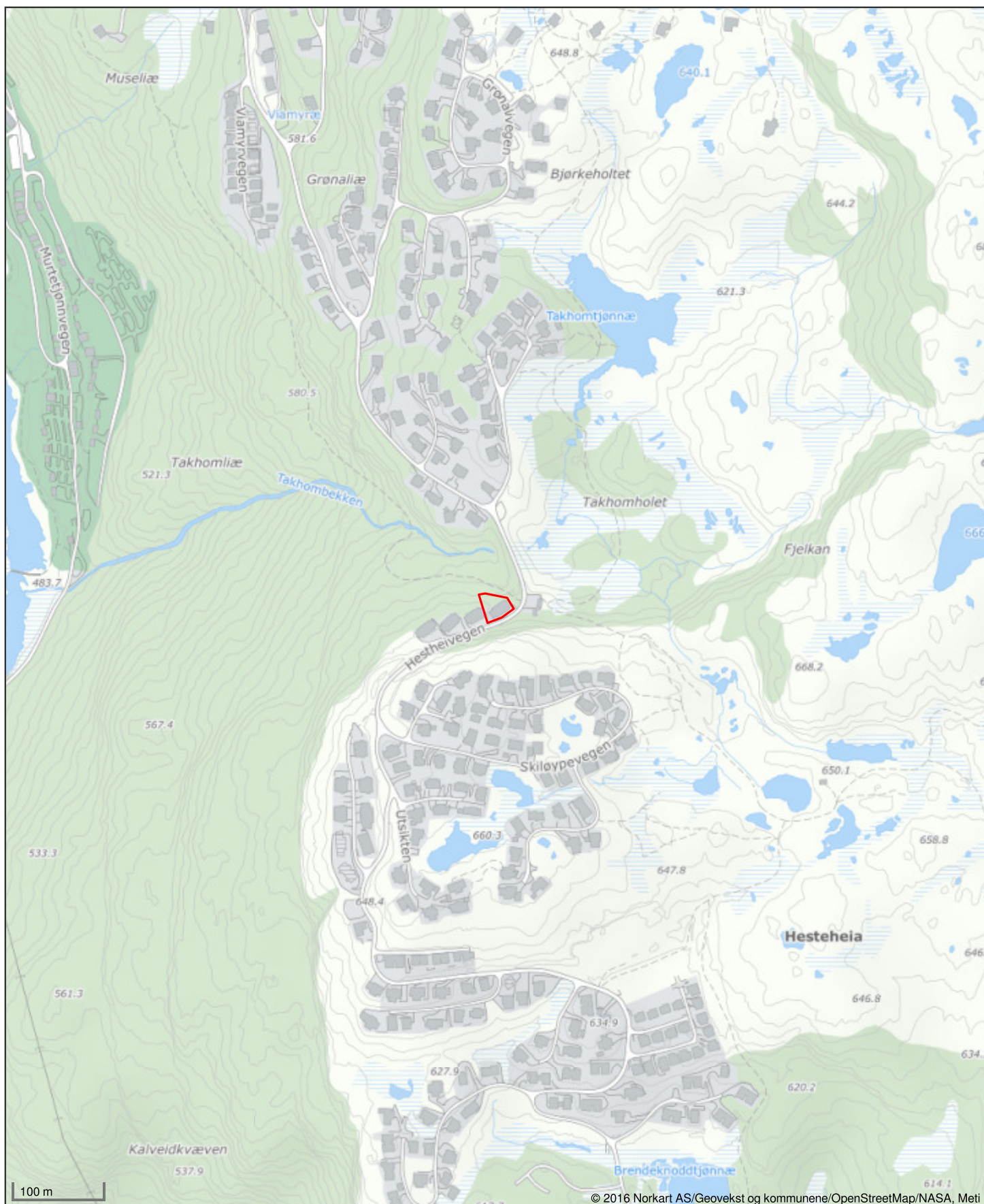
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UG1739>

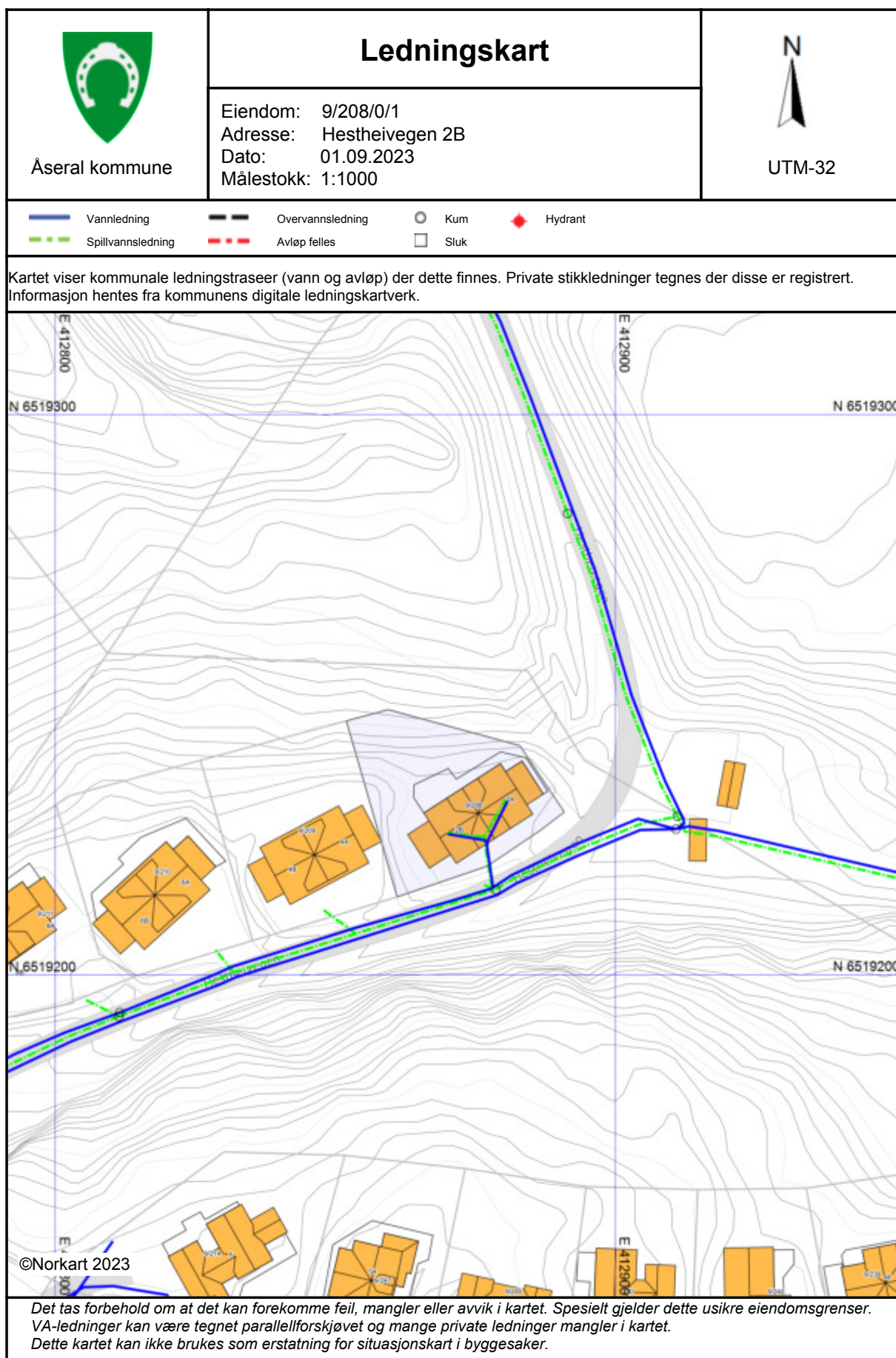
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

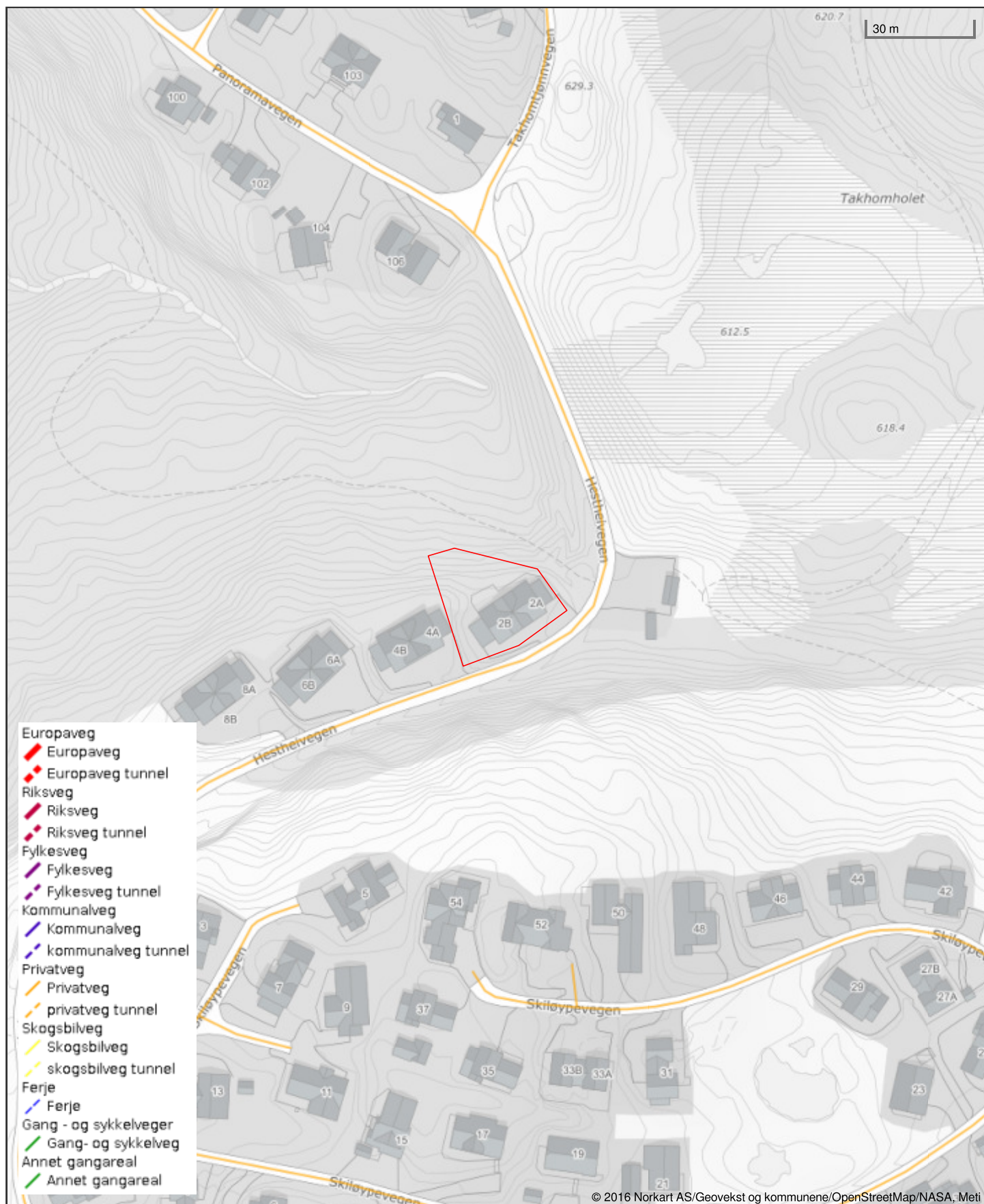


Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/208//





Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/208//





Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hestheivegen 2B, 4540 ÅSERAL								

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner
- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070054
Navn	Kommunedelplan for Bortelid
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2007
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20070054/Dokumenter/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	Delareal 793 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

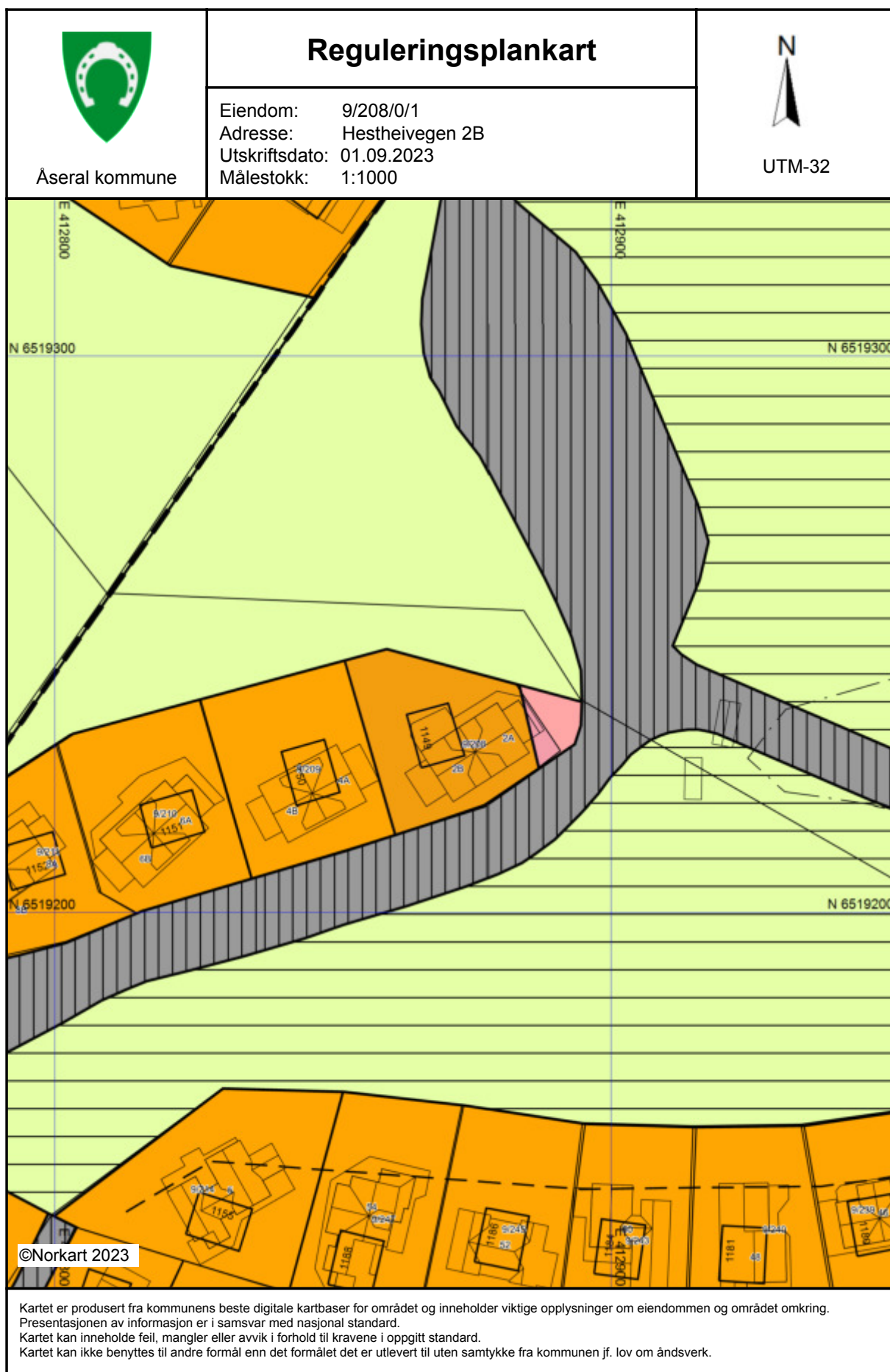
Id	20070054
Navn	Kommunedelplan for Bortelid
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	11.10.2007
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20070054/Dokumenter/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	Delareal 793 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20040039
Navn	REGULERINGSPLAN FOR HESTHEIA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2004
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20040039/Dokumenter/Foresegner%20Hestheia.pdf
Delarealer	Delareal 32 m ² Formål Kommunalteknisk virksomhet
	Delareal 761 m ² Formål Fritidsbebyggelse

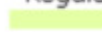


Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

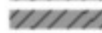
 Friluftsområde i sjø og vassdrag

 Område for anlegg i grunnen

 Område for anlegg og drift av kommunaltekn

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

 Felles parkeringsplass

 Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Annet kombinertformål

 Unyansertformål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Fritidsbebyggelse - frittliggende

 Fritid- og turistformål

 Øvrige kommunaltekniske anlegg

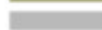
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Kjøreveg

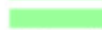
 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Turdrag

 Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilun

 Friluftformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

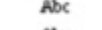
 Regulert kant kjørebane

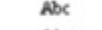
 Regulert parkeringsfelt

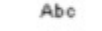
 Regulert fotgjengerfelt

 Målelinje/Avstandslinje

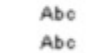
 Påskrift feltnavn

 Påskrift areal

 Påskrift bredde

 Påskrift kotehøyde

 Påskrift plantilbehør

 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSPLAN FOR HESTHEIA - REGULERINGSBESTEMMINGAR

Vedteken av Åseral kommunestyre 27.05.04, sak 04/0028.

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

1. *Generelt.*

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

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

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

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

2. *Felles føresegner*

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

3. Byggeområde.

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

3.2. *For tomtene 1149 - 1197 gjeld:*

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

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

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

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

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

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

3.2.7. *Taktekking skal være torv.*

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

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

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

3.3 *For tomtene 1198 – 1213 gjeld :*

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

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

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

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

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

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

3.3.6 *Bygningen skal byggast i ein etasje.*

3.3.7 *Taktekking skal være torv.*

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

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

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

4. Kombinert føremål; massetak / konsentrert bebyggelse

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

5. Landbruksområde.

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

6. Spesialområde.

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

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

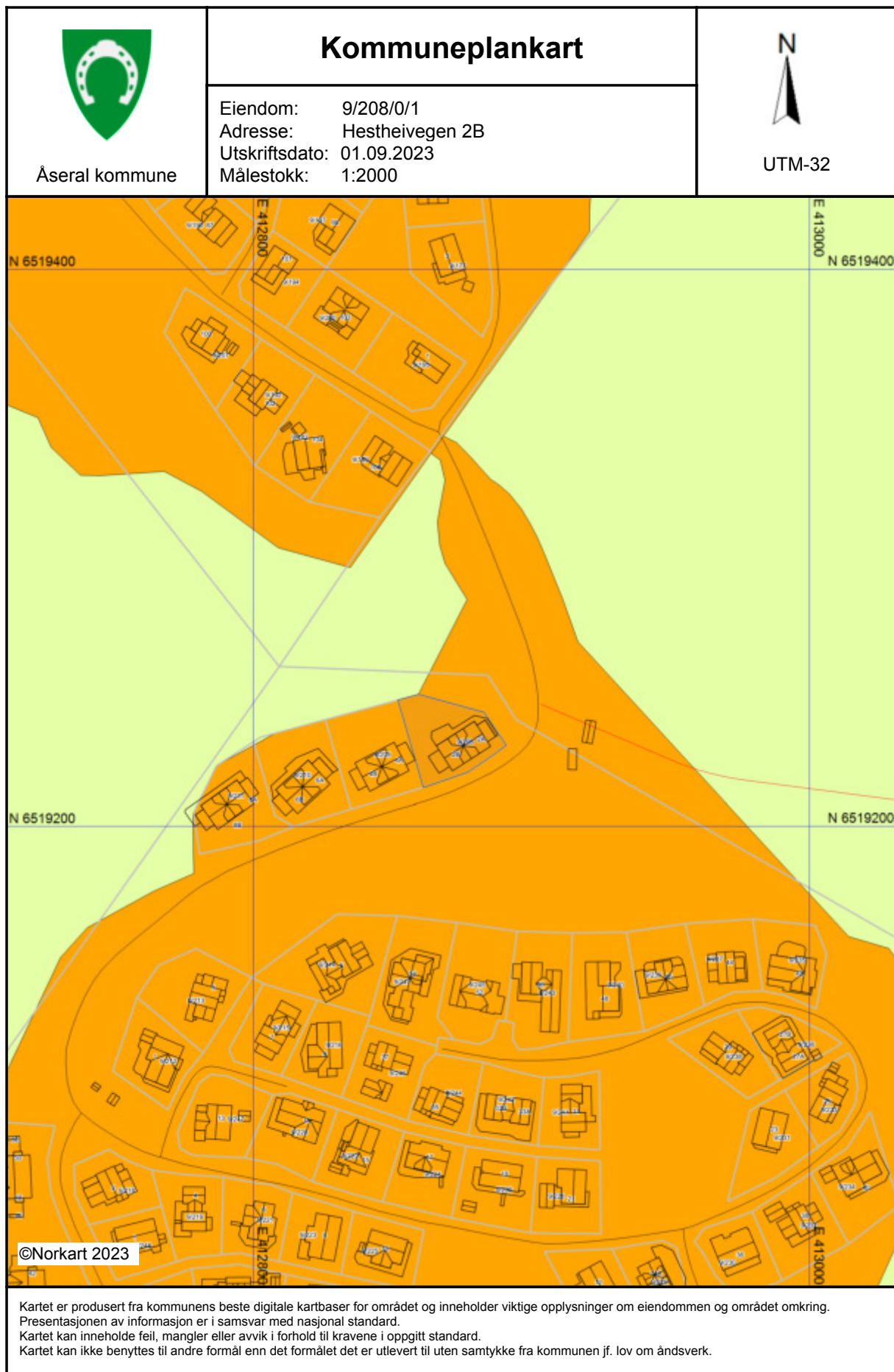
6.3. Diverse anlegg.

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

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

Åseral,.....

.....
Jan Stangvik
Leiar HDU



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

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

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  LNF-område

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk e

-  LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjon

-  Parkering - nåværende
-  Parkering - framtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Angitt hensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)

-  Angitt hensynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Åseral kommune
www.aseral.kommune.no

”Åseral - fjellparadiset på sørlandet”



Kommunedelplan for Bortelid 2006 – 2030

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

INNHALD

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

INNLEIING

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

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

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

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



Oddmund Ljosland
ordførar

1. VISJON, MÅLSETTING OG STRATEGI

1.1 Visjon

Åseral – fjellparadiset på sørlandet.



1.2 Hovudmålsetting

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

1.3 Strategi og delmål

Betre infrastruktur

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

Fleire varme senger

1. Innan 2010 skal Bortelid ha 200 varme senger

Auka heilårig aktivitetstilbod

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

Auka lokal verdiskaping

1. Sikre næringsareal for ulike typar servicebedrifter

Betre samarbeid mellom grunneigarar, offentleg verksemd, hyttefolk og tilreisande

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

Klar og eintydig profilering av områda

1. Felles reiselivsportal for reiselivet i Åseral

Nytt vegsamband Bortelid - Ljosland

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

Utvikle Bortelid som attraktivt stad for sommar og vinteridrett

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

Grunneigarsamarbeidet skal styrkast

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

Omsynet til trua og sårbare artar skal ivaretakast

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

2. GENERELT OM UTVIKLINGA PÅ BORTELID

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

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

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

2.1 Ei bærekraftig utvikling - kva mengde utbygging tåler Bortelid?

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

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

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

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

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

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

2.2 Grunneigarsamarbeid

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

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

2.3 Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde (SVR)

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

2.4 Fylkesdelplan for Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane (randsona)

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

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

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

3. AREALBRUKSKATEGORiar

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



3.1 Byggeområde

Fritidsbustader, H 1 - H 11

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

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

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

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

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

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

Område for bustader, B 1

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

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

Område for næringsverksemd, N 1 - N 3b

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

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

Offentlege bygningar, O 1

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



Kommunaltekniske anlegg, K 1 - K 3

Avfallshandtering, K 1

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

Vassforsyning, K 2

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

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

Avløpsanlegg, K 3

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

Friområde, F 1 - F 4

Alpinanlegg, F 3

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

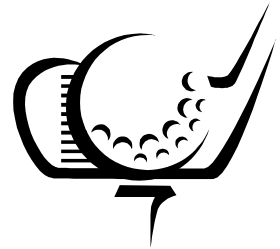
Skiløype - trening/konkurranselanlegg

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

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

Golfbane, F 2

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



Friområde ved Murtetjønn og Juvatn, F 1 og F 4

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

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

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

3.2 Landbruk, natur og friluftsområde (LNF)

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

3.3 Område for råstoffutvinning, R 1

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

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

3.4 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag

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

3.5 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet

Fylkesveg 351

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

Gang og sykkelveg

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

Parkering, P 1 - P 4

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

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

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

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



Nye vegar

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

Veg Bortelid - Ljosland (V 2)

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

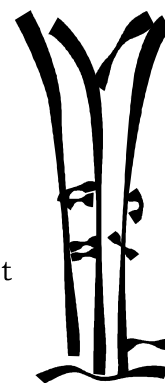
Veg Bortelid - Bygland

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

Skiløyper og heilårsløyper

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

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



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

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

3.6 Bandlagt område; nedslagsfelt drikkevatn

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

4. TILGJENGE FOR ALLE

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

5. BARN OG UNGE

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



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

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

6. RISIKO OG TRYGGLEIK

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

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

Rapporten vil inngå i vurderingskriteria ved utarbeiding av detaljplanar.

7. KULTURMINNE

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

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

8. UTFYLLANDE FØRESEGN

Generelle opplysningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.6 Bandlagt område (Pbl 20-4 nr.4)

8.6.1 Sikringssone rundt nedslagsfelt for drikkevatn etter bestemmingar i vassdragslova.

8.7 Forholdet til kulturminnelova

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

8.8 Dispensasjon

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

9. RETNINGSLINER

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

9.1 Vidare detaljplanlegging

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

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

9.2 Grunneigarsamarbeid

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

9.3 Omsyn til friluftsområde/løypenett

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

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

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

9.4 Risiko og tryggleik

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

9.5 Barn og unge, tilgjenge for alle

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

9.6 Rekkefølgjebestemmingar og utbyggingsavtaler

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

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

9.7 Beiterettar

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	17.02.2014	Arealmerknader	
Oppdatert dato	21.08.2015	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2		

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

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

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

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/208, 9/208/0/1, 9/208/0/2
Seksjonering Seksjonering	31.01.2014 31.01.2014	2013/589	Tinglyst 20.02.2014	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RUDEN REIDAR F201169*****	Fester (F) 1/1	Voelia 5 4623 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
REPSTAD KNUT F290759*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BORTELIDVEGEN 680 4540 ÅSERAL	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Hestheivegen 2B	H0101	9/208/0/1	105	6	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Hestheivegen 2 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300419138		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	06.07.2015

1: Bygning 300419138: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 06.07.2015

Bygningsdata

--	--	--	--

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	203
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	203
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	245
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	245
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	199
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	08.01.2014	24.04.2015
Midlertidig brukstillatelse	27.01.2014	05.08.2015
Ferdigattest	06.07.2015	05.08.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Hestheivegen 2B	H0101	9/208/0/1	105	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	36	36	0	93	93
H01	2	0	167	167	0	152	152

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 9/208

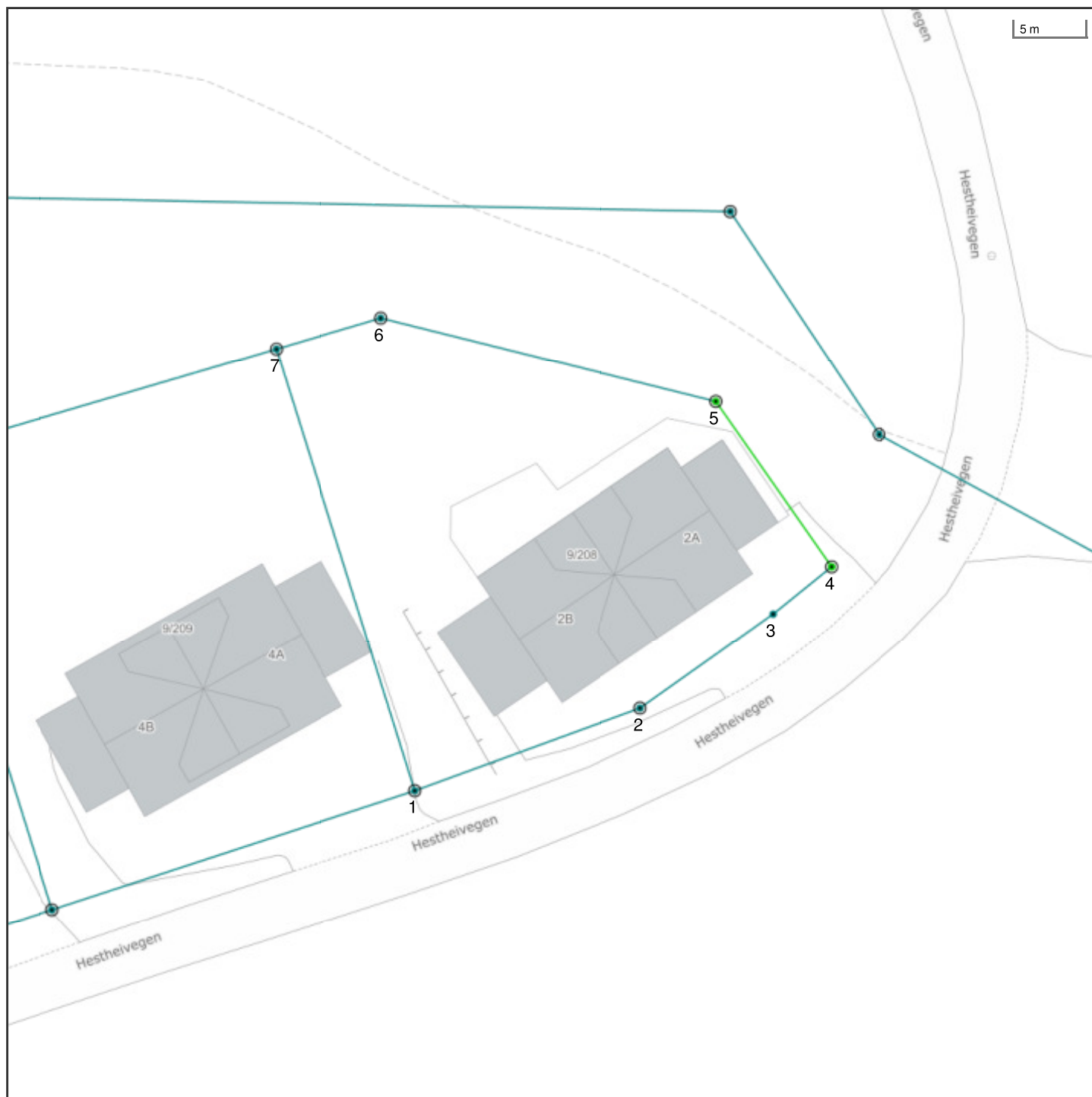
Bruksnavn		Beregnet areal	793.1
Etablert dato	21.09.2004	Historisk oppgitt areal	756
Oppdatert dato	20.02.2014	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6519232.06	412869.86	0	Ja	793.1	

Eiendomskart for eiendom 4224 - 9/208//1



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 punktfeste	----- 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		793,10 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6519232,06	Øst	412869,86
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6519213,86	412861,06	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			32,69	
2	6519219,32	412877,13	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)			16,97	
3	6519225,77	412886,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			11,52	
4	6519229,01	412890,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			5,30	
5	6519240,84	412882,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			14,23	
6	6519247,28	412859,41	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			24,42	
7	6519245,26	412851,96	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			7,72	



Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hestheivegen 2B, 4540 ÅSERAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	4 416,29 kr
Feiing	454,92 kr
Vann	1 720,87 kr
Sum	6 592,08 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vatn målar	30 m3	19,44 kr	1/1	0 %	583,13 kr	583,13 kr
Forskot vatn	35 m3	21,00 kr	1/1	0 %	735,00 kr	547,90 kr
Tidl. innbet. Vatn	-14.93 m3	19,44 kr	1/1	0 %	-290,25 kr	-290,25 kr
Målerleige	1 stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	342,79 kr
Forbruk kloakk måler	30 m3	53,29 kr	1/1	0 %	1 598,63 kr	1 598,63 kr
Forskot kloakk	35 m3	56,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	1 461,07 kr
Tidl. innbet. Kloakk	-14.93 m3	53,29 kr	1/1	0 %	-795,69 kr	-795,69 kr
Feie/kontroll avg.	1 pipe	443,00 kr	1/1	0 %	443,00 kr	332,21 kr
Årsabonnement vatn fritid	1 stk	950,00 kr	1/1	0 %	950,00 kr	712,46 kr
Årsabonnement kloakk fritid	1 stk	3 592,00 kr	1/1	0 %	3 592,00 kr	2 694,04 kr
Tilkopl.vatn Bortelid	0 stk	46 239,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilkopl. kloakk Bortelid	0 stk	46 239,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	9 232,82 kr	7 186,29 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Skatteetaten

Dato
01.09.2023

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4224 ÅSERAL

Gnr 9 Bnr 208 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Hestheivegen 2B, 4540 ÅSERAL

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 480 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Eiendom	4224 9/208		
Utskriftsdato	01.09.2023	Antall datasett	3

0 Berørte datasett

Ingen datasett

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger
- ☑ Kulturminner - SEFRAK

- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 01.09.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hestheivegen 2B, 4540 ÅSERAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
21201604	152	30.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	30

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



ANSVARLEG SØKJAR:

Løvlien Byggprosjektering
Grovikveien 107

4635 KRISTIANSAND S

TILTAKSHAVAR:

Bortelid 4 AS
Postboks 205

4703 VENNESLA

DYKKAR REF:

SAKSNR.:

2009/573 - 55

SAKSHANDSAMAR:

Hilde Stuestøl Berg

ARKIVKODE:

9/208/L40

VEDTAKSDATO:

06.07.2015

Ferdigattest jf. Pbl. § 21-10

Rådmannen delegert – utvalsnr.: 350/15

SØKNADSTYPE:	DOKUMENTDATO:	MOTTEKE DATO:
Oppmoding om ferdigattest	01.07.2015	03.07.2015

SPESIFIKASJON:

GNR.:	BNR.:	FESTENR.:	SEKSJONSNR.:	BYGNINGSNR.:
9	208			300 419 138
VEGNAMN/HUSNR.:				
Hestheivegen 2A og B, 4540 ÅSERAL				
BYGNINGSTYPE:			TILTAKETS ART:	
161: Fritidsbygg; hytter, sommarhus			202: Nytt bygg - ikkje bustadformål over 70 m ²	
FERDIGATTEST GJELD:			BRUKSAREAL:	BEBYGD AREAL:
Ny fritidsbustad jf. løyve av: 08.01.2014			199 m ²	163 m ²

MERKNADAR:

Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søker, jf. Pbl. § 21-10.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset.

Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl § 20-1).

OPPLYSNINGAR OM TILGANG TIL KLAGE:

Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. Fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekeleg at klagen er postlagt innan fristen sitt utløp.

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

UNDERSKRIFT:

STAD:	ÅSERAL KOMMUNE, AVDELING FOR DRIFT OG UTVIKLING:
Åseral, 06.07.2015	

KOPI TIL:

Åseral servicekontor	Her
----------------------	-----



ANSVARLEG SØKJAR:

Løvlien Byggprosjektering
Grovikveien 107

4635 KRISTIANSAND S

TILTAKSHAVAR:

Bortelid 4 AS
Postboks 205

4703 VENNESLA

DYKKAR REF:

SAKSNR.:

2009/573 - 11

SAKSHANDSAMAR:

Aud Sandåker

ARKIVKODE:

9/208/L40

VEDTAKSDATO:

27.09.2013

Løyve jf. Pbl. § 20-1

Rådmannen delegert – utvalsnr.: 525/13

SØKNADSTYPE:	DOKUMENTDATO:	MOTTEKE DATO:
(Rammeløyve) Igangsetting deler av tiltaket	10.06.2013 14.06.2013	14.06, 15.07.2013 Komplett 12.09.2013

SPESIFIKASJON:

SP-2018-000000

GNR.:	BNR.:	FESTENR.:	SEKSJONSNR.:	BYGNINGSNR.:
9	208			
VEGNAMN/HUSNR.:				
Hestheivegen, 4540 ÅSERAL				
BYGNINGSTYPE:			TILTAKETS ART:	
161: Fritidsbygg; hytter, sommarhus			202: Nytt bygg - ikkje bustadformål over 70 m²	
LØYVET GJELD:				
Utstikking/grunnarbeider, plate på mark sanitær/tømrerarbeid for fritidsbustad m 2 einingar samt godkjenning av ansvarshavande, jf. søknad av: 10.06 og 14.06.2013				
TILTAKSKLASSE:	BRUKSAREAL:	BEBYGD AREAL:	KOTEHØGDE:	
1	199 m²	163 m²	Planeringshøgde C+:628.8	

MERKNADAR:

- Endring av SØK og tiltakshavar
- 1. søknad om rammeløyve vart motteke av kommunen den 3.8.2009 det går fram av rammeløyve. Det betyr at teknisk forskrift som gjeld for dette tiltaket er TEK 07.
- Grunneigarsamtykke for plassering nærmare grensa.
- Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve løyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jf. Pbl. § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast.
- **Tiltaket eller i tilfelle vedkomande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest, jf. Pbl. § 21-10.** Kommunen kan gi pålegg om retting eller utbeting innan 5 år etter at det er gjeve ferdigattest, jf. Pbl. § 23-2, 2. ledd.
- Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet er gjeve for.
- Våtromsnorma bør leggjast til grunn ved utføring av våtrom.
- Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlege og ny tiltakshavar. Det same gjeld ved eigarskifte, jf. Pbl § 23-2.

VILKÅR:

- Det skal betalast tilkoplingsavgift pr. eining.
- Det skal betalast anleggsbidrag pr. eining i tillegg til tilkoplingsavgift pr. eining, jf utbyggingsavtale.

- Før det kan gjevast byggeløyve til resten av tiltaket, må det sendast inn målbare teikningar i rett målestokk
- Ansvarleg kontrollerande føretak er pliktige til å utføre kontroll av eigne ansvarsområdar i samsvar med eige system.
- Private stikkleidningar skal vere i samsvar med "Røyrleggarinstruks – private stikkleidningar i Åseral kommune". Koordinatar, jf. instruksen, skal leverast til kommunen seinast før det vert gjeve ferdigattest.
- Gjennomføringsplan, oppdatert skal sendast inn før det vert gjeve ferdigattest.

GODKJENDE ANSVARLEGE FØRETAK:					
FUNKSJON, TILTAKSKLASSE, ANSVARSOMRÅDET:	FØRETAK, ORGANISASJONSNR.:	ADRESSE:	POSTNR.	POSTSTAD:	SENTRAL/LOKAL GODKJENNING:
SØK tkl.1 • Ansvarlig søkjar PRO tkl.1 • Arkitektur, bygningsteknisk-fysikk, brann og lyd	Løvlien Byggprosjektering Org.nr:984854242	Grovikveien 107	4635	KRISTIANSAND S	Sentral godkjenning
PRO tkl.1 • Sanitæranlegg UTF tkl.2 • Sanitæranlegg	Rørlegger Hagen Org.nr:983143075	Gamle Setanvegen 15	4540	ÅSERAL	Sentral godkjenning
PRO tkl.2 • Oppmålingsteknisk UTF tkl.1 • Grunn- og terrengarbeider • Utv.leidningsnett • Plassering/utstikking	TT Anlegg AS Org.nr:916687435	Doneheia138	4516	MANDAL	Sentral godkjenning
UTF tkl.1 • Tømrerarbeid, betongarbeid	Elementbygg Sør AS Org.nr:998452899	Østre Strandgate 67	4608	KRISTIANSAND S	Sentral godkjenning

OPPLYSNINGAR OM TILGANG TIL KLAGE:

Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. Fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen sitt utløp.

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

UNDERSKRIFT:

STAD, DATO:

Åseral, 27.09.2013

ÅSERAL KOMMUNE, AVDELING FOR DRIFT OG UTVIKLING:

PART I SAKA:

--	--	--	--	--	--

KOPI TIL:

Ansvarshavande	Sjå adresse ovafor
Åseral servicekontor	Her

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 ☐ Enkle tiltak ☐ Ett-trinns søknadsbehandling ☒ Rammertilatelse		Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)		Kommunens Saksnr 2009/573
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning ☐ Ja ☒ Nei		Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen) Åserval kommune Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidsstiftelsen		

Søknaden gjelder						
Eiendom/byggested	Gnr 9	Bnr 208-211	Festetnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Hestheivgen		Postnr 4540 Poststed ÅSERAL			
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Førliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg			
		☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg ☐ Vei ☐ Vesentlige terrenginngrep			
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade ☐ Reparasjon			
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg ☐ Anlegg			
	Bygn. tekniske inst. *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring ☐ Reparasjon			
	Endring av boligh. h.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste ☐ Sammenføyning			
	Annet	- beskriv (10 stk deltidsleiligheter)				
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmetsinnehaver underskriver som tiltakshaver						

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

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

Underskrifter			
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket Foretak Prosjektstyring AS Adresse Pb. 9068 Jorlandsparken Postnr 4696 Poststed Kristiansand S. Organisasjonsnr 943706018 Telefon 99293440 Kontaktperson M. Fuglestad Mobiltelefon 99293440 E-postadresse 38040813		Tiltakshaver Navn Prospect Invest AS Adresse Heskestad Postnr 4560 Poststed Varne Organisasjonsnr 991488170 Telefon (dagtid) ☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet E-postadresse Dato 30.07.09 Underskrift M. He Gjenst. med blokkbokstaver TOM RUBEN SÆVELAND MARTIN HESKESTAD	

© NBR nr 5174 Juli-2003
Side 1 av 1

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

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

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder	
Eiendom/ byggested Senterpunkt for tiltaket	Gnr 9 Bnr 2082/1 Feste nr Seksjonsnr Adresse Hestheivegen Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart) Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart) Senterpunkt angitt ved - X-koordinat: Y-koordinat:

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

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

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

Arealdisponering	
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan Spesifiser nærmere Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Tillatt grad av utnyttning 25,7% BYA Beregningsregler i reguleringsplan ☒ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²) ☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU) ☐ Annet

Planlagt bruk/formål	☐ Bolig ☒ Annet beskriv 10 stk fritidsleiligheter ☐ Garasje
----------------------	--

Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei Tomteareal
--------------	--

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall bruksenheter (NS 3940)	/	1+loft	
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)		m ² 1107 m ²	m ²
	Bebygd areal (NS 3940)		m ² 809,5 m ²	m ²
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket		25,7%	

Vis beregning av grad av utnyttning				
Bygg A (3stk fritidsleiligheter)	Plan 1	loft	boder	
Bygg B (4 stk fritidsleiligheter)	201,1 m ²	105,7 m ²	18,3 m ²	
Bygg C (3stk fritidsleiligheter)	266,0 m ²	160,8 m ²	29,8 m ²	
	201,1 m ²	105,7 m ²	18,4 m ²	
	Sum 668,2 m ²	372,2 m ²	66,4 m ²	
BEREKNET AREAL 809,5 m ²		dvs. samlet Bra = 1107 m ²		
TOMT ca 3150 m ²				
= UTNYTTELSE 25,7%				

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense Min 4,0 m	Vegmidte ca 15,0 m	Annen bygning
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand m	☒ Nei
	Går det priv./off., vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand m	☒ Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket delvis søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)	Vedlegg nr I -		

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

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

Grunnforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Miljøforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel.	
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringsstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei
		☒ Kommunal veg	Er avkjøringsstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei
		☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☒ Ja ☐ Nei

Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta	
	☒ - offentlig vannverk	Beskriv
	☐ Privat vannverk	
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann	
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta	
	☒ Offentlig avløpsanlegg	
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei
		Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei

Overvann	Takvann/overvann føres til:	☐ Avløpssystem ☒ Terreng
----------	-----------------------------	---

Næringsgruppe

Næringsgruppekode: **Y** Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet.

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

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk
B Fiske
C Bergverksdrift og utvinning
D Industri
E Kraft og vannforsyning
F Bygge- og anleggsvirksomhet
G Varehandel, reparasjon av kjetøy og husholdningsapparat
H Hotell- og restaurantervirksomhet
I Transport og kommunikasjon
J Finansiell tjenesteyting og forsikring

K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
L Offentlig forvaltning
M Undervisning
N Helse- og sosialtjenester
O Andre sosiale og personlige tjenester
Q Internasjonale organ og organisasjoner
X Boliger
Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

Bruksareal og antall etasjer

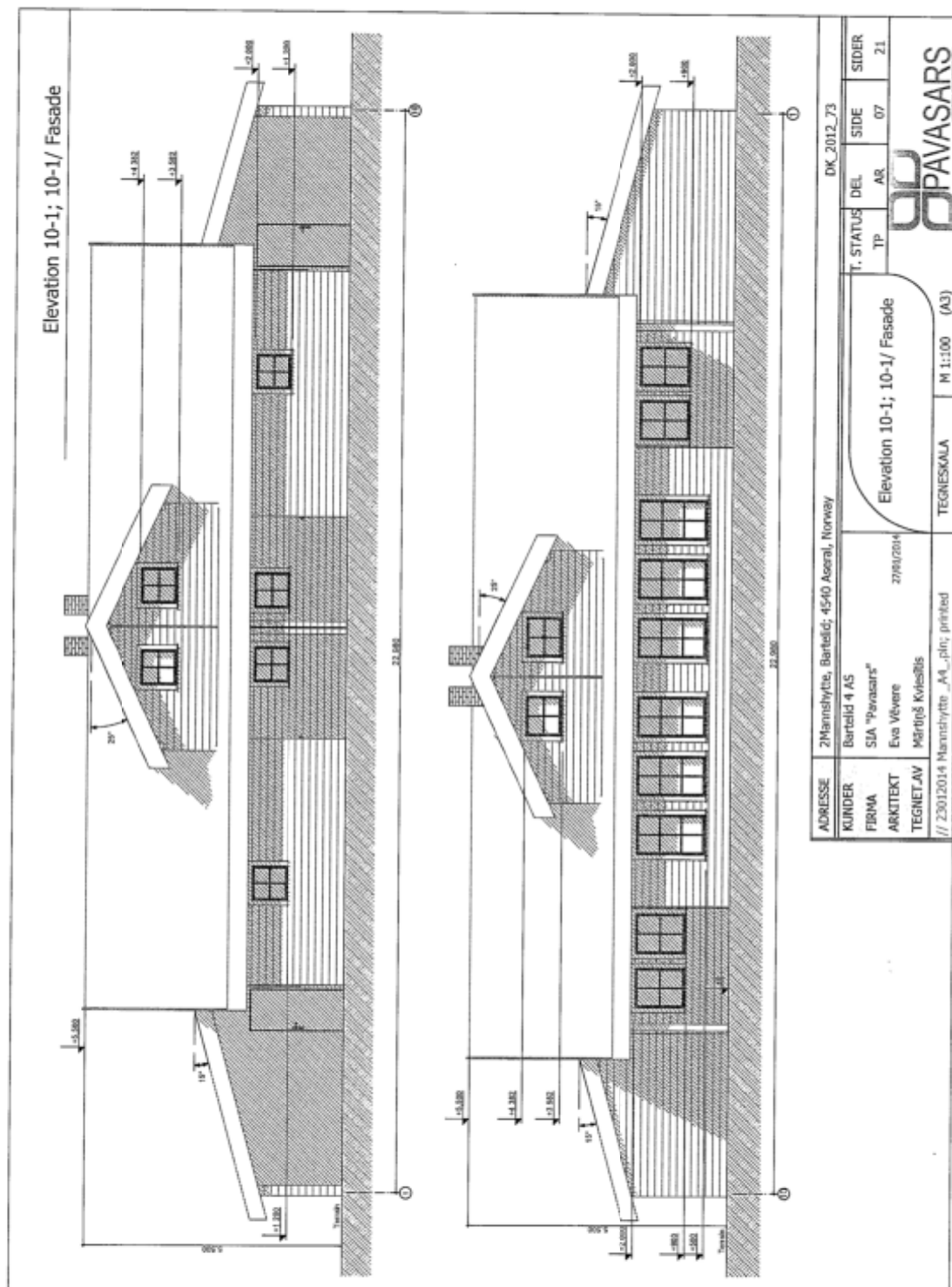
Bruksareal			Antall Etasjer	Bruksareal til bolig Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.	Er det helt i bygningen? ☐ Ja ☒ Nei
Bolig	Annet	Totalt			
1107	/	1107	1+6gt		

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode 161	Se side 3 for valg av bygningstypekode.
-------------------------	---



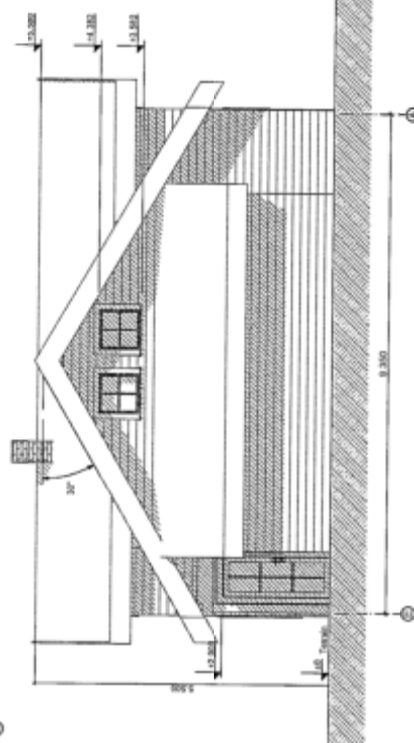
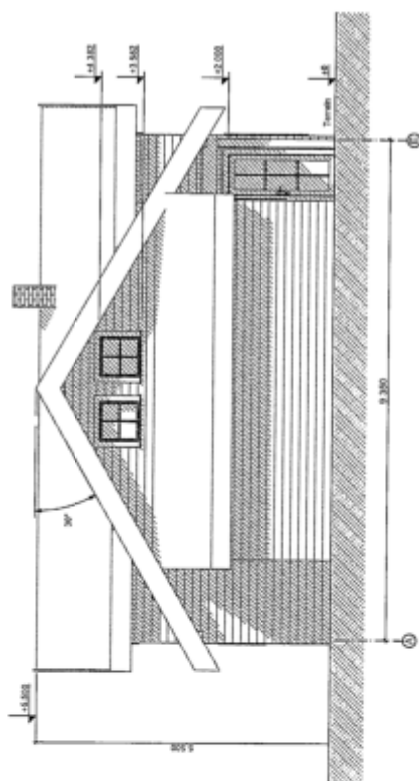
Rev A, 27.1.14: Fjerning av unødvendig info i tegninger

Bortleid 4 AS

Hestheivegen, G/B 9/208

M: 1:100, 13:11.13

Elevation A-E / Fasade



ADRESSE	Z Mannshytte, Barteld; 4540 Aseral, Norway					DK_2012_73
KUNDER	Barteld 4 AS	T. STATUS	DEL	SIDE	SIDER	
FIRMA	SIA "Pavassars"	TP	AR	06	21	
ARKITEKT	Eva Vævre	Elevation A-E / Fasade				
TEGNET AV	Mårteid Kvællis	TEGNEKALA				
// 23012014 Mannshytte_A4_pns printed		M 1:100 (A3)		PAVASARS		

Rev A, 27.1.14: Fjerning av unødvendig info i tegninger

Barteld 4 AS

Hestheivegen, G/B 9/208

M: 1:100, 13:11.13

EL

Ground floor / første etasje

Room	Area m ²	Volume m ³
Entrance	8.37	23.11
Living area	27.27	81.81
Kitchen	11.47	34.41
Bed 1	13.31	39.93
Bed 2	8.00	24.00
Bed 3	8.00	24.00
Bed 4	8.00	24.00
Bed 5	8.00	24.00
Bed 6	8.00	24.00
Bed 7	8.00	24.00
Bed 8	8.00	24.00
Bed 9	8.00	24.00
Bed 10	8.00	24.00
Bed 11	8.00	24.00
Bed 12	8.00	24.00
Bed 13	8.00	24.00
Bed 14	8.00	24.00
Bed 15	8.00	24.00
Bed 16	8.00	24.00
Bed 17	8.00	24.00
Bed 18	8.00	24.00
Bed 19	8.00	24.00
Bed 20	8.00	24.00
Bed 21	8.00	24.00
Bed 22	8.00	24.00
Bed 23	8.00	24.00
Bed 24	8.00	24.00
Bed 25	8.00	24.00
Bed 26	8.00	24.00
Bed 27	8.00	24.00
Bed 28	8.00	24.00
Bed 29	8.00	24.00
Bed 30	8.00	24.00
Bed 31	8.00	24.00
Bed 32	8.00	24.00
Bed 33	8.00	24.00
Bed 34	8.00	24.00
Bed 35	8.00	24.00
Bed 36	8.00	24.00
Bed 37	8.00	24.00
Bed 38	8.00	24.00
Bed 39	8.00	24.00
Bed 40	8.00	24.00
Bed 41	8.00	24.00
Bed 42	8.00	24.00
Bed 43	8.00	24.00
Bed 44	8.00	24.00
Bed 45	8.00	24.00
Bed 46	8.00	24.00
Bed 47	8.00	24.00
Bed 48	8.00	24.00
Bed 49	8.00	24.00
Bed 50	8.00	24.00
Bed 51	8.00	24.00
Bed 52	8.00	24.00
Bed 53	8.00	24.00
Bed 54	8.00	24.00
Bed 55	8.00	24.00
Bed 56	8.00	24.00
Bed 57	8.00	24.00
Bed 58	8.00	24.00
Bed 59	8.00	24.00
Bed 60	8.00	24.00
Bed 61	8.00	24.00
Bed 62	8.00	24.00
Bed 63	8.00	24.00
Bed 64	8.00	24.00
Bed 65	8.00	24.00
Bed 66	8.00	24.00
Bed 67	8.00	24.00
Bed 68	8.00	24.00
Bed 69	8.00	24.00
Bed 70	8.00	24.00
Bed 71	8.00	24.00
Bed 72	8.00	24.00
Bed 73	8.00	24.00
Bed 74	8.00	24.00
Bed 75	8.00	24.00
Bed 76	8.00	24.00
Bed 77	8.00	24.00
Bed 78	8.00	24.00
Bed 79	8.00	24.00
Bed 80	8.00	24.00
Bed 81	8.00	24.00
Bed 82	8.00	24.00
Bed 83	8.00	24.00
Bed 84	8.00	24.00
Bed 85	8.00	24.00
Bed 86	8.00	24.00
Bed 87	8.00	24.00
Bed 88	8.00	24.00
Bed 89	8.00	24.00
Bed 90	8.00	24.00
Bed 91	8.00	24.00
Bed 92	8.00	24.00
Bed 93	8.00	24.00
Bed 94	8.00	24.00
Bed 95	8.00	24.00
Bed 96	8.00	24.00
Bed 97	8.00	24.00
Bed 98	8.00	24.00
Bed 99	8.00	24.00
Bed 100	8.00	24.00

ADRESSE	2Mannshytte, Barneid, 4540 Asen, Norway	DK_2012_73						
KLINDER	SIA "Pavasars"	1. STATUS	DEL	SIDE	SIDER			
FIRMA	Eva Vævre	TP	AR	03	21			
TEGNETAV	Måltips Kvædis	27/01/2014	Ground floor / første etasje					
// 23012014 Mannshytte_A4_.dgn; printed								
TEGNEKALA								

Series	Mass	Anti- ν_2	ν_1 (photon) / Δm_1
1 Scattering	6.27 m μ	8.27 m μ	33.78 m μ
2 Scattering	8.27 m μ	10.27 m μ	23.78 m μ
3 Scattering	10.27 m μ	12.27 m μ	13.78 m μ
4 Scattering	12.27 m μ	14.27 m μ	3.78 m μ
5 Scattering	14.27 m μ	16.27 m μ	0.78 m μ
6 Scattering	16.27 m μ	18.27 m μ	0.28 m μ
7 Scattering	18.27 m μ	20.27 m μ	0.08 m μ
8 Scattering	20.27 m μ	22.27 m μ	0.03 m μ
9 Scattering	22.27 m μ	24.27 m μ	0.01 m μ
10 Scattering	24.27 m μ	26.27 m μ	0.005 m μ
11 Scattering	26.27 m μ	28.27 m μ	0.002 m μ
12 Scattering	28.27 m μ	30.27 m μ	0.001 m μ
13 Scattering	30.27 m μ	32.27 m μ	0.0005 m μ
14 Scattering	32.27 m μ	34.27 m μ	0.0002 m μ
15 Scattering	34.27 m μ	36.27 m μ	0.0001 m μ
16 Scattering	36.27 m μ	38.27 m μ	0.00005 m μ
17 Scattering	38.27 m μ	40.27 m μ	0.00002 m μ
18 Scattering	40.27 m μ	42.27 m μ	0.00001 m μ
19 Scattering	42.27 m μ	44.27 m μ	0.000005 m μ
20 Scattering	44.27 m μ	46.27 m μ	0.000002 m μ
21 Scattering	46.27 m μ	48.27 m μ	0.000001 m μ
22 Scattering	48.27 m μ	50.27 m μ	0.0000005 m μ
23 Scattering	50.27 m μ	52.27 m μ	0.0000002 m μ
24 Scattering	52.27 m μ	54.27 m μ	0.0000001 m μ
25 Scattering	54.27 m μ	56.27 m μ	0.00000005 m μ
26 Scattering	56.27 m μ	58.27 m μ	0.00000002 m μ
27 Scattering	58.27 m μ	60.27 m μ	0.00000001 m μ
28 Scattering	60.27 m μ	62.27 m μ	0.000000005 m μ
29 Scattering	62.27 m μ	64.27 m μ	0.000000002 m μ
30 Scattering	64.27 m μ	66.27 m μ	0.000000001 m μ
31 Scattering	66.27 m μ	68.27 m μ	0.0000000005 m μ
32 Scattering	68.27 m μ	70.27 m μ	0.0000000002 m μ
33 Scattering	70.27 m μ	72.27 m μ	0.0000000001 m μ
34 Scattering	72.27 m μ	74.27 m μ	0.00000000005 m μ
35 Scattering	74.27 m μ	76.27 m μ	0.00000000002 m μ
36 Scattering	76.27 m μ	78.27 m μ	0.00000000001 m μ
37 Scattering	78.27 m μ	80.27 m μ	0.000000000005 m μ
38 Scattering	80.27 m μ	82.27 m μ	0.000000000002 m μ
39 Scattering	82.27 m μ	84.27 m μ	0.000000000001 m μ
40 Scattering	84.27 m μ	86.27 m μ	0.0000000000005 m μ
41 Scattering	86.27 m μ	88.27 m μ	0.0000000000002 m μ
42 Scattering	88.27 m μ	90.27 m μ	0.0000000000001 m μ
43 Scattering	90.27 m μ	92.27 m μ	0.00000000000005 m μ
44 Scattering	92.27 m μ	94.27 m μ	0.00000000000002 m μ
45 Scattering	94.27 m μ	96.27 m μ	0.00000000000001 m μ
46 Scattering	96.27 m μ	98.27 m μ	0.000000000000005 m μ
47 Scattering	98.27 m μ	100.27 m μ	0.000000000000002 m μ
48 Scattering	100.27 m μ	102.27 m μ	0.000000000000001 m μ
49 Scattering	102.27 m μ	104.27 m μ	0.0000000000000005 m μ
50 Scattering	104.27 m μ	106.27 m μ	0.0000000000000002 m μ
51 Scattering	106.27 m μ	108.27 m μ	0.0000000000000001 m μ
52 Scattering	108.27 m μ	110.27 m μ	0.00000000000000005 m μ
53 Scattering	110.27 m μ	112.27 m μ	0.00000000000000002 m μ
54 Scattering	112.27 m μ	114.27 m μ	0.00000000000000001 m μ
55 Scattering	114.27 m μ	116.27 m μ	0.000000000000000005 m μ
56 Scattering	116.27 m μ	118.27 m μ	0.000000000

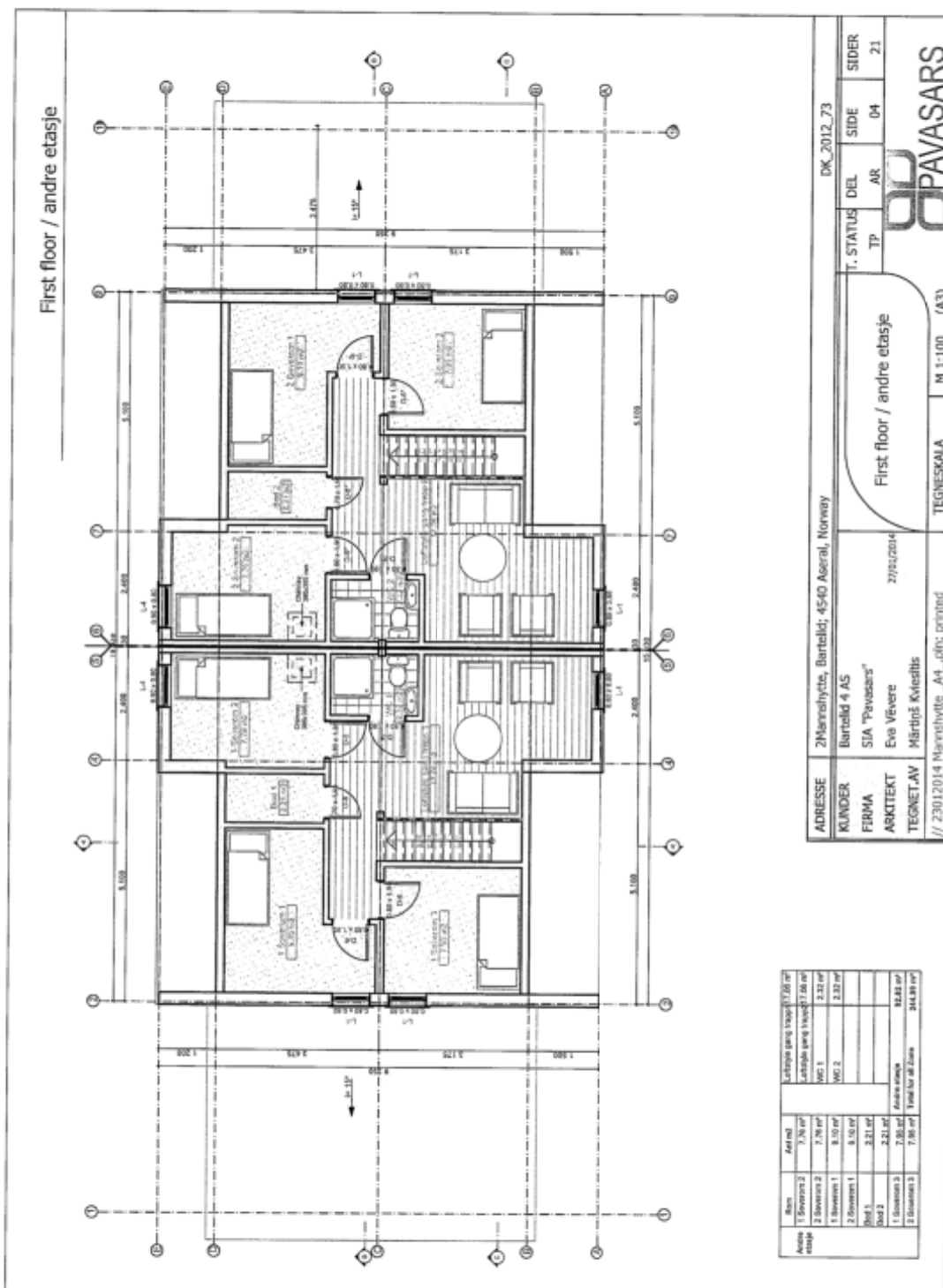
ADRESSE		2Hannshyttie, Barteld; 45:40 Aseral, Norway				DK_2012_73	
KUNDER	Barteld 4 AS		T. STATUS		DEL	SIDE	SIDER
FIRMA	SIA "Pavasars"		TP	AR	03		21
ARKITEKT	Eva Vevere		Ground floor/ første etasje				
TEGNET AV	Mārtiņš Kvečis		27/01/2014				
2301/2014 Hannshyttie _M4_.pin; printed		TEGNESKALA		M 1:100		(A3)	

Rev A, 27.1.14: Fjerning av unødvendig info i tegninger

Bortellid 4 AS

Hesthelvegen, G/B 9/208

M: 1:100, 13:11.13



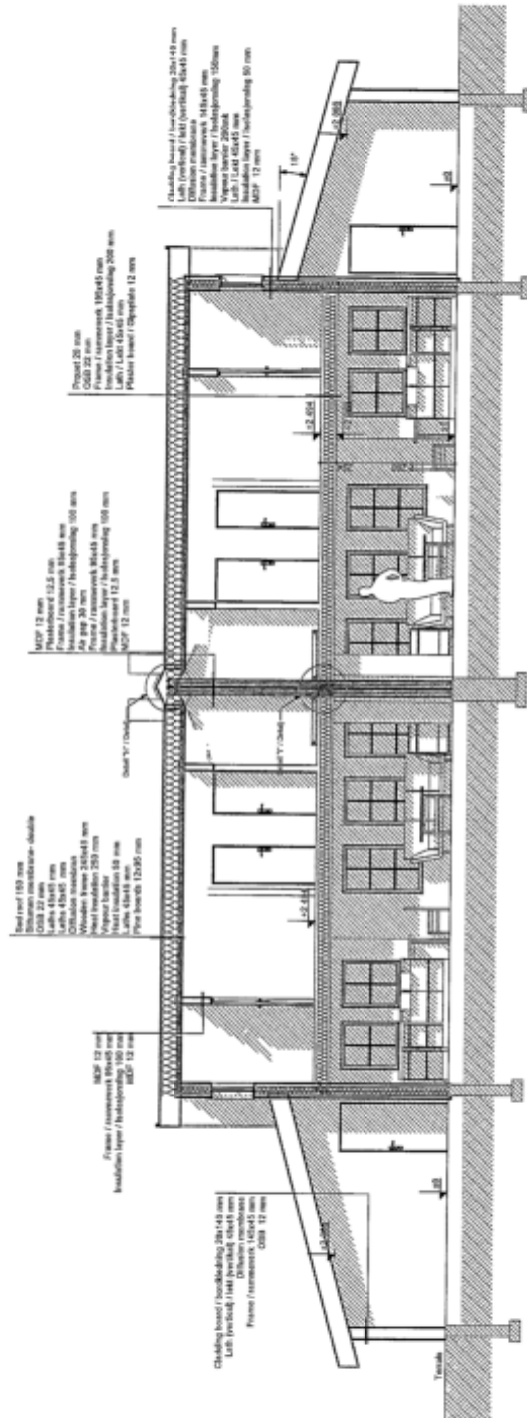
Rev A, 27.1.14: Fjerning av unødvendig info i tegninger

Bortelid 4 AS

Hestheivegen, G/B 9/208

M: 1:100, 13:11.13

Section BB / Seksjon



ADRESSE		2Mannshytte, Barteld; 4540 Aseral, Norway				DK 2012_73	
KUNDE	Barteld 4 AS		T. STATUS		DEL	SIDE	SIDER
FIRMA	SIA "Pavasars"		TP		AR	09	21
ARKITEKT	Eva Vævere		Section BB / Seksjon				
TEGNET:AV	Mārtiņš Kolesitis						
			TEGNETSKALA		M 1:100 (A3)		
23012014 Mannshytte_A4_.dgn; printed							

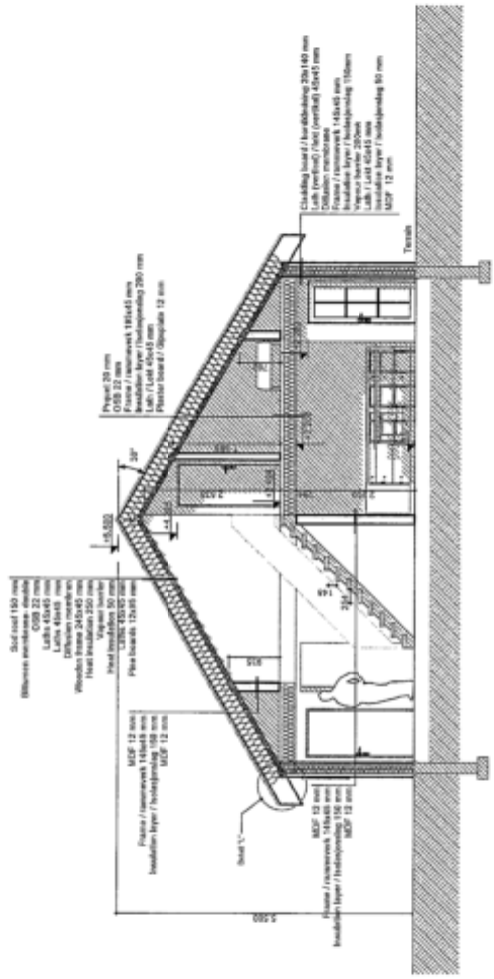
Rev A, 27.1.14: Fjerning av unnpdendig info i tegninger

Bortelid 4 AS

Hestheivegen, G/B 9/208

M: 1:100, 13:11.13

Section AA / Seksjon



ADRESSE	2Mamshyttie, Barteldi; 4540 Aseral, Norway	DK_2012_73
KUNDER	Barteldi 4 AS	
FIRMA	SIA "Pavarsars"	
ARKITEKT	Eva Vævre	
TEGNET AV	Mārtiņš Kivisālis	
// 23012014 Mamshytte_A4_plyt; printed		
Section AA / Seksjon		
T. STATUS	DEL	SIDE
TP	AR	08
		2.1
TEGNEKALA		M 1:100 (A3)
PAPASARS		

Rev A, 27.1.14: Fjerning av unødvendig info i tegninger

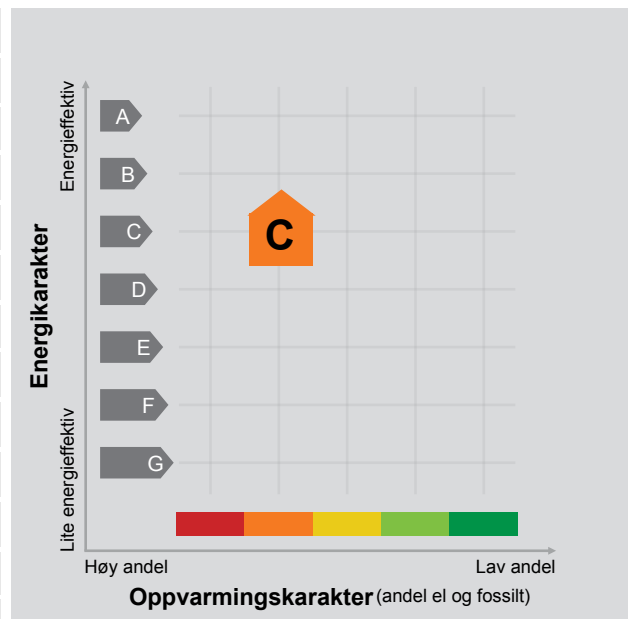
Bortelid 4 AS

Hestheivegen, G/B 9/208

M: 1:100, 13:11.13

ENERGIATTEST

Adresse	Hestheivegen 2B
Postnummer	4540
Sted	ÅSERAL
Kommunenavn	Åseral
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	208
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300419138
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e92fe65e-78a1-4d69-b2d2-5728a4b36eac
Dato	01.09.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå el.apparater helt av**

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 til sparepærer på utebelysning**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hestheivegen 2B
Postnummer: 4540
Sted: ASERAL
Kommune: Åseral
Bolignummer: H0101
Dato: 01.09.2023 22:01:44
Energimerkenummer: e92fe65e-78a1-4d69-b2d2-5728a4b36eac

Kommunennummer: 4224
Gårdsnummer: 9
Bruksnummer: 208
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300419138

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

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 aktivisering 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.



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601556172

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974772914	ASERAL KOMMUNE AVD TEKNISK OG PLAN	Gardsvegen 68, 4540 ASERAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
999247482	BORTELID 4 AS		c/o Sørkapital AS, Koldalsvegen 2, 4700 VENNESLA
290759	REPSTAD KNU		BORTELIDVEGEN 680, 4540 ASERAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1026	9	208

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1026	9	208	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
1026	9	208	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Marit Riesto Pedersen

VEDEGS 4 av 4

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997, nr. 31.

- Sted, dato: Kristiansand, _____



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering



Rett kopi bekreftes

Løpenummer for forretning: 601556172

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974772914

Navn ASERAL KOMMUNE AVD TEKNISK OG PLAN
Adresse Gardsvegen 68, 4540 ASERAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 999247482
Navn BORTELID 4 AS
Bruksenhet REPSTAD KNUST
Adresse c/o Sørkapital AS, Koldalsvegen 2, 4700 VENNESLA
BORTELIDVEGEN 680, 4540 ASERAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1026	9	208

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1026	9	208	0	1	1/2	Boligseksjon	Ja	Nei
1026	9	208	0	2	1/2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 132821 Tinglyst: 17.02.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres etter tinglysing til:

A1 Eiendom AS
P.b. 278
4663 Kristiansand

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken.

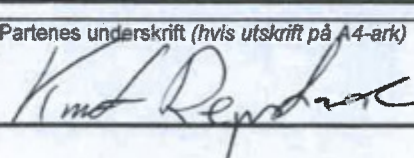
© GG 2004

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1026	Åseral kommune	9	208		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
	Knut Repstad	1/1
	eier:	
999 247 432	Bortelid 4 AS	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål ⁽¹⁾	Brøk (teller) ⁽²⁾	Til-leggs-areal ⁽³⁾	S.-nr	For-mål ⁽¹⁾	Brøk (teller) ⁽²⁾	Til-leggs-areal ⁽³⁾	S.-nr	For-mål ⁽¹⁾	Brøk (teller) ⁽²⁾	Til-leggs-areal ⁽³⁾	S.-nr	For-mål ⁽¹⁾	Brøk (teller) ⁽²⁾	Til-leggs-areal ⁽³⁾	S.-nr	For-mål ⁽¹⁾	Brøk (teller) ⁽²⁾	Til-leggs-areal ⁽³⁾
1	B	1	B	19				37				55				73			
2	B	1	B	20				38				56				74			
3				21				39				57				75			
4				22				40				58				76			
5				23				41				59				77			
6				24				42				60				78			
7				25				43				61				79			
8				26				44				62				80			
9				27				45				63				81			
10				28				46				64				82			
11				29				47				65				83			
12				30				48				66				84			
13				31				49				67				85			
14				32				50				68				86			
15				33				51				69				87			
16				34				52				70				88			
17				35				53				71				89			
18				36				54				72				90			
Sum tellere: 2								= nevner: 2											

4. Supplerende tekst
OBS! her føres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken fellesarealene endres.

Sted, dato	Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark)
Åseral, 11.11.2013	 

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 eiendommen.
- c) ☒ inndeling i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhets 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 (§ 14).
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesarealet eller naboeiendom.
- h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget/egne rom, eller
☒ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (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 (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonnr. og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leierne av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra pantlaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Aseral, 11.11.2013

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Knut Repstad

Kenneth Osmundsen

Bortelid 4AS v/ Kenneth Osmundsen

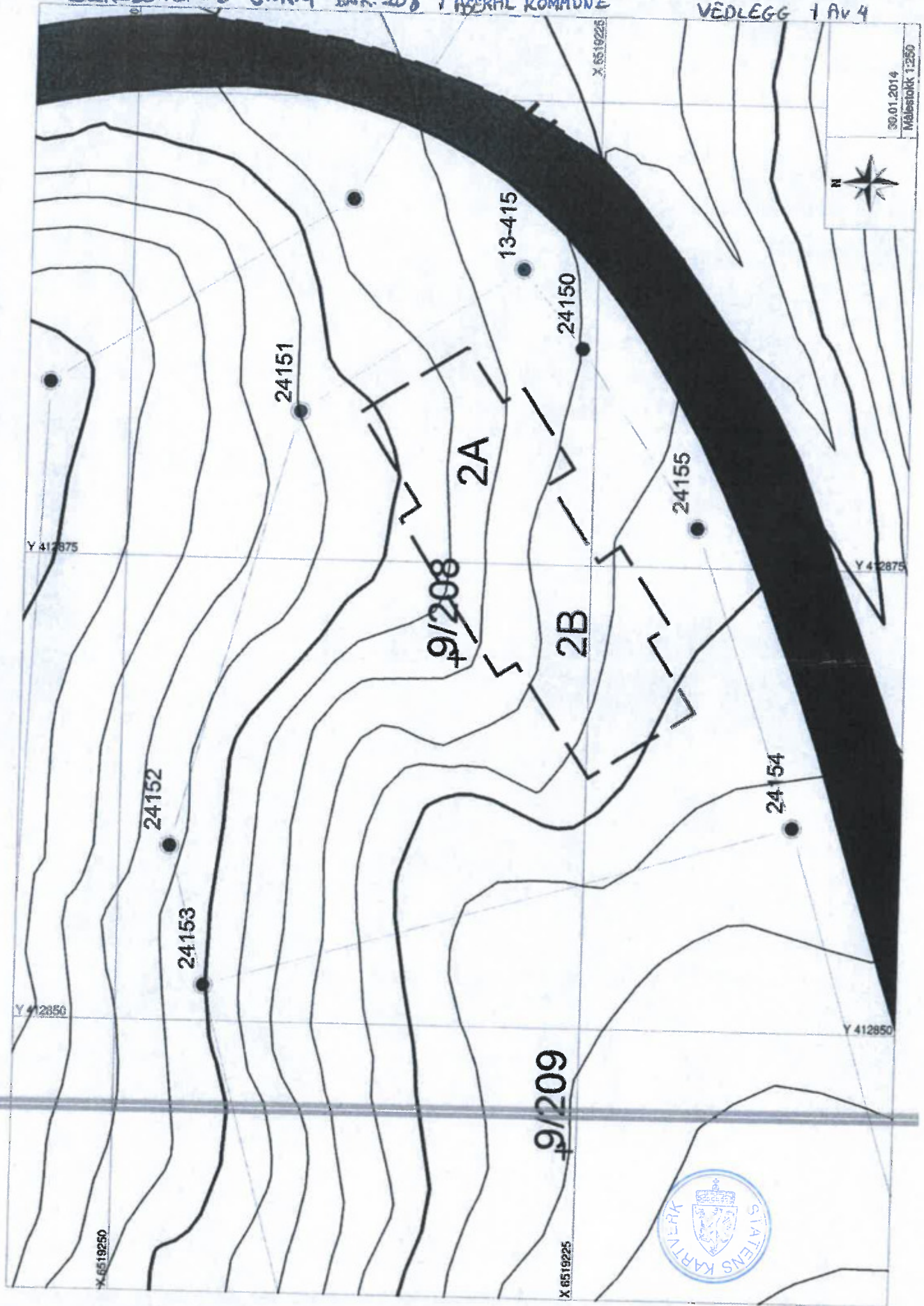
Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken endres.)



8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

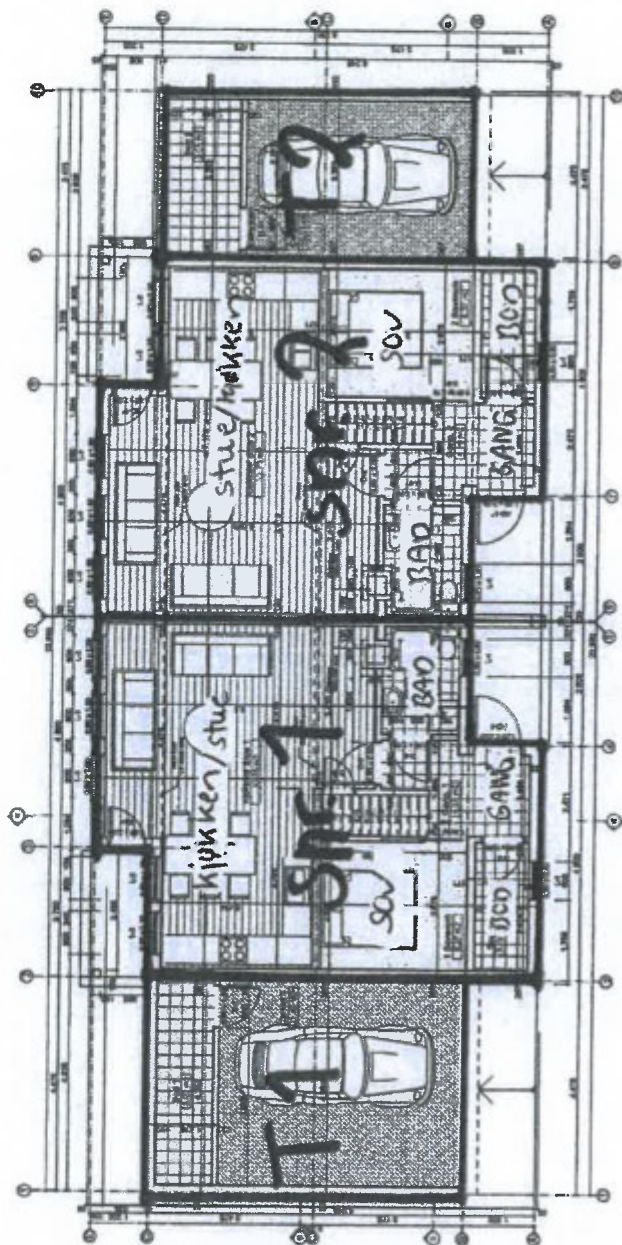
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
9	208
Fnr.	Snr.
	1 og 2
i Aseral kommune kommune	
Dato	Stempel og underskrift
8/1-14	  Aseral kommune Avd. for drift og utvikling www.aseral.kommune.no
Sted, dato	Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark)



Seksjonering gnr. 4 mnr. 200
i Aseral kommune

Vedlegg 2 av 4

Ground floor/ første etasje



1. etg.

Room	Area m ²	Spillings/ Stue 1	Spillings/ Stue 2
1 Soverom	8.27 m ²	32.79 m ²	32.79 m ²
2 Soverom	8.27 m ²	24.47 m ²	24.47 m ²
Bad 1	5.69 m ²	15.31 m ²	15.31 m ²
Bad 2	5.69 m ²	5.04 m ²	5.04 m ²
Bad 1	5.02 m ²		
Bad 2	5.02 m ²		
Gang 1	4.93 m ²	183.17 m ²	
Gang 2	4.93 m ²	244.89 m ²	
Faste etasje			
Total for all Zones			

ADRESSE		2Hærvehytte, Bortale 4540 Aseral, Norway		DK 2012_73	
KUNDE	Bartold 4 AS	T. STATUS	DEL	AR	SIDER
PROJEKT	SEA "Pensers"	TP	AR	03	20
ARKITEKT	Eva Viktora	Ground floor/ første etasje			
TEKNIKER	Marit Kinnabla	M 1:500			
// Hærvehytte 1:100.pdf, printed 07/11/2013:AS		TEKNISSALA		L1:100 (A3)	

Vedlegg 3 av 4

Architectural floor plan of a building, likely a school or institutional structure, showing a central corridor and several rooms. The plan is annotated with handwritten text:

- Smt 1** (Handwritten in large letters across the central corridor area)
- Smt 2** (Handwritten in large letters across the right side of the plan)
- SOV** (Handwritten in several locations, possibly indicating specific rooms or sections)

The plan includes dimensions and structural grid lines. The overall layout suggests a symmetrical design with a central axis.

Area	Item	Area m ²	Unit
Asphalte	1 Soweron 2	7.76 m ²	
	2 Soweron 2	7.76 m ²	
	1 Soweron 1	8.10 m ²	
	2 Soweron 1	8.10 m ²	
	Red 1	2.21 m ²	
	Red 2	2.21 m ²	
Asphalte	1 Soweron 3	7.88 m ²	
	2 Soweron 3	7.88 m ²	
Lubalyne garrig trappe			
Lubalyne garrig trappe			
WC 1			
WC 2			
Asphalte totale			142.33 m ²
Total for all Zones			264.89 m ²

Q. 5



AORISSE	20 Havnshytta, Bæretst. 45-46 Aarsdal, Norway	DK_2012_77			
RUNDER	Banetst. 4 AS	T. STATUS	DEL	SIDE	EDER
FROAA	SIA "Pavasars"	TP	AR	04	20
ARKTEXT	Eva Vēvere	First floor / andre etasje			
TEGNET AV	Māris Kļaviņš				
	07/12/2011	M 1:100 (A3)			
		TĒGNESKALA 1:145 (A3)			
		PAVASARS			
		// Māriņšhyte 1:100.dgn; printed 07/11/2013/A3			

Egen eller / Firmet

1505084

FESTEKONTRAKT

Rett kopi bekrefte

ABCenter

TINGLYST

02 JUNI 2005

KRISTIANSAND TINGRETT
DAGBOKNR. 2653Rett kopi
ABCenter

Lise Konstance Skåre

Avd. fritid
Rådhusgt. 6, Postboks 63
4601 KRISTIANSAND

Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Underfestenr.
1026	Åseral	9	208			
Beskafenhed:						
1. ubebygdet ☒	2. Bebygdet ☐	Anvendelse av grunn:				
		Fritidseiendoms ☒	X	Landbruks ☐	Ann: ☐	

2. Bortfestes av:

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

3. Til

Fødselsnr/Org (11/9 siffer)	Ideell andel
Alf Jønås	1/1
Alf Jønås	

4. Festeavgift pr. år.

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

5. Festetid

Antall år: | Regnet fra dato 30/06-04

6. Panterett for festeavgift

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

Tomteverdi kr. 375000,-

Doknr: 2653 Tinglyst: 02.06.2005 Emb. 039
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

7. Forkjøpsretten:

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

8. Tomtens beliggenhet:

Feste av avgrenset areal.

På eiendom.....Gnr.....9.....Bnr. 208....Bortelid i Åsral kommune.

8.2 Festerens innløsningsrett:

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

8.3 Overdragelse og pantsettelse:

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

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

8.4 Vilkår for fordel for panthaverne:

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

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

8.5 Festeavgiftens betaling og regulering av festeavgiften:

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

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

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



8.6 Ansvar for omkostninger/utgifter:

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

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

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

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

8.7 Veirett, adkomst og parkering:

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

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

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

8.9 Fremtidig utvikling

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

8.10 Byggeplikt

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

8.11 Tvister

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

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

9 Underskrifter

_____, den 30/06-04

Knut Repstad
Bortfester

Knut Repstad

Gjentas med blokkbokstaver

Alt Jamar
Fester
For Alt Jamar.

Alt Jamar
Gjentas med blokkbokstaver

Fester

Gjentas med blokkbokstaver



Lise K. Skåre
Lise Konstance Skåre



Lise K. Skåre
Lise Konstance Skåre





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

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