Lokaveien 103, 4595 TINGVATN



PROPR.NO

Selger
Jan Even Øie Nilsen
95293329

Prisantydning
400 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4226 Gnr. 25 Bnr. 13 Fnr. 8

Koselig 4-roms hytte nær turterreng, skiløyper og badeplass

PRISANTYDNING
kr 400 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 3 712 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
56kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
21kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
500kvm

BYGGEÅR
1977





Stue



Usjenert beliggenhet



Stor altan, delvis overbygget.





Stue med peisovn



Inngang til stue og kjøkken



Kjøkken



Hovedsoverom



Soverom 2



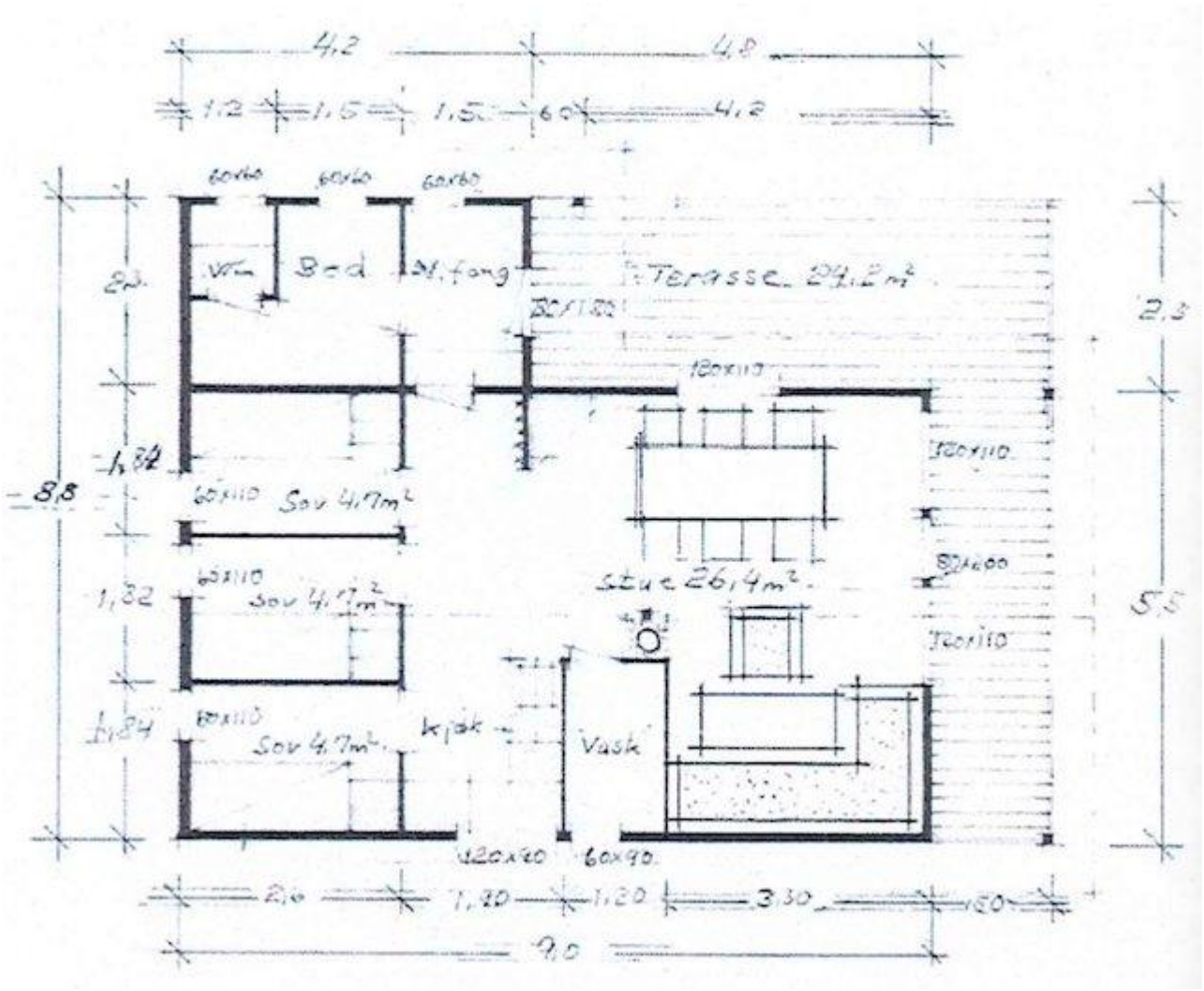
Soverom 3



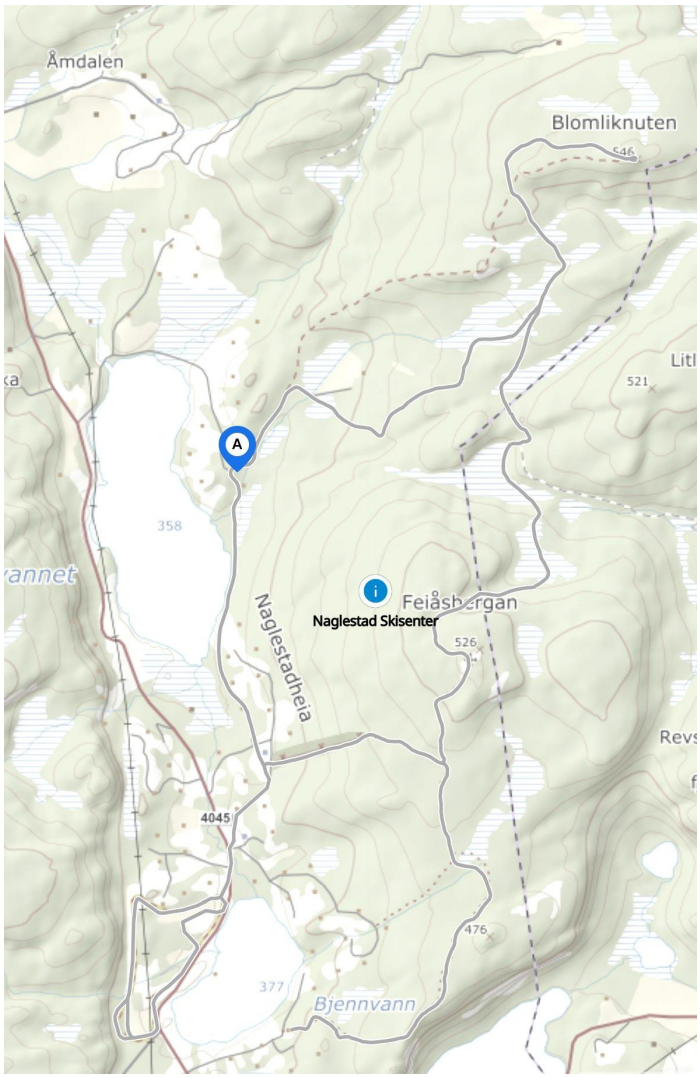
Yttergang med inngang til bod og vider til do.



Velkommen inn!



Original plantegning. Avvik ved oppføring av hytten: Vaskerom mellom stue og kjøkken ble valgt bort til fordel for større stue. Vaskerom ble i stedet anlagt i ytre del av vindfang. Små avvik i dørplassering til vindfang, og vindu ved spisestue.



Kart over området, med Naglestad skisenters preppede skiløyper tegnet inn (loyper.net). En av disse går over parkeringsplassen (markert med A) bortenfor hytten.

Beliggenhet

Koselig hytte med usjenert beliggenhet i ytterkanten av hyttefeltet. Med bilvei helt frem til parkeringsplass 50 meter fra hytta, er den lett tilgjengelig året rundt.

Området Tingvatn byr på flotte turmuligheter i naturen, med stier til vakre innsjøer og fjelltopper. Og området byr på flotte områder for soppsanking og bærplukking. Det er et perfekt sted for friluftsentusiaster og de som ønsker å nyte naturen.

Hytten ligger svært usjenert til, uten trafikk av turgåere eller andre hytteeiere tett på. Den lille bekken som renner forbi, skaper stemning og er et fantastisk sted for lek. Stedet har en særegen ro.

Muligheten for å bade i nærheten gjør hytten ekstra attraktiv for både voksne og barn. Lokavannet ligger bare 200 meter på sti fra hytten. Der kan man bade, ro båt og fiske. Det er også anlagt en liten badeplass for hyttefeltet.

Om vinteren er der gode skimuligheter i terrenget. Naglestad Skisenter, med alpinanlegget 1 km unna, og preppede langrennsløyper og lysløype. En av langrennsløypene går gjennom skogen like i nærheten.

Om hytten

Denne sjarmerende hytten er oppført i enkel stil i 1977. Den har en koselig peisovn som gir varme og hygge i hytta etter en dag ute i det vakre turterrenget. Den er et perfekt valg for de som ønsker et avslappende fristed i naturen.

Hytten har ikke innlagt vann eller strøm og har enkel standard. (Kostnadsestimat for innlegging av vann og strøm er allerede slått av i prisantydningen.)

Hytten har stått ubrukt i de senere årene, så renovering må påregnes, men den kan benyttes slik den står. (Se tilstandsrapport.)

Om tomten

Tomten er relativt flat og fremstår som en naturtomt med begrenset opparbeidelse. Hytten er omkranset og skjermet av trær på tre sider, spesielt mot grusveien som benyttes som turvei og skiløype. På sørsiden er det åpnere, og det renner en bekk forbi. Det er opparbeidet en steinbelagt uteplass og gangsti.

Interiør

Hytten er innredet i typisk 'hyttestil' med furumøbler og trepanel. Stuen er innredet med sofagruppe foran peisovnen, spisestue ved vinduet mot sør, og en liten ekstra sofa og bord som er fin til å sitte og lese i. Kjøkkenet er enkelt innredet med trippel koketopp for gass, og utslagsvask. Soverommene har køyesenger, og en av dem har halvannen-seng nede.

Der er et lite vaskerom ved vindfanget. Boden har plass til ski, redskaper og verktøy. Doen er et tørrklosett av typen 'snurredass'.

Se bilder.

Annet

I dette hyttefeltet ligger de 25 hyttene spredt og usjenert i forhold til hverandre. Feltet har en veldrevet velforening, som også arrangerer aktiviteter som påskeskirenn. Velforeningskontingenten på 2000 kr per år dekker brøyting og veivedlikehold.

Det er festet tomt, og avgiften er 3901 kr per år.

Hytten er del av et dødsbo og selges som den står, møblert.

Robåt medfølger.

Plantegning vist fikk følgende avvik ved oppføring av hytten: Vaskerom mellom stue og kjøkken ble valgt bort til fordel for større stue. Vaskerom ble i stedet anlagt i ytre del av vindfang. Dette gir små avvik i plassering av dørene i vindfanget.

Visning etter avtale. Ta kontakt, så finner vi en tid. Vi har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
10 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

27 990 kr (Omkostninger totalt)

---

427 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Lokaveien 103, 4595 TINGVATN
HÆGEBOSTAD kommune
gnr. 25, bnr. 13, fnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20647-3031 **Eiendomsverdi ref nr:** RO4339

Autorisert foretak: Takst Sør AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sindre Lie Vatland **Vår ref:** 62135

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Takst Sør AS

Takst Sør AS er et selskap med hovedkontor i Lyngdal kommune, og avdelingskontor i Mandal og på Evje. Selskapet ble etablert i 2005. Agder er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Sør består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Sindre Lie Vatland

Uavhengig Takstingeniør

sindre@takst-sor.no

452 29 080

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er av eldre dato og har flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Taktekkingen er preget av elde og slitasje, med tidligere punktreparasjoner, sprekker og sannsynlige lekkasjepunkter. Det er registrert råteskader i takkonstruksjon, ytterkledning og terrasse.
Videre er det registrert fuktskjolder innvendig, skjevheter og knirk i gulv, samt mangelfull tetting og enkelte vedlikeholdsmangler ved vinduer og dører. Det er også åpninger i undersiden av bjelkelaget som gir risiko for skadedyrinntrengning.
Det anbefales at yttertak, fuktforhold, råteskader, terrasse og sikring mot skadedyr prioriteres for nærmere kontroll og utbedring.

Hele rapporten må leses for fullstendig informasjon om registrerte avvik, undersøkelsesbegrensninger og anbefalte tiltak.

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra takflaten.
Takrenner og nedløp er utført i plast, mens vindskier og toppbord er av treverk. Pipen er helbeslått.
Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og er utvendig kledd med liggende trekledning.
Vinduene er av tre med 2-lags glass. Nyere vindu i sørveggen i stuen er et malt trevindu med 2-lags glass.
Ytterdør og balkongdør er utført i treverk med 2-lags glass.
Det er etablert terrasse på terreng, understøttet av bjelker og pilarer. Utvendig trapp er utført i treverk.
På undersiden av bjelkelaget er det registrert hull og åpninger som må utbedres.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med furubord. Vegger og himlinger er kledd med trepanel. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det er elementpipe med tilhørende peisovn i fritidsboligen.

Innvendige dører er utført som heltre furudører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Det er installert gassbasert koketopp.

Kjøkkenet var i normal bruk på befaringstidspunktet, noe som gir begrensede undersøkelsesmuligheter. Det er foretatt visuell kontroll av synlige og tilgjengelige overflater, innredning samt synlige vann- og avløpsinstallasjoner i henhold til NS 3600. Det er ikke foretatt demontering, inngrep eller undersøkelser av skjulte konstruksjoner eller installasjoner, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Bygningen har ikke elektrisitet, og naturlig utlufting via vindu vurderes som en tilfredsstillende løsning for bygningen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Avløpsrør fra kjøkken og fra vask i bod er utført i plast. Ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk effekt.

Det er installert glassfibertanker for snurredo og gråvann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell. Det er etablert søylefundamenter av lettklinkerblokker under fritidsboligen, og fundamentene er plassert direkte mot grunnfjellet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

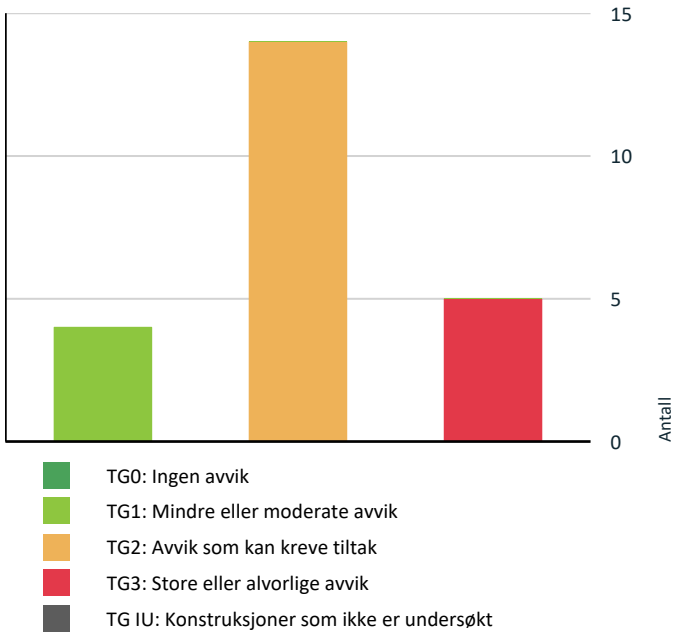
Fritidsbolig

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

Dagens rominndeling avviker noe fra godkjente tegninger. Det er etablert en skillevegg i vindfanget, mens skillevegger til bod med vask ikke er oppført som vist på tegningen.

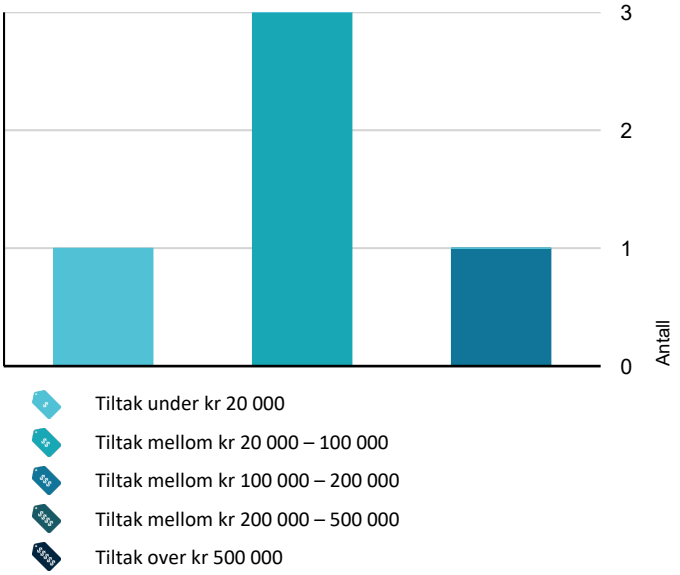
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Vindu i sørveggen i stuen	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist sprekker i puss på pipen. Dette må undersøkes ytterligere for å avdekke omfanget. Sprekker i pipen kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Boligen mangler røykvarslere i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2020	Renovering	Vindu mot sør i stue utskiftet.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
• Det er påvist råteskader i konstruksjonen.
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
• Det er påvist at taktekkingen er tæret og slitt.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres strakstiltak for å utbedre påviste svekkelser eller skader på taktekkingen. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
• Råteskadet treverk må fjernes og erstattes med nytt materiale. Dersom råteskadene ikke utbedres, vil det kunne føre til videre forringelse av konstruksjonen, redusert bæreevne og økt risiko for fukt- og insektskader.
• Det bør gjennomføres utbedring av sprekker, fjerning av mose og utbedring av ujevnheter for å forhindre ytterligere svekkelse av taktekkingen.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer, redusert levetid på taket og mulige følgeskader på underliggende konstruksjoner.
• Taktekkingen bør skiftes eller utbedres for å hindre vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, råteskader og redusert levetid på taket.
• Taktekkingens alder tilsier at det er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Det anbefales å utskifte taktekkingen for å unngå fuktskader og kostbare reparasjoner.

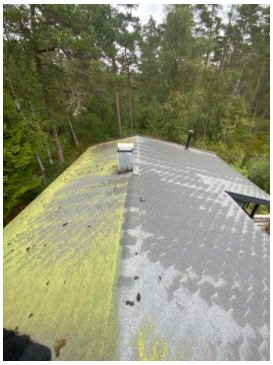
Taketekkingen har flere områder hvor det tidligere er utført punktvise reparasjoner. Shingeltekkingen fremstår som tydelig preget av elde og generell slitasje, og det vurderes å være sannsynlig at det foreligger flere lekkasjepunkter. Det er blant annet registrert sprekker i tekkingen rundt gjennomføringen for lufterør til septiktanken. Vindskier og vannbord er preget av råtesvekkelser. Det må påregnes utskifting av taktekkingen innen kort tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier og toppbord er i treverk. Pipen er helbeslått.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsning rundt luftehatt til septikktanken.
- Det er avskalling fra beslag på skorstein som tilsier tiltak.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Beslagløsningen rundt luftehatten til septikktanken bør utbedres for å hindre inntrenging av vann og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Mangelfull beslagløsning kan føre til lekkasjer og skade på bygget over tid.
- Avskalling fra beslag på skorstein bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på skorstein og omkringliggende konstruksjoner.
- Snøfangere bør monteres på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskravene. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.
- Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, for å ivareta sikkerheten ved feiing og sikre at lovpålagte krav til adkomst overholdes. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og at feiing ikke blir utført som påkrevd.

Både nedløpssystem, beslag og skorstein over tak fremstår som preget av elde og slitasje. Det må påregnes behov for vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter som følge av alder og generell værpåvirkning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.
Utbedring må gjennomføres for å hindre videre fuktskader, råte og svekkelse av konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for omfattende skader og redusert levetid på takkonstruksjonen.
- Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen må utbedres av fagperson for å hindre videre skadeutvikling, redusert bæreevne og risiko for sopp- og skadedyrangrep.
Dersom omfanget er usikkert, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget.

Takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er registrert tydelige råtesvekkelser i rupanelen. Råteskadene er synlige ved takutstikket mot vest og indikerer at deler av trekonstruksjonen har vært utsatt for fukt over tid. Omfanget av skadene bør avdekkes nærmere ved åpning og kontroll av berørte konstruksjonsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen, særlig på sørvendt fasade.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og skade på underliggende konstruksjon.
Dersom råteskadene ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.
Det anbefales også å undersøke tilstanden på bindingsverket bak kledningen før ny kledning monteres.

• Det bør etableres tilfredsstillende gnagesikring for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende musetetting kan føre til inntrenging av skadedyr, som igjen kan forårsake skader på isolasjon og bygningsdeler, samt øke risikoen for lukt og helseplager.

Det er registrert sprekkdannelser og råteskader i enkelte kledningsbord på den sørlige ytterveggen. Videre mangler det gnagersikring bak ytterkledningen, noe som gir redusert beskyttelse mot inntrengning av skadedyr. Det anbefales at skadde kledningsbord skiftes ut, og at nødvendig gnagersikring etableres.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer som er vanskelig å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje eller skade.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene for vinduene for å sikre korrekt montering og tetting.
Konsekvensen av mangelfulle innsettingsdetaljer er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende konstruksjoner.

• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og redusert levetid. Det bør påregnes at vinduene kan få punkteringer, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting i nær fremtid, for å unngå varmetap og eventuelle fuktskader.

Vinduene er originale og har fortsatt tilfredsstillende funksjon, men bærer preg av alder og bruk. Det er registrert løse vannbord ved enkelte vinduer, og noen av vinduene er trege å åpne. Det må påregnes vedlikehold og justering av vinduer og vannbord.



TG 2 Vindu i sørveggen i stuen

Beskrivelse

Vinduet i sørveggen i stuen er utført i malt treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene for å sikre korrekt montering og tetting.
Konsekvensen av mangelfulle innsettingsdetaljer er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduet og tilstøtende konstruksjoner.

Det er synlig byggskum bak belistningen ved vinduet. Dette kan indikere mangelfull eller manglende vindsperretetting rundt vindusåpningen. Det anbefales at forholdet kontrolleres nærmere og at nødvendig tetting etableres for å sikre tilfredsstillende luft- og vindtetting rundt vinduet.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør er i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

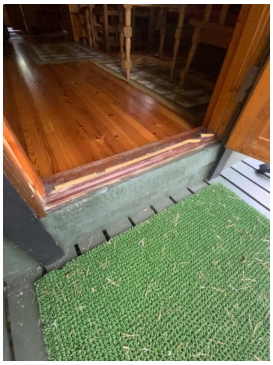
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet mellom dørblad og dørkarm.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene rundt ytterdør og balkongdør for å sikre korrekt tetting og montering.
Konsekvensen av mangelfulle innsettingsdetaljer er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på dører og tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør utføres tiltak for å utbedre utettheten mellom dørblad og dørkarm, for eksempel ved justering eller utskifting av tetningslister.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt varmetap, trekk og mulig fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Dørene bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon, slik at videre slitasje og eventuelle følgeskader på karm og beslag unngås. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

Det mangler beslag under dørsvillene ved begge dørene. Tetningslister er slitt eller mangler ved begge dørene, og disse må påregnes skiftet eller montert. Videre tar inngangsdøren i karmen ved åpning og lukking, og det er registrert løse belistningsbord rundt døren. Det må påregnes justering og utbedring av inngangsdøren samt innfesting av belistningen.





TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasse på terreng, understøttet av bjelker og pilarer.

Vurdering av avvik:

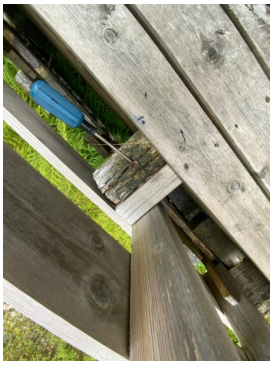
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Det er symptomer på og/eller registrerte skader på overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader bør utbedres av fagperson for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og ytterligere skader.
- Det bør gjennomføres en grundig vurdering av konstruksjonen av kvalifisert fagperson, og nødvendige utbedringer bør utføres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for ytterligere nedbøyning, konstruksjonssvikt og potensiell fare for personskade.
- Skadede overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader, råte eller svekket konstruksjon.
- Rekkverket bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne.

Det er registrert råtesvekkelser i deler av bjelkelaget samt tydelig svekkede terrassebord. Rekkverket er lavere enn dagens krav. Deler av terrassen har også tydelige nedbøyninger, og det må påregnes oppretting og/eller utskifting av berørte konstruksjonsdeler. Omfanget av råteskadene bør avdekkes nærmere før utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

• Trappen er preget av elde og slitasje.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av trappen for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader ved bruk.

• Rekkverk bør monteres på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Undersiden av bjelkelaget har hull som må utbedres.

Vurdering av avvik:

• Undersiden av bjelkelaget har hull i asfaltplater.

Konsekvens/tiltak

• Åpningene i asfaltplatene bør tettes, og det bør etableres tilfredsstillende sikring mot skadedyr for å hindre at dyr får tilgang til bjelkelaget og videre inn i bygningens konstruksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på konstruksjonen, redusert isolasjonsevne og mulig inntrenging av fukt og kulde.

Hullene i asfaltplatene gir fri tilgang for gnagere og andre skadedyr til bygningens konstruksjoner. Forholdet vurderes som et strakstiltak, og åpningene bør tettes uten unødig opphold for å hindre videre inntrengning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av furu.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Misfargede og fuktskadede overflater bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte, sopp og dårlig inneklima. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til fuktskaden, slik at eventuelle underliggende problemer kan utbedres.

• Knirk i gulvet bør utbedres dersom det er til sjenanse, for å unngå videre slitasje og redusert bokomfort.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt irritasjon og mulig forverring av tilstanden over tid.

Tilstandsrapport

Det er registrert knirk i store deler av gulvflaten. Ved stuens nordlige yttervegg er det videre registrert noe misfarging, som vurderes å være forårsaket av tidligere fuktpåkjenning. Det anbefales at området kontrolleres nærmere for å avklare om det foreligger underliggende fuktskader.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

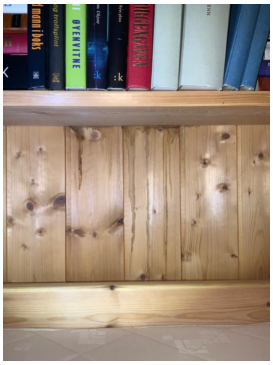
• Det er påvist misfarginger og tydelige fuktskader i himlingspanelet og veggpanelet flere steder i fritidsboligen.

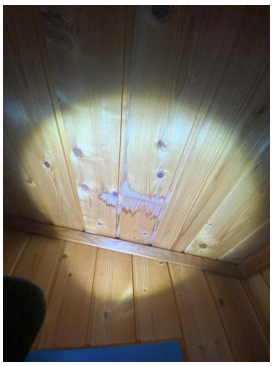
Konsekvens/tiltak

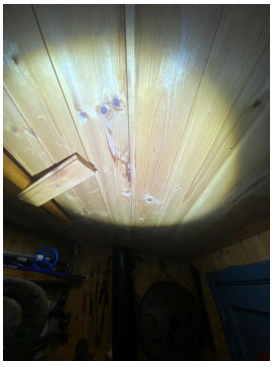
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskadene, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre videre skadeutvikling.
Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader er økt risiko for råte, soppdannelse og forringelse av bygningsmaterialene, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Det er registrert fuktskjolder i himlingspanelet i stuen, ved alle tre soverommene samt i gangarealene. Videre er det registrert fuktskjolder i veggpanelet ved både nord- og sørveggen i stuen, samt ved nordveggen på ett av soverommene. Omfanget og årsaken til fuktpåkjenningen bør undersøkes nærmere, da skjoldene kan indikere tidligere eller pågående lekkasjer fra takkonstruksjon eller yttervegger.









TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring eller oppretting av etasjeskillet for å redusere nedbøyninger og skjevheter, da slike avvik kan føre til redusert komfort, problemer med gulvbelegg og i verste fall svekket bæreevne over tid.

• For å utbedre høydeforskjellen bør gulvet rettes opp dersom dette anses nødvendig.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukskomfort, økt risiko for snublefare og utfordringer ved fremtidig oppussing eller legging av nytt gulv.

Tilstandsrapport

Det er registrert knirk i samtlige gulvflater i bygningen. Videre er det registrert enkelte høydeforskjeller og skjevheter i gulvflatene. Dette vurderes å være forhold som bør følges opp nærmere, særlig dersom skjevhetene er økende eller medfører funksjonelle problemer.

⚠ Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe og peisovn inne i fritidsboligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er påvist sprekker i puss på pipen. Dette må undersøkes ytterligere for å avdekke omfanget. Sprekker i pipen kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Brennbart materiale må fjernes eller beskyttes slik at det ikke befinner seg nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for antennelse, brannfare og fare for liv og helse.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart materiale. Dette er viktig for å forebygge brannfare og ivareta sikkerheten til beboere og bygning.

• Sprekkene i pipen må utbedres av kvalifisert fagperson for å hindre lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.

Deler av pipen er kledd med limt naturstein, mens øvrige synlige deler har pussede overflater. Det er registrert flere sprekkdannelser i de pussede overflatene. Det anbefales at sprekkdannelsene kontrolleres nærmere for å avklare årsak og omfang, og at nødvendige utbedringer gjennomføres.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er utført som heltre furudører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonalitet og forhindre unødvendig slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm over tid.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere både bak ytterkledning og på undersiden av bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak
• Inntrekksveier for gnagere bør tettes for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
Konsekvensen av åpne inntrekksveier er økt risiko for skader på bygningen, luktproblemer og helseplager som følge av gnageraktivitet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er installert gassbasert koketopp.

Kjøkkenet var i normal bruk på befaringstidspunktet, noe som gir begrensede undersøkelsesmuligheter. Det er foretatt visuell kontroll av synlige og tilgjengelige overflater, innredning samt synlige vann- og avløpsinstallasjoner i henhold til NS 3600. Det er ikke gjort demontering, inngrep eller undersøkelser av skjulte konstruksjoner eller installasjoner, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skader på laminert benkeplate.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Skadet laminert benkeplate bør utbedres eller skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse og risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert mekanisk ventilasjon eller avtrekk fra kjøkkenet. Bygningen har ikke elektrisitet, og installasjon av mekanisk avtrekk vurderes derfor som lite hensiktsmessig. Naturlig utlufting via vindu vurderes som en tilfredsstillende løsning for bygningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra kjøkken og fra vask i bod er utført i plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Skadet eller utett avløpsrør bør utbedres eller skiftes for å hindre lekkasjer, fuktskader og mulig utvikling av sopp og råte i omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer, tette rør og fremtidige skader på bygningskonstruksjonen. Det anbefales at anlegget vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for skader.

Det er registrert at en skjøt på avløpsrøret fra rommet med vask har glidd fra hverandre. Dette medfører risiko for lekkasje og bør utbedres. Avløpsrøret mangler også tilfredsstillende klamring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Brannteknisk forhold

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler røykvarslere i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres røykvarslere i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risikoen for personskade og materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er etablert søylefundamenter av lettklinkerblokker under fritidsboligen. Fundamentene er plassert direkte mot grunnfjellet.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Naturtomt med slakt skrånende terreng.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Glassfibertanker for snurredo og gråvann. Septiktanken befinner seg et lite stykke bortenfor bygningen, tank for snurredo ligger under fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av septiktankens tilstand for å vurdere behov for utskifting.
Eldre septiktanker har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt, noe som kan føre til ubehagelig lukt, tilbakeslag og miljøproblemer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er påvist sprekker i puss på pipen. Dette må undersøkes ytterligere for å avdekke omfanget. Sprekker i pipen kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Boligen mangler røykvarslere i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Snøfangere bør monteres på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskravene. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

• Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, for å ivareta sikkerheten ved feiing og sikre at lovpålagte krav til adkomst overholdes. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og at feiing ikke blir utført som påkrevd.

• Rekkverket bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne.

• Rekkverk bør monteres på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

• Brennbart materiale må fjernes eller beskyttes slik at det ikke befinner seg nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for antennelse, brannfare og fare for liv og helse.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart materiale. Dette er viktig for å forebygge brannfare og ivareta sikkerheten til beboere og bygning.

• Sprekkene i pipen må utbedres av kvalifisert fagperson for å hindre lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.

• Det bør monteres røykvarslere i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risikoen for personskade og materielle skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

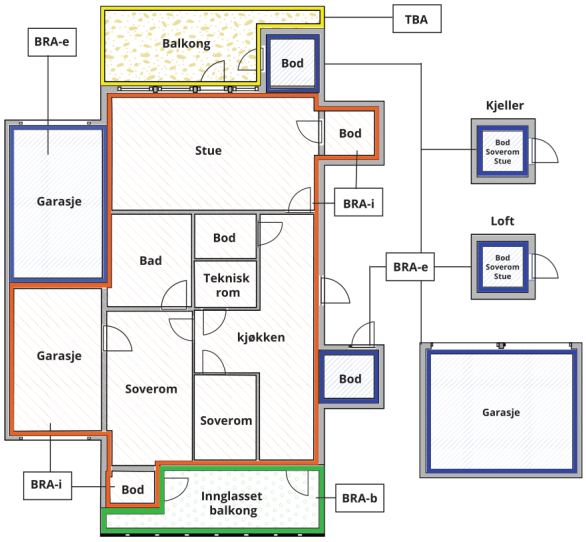
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	56			56	21
SUM	**56**				**21**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, gang, bod med utslagsvask, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling avviker noe fra godkjente tegninger. Det er etablert en skillevegg i vindfanget, mens skillevegger til bod med vask ikke er oppført som vist på tegningen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
18.8.2026	Sindre Lie Vatland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4226 HÆGEBOSTAD	25	13	8	0	90.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse
Lokaveien 103

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Nilsen Berit Herdis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert hytteområde på Naglestad, på østsiden av Lokevannet. Området består hovedsakelig av fritidsboliger og har et etablert og rolig preg. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med nærhet til vann- og friluftsområder, og området benyttes primært til fritidsformål.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen er via Lokaveien, som er en privat vei med bom. Det er parkeringsmulighet i nærheten av fritidsboligen, med ca. 50–60 meter gangavstand fra parkeringsplassen til fritidsboligen.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har et lokalt avløps-/gråvannssystem, men ingen offentlig/ordinær avløpstilknytning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til fritidsbebyggelse.
Planidentifikasjon: 90001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 01.07.1999
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 1999

Om tomten

Tomten er relativt flat og fremstår som en naturtomt med begrenset opparbeidelse. Ved befaringen var tomten relativt tilgrodd med naturlig vegetasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.07.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger		Ukjent dato på tegning.	Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	24.01.1977		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Lokaveien 103, 4595 TINGVATN

23 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lokaveien 103	Lokaveien 103	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1977

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 7596866

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Jan Even Øie

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.

Våtrom

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

Beskriv feilen og omfanget

Noen tegn til fukt rundt ventilasjon fra do til tak. Tettet i 2022.
Vindu på do er fuktskadet.
Møne utenfor halvtak ute, har lekkasje, kun utendørs.
Enkelte ytre hjørnebord ved defekte takrennenedløp har fuktskader.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Deler av rekkverk på altan fornyet, samt noen gulvbord i altan byttet.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vindu til spisestue skiftet.

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Spesifiser hvilken type

Septiktank til gråvann. Snurredass til do. Ikke innlagt vann.

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 sprekker i for eksempel grunnmur eller 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

Beskriv feilen eller endringen

Pipen er kledd med naturstein på noen av sidene.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Deler av ytterkledning, dvs. hjørnebord, og noen vinduskarmer har tegn til råte (eller fukt), nær nedløp fra takrenne.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Et par steder under hytten har ytterplater falt ned og deler av isolasjonen i gulvet falt ut.

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 77282770

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jan Even Øie Nilsen	**2026-07-23**

Identification

Jan Even Øie Nilsen

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

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Vedtekter for Loka Velforening

Org. no. 996937070

Endret/godkjent på årsmøtet 08.06.2019

§ 1 Formål
Velforeningens formål er å ivareta hytteeiernes interesser overfor grunneier og kommunale myndigheter. Være kontaktledd mellom de samme, samt ta seg av felles interne saker for hygge og trivsel innen hyttefeltet.

§ 2. Styret
Styret velges av Årsmøtet og består av: Leder og tre styremedlemmer. Samtlige velges for en periode på to år om gangen, dog slik at Leder og ett styremedlem velges det ene året og to styremedlemmer det andre. Styret skal bestå av medlemmer fra både nordfelt og sørfelt.

Styret tar seg av den daglige driften av foreningen. Formidler kontakter og besørger utført det som årsmøtet har vedtatt.

§ 3. Regnskapsfører
Regnskapsfører velges/godkjennes av årsmøtet. Regnskapsfører er ikke nødvendigvis medlem i styret, (men kan være det), og kan innkalles dersom styret har behov for det. Regnskapsfører har ansvar for korrekt føring av foreningens regnskap og legger årsregnskapet fram for Årsmøtet.

Regnskapsfører sender ut påminnelse om betaling av kontingent rundt 1. januar. Regnskapsfører legger fram delregnskap, fortrinnsvis kvartalsvis, for styret dersom styret ønsker det.

§ 4. Årsmøte/Ekstraordinært årsmøte

a) Årsmøtet er foreningens høyeste myndighet
b) Årsmøtet avholdes i løpet av årets andre kvartal
c) Årsmøtet innkalles med minst 4 ukers varsel
d) Årsmøtevedtak avgjøres ved vanlig flertall og er avgjørende og bindende, unntatt herfra er endringer i disse vedtekter, som krever 2/3 flertall. (Dvs. 2/3 av de frammøtte med stemmerett når årsmøtet er vedtatt godkjent. Dvs. med minimum 50% deltakelse.)
e) Ekstraordinært årsmøte holdes når styret, eller minst 5 medlemmer, forlanger det.
f) Vedtak gjøres normalt ved håndsopprekning, dersom et medlem forlanger det skal det holdes skriftlig avstemming.
g) Årsmøtet er gyldig dersom minst halvparten av medlemmene er til stede.
h) Årsmøtet ledes normalt av styreleder og behandler følgende saksliste:

1. Godkjenner innkallingen
2. Godkjenner stemmeberettigede.
3. Velger referent
4. Behandler/godkjenner styrets årsmelding
5. Behandler/godkjenner regnskapet
6. Velger styret
7. Velger/godkjenner regnskapsfører
8. Innkomne forslag

§ 5. Medlemskap/kontingent

I henhold til bygslingskontrakt er samtlige hytteeiere på hyttefeltet forpliktet til automatisk medlemskap, med de plikter og rettigheter som dette medfører. Hver bygslingskontrakt tillegges en – 1 – stemme på årsmøtet.

Kontingentens størrelse vedtas av årsmøtet. Denne skal dekke løpende utgifter i løpet av året.

§ 6. Regnskap

Regnskapsåret går fra 1. mai til 30. april hvert år. Regnskapet føres etter norsk standard for regnskapsførsel.

Kontingenten fastsettes av Årsmøtet og kreves inn i begynnelsen av kalenderåret.

§ 7. Dugnad

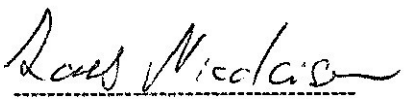
Det arrangeres dugnad hvert år, pinseaften. Dugnaden brukes først og fremst til å grøfte/kantslå veiene inne på området. Likeså nødvendig vedlikehold av badeplassen, stier, bord/benker etc. I tillegg utføres annet arbeid styret finner nødvendig, evt. har fått innspill til.

Medlem som ikke har anledning til å delta på dugnaden ilegges et gebyr, vedtatt av årsmøtet. Alternativt kan man be styret om å få tildelt en mindre oppgave som utføres når det passer.

Disse vedtekter er vedtatt på årsmøtet 2014

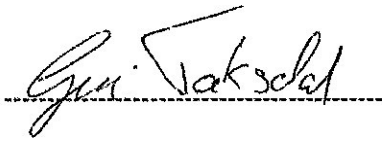
Sign - Styreleder

Lars Nicolaisen



Sign -Styremedlem

Geir Taksdal



Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 13, Festenummer 8 i 4226 HÆGEBOSTAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	12.04.2026 kl. 20.02
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	12.04.2026 kl. 20.00

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2017/317024-2/200 11.04.2017 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uskifte
NILSEN BERIT HERDIS
FØDT: 17.11.1936

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1976/3308-4/40 22.10.1976 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 20 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 800
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1976/3308-3/40 22.10.1976 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4226 GNR: 25 BNR: 13

2020/1084842-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1034 GNR: 25 BNR: 13 FNR: 8

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 13, Festenummer 8 i 4226 HÆGEBOSTAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	12.04.2026 kl. 20.20
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	12.04.2026 kl. 20.15

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2017/317024-2/200 11.04.2017 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uskifte
NILSEN BERIT HERDIS
FØDT: 17.11.1936

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1976/3308-4/40 22.10.1976 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 20 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 800
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1976/3308-3/40 22.10.1976 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4226 GNR: 25 BNR: 13

2020/1084842-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1034 GNR: 25 BNR: 13 FNR: 8

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Vann og avløp

Vann og avløp

Gebyr	Enhet	Sats 2025	Sats 2026
Avløp abonnementsgebyr		3 698	3 689
Avløp forbruksgebyr		41	44
Avløp tilkoplingsgebyr		13 800	13 800
Vann abonnementsgebyr		910	900
Vann forbruksgebyr		13	14
Vann tilkoplingsgebyr		13 800	13 800
Avlesningsgebyr der kommunen må lese av måler		0	1 650
Gebyr for avstenging og påsetting av vannforsyning		0	2 000
Gebyr for kommunalt tilsyn av private avløpsanlegg		0	2 000
Purregebyr for ikke returnert avlesningskort		0	495

Prisene er inkl mva.

Gebyrene for 2025 er oppdatert etter endring av mva-sats til 15 % fra 01.07.2025

Feiing og branntilsyn

Feiing og branntilsyn

Gebyr	Enhet	Sats 2025	Sats 2026
Gebyr for feiing og branntilsyn		451	464

Gebyrer for slam og renovasjon HÅR 2026

Renovasjon husholdninger	enhet	pris eks mva		pris m. mva	
		2025	2026	2026	
Heilårsabonnement bustad	stk	3 955	3 955	4 944	
Hytter i regulert felt	stk	2 968	2 968	3 710	
Hytter spredt	stk	1 484	1 484	1 855	
Driftshytter	stk	742	742	927	
Restavfall usortert levert anlegg	tonn	2 600	2 600	3 250	
Rivnings-bygnings-og treavfall usortert	tonn	1 900	1 900	2 375	
Alminnelig sortert avfall	tonn	2 300	2 300	2 875	
Spesialavfall som trykkimp. kreosotimp. asbest, blåsesand m.m.	tonn	3 210	3 210	4 013	
Metall, glass	tonn	1 460	1 460	1 825	
Papp, papir	tonn	700	700	875	
Tillegg for større restavfallsdunk	stk	920	980	1 225	

Renovasjon næring	enhet	pris eks mva		pris m. mva	
		2025	2026	2026	
Heilårsabonnement næring	stk	3 955	3 955	4 944	
Halvt næringsabonnement	stk	1 978	1 978	2 473	
Restavfall hentet.	tonn	2 900	2 900	3 625	
Restavfall usortert levert anlegg	tonn	2 600	2 600	3 250	
Rivnings-bygnings-og treavfall usortert	tonn	1 900	1 900	2 375	
Alminnelig sortert avfall	tonn	2 300	2 300	2 875	
Spesialavfall som trykkimp. kreosotimp. asbest, blåsesand m.m.	tonn	3 210	3 210	4 013	
Matavfall	tonn	2 200	2 200	2 750	
Metall, glass	tonn	1 500	1 500	1 875	
Papp, papir	tonn	700	700	875	

Slam husholdninger	enhet	pris eks mva		pris m. mva	
		2025	2026	2026	
Heilårsabonnement bustad tømming i rute hvert år opp til 6 m3	stk	2 060	2 060	2 369	
Heilårsabonnement bustad tømming i rute annenhvert år opp til 6 m3	stk	1 030	1 030	1 185	
Hytte tømming i rute hvert år opp til 6 m3	stk	2 060	2 060	2 369	
Hytte tømming i rute annenhvert år opp til 6 m3	stk	1 030	1 030	1 185	
Hytte tømming i rute hvert 4. år opp til 6 m3	stk	515	515	592	
Tømming årlig tett tank i rute fra 6m3 til 10m3	stk	2 730	2 730	3 140	
Tømming tett tank i rute for anlegg over 10m3	m3	390	390	449	
Tømming årlig minirenseanlegg i rute	stk	2 252	2 252	2 590	
Tømming utenom rute, slamavgift kommer i tillegg	stk	3326	3326	3 825	
Krisetømming/nødtømming, slamavgift kommer i tillegg	stk	5502	5502	6 327	

Slam næring	enhet	pris eks mva		pris m. mva	
		2025	2026	2026	
Heilårsabonnement næring tømming i rute hvert år opp til 6 m3	stk	2 060	2 060	2 369	
Heilårsabonnement næring tømming i rute annenhvert år opp til 6 m3	stk	1 030	1 030	1 185	
Tømming årlig tett tank i rute fra 6m3 til 10m3	stk	2 730	2 730	3 140	
Tømming tett tank i rute for anlegg over 10m3	m3	390	390	449	
Tømming årlig minirenseanlegg i rute	stk	2 252	2 252	2 590	
Tømming pr. m3 store tanker/renseanlegg	m3	520	520	598	
Tømming av minirenseanlegg	stk	2 252	2 252	2 590	
Tømming utenom rute, slamavgift kommer i tillegg	stk	3326	3326	3 825	
Krisetømming/nødtømming, slamavgift kommer i tillegg	stk	5502	5502	6 327	
Levering av tørrslam fra kommunene til Nerstøl	m3	1500	1500	1 725	

Kan bli små endringer på næring når prisene for leveranser foreligger fra mottakerne.

Åseral 28.10.25

HÅR-IKS

Ove Haugland

Daglig leder

Eiendomsopplysninger fra Hægebostad kommune

Rekvirent: Ambita

ønsker opplysninger om følgende eiendom:

Adresse: Lokaveien 103

Gnr. 25, **bnr.** 13 hr 8 **i Hægebostad kommune.**

Hjemmelshaver: Bent Herdis Nilsen

Opplysninger gis i h.h.t. lov om eiendomsmegling, § 6-7.

Hægebostad kommune kan ut fra opplysninger som finnes i kommunes arkiv gi følgende opplysninger om eiendommen:

Eiendommens areal er ...Festetomt... ~~m² / da.~~
..... Kopi av matrikkel-/målebrev og eventuelt grensejusteringer vedlegges.
..... Kommunen har ikke målebrev på eiendommen. Arealopplysningene er gitt etter opplysninger i GAB som bygger på eldre skylddeling. Kommunen går ikke god for at arealet er rett.
..... Eiendommen er ikke oppmålt. Arealopplysningene er tatt ut fra VG-innsyn.

Eiendommen ligger innenfor i område som i

...✓....stadfestet reguleringsplan for.....Naglestad.....

.....vedtatt kommuneplan

.....vedtatt kommunedelplan for .....

er utlagt til .....

Bygninger er registrert som.....Hytte.....

Foreligger det ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? JA: ..... NEI: ...✓.....

Boligen er godkjent for ..1..boenhet(er). **(antall)**

Det vedlegges:..... Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring
..... Utsnitt av kommunedelplan m/tegnforklaring
..V..Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
.....Reguleringsplanbestemmelser
...V..Kart i målestokk ....1:1000....1:5000....
.....Målebrev/grensejusteringer
.....Seksjoneringspapirer
...V..Byggetillatelse
...V..Bygningstegninger
.....Ferdigattest
.....
.....
.....
.....

Eiendommen er tilknyttet: .....offentlig veg .....offentlig kloakk .....offentlig vann
og er pr.dato registrert med følgende kommunale avgifter i kommunens avgiftssystem:
boligrenovasjon....., hytterenovasjon.....V....., vannavgift.....,
vannavgift(vannmåler)....., kloakkavgift....., kloakkavgift(måler).....,
slamavgift..... feiing.....V..... annet.....

Det foreligger følgende planer/gitte pålegg som vil berøre eiendommen/området:

.....

.....

Andre opplysninger som er av betydning for eiendommen:

.....

.....

.....

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv og som teknisk etat finner at har betydning for eiendommen, og gir ingen garanti med hensyn til framtidig regulering og bruk i området forøvrig.

Hægebostad, 13/4-26

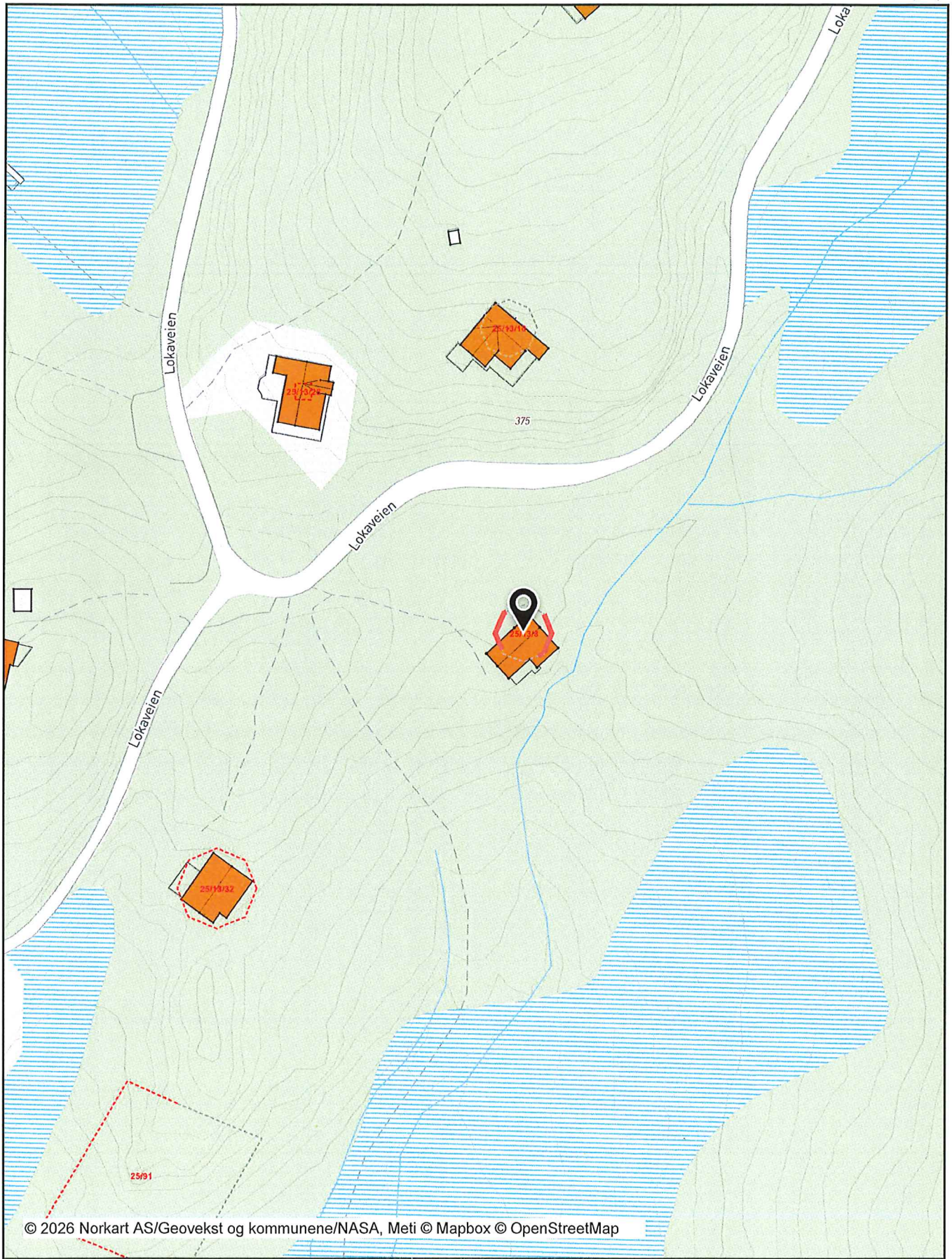
Marit Eiken
.....
Sign. / stempel

HÆGEBOSTAD KOMMUNE
Servicekontoret
4595 Tingvatn

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 13.04.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Bygninger

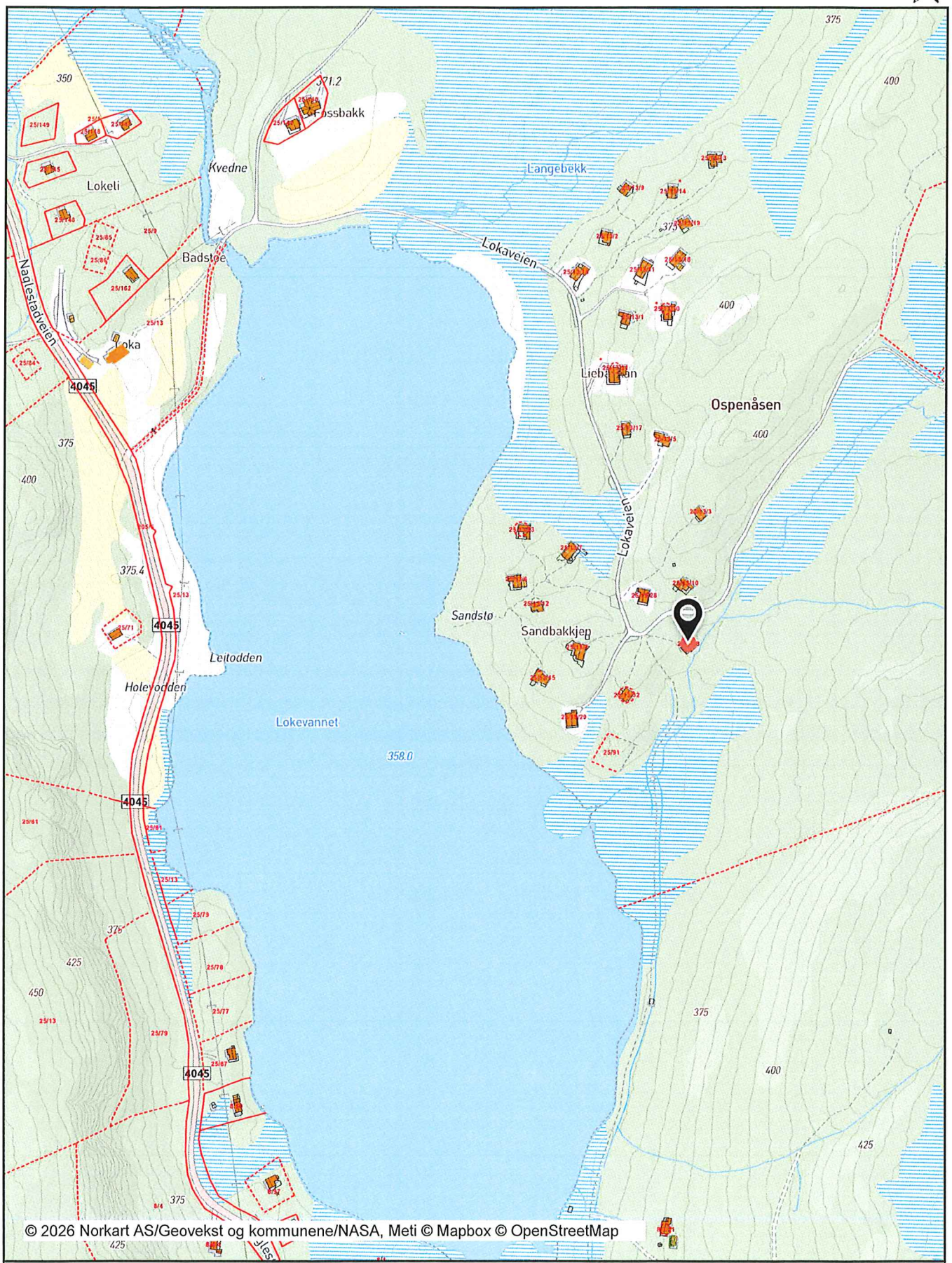
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Annen bygning
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense generert (vannkant, vegkant)
- Eiendomsgrense generert (vannkant, vegkant)
- Eiendomsgr 35 cm til 2m
- Eiendomsgr 2m eller dårligere
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 13.04.2026 Målestokk: 1:5000 Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense generert (vannkant, vegkant)
- Eiendomsgrense generert (vannkant, vegkant)
- Eiendomsgr 35 cm eller bedre
- Eiendomsgr 35 cm til 2m
- Eiendomsgr 2m eller dårligere
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Bygninger

- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Abc AndreTiltak - punkt

BYGGETILLATELSE

25/13 hnr. 8.

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Loka, 4595 Tingvatn		25	13	382

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Hytte	15.12.76	dato 20.1.77 sak 7/77

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Bjørn Nilsen	Larsokveien 56, 4040 Madla	90439

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Rafoss & Steinskog A/S	Verksgt. 17, 4000 Stavanger	24389

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Tingvatn den 24.1.77

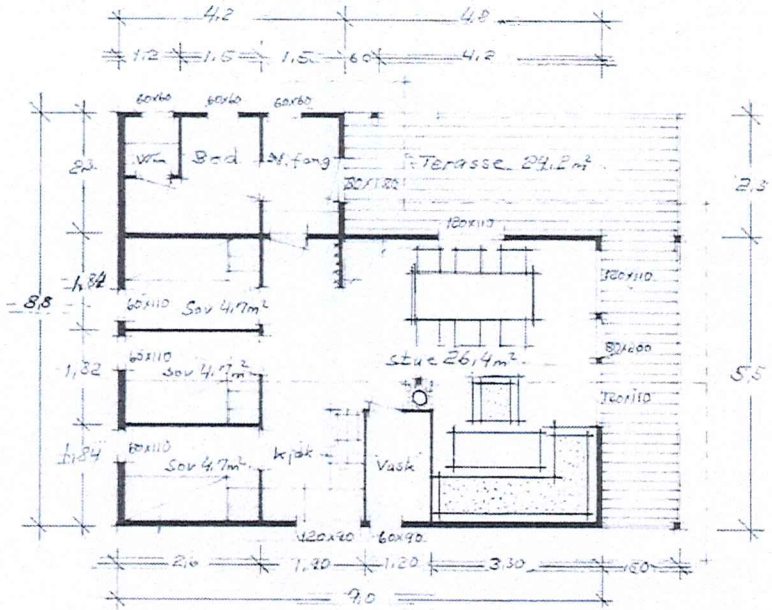
Ola Skeie
bygningssjef

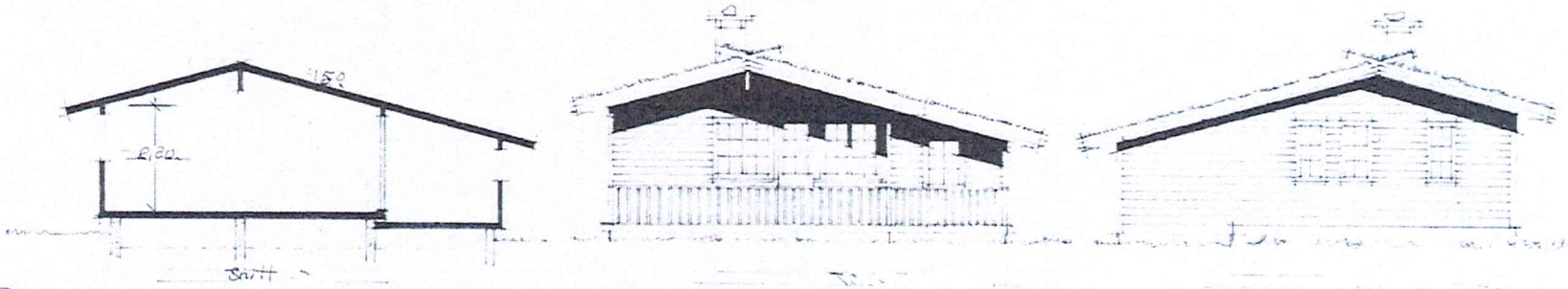
Sendes:

- ☐ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Grunnflate: 60 m² + 24,2 m² terasse.

KFS-blankett 5-007-02.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2127 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo





Godkjent 20.1.72 av
HÆGEBOSTAD BYGNINGSRÅD

Ingeniørfirma
Rafoss & Steinskog as
Kongsgata 17 – 4001 STAVANGER
Tlf. (047) 24 52 30

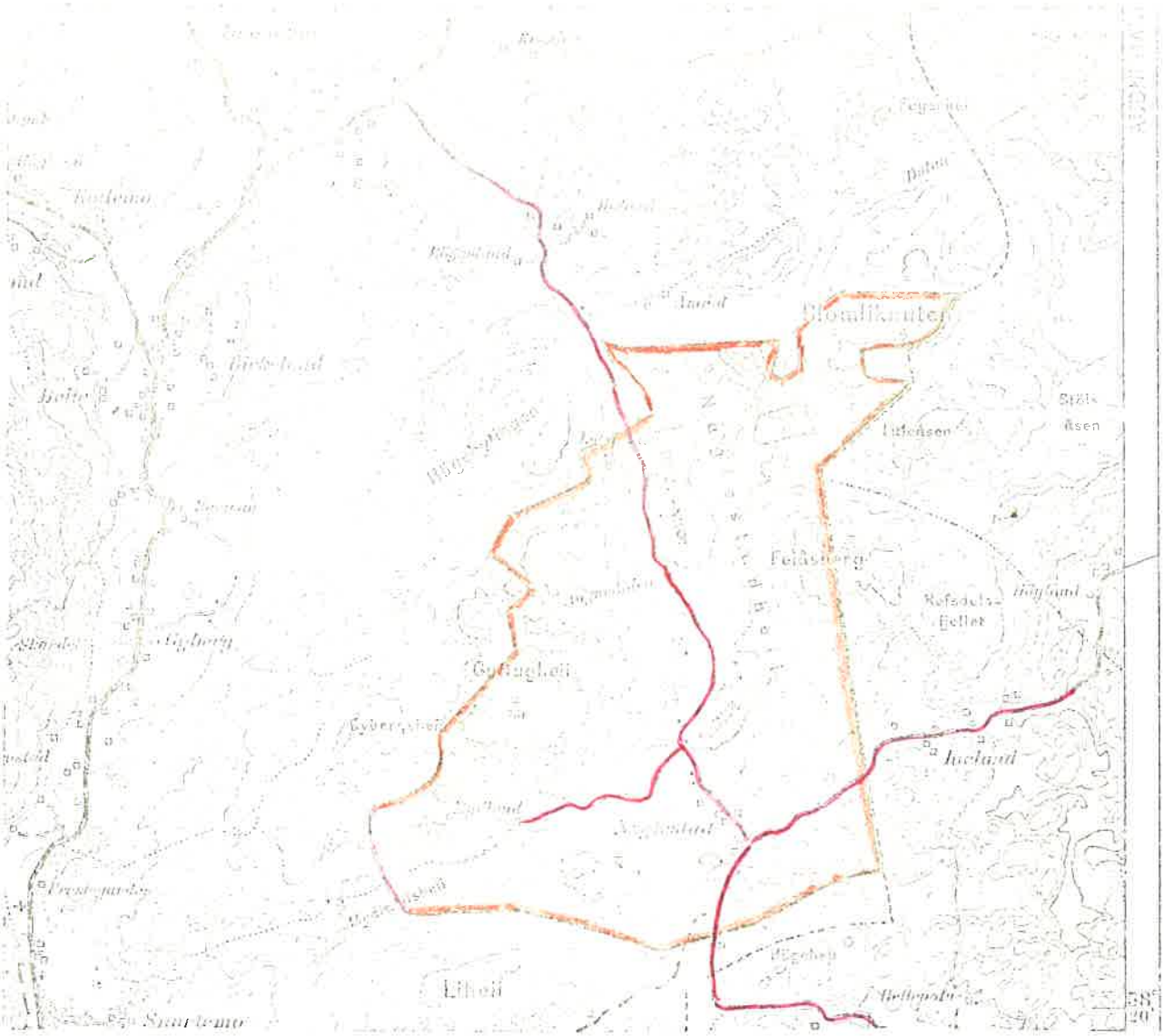


HÆGEBOSTAD BYGNINGSRÅD

Gjendebu 53m² + bod 6,2

mål 1:100

Ingfa. Rafoss & Steinskog A/S



Målestokk: 1: 50000

DISPOSISJONSPLAN FOR HYTTER PÅ NAGLESTADHEIA
NAGELSTAD FORENING.

Disposisjonsplanen utarbeidet av:
Siviling. Ånen Thorsland
Støbakken 10, 4630 Søgne. Telef. (042) 50788

Søgne, 21/9- 1973
Revidert 3/1-1975
" 15/2-1976

Forslag til disposisjonsplan for hytter på Naglestadheia, Hægebostad kommune.

Grunneiere	Gårdens navn	Gnr	Bnr
~~Klærens~~ og Trygve Klungland	Naglestad	8	1
Kåre Naglestad	"	8	2
Toralf Røstad	"	8	3
Olav Høyland	"	8	4
Gunvald Gunleivstøl	"	8	5
Kristian Ågedal	"	8	7
Rakel Høyland	"	8	8
Torkel Høyland	Mydland	9	1
Jørgen Mydland	"	9	4
~~Jens~~ Anna Loka	Birkeland Nedre med Loka	25	9
Torleif Loka	"	25	13
Ingvald Hundeland	"	25	11
Marie Hillesund m/søsken	"	25	67

Beskrivelse av hytteområdet:

Planområdet omfatter det totale areal av de 13 bruk som er vist ovenfor, med unntak av gnr. 25, bnr. 9, og gnr. 25, bnr 11.

Som kartgrunnlag er brukt "Økonomisk Kartverk", blad BC 009 5 2, BC 009 5 4, BD 009 5 1 og BD 009 5 3 i målestokk 1: 5000. Det gjøres oppmerksom på at nevnte kartblad ikke var ferdig opptegnet og sjekket av Økonomisk Kartverk på det tidspunkt da denne planen ble utarbeidet.

Hytteområdet er mot vest avgrenset av gården "Snartemo Øvre", gnr 10, bnr 4, 1 og 7, av gården "Gyberg", gnr 13, bnr 28, 1, 13 og 7, av gården "Nedre Birkeland med Loka", gnr 25, bnr 4, 1 og 12 og av gården "Håland", gnr 47, bnr 2, mot nord av gården "Nedre Birkeland med Loka", gnr 25, bnr 4, 20 og 1, og av gården "Åmdal", gnr 46, bnr 1, mot øst av kommunegrensa mot Audnedal, og mot syd av gården "Gysland", gnr 2, bnr 1, 2, og 3, og av gården "Kvestad", gnr 7, bnr 1 og 2.

Arealene som er oppstilt nedenfor er målt ut av kartet med planimeter og er derfor litt tilnærmede. Arealene for gnr. 25, bnr. 9 og 13 er beregnet av Marna jordskiftekontor i forbindelse med utskiftingen i 1960- 70 årene.
Eiendomsretten til noen bruk er delt slik at skogen tilhører en eier, mens grunnen tilhører en annen. For beregning av arealene er i disse tilfeller skogen og beitet hver satt til å representere 50 % av brukets totale areal. Det gjøres oppmerksom på at dette gjelder bare for denne planen og bare har til hensikt å oppnå en rimelig fordeling av antall hytter til hver eiendom.
Vedr. areal av gnr.8, bnr. 8 bemerkes: Eiendommen består av to teiger på tilsammen ca. 48 da., pluss 2/9 av bumarka til gnr. 8, bnr. 3. Da det har vist seg vanskelig å bestemme hva som menes med bumark i dette tilfellet, er det blitt enighet om at gnr. 8, bnr. 8 tildeles et areal på 92 da. av gnr. 8, bnr. 3. Igjen gjøres oppmerksom på at dette bare gjelder for denne planen, og bare har til hensikt å oppnå en rimelig fordeling av antall hytter på hvert bruk.
Areal av de fradelte tomtene er tatt med i det totale arealet for hver eiendom.
Eiendommen til Harry Røstad, gnr. 8, bnr. 20, er betraktet som selvstendig bruk, slik at dette arealet ikke inngår i arealet til gnr. 8, bnr. 3.
Eiendommen gnr 25, bnr. 67 ble opprinnelig fradelt fra hovedbruket gnr. 25, bnr. 13 til hyttetomter. Det er blitt enighet om at disse brukene skal sees under ett for beregning av areal pr. hytte.
For gnr. 25, bnr. 11 er bare tatt med arealet av den teigen som grenser til fylkesveien på Loka. Det er av grunneierne blitt enighet om at en del av dette bruket måtte medtas i planen, fordi dette vesentlig ville bidra til å løse adkomstmulighetene med bil for de hytter som er utlagt på gnr. 25, bnr 9 og 13 vestenfor fylkesveien på Loka. Det ble ansett som mest rimelig at bare den teigen som grenser til fylkesveien på Loka ble tatt med i planen, og at det nødvendige areal for de 4 hyttene som er utlagt på dette bruket, utenom teigen på Loka kunne regnes av fellesarealet i denne planen.

Arealene av Bjennvann, Naglestadvann, Bakketjønn og Lokavann er fordelt til brukene i forhold til de reelle eiendomsretter.
Arealene av veier er tatt med i landarealene for hver eiendom.

Sammenstilling av arealer:

Gnr.	Bnr.	Landareal	Vannareal	Sum
9	1	840 da	107 da	947 da
8	2	977	43	1020
8	3	1144	58	1202
8	4	340	96	436
8	5	708	36	744
8	7	648	44	692
8	8	139	0	139
9	1	ca 1608	0	1608
9	4	1684	0	1684
25	9	1450	0 etter utskiftning 1973	1450
25	13	1781	~~236~~ 298	~~2017~~ 2079
25	11	43	0	43
25	67	93	0	93
Sum		11455 da	620 da	12075 da
8	20	34	0	34
Sum		11489 da	620 da	12109 da

Av det totale landareal er ca 350 da oppdyrket mark og ca 85 da kulturbeite.

Som kartet viser er terrenget innen planområdet ganske kupert, med høyder over havet som varierer fra kote ca. 360 til ca. 545 m.o.h. De utlagte hyttene er plassert i høyder som varierer fra kote ca. 365 til ca. 450 m.o.h.
Vegetasjonen innen planområdet varierer ganske meget, fra frodige bakkehellinger med til dels god bonitet og til dels også frodig skog til relativt skrinne koller, lyngrabber og snaufjell. Inn i mellom er der også en god del myrer. Noen av disse vil sannsynligvis bli oppdyrket i framtida. Det antas også at det i framtida vil bli lagt mer vekt på utnyttelsen av skogen enn tilfellet har vært til denne tid.
Hyttene er derfor forsøkt plassert slik at bebyggelsen ikke i vesentlig grad vil ødelegge for den framtidige utnyttelsen av jord og skog. En viss ulempe må en naturligvis regne med for driften av jordbruket ved å ha hyttebebyggelse i nærheten. På den andre siden representerer inntekten av hyttene en vesentlig bi-inntekt for brukene.

Ved at tomtene stort sett bygsles, er grunneierne sikret en fast inntekt i tillegg til den ordinære driften. Da konkuranseevnen for slike småbruk stort sett er vanskelig, er en slik fast bi-inntekt en betraktelig hjelp for grunneierne, og bidrar til at de kan bli sittende med gårdene. Sett fra et økonomisk synspunkt er derfor hyttebebyggelse på slike steder en støtte for jordbruket.
Naglestadheia er om vinteren et populært utfartsted for turister fra Lyngdalsregionen og Audnedalen, men også fra Mandal og Kristiansand. En viktig målsetting under planleggingen av dette hytteområdet har derfor vært å plassere hyttene slik at de minst mulig stenger og sjenerer for den alminnelige ferdsel av dagturister. Hyttene er derfor så vidt mulig konsentrert i grupper. Gjennomsnittlig avstand mellom hyttene innen hver gruppe er på ca. 40 meter. Ingen hytter er plassert i snaufjellet eller i naturlige gjennomgangsårer for skitrafikken. Skihytta til Lygna Skilag er p.g.a. beliggenheten ved den nordlige enden av Bjennvannet et naturlig skisenter. Det er gjort forsøk på å holde antallet av nye hytter i dette området på et minimum.
Det er fra før bygget 50 hytter, som stort sett er plassert i området rundt Bjennvannet.
De nye hyttene er plassert med en avstand fra vann på minst 50 meter. For avstanden fra fylkesveien har terrengets karakter vært avgjørende. Det er blitt lagt vekt på å plassere hyttene slik at de blir skult fra veien. Minsteavstand fra fylkesveien er på ca. 30 meter. Det er likevel gjort følgende unntak fra disse reglene:
På gnr. 25, bnr. 67 er det lagt inn tre hytter med avstand fra Lokavannet på ca. 15 meter. Dette bruket ble i sin tid fradelt fra hovedbruket på Loka til Marie Hillesund m/søsken spesielt for hyttetomter. Terrengets karakter er likevel slik at for i det hele tatt å få plassert hytter her, må de settes relativt nærme vannet og oppe i den bratte lia vesten for veien. En fant det rimelig å kunne dispensere fra reglene ovenfor i dette tilfellet.
På gnr. 8, bnr 1 er det lagt inn to hytter med avstand fra Bjennvann på ca. 20 meter. Den ene hytta skal tilhøre grunneieren, og den andre tomta er allerede utsprengt. Det er fra før en god del hytter rundt Bjennvannet, og de fleste ligger under 50 meter fra vannet.

Det er lagt ut følgende hyttetomter:

Gnr	Bnr	Totalt areal	Eksisterende hytter	Nye hytter	Sum
8	1	947 da	23	8	31
8	2	1020	4	17	21
8	3	1202	9	16	25
8	4	436	3	7	10
8	5	744	0	17	17
8	7	692	4	16	20
8	8	139	0	3	3
9	1	1608	0	31	31
9	4	1684	0	34	34
25	9	1450	0	30	30
25	13	1973	1	43	44
25	67	137	0	6	6
25	11	43	0	4	4
8	20	34	6	0	6
Sum		12,109 da	50	232	282

Utnyttelse av planområdet: 12.109/282 = 42.94da pr. hytte.

I terrenget er hyttene merket med nummererte påler, og på planen er de vist som sirkler.

Tomtearealene er satt til ca. 500 m^2.

Hyttetomtene er nummerert på følgende måte:

Gnr.	Bnr.	Grunneier	Nummer
8	1	Klærens og Trygve Klungland	A1 osv
8	2	Kåre Næglestad	B1 "
8	3	Toralf Røstad	C1 "
8	4	Olav Høyland	D1 "
8	7	Kristian Ågedal	E1 "
8	8	Rakel Høyland	F1 "
8	5	Gunvald Gunleivstøl	G1 "

Gnr.	Bnr	Grunneier	Nummer
9	1	Torkel Høyland	H1 osv
9	4	Jørgen Mydland	I1 osv
25	9	Jens Loka	K1 "
25	13	Torleif Loka	L1 "
25	11	Ingvald Hundeland	N1 "
25	67	Marie Hillesund m/søsken	M1 "

Mens planen har vært under utarbeidelse, er det blitt spesielt søkt om, og innvilget byggetillatelse for følgende hytter:

25	9	K1 og K7
8	8	F1 og F2 + H28.

Følgende hytter er planlagt som utleiehytter:

Gnr	Bnr	Hyttenummer
9	4	I 37 og I 38
25	9	K1, K2, K3, K4, K5, K7, K10, K11 og K12
25	13	L2, L4, L5, L6, L7, L9.

Parkeringsplasser:

Dagturister som kommer til Naglestadheia er for tiden henvist til å parkere langsmed fylkesveien. Dette gjelder også til dels for de eksisterende hytter. For at ikke hytteplanen skal bidra til å øke dette problemet, er det lagt inn parkeringsplasser beregnet for 2 oppstillingsplasser pr hytte.

I alt er det på planen vist 12 parkeringsplasser, merket P1, P2, P4 t.o.m. P10, P12, P13 og P14. Avkjørselstillatelse for disse parkeringsplassene er innvilget av Vest-Agder Vegkontor, og er vedlagt planen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på at avkjørselstillatelse ble innvilget for det opprinnelige antall hytter. Siden den tid er antall hytter blitt redusert en del. Antall biloppstillingsplasser er på avkjørselstillatelsene forandret i henhold til det endelige antall hytter i denne planen.

Forøvrig vises til vedtektenes pkt 13 vedr. krav til opparbeidelse, vedlikehold og snørydding av parkeringsplassene.

Bilveier.

Planen viser de omtrentlige plassering av veitraceer innen hytteområdet. Endelige traceer vil bli bestemt ved utstikking.

På vestsiden av fylkesveien på Loka er planlagt en bilvei som vil få avkjørsel til fylkesveien over en felles velteplass for tømmer.

Eieren av gnr 25, bnr 1/4, som har bruksrett til velteplassen, har inngitt protest mot at veien anlegges som vist på planen.

Eierne av gnr 25, bnr 9, 11 og 13 har så underskrevet en erklæring, datert 13/2-74, som bl. a. går ut på at velteplassen kan forlenges sørover langs fylkesveien ca. 5.0 meter, for å kompensere for reduksjonen i velteplassens areal p.g.a bilveien.

Denne erklæring er vedlagt planen.

Hægebostad skogråd gjorde i møte den 22/3-74 følgende vedtak: .... "Viderbehandling av uttalelse angående hytteplan på Naglestad-heia: Man har i mellomtiden kontaktet de interesserte parter i forbindelse med bilveiadkomsten til hyttene ved Loka gård. Det viser seg at jordskiftet på Birkeland har stadfestet traktorvei fra skogs-området i det ovenforliggende terreng.

Som en løsning på dette problem vil man foreslå at traktor-veien først blir stukket fram til den i utskiftningen planlagte velteplass. For at bilene som skal fram til hyttene til en hver tid kan passere, vil man foreslå at velteplassen gis en slik form og plassering at denne passasje kan skje uhindret. Dette kan ordnes ved en mindre utvidelse av velteplassen. Det må påsees at hyttene og deres bruk og adkomsten til dem til en hver tid ikke blir til hinder for skogsdriften i terrenget.

Når det gjelder plasseringen av hyttene forøvrig, så er disse planlagt bygget på skogsboniteter som ikke har særlig stor interesse som skogsmark. Hyttene er også gruppert på en måte som synes å tjene de interesserte bruk.

Skogrådet har derfor forøvrig ingen bemerkninger til hytte-planen på Naglestadheia." (sitat slutt).

En forutsetning for at denne veien skal kunne realiseres er at velteplassens bruksverdi ikke foringes, og at adkomsten til velteplassen ikke blir hindret. Bilveien, slik som vist på planen blir derfor bare å betrakte som realiserbar under forutsetning av at eiendomsforholdene og bruksforholdene av velteplassen blir tatt hensyn til og godkjent av alle berørte parter.

Den planlagte bilveien ville være av stor betydning for hyttebebyggelsen på vestsiden av Loka, men vil likevel ikke være en forutsetning for at hytter kan bygges i dette området.

En vil derfor foreslå at bygningsrådet godkjenner hytte-bebyggelsen slik som vist på planen, men at godkjennelse av bilveien utstår inntil grunneierne seg innbyrdes har kommet til enighet om en gjensidig brukbar løsning av dette problemet.

Vannforsyningen.

De naturlige vannforekomstene på Naglestadheia er relativt gode. For å dekke vannbehovet i de tørre sommermånedene må likevel vannkildene utbygges som vannmagasiner. I bilag "B" er vist nødvendig volum pr. hytte for disse magasinene.

Beregningene av magasinene er basert på følgende data og betingelser:

1: Hydrologiske data over avløp målt ved Tingvatn i perioden 1911- 1960:

	Målt ved Tingvat	Brukt på Naglestadheia
Normalavløp l/sek/Km^2	59.6	50.0
Minste observerte avløp, l/sek/km^2	o.4	0.1

2: Hyttene benyttes maksimalt 90 dager i året.

3: Hyttene benyttes samtidig fire uker i lavvannsperioden.

4: Drikkevannet føres fram i rør til utvendig plasserte vann-poster, sentralt plassert i hyttefeltene.

5: Vannbehov pr hytte: 100 l/døgn.

Forøvrig vises til rapport utarbeidet av statsgeolog Huseby, datert 5. juli, 1974. I konklusjonen, pkt 1 sier således Huseby: " Det synes mulig å oppnå tilfredstillende vannforsyning- - selv til den maksimalt foreslått utbygging (med standard A) for hele planområdet, dog primært ved utnyttelse av overflatekilder, i-det gode boreplasser for brønner i fast fjell er mangelvare i området. " (Med standard "A" menes i denne forbindelse innlagt vann i hyttene).

Ifølge Huseby's vurderinger er det altså mulig å forsyne alle de planlagte hyttene med innlagt vann (ca 400 l/døgn/hytte).

Hyttefeltene på Naglestadheia vil bli utbygget i langsomt tempo. Dette gjelder i alle fall for de fleste felters vedkommende. Det er derfor naturlig at vannmagasinene bør kunne utbygges gradvis.

Ifølge utskrift av møtebok i Hægebostad Helseråd i møte den 8/11-74 krever helserådet at det før bygging påbegynnes skal utarbeides detaljplaner for hvert vannmagasin med hensyn til utførelse, materialer, størrelse osv.

Dessuten krever helserådet at det skal foretas kontroll-analyser av drikkevannet, minst 4 ganger årlig - eller så ofte som helserådet krever det.

Disse krav er inkludert i vedtektenes pkt. 15., men siden sistnevnte krav kan vise seg å bli unødig strengt - og kostbart - foreslår planleggeren at grunneierne får anledning til å søke om lempning på dette kravet etter en viss prøvetid.

Avløpsordningen.

De naturlige resipientforholdene er generelt sett dårlige. Stort sett består grunnen av humusholdig skogsbunn eller myrjord over grunnfjellet. Tykkelsen på disse lagene varierer. Gjennomsnittlig dreier det seg om ca. 40- 50 cm tykkelse.

Permeabiliteten i disse avsetningene er lav. Infiltrasjon i grunnen krever permeable jordarter med tilstrekkelig mektighet, og med lav grunnvannstand.

Et prinsippielt utgangspunkt for denne planen ble derfor at vann ikke burde tillates innlagt i hyttene, for derfor å redusere vannforbruket, og dermed avløpsproblemene. Med innlagt vann regnes i dag et gjennomsnittlig vannforbruk på ca 400 l/døgn/hytte, mens det ved ikke innlagt vann regnes ca. 100 l/døgn/hytte.

Som følge av dette blir det ikke aktuelt- og heller ikke tillatt å bruke vannklosett.

Det avløpsvannet som skal utslippes blir derfor bare vann fra kjøkken og eventuelt vaskeservant.

Avløpsordningen i denne planen er basert på resorbsjon, d.v.s. at avløpsvannet blir ledet ut i grunnen gjennom et perforert plastrør, eller teglrør med tildekkede skjøter. Vegetasjonen vil så trekke til seg den vannmengden som blir ledet ut i grunnen. Dette virker bare i sommerhalvåret. Om vinteren vil rørene normalt fryse, avhengig av bl.a. snømengden i kuldeperiodene, og av fuktigheten i jordlaget. Slamavskilleren må derfor bygges med et ekstra volum, stort nok til å kunne oppmagasinere avløpet i vinterhalvåret.

For detaljer vedr. resorbsjonsanlegg, slamavskiller og frostsikring av tilløpsrør til slamavskilleren vises til bilagene C, D, E og F.

I denne hytteplanen ble hyttene plassert i grupper. Dette ble gjort av to grunner. For det første så ønsket en å bevare natur-preget , skiterrenget og de nåværende omgivelser så mye som mulig. Ved å konsentrere hyttene i grupper oppnår en at en får større åpne arealer for den alminnelige ferdsel, og for jord-og skogbruket.

Den andre grunnen til at hyttene ble konsentrert i grupper var at dette gjør det lettere å bygge fellesanlegg, slik som veier, vannledninger, og- eventuelt framtidig fellesanlegg for avløp.

En valgte 40 meter som minste avstand mellom hyttene innen gruppene. Erfaringene, bl.a. fra de nåværende hyttene rundt Bjenn-vann viser at problemene med lukt e.l. fra avløp ved ikke innlagt vann er minimale, enda om hyttene ligger så pass nærme hverandre som de gjør der (ca. 30 meter).

Helserådet har ifølge utskrift av møteboken fra møte den 8/11-74 foreslått at det må utarbeides avløpsplaner for hvert hytte-felt før bygging av den første hytte innen hvert felt kan finne sted. Dette ble også bifalt av bygningsrådet i møte den 6/12-74.

Vedtektenes pkt. 17 har med denne bestemmelsen.

Klosett.

Som nevnt ovenfor så tillater ikke grunnforholdene på Naglestadheia utslipp fra vannklosett. Derfor er det i denne planen satt forbud mot å benytte denne klosett-typen.

Kjemikalieklosett kan heller ikke tillates p.g.a. problemene med deponering av innholdet.

Elektriske forbrenningsovner av klosettinnholdet anses ikke egnet p.g.a lukt.

Inntil videre har en derfor forutsatt at en vanlig utedo med to kamre, isolert, ventilert og med to kamre som vekselvis benyttes, som f.eks "Nissedoen", er den beste og billigste løsningen.

Det finnes på markedet en del typer fabrikert av plast som bygger på bakteriologisk nedbrytning av innholdet. I prinsippet virker disse på samme måte som "Nissedoen". Dette gjelder også for de typer som er forsynt med lav-effekt elektrisk element for å akselerere nedbrytningsprosessen.

Det vises til vedtektenes pkt. 16 vedr klosett-typer.

Renovasjon.

Det har ikke vært mulig å lokalisere egnede deponeringsplasser for søppel innen hytteområdet på Naglestadheia.

Søppelet vil derfor måtte transporteres til annen søppelplass utenfor hytteområdet, som er godkjent av kommunen.

Inntil kommunen etablerer fast renovasjonsvesen, vil fjerning av søppelet måtte foregå i privat regi.

Punkt 18 i vedtektene fastsetter regler om hvordan søppelet skal behandles.

Hyttedisponering - og antall.

Statsgeolog Huseby ble i 1974 engasjert til å undersøke de geologiske forhold innen hytteområdet, og i den forbindelse komme med anbefalinger vedr. hytteantall og plassering innen området.

De geologiske forhold i nærheten av de planlagte hyttefelt ble undersøkt ved befaring den 12/6-74. Det ble ikke foretatt prøver eller sonderingsboringer. Rapporten er derfor bygget på visuell undersøkelse.

Feltinndelingen som Huseby brukte er basert på geologiske forhold, og er derfor ikke nødvendigvis sammenfallende med den hytte-feltinndelingen som planen viser.

Helserådet har i møte den 8/11-74 godkjent et hytteantall på 278. Dette tilsvarer Huseby's anbefaling for maksimalt antall hytter under kategori "B", d.v.s for ikke innlagt vann, justert for en del eksisterende hytter og planlagte hytter som ikke ble tatt med i Huseby's feltinndeling.

Planen viser et hytteantall på 273, hvorav 223 hytter er nye, og 50 hytter er eksisterende. Det hytteantall innen hvert hytte-felt som planen viser er i samsvar med Huseby's anbefaling.

Jordstyret har i møte den 25/10-74 godkjent hyttedisponering som planen nå viser, under forutsetning av at en del av hyttene nord og vest for Loka blir brukt som utleiehytter. Dette er også i samsvar med fylkeslandbrukstyrets vedtak den 12/12-73, for de hyttene som ligger nord for våningshuset på Loka. Jordstyret har ifølge vedtak den 25/10-74 gått med på at også de fire hyttene på gnr 25, bnr 9, som ligger nærmest fylkesveien på vestsiden godkjennes under forutsetning av at de "øremerkes" som utleiehytter.

På side 6 i disse beskrivelser er vist de hytter som skal brukes som utleiehytter.

Jordstyrets og Fylkeslandbrukstyrets krav om omdisponering av de opprinnelig planlagte hytter på gnr. 25, bnr 13 i lia øst for Lokavannet er blitt etterkommet, ved at 7 av de hyttene som var plassert på arealer med relativt god bonitet ble flyttet høyere opp og nord-østover, der boniteten er dårligere.

For å etterkomme statsgeolog Huseby's anbefalinger vedr. antall hytter i dette feltet, ble det totale antall hytter i dette området redusert vesentlig.

Jordstyrets og Fylkeslandbrukstyrets krav om omdisponering av hyttene på gnr.8, bnr 5 er også blitt etterkommet. 10 hytter ble her fjernet fra det området som ligger nærmest fylkesveien, der boniteten var relativt god. Fire av disse 10 hyttene ble plassert høyere oppe i lia.

Forøvrig vises til korrespondansen med jordstyret.

Søgne, 3/1-1975

Ånen Thorsland

SIVILINGENIØR
ÅNEN THORSLAND
Støbakken 10 — 4630 Søgne — Telefon (042) 50788

Forslag til vedtekter for hytteområde på Naglestadheia,
Hægebostad Kommune

Grunneiere:	Klærens og Trygve Klungland	gnr.	8	bnr.	1
	Kåre Naglestad		8		2
	Toralf Røstad		8		3
	Olav Høyland		8		4
	Gunvald Guleivstøl		8		5
	Kristian Ågedal		8		7
	Rakel Høyland		8		8
	Torkel Høyland		9		1
	Jørgen Mydland		9		4
	Jens Loka		25		9
	Torleif Loka		25		13
	Ingvald Hundeland		25		11
	Marie Hillesund m/søsken		25		67

1. Innen hytteområdet kan det bare oppføres hytter i det antall og med den plassering som er vist på disposisjonsplanen for området. Hyttene skal generelt plasseres slik at fastmerkene faller innenfor grunnmurene. Justeringer av hyttenes plassering ut over dette kan bare foretas etter bygningsrådets godkjennelse.
2. Hytteområdet er delt inn i hyttefelt, med begrensning som vist på disposisjonsplanen. Dersom ikke annet er vist på planen, skal grensene for hyttefeltene ligge 30 meter fra de ytterste tomtene i hvert felt. Utenom hyttefeltene, men innen hytteområdet, skal grunneierne ha anledning til å drive normal gårdsdrift og skogdrift.
3. Hyttefeltene skal best mulig bevares som naturlig terreng. Utgravinger og planeringer i forbindelse med hyttebyggingen skal begrenses til det absolutt nødvendige. Vegetasjonen innen hyttefeltene skal også så vidt mulig skånes. Generelt skal fjerning av busker og trær utenom den grunnen som hytta står på unngås. Det kan likevel bli ønskelig å foreta en begrenset uttynning av busker og trær for å bedre utsikten fra hyttene. Dette kan også bli tilfellet dersom hyttene ligger slik plassert at uttynning må foretas på tilstøtende hovedbruk i denne planen.

Før uttynning foretas, må tillatelse til dette innhentes fra den grunneieren som eier skogen. Dersom ikke spesielle forhold foreligger, skal grunneierne likevel være innstilt på å gi slik tillatelse. Spesielt gjelder dette for trær og busker som er vokst til etter at tomta er bygslet eller solgt. Hogst av tømmer innen hyttefeltene, utført av grunneierne, kan bare foretas dersom dette ikke vesentlig skjemmer eller forandrer karakteren av hyttefeltene, og etter at velforeningen har hatt anledning til å uttale seg.

4. Det vil foreløbig ikke bli tillatt å sette opp gjerder rundt hyttetomtene, fordi dette virker unødig skjemmende i terrenget og hindrer den frie ferdsel i området. I framtida kan det likevel bli nødvendig å benytte området mer til beite enn tilfellet er nå. Med bygningsrådets godkjennelse vil grunneierne ha anledning til å pålegge hytteeierne å gjerde inn hyttefeltene. Inngjerdingen vil i så fall bekostes av hytteeierne. Grunneierne er ikke ansvarlig for skade forvoldt av dyr på beite.
5. Noen av hyttene er plassert i nærheten av oppdyrket mark som enten drives nå, eller muligens vil bli drevet i framtida. All ferdsel over disse arealene som kan skade eller vanskeliggjøre driften skal ikke være tillatt. Hytteeierne skal være innforstått med at driften av jordbruksarealene kan frambringe lukt og støy. Grunneierne skal ha rett til uhindret av hyttene å drive jordbruket, men skal på den andre siden ta rimelig hensyn for ikke å skade hyttemiljøet.
6. Bebyggelsen skal best mulig underordne seg naturpreget i området, med enkel og god utforming, material- og fargevirking.
7. Hyttene kan bare oppføres i en etasje. Grunnmurene skal gjøres så lave som mulig.
8. Størrelsen på hver hyttetomt skal være på ca. 500 M^2.
9. Generelt skal hyttetomtene bygsles. Grunneierne skal likevel ha anledning til å selge opp til 25% av de nye tomtene. Leie- og salgsbetingelser utenom de som er spesifisert i disse vedtektene avgjøres av den enkelte grunneier.
10. Hovedbrukene står som eier av alt areal utenom de frasolgte tomtene, både skog og grunn.
11. Hytteeierne har ikke fiskerett, jagtrett, eller rett til vedhogst innen hytteområdet uten at de spesielt sørger for tillatelse fra grunneierne.

12. Disposisjonsplanen viser plasseringen av planlagte veier og parkeringsplasser. Arealene for disse skaffes vederlagsfritt tilveie av grunneierne. En del av veiene og parkeringsplassene er lagt over tilstøtende grunneiers eiendom. Oppgjør mellom grunneierne innbyrdes for bruk av grunn til veier og parkeringsplasser er ikke del av disse vedtekter. Hytteeierne forplikter seg til å bekoste opparbeidelsen av to oppstillingsplasser for biler for hver hytte, og til å bekoste bygging av veier som vist på disposisjonsplanen. Grunneierne skal forestå utbyggingen av parkeringsplassene og veiene. Dersom ikke annet er avtalt mellom partene, skal omkostningene for opparbeidelse og vedlikehold av veier og parkeringsplasser betales av hytteeierne fordelt likt på hver hytte. Grunneierne skal ha rett til å benytte veiene til skog og gårdsdriften. I så fall skal grunneieren være med og betale for vedlikehold av veien, i rimelig forhold til slitasjen.

13. For å unngå parkering på fylkesveiene, skal grunneierne inntil velforeningen(e) er blitt stiftet, så langt råd er sørge for at snørydding av parkeringsplassene blir utført tilfredsstillende. Dersom ikke annet er avtalt mellom grunneierne og hytteeierne, skal omkostningene for snørydding av hver enkelt parkeringsplass belastes hytteeierne, og slik at de aktuelle utgiftene for snørydding fordeles likt på de hyttene som er bygget, uansett om de er benyttet eller ikke. Dette skal likevel bare gjelde for snørydding på lørdager, søndager og andre helligdager, og i hele påskeuka. Hytteeiere som vil benytte hyttene andre dager i uken, må gjøre spesiell avtale med grunneieren om snørydding og betale spesielt for dette. Generelt skal hytteeierne være forpliktet til å gi beskjed til grunneierne om ankomsttid til hyttene, slik at nødvendig snørydding kan bli foretatt.
Etter at velforeningen(e) er blitt stiftet, kan grunneierne overføre ansvaret med organisering av snørydding som nevnt ovenfor til velforeningen(e). Velforeningen(e) skal i så fall velge eller ansette nødvendig personell til å stå for organiseringen av snørydding.

14. Parkeringsplasser.

Parkeringsplass	Hyttenummer	Antall Hytter
P1	K1 t.o.m. K5 K7 t.o.m. K 31 L1 t.o.m. L31 L33, L35, L36, L37, L38, L41 t.o.m. L47	68
P2	M1 t.o.m. M6	6
P4	D1 t.o.m. D7 + 1- eksisterende hytte	8
P5	G13 t.o.m. G23	11
P6	C1, C2, C4, C8, C9, C12 t.o.m. C16 + 4 eksisterende hytter på område C	14
P7	F1 t.o.m. F3 E10 t.o.m. E15 C18, C19, C20, C24 + 2 eksisterende hytter på område E	14
P8	A4, A6, A7, A8 B1, B2, B3, B5, B7 t.o.m. B15 + 8 eksisterende hytter på område A (skilagets hytte er ikke medregnet)	25
P9	A1, A2, A3, A9 B16, B18, B19, B20 + 14 eksisterende hytter på område A + 4 eksisterende hytter på område B	26
P10	G1 t.o.m. G6 E1 t.o.m. E8 + 2 eksisterende hytter på område E	16
P12	H1 t.o.m. H18 H28 t.o.m. H32 E16, E17	27
P13	H19 t.o.m. H24, H26, H27	8
P14	I1 t.o.m. I19 I23 t.o.m. I34 I36, I37, I38	35
	Sum	267
	Derav nye hytter	232
	eksisterende hytter	35

De øvrig eksisterende hytter har egne parkeringsplasser.

15. De vannkilder som er vist på planen skal utbygges slik at rikelig og hygienisk betryggende vannforsyning er sikret gjennom hele året. For volum av vannmagasinene kfr. bilag B.
Det skal ikke være tillatt å legge inn vann i hyttene. Vannet skal føres fram i rør til sentralt beliggende vannposter innen hyttefeltene.
Grunneierne skal sørge for at de nødvendige arbeider med å sikre vannforsyningen blir utført tilfredstillende.
Hytteeierne skal være forpliktig til å å delta i de nødvendige fellesanlegg for vannforsyningen.
Dersom ikke annet er avtalt mellom grunneiere og hytteeiere, skal utgiftene til vannforsyningen bæres av hytteeierne, fordelt likt på hver av de hyttene som benytter vannanlegget.
Dersom det skulle vise seg nødvendig eller ønskelig å foreta brønnboringer, oppdemninger e.l. for å øke vannforsyningen, eller for å bedre vannkvaliteten, skal grunnen til dette stilles vederlagsfritt til disposisjon av grunneierne, mens anleggsutgiftene skal bæres av hytteeierne.
En del av vannkildene ligger på tilstøtende grunneiers eiendom. Oppgjør mellom grunneierne innbyrdes for bruk av disse vannkildene er hytteeierne uvedkommende.
Hytteeierne og velforeningene skal være forpliktet til å etterkomme de regler eller forskrifter som de kommunale etater vedtar for å kontrollere at vann ikke blir lagt inn i hyttene.
Det skal foretas regelmessige kontrollanalyser av drikkevannet, minst 4 ganger årlig, eller så ofte som helserådet krever det. Utgiftene skal bæres av hytteierne. Grunneierne kan likevel etter en viss prøveperiode søke om lempning på dette kravet.
Før bygging av den første hytte som får vann fra en bestemt vannkilde påbegynnes, skal detaljplan for vannforsyningsanlegget først godkjennes av bygningsrådet.
Dersom det i framtida skulle bli utviklet systemer eller metoder for å rense eller fjerne avløpsvannet, skal det være tillatt å legge inn vann i hyttene. Dette skal likevel bare tillates etter at en fullstendig plan for avløpet utarbeides og godkjennes av alle de instanser som har myndighet i slike saker.

16 Priveter.

Innhold fra klosetter må under ingen omstendighet føres ut i grunnen.
Inntil videre skal det bare brukes formoldningsklosetter av typen "Nissedo" e.l, med et effektivt volum på minst 1.5 M^3
Privetene skal forsynes med to kamre som vekselvis benyttes, f.eks 2 til 3 år i hver periode. Dermed får privetinnholdet tid til å nedbrytes. Ved å kaste på litt jord, kalk, avfall fra kjøkkenet e.l. vil en få en biologisk nedbryningsprosess i gang, slik at en får kompost som sluttresultat. Dette kan så nedgraves på tomta.
Priveten kan bygges i tilknytning til selve hytta, eller i separat bygning.
Kjemikalieklosett, vannklosett og elektrisk forbrenningsklosett tillates ikke.

17 Avløpsordningen .

Avløpsvann fra kjøkken og vaskeservant(er) skal tilføres grunnen ved resorbsjon.
Resorbsjonsanlegg er anlegg hvor avløpsvannet etter forutgående rensing i slamavskiller ledes ut i det øverste marklaget og tas opp av vegetasjonen.
Resorbsjonsanlegget skal utføres som vist i bilagene C, D, E og F, og består av:

a: Tilløpsledningen fra hytta til slamavskilleren.

b: Slamavskilleren.

c: Avløpsledning fra slamavskilleren med resorbsjonsledning. Tilløpsledningen til slamavskilleren skal minst være Ø 75 og skal legges frostfritt. I bilag F er vist forslag til frostsikring av tilløpsledningen.

Slamavskilleren utføres prinsippielt som vist i bilag E. Den skal inspiseres regelmessig, og tømmes minst hvert 3. år.
Resorbsjonsledningen skal utføres som vist i bilagene C og D .
Dersom det på enkelte steder skulle vise seg at grunnen består av permeable sand/grus masser i tilstrekkelig dybde over grunnvannspeilet, eventuelt grunnfjellet, kan søknad om godkjenning av infiltrasjonsanlegg sendes bygningsrådet. Prøvning av grunnens permeabilitet, og infiltrasjonsanlegget forøvrig, skal utføres i samsvar med gjeldende forskrifter for slike anlegg.

Før bygging av den første hytte i hvert hyttefelt påbegynnes, må først en samlet avløpsplan for hvert felt utarbeides og godkjennes av bygningsrådet.

18 Renovasjonsordningen.

Inntil kommunen innfører tvungen renovasjonsordning skal følgende regler gjelde:

Ubrennbart søppel, avfall og lignende skal bringes i lukkede papirsekker til samleskur ved hver parkeringsplass. Skurene skal være låst, og hytteeierne skal ha hver sin nøkkel.

Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor skurene.

I søppelsekkene er det ikke tillatt å legge latrineavfall, aske, etsende avfall, flytende avfall, eksplosiver eller bygningsavfall.

Grunneierne skal bekoste bygging og vedlikehold av skurene, og skal være ansvarlig for at det blir holdt orden i og utenfor skurene, og for at søppelet blir fjernet og transportert til en av helserådet/bygningsrådet godkjent søppelplass til fastsatt tid i den peroden som gjelder.

Dersom ikke annnet er avtalt mellom grunneier og hytteeier, skal alle utgifter i forbindelse med søppelfjerningen betales av hytteeierne, og fordeles likt på de hyttene som er bygget.

Ovennevnte regler om plassering av søppel i samleskur skal bare gjelde for månedene februar, mars og april, juli og august. I disse månedene skal søppelet hentes en gang i uken.

I de øvrige månedene av året skal det ikke være tillatt å plassere søppel i skurene uten at spesiell avtale gjøres med grunneierne eller den som henter søppelet. I disse månedene vil derfor hytteeierne selv måtte sørge for fjerning og transport av søppelet til godkjent søppelplass.

Før søppelskurene blir bygget, skal godkjenning innhentes fra bygningsrådet. Skurene skal så vidt mulig bygges i ensartet stil for hele hytteområdet.

Når kommunen i framtida innfører tvungen renovasjonsordning, skal både grunneiere og hytteeiere være forpliktet til å rette seg etter de vedtekter som kommunen vedtar.

19 Elektrisk kraft.

Elektrisk kraft kan installeres i hyttene forutsatt at en samlet plan over kraftlinjene for hvert hyttefelt foreligger og godkjennes av bygningsrådet og velforeningen(e).

20 Byggetillatelse.

Før bygging av hyttene kan finne sted, skal søknad om byggetillatelse sendes bygningsrådet for godkjenning, i samsvar med gjeldende regler.
Søknaden skal inneholde:

a: Disposisjonsplanen, med angivelse av hyttas plassering.
b: Plan, snitt og fasader i målestokk 1 : 50 eller 1 : 100.
c: Beskrivelse av materialer og farge.
d: Beskrivelse vedr. de sanitære anlegg.
e: Utskrift av festekontrakt eller kjøpekontrakt.

21 Velforening(er)

For å ivareta de felles interesser som knytter seg til dette hytteområdet, skal grunneierne sørge for at det blir dannet en velforening for samtlige hytter i denne planen. Alternativt kan velforeningen deles opp i tre grupper, en for Loka, en for Naglestadområdet, og en for Mydland.
De eksisterende hytter skal også være med i velforeningen.
Velforeningen skal etableres etter at maksimalt 10 nye hytter er blitt bygget innen hvert av områdene Loka, Naglestad og Mydland.
Nærmere regler for velforeningen vil bli fastsatt ved stiftelsen.

22 Kontrakt

Før kontrakt inngås mellom grunneier og hytteeier, skal hytteeieren få utlevert et kopi av disse vedtektene. Vedtektene skal inngå som en del av kontrakten.

P1

STATENS VEGVESEN

Ark.nr.775-Hæ./369.B
Jnr.4285/73 TS/Kr

TILLATELSE

til å legge avkjørsel fra offentlig veg

Siv.ing. Ånen Thorsland, 4630 SØGNE

Etter Deres søknad av 28.11.73 gir en herved tillatelse til å legge avkjørsel fra fylkes- veg 752 og 754 til eiendommen g.nr. - b.nr. - i Hægebostad kommune ved (km) Naglestadheia

Tillatelsen er gitt i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i vegloven av 21. juni 1963 og Vegdirektoratets regler av 16. juli 1964, som vedlegges, og på følgende spesielle vilkår:

1. Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med godkjent skisse.

2. Avkjørslen kan bare brukes til følgende formål:

   12 parkeringsplasser

3. Sammenkoplingen mellom avkjørslens sidekanter og den offentlige vegs nærmeste kjørebanekant skal avrundes med en sirkel med radius minst - meter.

4. Andre vilkår

   Avkjørselen må være ferdigstilt og godkjent av vegmesteren innen 2 år fra d. d. og før bygget taes i bruk.

5. Parkeringsplassene er endret iflg. avtale slik at området for snuing må utføres i en bredde av min. 8 m.

6. Tillatelsen gjelder følgende parkeringsplasser:
   P1, P2, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P12, P13 og P14.

Vegsjefen i Vest-Agder fylke

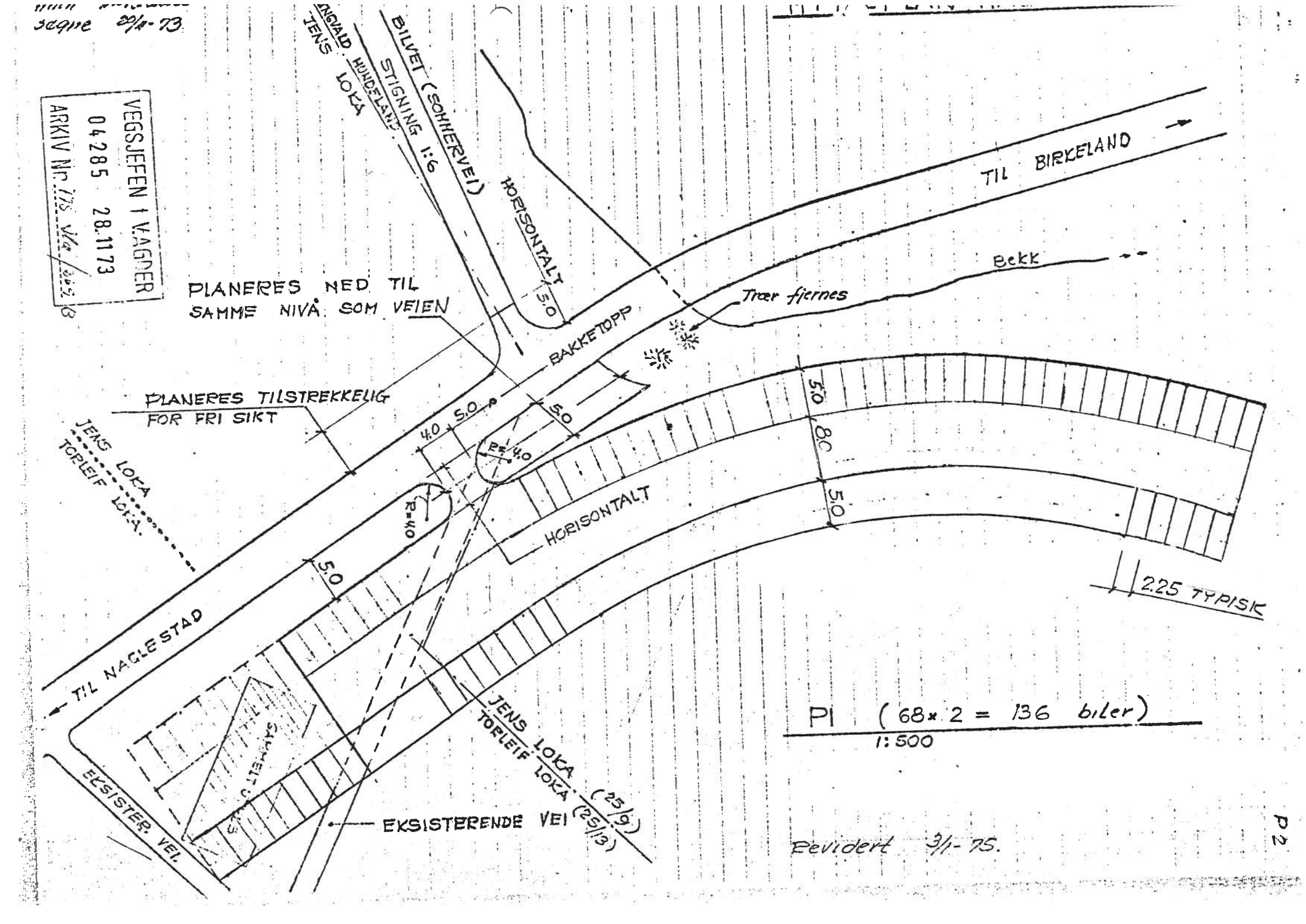
Kristiansand S., den 12. desember 1973

Etter bemyndigelse
Arne Helle

T. Slottet

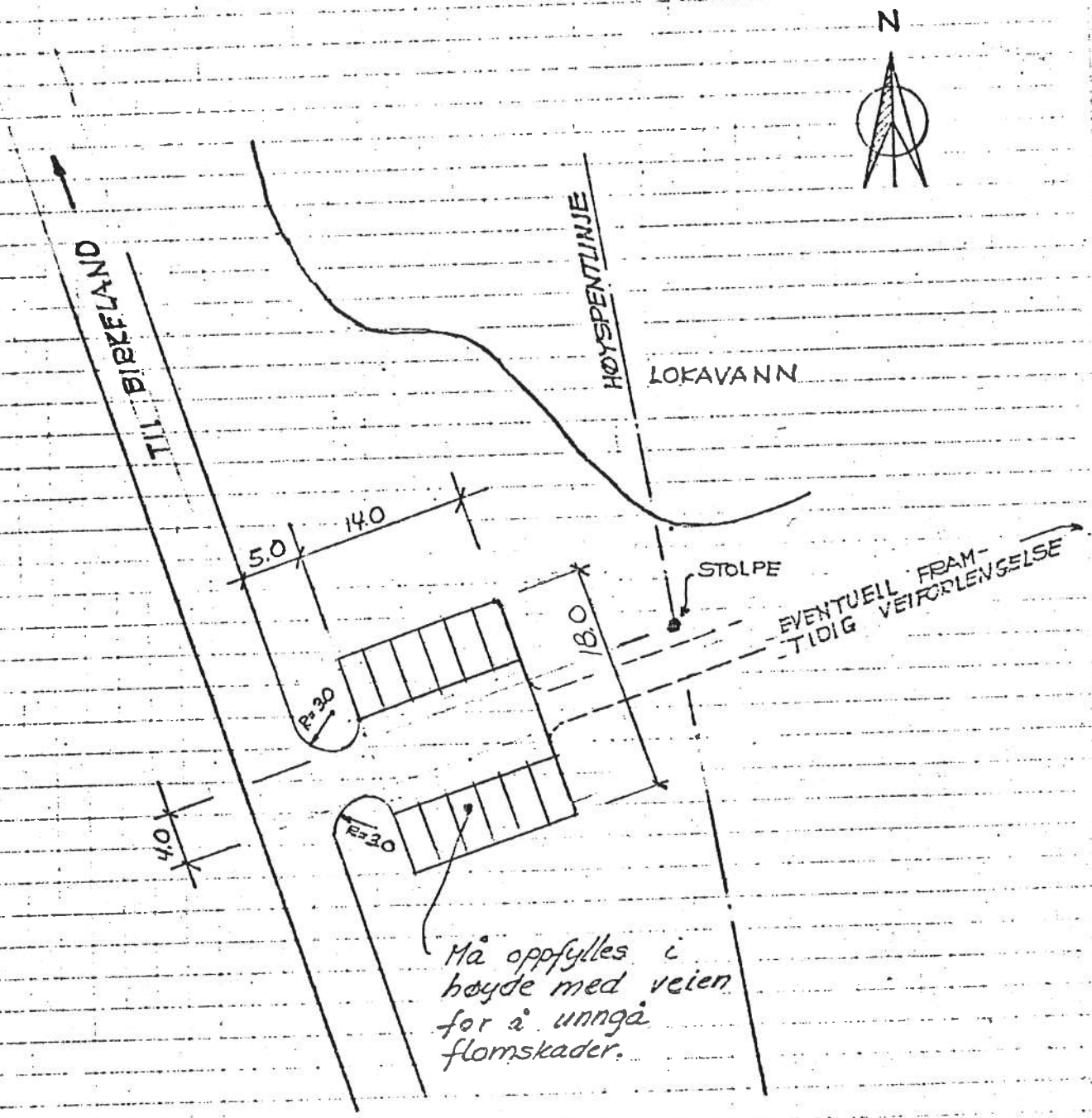
Gjenpart: Hægebostad bygningsråd, 4595 Tingvatn
Vegmester O. S. Butveit, 4545 Kollungtveit

Blankett nr. 67. 3000 exx. E. S. TRYKK


Segive 29/4-73
VEGSJEFEN I VAGØER
04285 28.11 73
ARKIV Nr. 175 Vg
INGVALD JENS HUNDELAND
LOKA
BILVEI (SOMMERVEI)
STIGNING 1:6
HORISONTALT
5.0
TIL BIRKELAND
Bekk
Trær fjernes
PLANERES NED TIL SAMME NIVÅ SOM VEIEN
BAKKETOPP
PLANERES TILSTREKKELIG FOR FRI SIKT
JENS LOKA TORLEIF LOKA
4.0
5.0
5.0
R=4.0
R=4.0
5.0
8.0
5.0
HORISONTALT
2.25 TYPISK
TIL NAGLESTAD
5.0
EKSISTERENDE VEI
JENS LOKA TORLEIF LOKA (25/9) (25/13)
EKSISTER. VEI
P1 (68 x 2 = 136 biler)
1:500
Revidert 3/1-75.
P2

inn Tvedstrand
dgne 20/11-73

HYTTEPLAN- NAGLESTADHEIA



P 2 (12 biler)

1: 500

VEGSJEFEN I V.AGDER
04285 28.1173
ARKIV Nr. 775 Kv 3696

STATENS VEGVESEN

Ark.775-Hægebostad
Jnr.4095-75
BB/FHS

TILLATELSE
til å legge avkjørsel fra offentlig veg

Olav Høyland, v/siv.ing. Ånen Thorsland, Støbakken 10, 4630 Søgne

Etter Deres søknad av 11/11-75 gir en herved tillatelse til å legge avkjørsel fra

Fylkes veg 752 til eiendommen

Naglestad g.nr. 8 b.nr. 4 i Hægebostad kommune

ved (km) Naglestadheia

Tillatelsen er gitt i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i vegloven av 21. juni 1963 og Vegdirektoratets regler av 16. juli 1964, som vedlegges, og på følgende spesielle vilkår:

1. Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med godkjent skisse.

2. Avkjørslen kan bare brukes til følgende formål: Parkeringsplass

3. Sammenkoplingen mellom avkjørslens sidekanter og den offentlige vegs nærmeste kjørebanekant skal avrundes med en sirkel med radius minst 2,5 meter.

4. Andre vilkår Avkjørselen må være opparbeidet plan med fylkesvegen og ellers som vedlagte skisse viser.

5. Avkjørselen må være fullført og godkjent av vegmesteren innen 2 år fra d. d. og før bygget taes i bruk.

6. Trær og busker som hindrer sikten, må til en hver tid holdes borte.

Vegsjefen i Vest-Agder fylke

Kristiansand den 30. desember 1975

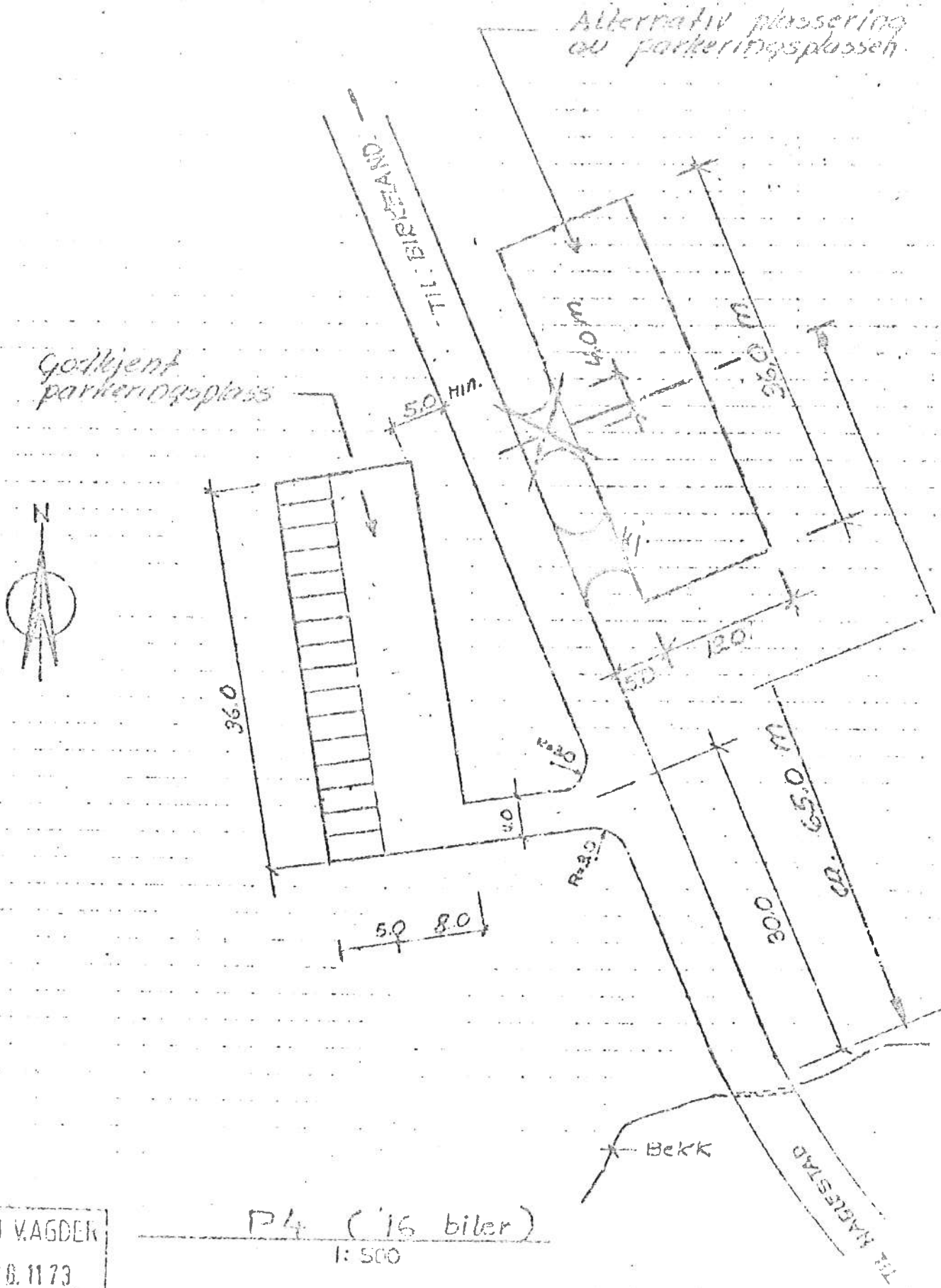
Etter bemyndigelse

Arne Helle

Birger Bransdal

Gjenpart: Hægebostad bygningsråd,
Vegmester O. S. Bulvei

HYTTEPLAN NAGLESTADHEIA

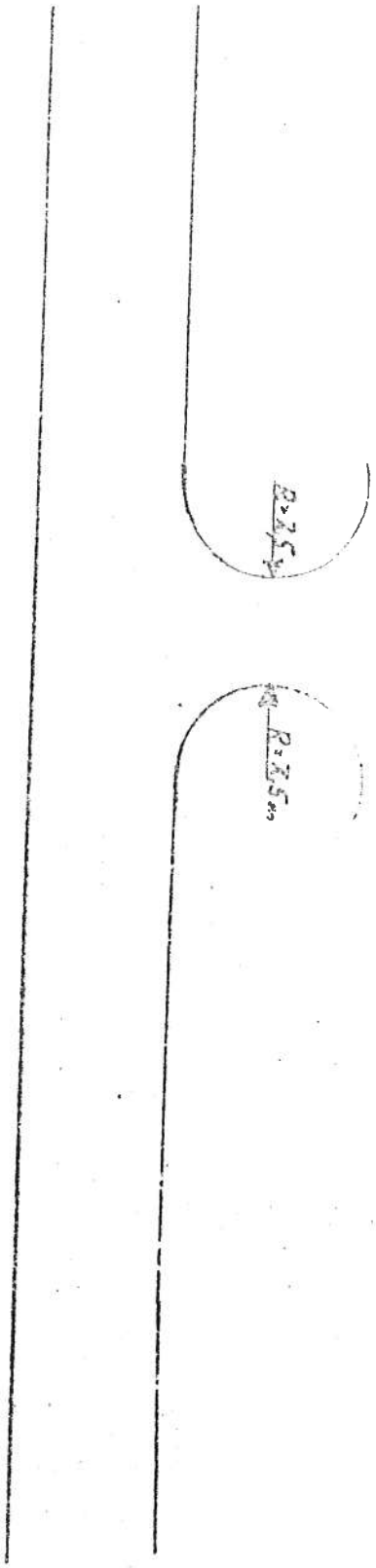


P4 (16 biler)

1: 500

GSJEFEN I VAGDER
265 26.11 73
IV Nr 78

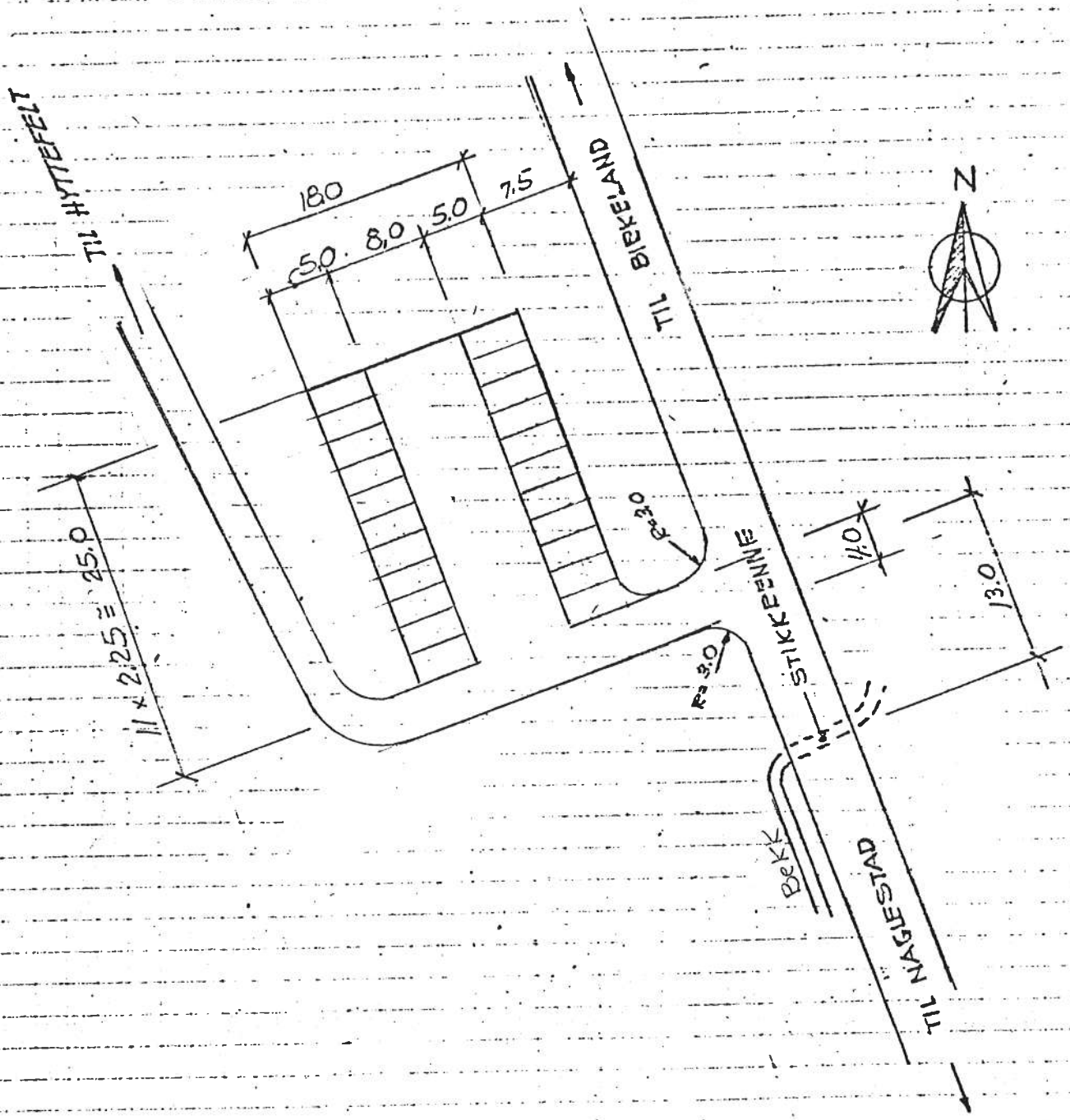
Skisse som viser utforming av avkjørsel til parkeringsplass på fylkesveger med mindre trafikk. M - 1:200



Parkeringsplassen må gjøres så stor at en kan vende på den, slik at rygging inn på vegen unngås

P5

HYTTEPLAN - NAGLESTADHEIA

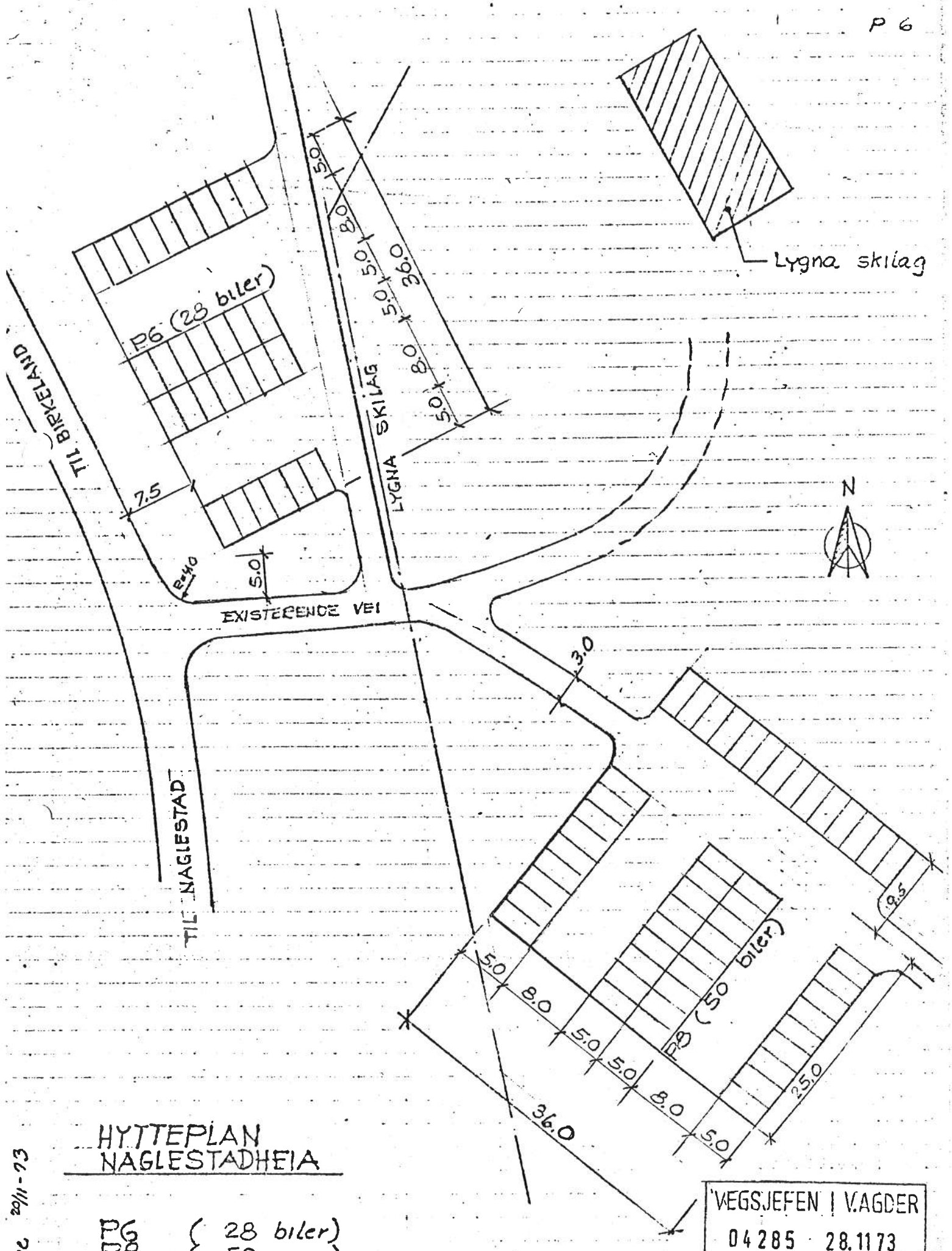


P5 (22 biler)

1:500

VEGSJEFEN I VAGDER
04285 · 28.11.73
ARKIV Nr. F15 J/a /369 6

Revidert 3/1 - 75
(Antall biler redusert)



HYTTEPLAN NAGLESTADHEIA

P6 (28 biler)
P8 (50 -"-)

Revidert 3/1-75 (Antall biler redusert)

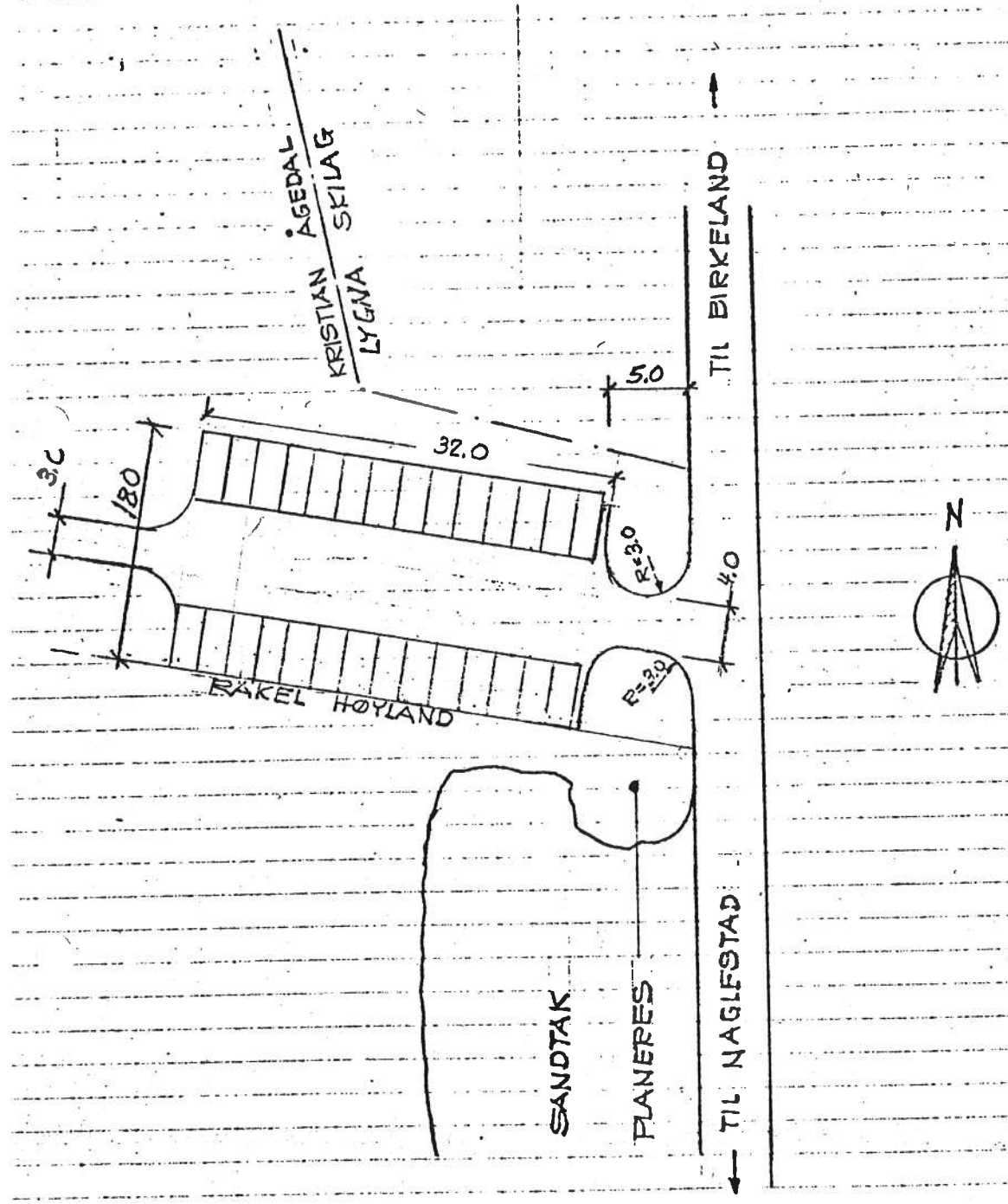
Skjema 2011-63

VEGSJEFEN I V.AGDER
04285 28.1173
ARKIV Nr. 775 Vka /369 b

Øivin Hanstad
24/11 - 73

P 7

HYTTEPLAN - NAGLESTADHEIA



P7 (28 biler)
1: 500

Revidert 3/1 - 75
(Antall biler økt)

VEGSJEFEN I VAGDER
04285 28.1173
ARKIV Nr. 775 Ha /369 E

P8

HILLEPLAN - NABLESIAVEIEN

P 9 (52 biler)

1: 500

28.0

3.0

48.00

N

VEI

PRIVAT

HARRY RØSTAD
KLÆRENS KLUNGLAND

NAVARENDE

R = 3.0

R = 3.0

TIL NAGLESTAD

TIL BIRKELAND

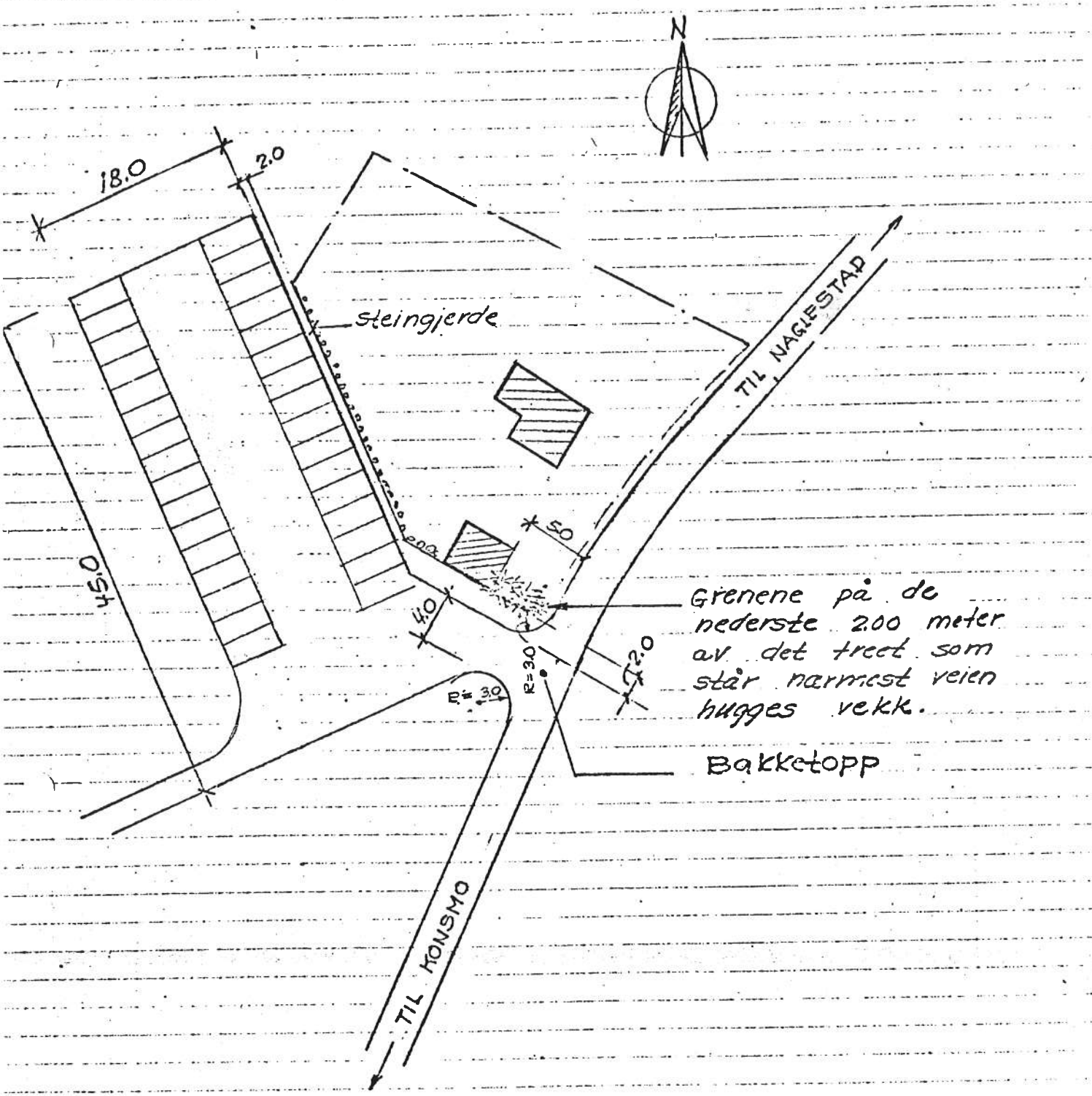
Trær og busker fjernes.

Skøne 29/11-23

VEGSJEFEN I VAGDER
04285 28.1173
ARKIV Nr. 170 Va /3696

un Thorstad
gne 20/11-73

HYTTEPLAN - NAGLESTADHEIA



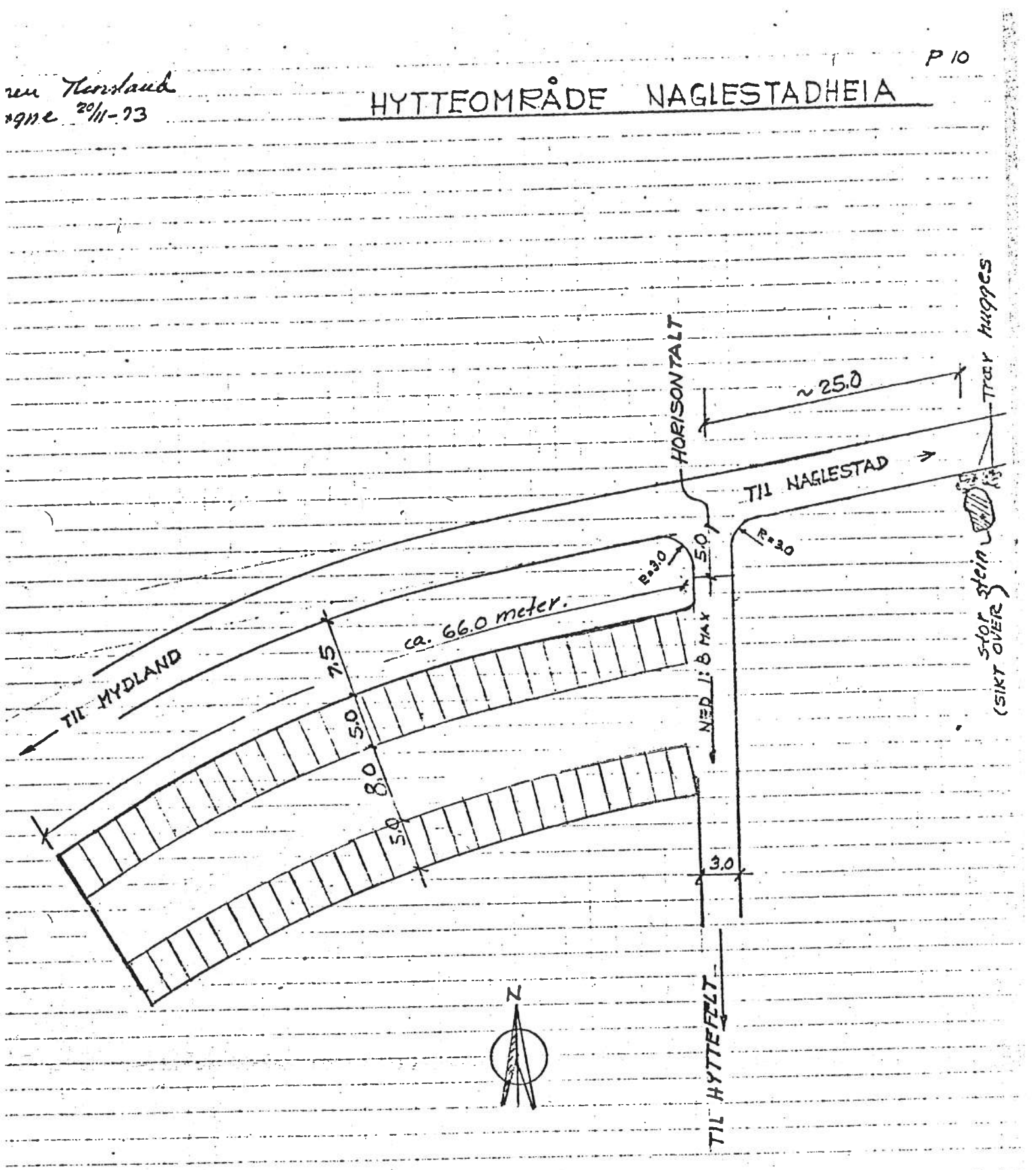
P 10 (32 biler)

1: 500

VEGSJEFEN I V.AGDER
04285 28.11 73
ARKIV Nr 215 yle 364.4

P 10

HYTTEOMRÅDE NAGLESTADHEIA



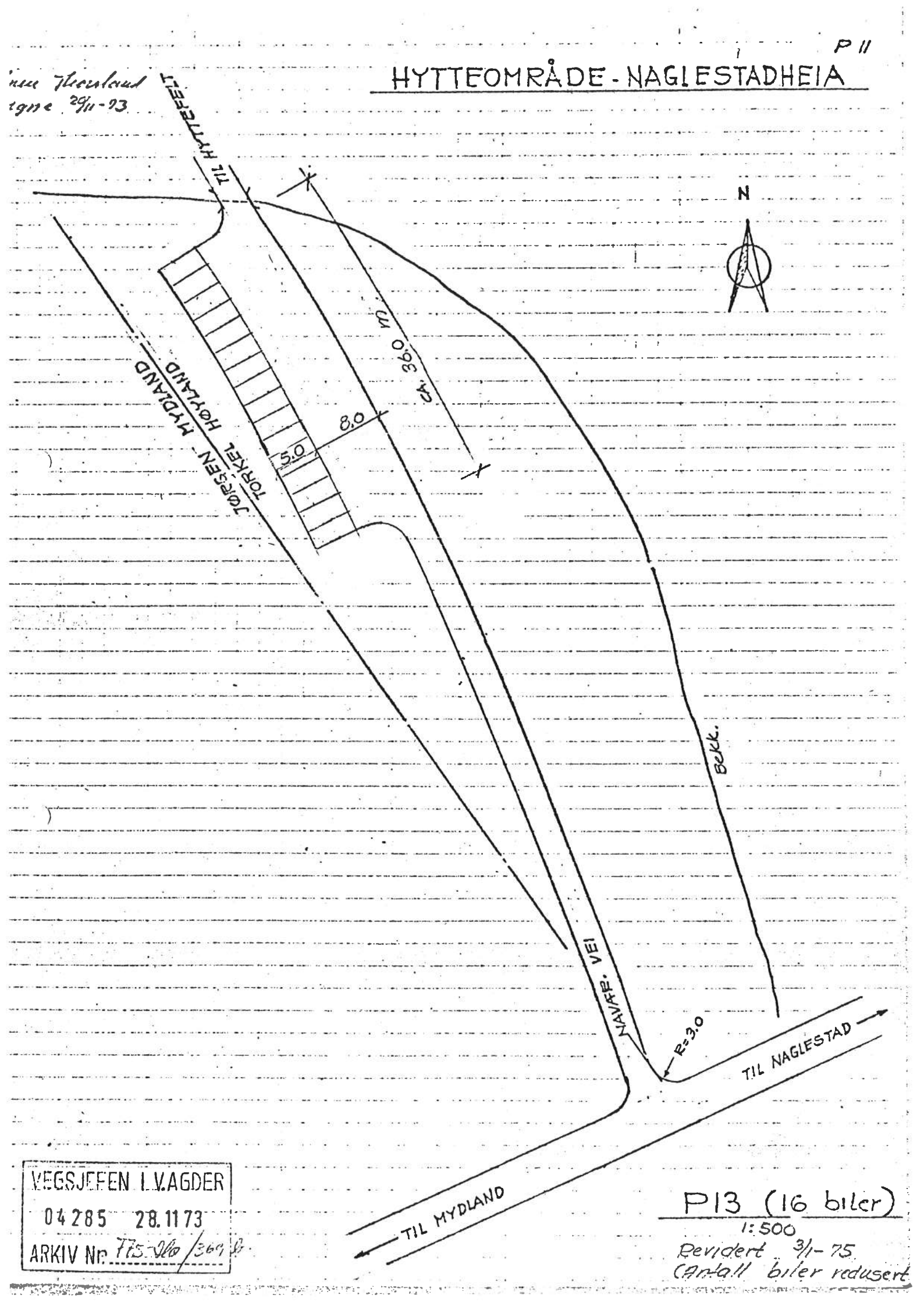
P 12 (54 biler)

1:500

VEGSJEFEN I VAGDER
04285 28.1173
ARKIV Nr. 775-VIa/369 L

P 11

HYTTEOMRÅDE - NAGLESTADHEIA



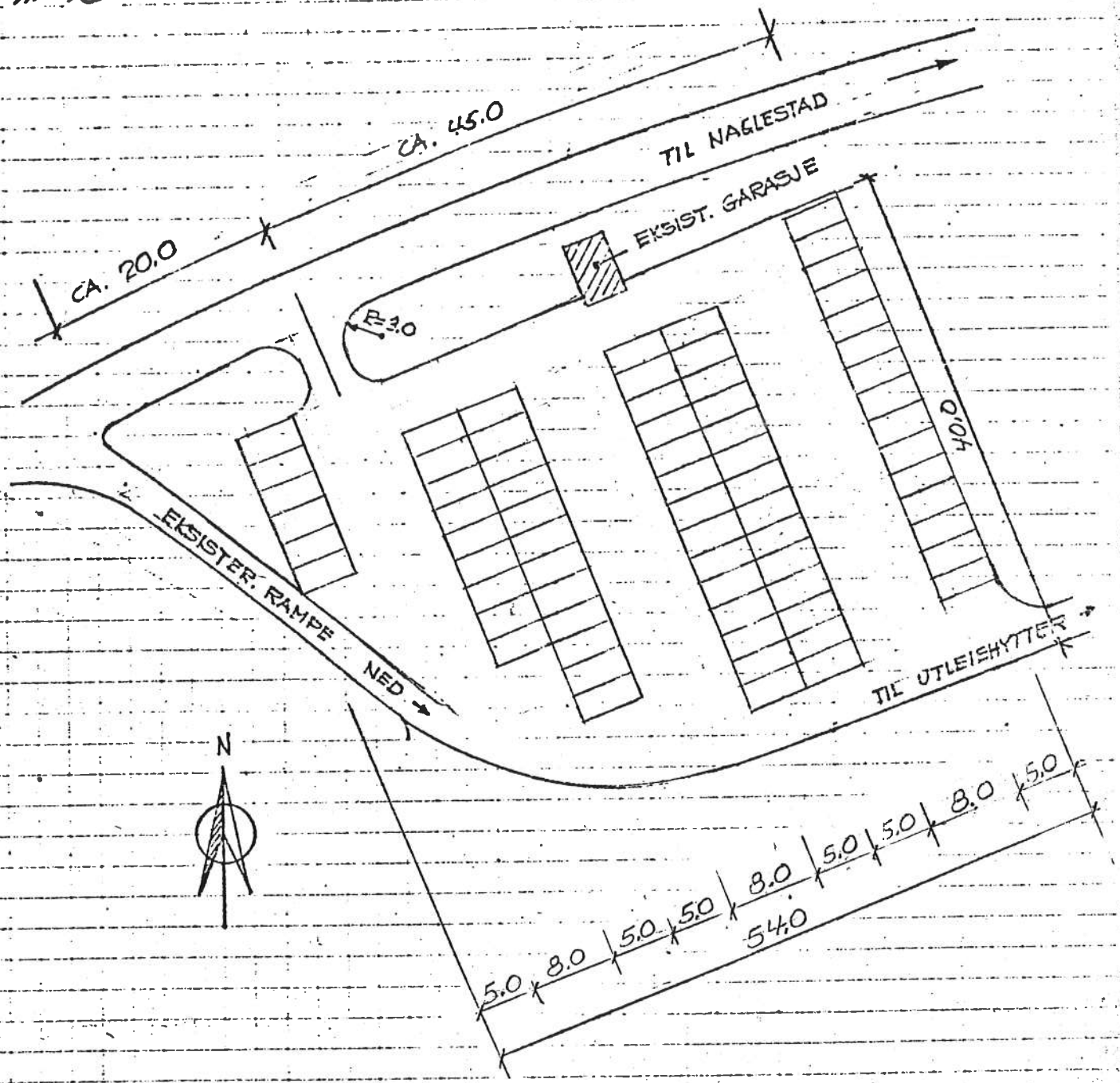
VEGSJEFEN I VAGDER
04285 28.1173
ARKIV Nr 775.0/369.0

P13 (16 biler)
1:500
Revidert 3/1-75
Antall biler redusert

HYTTEPLAN - NAGLESTADHEIA.

P 12

ren Nesoland
ogne 20/11-73



VEGSJEFEN I V.AGDER
04285 28.11.73
ARKIV Nr. 775 Ula /3698

P14 (70 biler)

Revidert 3/1-75
(Antall biler redusert)

ERKLÆRING VEDR. DISPOSISJONSPLANEN FOR HYTTER PÅ NAGLESTADHEIA.

Den planlagte bilveien på vestsiden av fylkesveien på Loka, vist på Disposisjonsplanen for hytter på Naglestadheia, og som begynner fra det punkt hvor gnr.25, bnr9 og gnr. 25, bnr 11 møter fylkesveien, skal ikke redusere bruksverdien av opplagsplassen på Loka.

Veien blir opparbeid som privat vei av tre intressenter, nemlig: Jens Loka, Torleif Loka og Ingvald Hundeland.

Den gamle vei og avkjørsel over opplagsplassen (111) blir opparbeidet og knyttet til videre planlagt vei vestover på intressentenes eiendom. Da det vil bli for kostbart å holde veien åpen om vinteren , er denne planlagt som sommervei. Det er avsatt parkeringsplass for vinterbruk på østsiden av fylkesveien.

Vi kjenner ikke til at det foreligger planer for felles veiprosjekt for området, Men da vi ser en mulighet for at dette kan bli aktuelt i fremtiden, er veiens første etabbe planlagt slik at det vil bli naturlig at denne del av veien vil inngå som en del i et samårnet veiprosjekt. Denne del av veien går fra fylkesveien, over opplagsplassens nordlige del ogca. 80m. vestover.

Den foran nevnte første etebbe av veien kan uten vederlag benyttes av eierne av gnr.25. bnr . 1 , 4 og 20 etter de regeler som er vanlig for bilveier. Dette tilsagn opphører først når et eventuelt større veiprosjekt foreligger for området.

For å unngå mulige problemer for tilkjøring og lagring av trevirke på ppplagsplassen, er eier av gnr.25, bnr. 9 villig til å forlenge opplagsplassen i sørlig retning paralelt med fylkesveien 5 m. - fem meter. Videre villig til å sørge for at veien ikke blir til hinder for innkjøring av trevirke fra nordlig kant.

Eiere av gnr. 25, bnr. 9 , 11 , 1[illegible]

Jens Loka — dato 13-2-74

Ingvald Hundeland — 13/2-74

Torleif Loka — 13/2-74

UTBYGGING AV VANNMAGASINER.

HYTTE NR.	MIN. VANNMAGASIN PR. HYTTE
G1 t.o.m. G6, E1 t.o.m. E8 2- nåværende hytter på område E. H1 t.o.m. H6	2.50 M^3
I1 t.o.m. I22	2.00 "
E16, E17, H7 t.o.m. H10 L44 t.o.m. L47 K1 t.o.m. K31 N1 t.o.m. N4	1.75 "
A1 t.o.m. A9, B1 t.o.m. B20 18 nåværende hytter på område A 4 " " " " B H11 t.o.m. H18, H29 t.o.m. H32 I30 t.o.m. I33	1.50 "
Alle de øvrige hyttene i planen	1.00 "

Beregningen av vannmagasinene er basert på følgende:

1: Vannbehov pr hytte: 100 liter pr døgn. (Vann ikke innlagt)

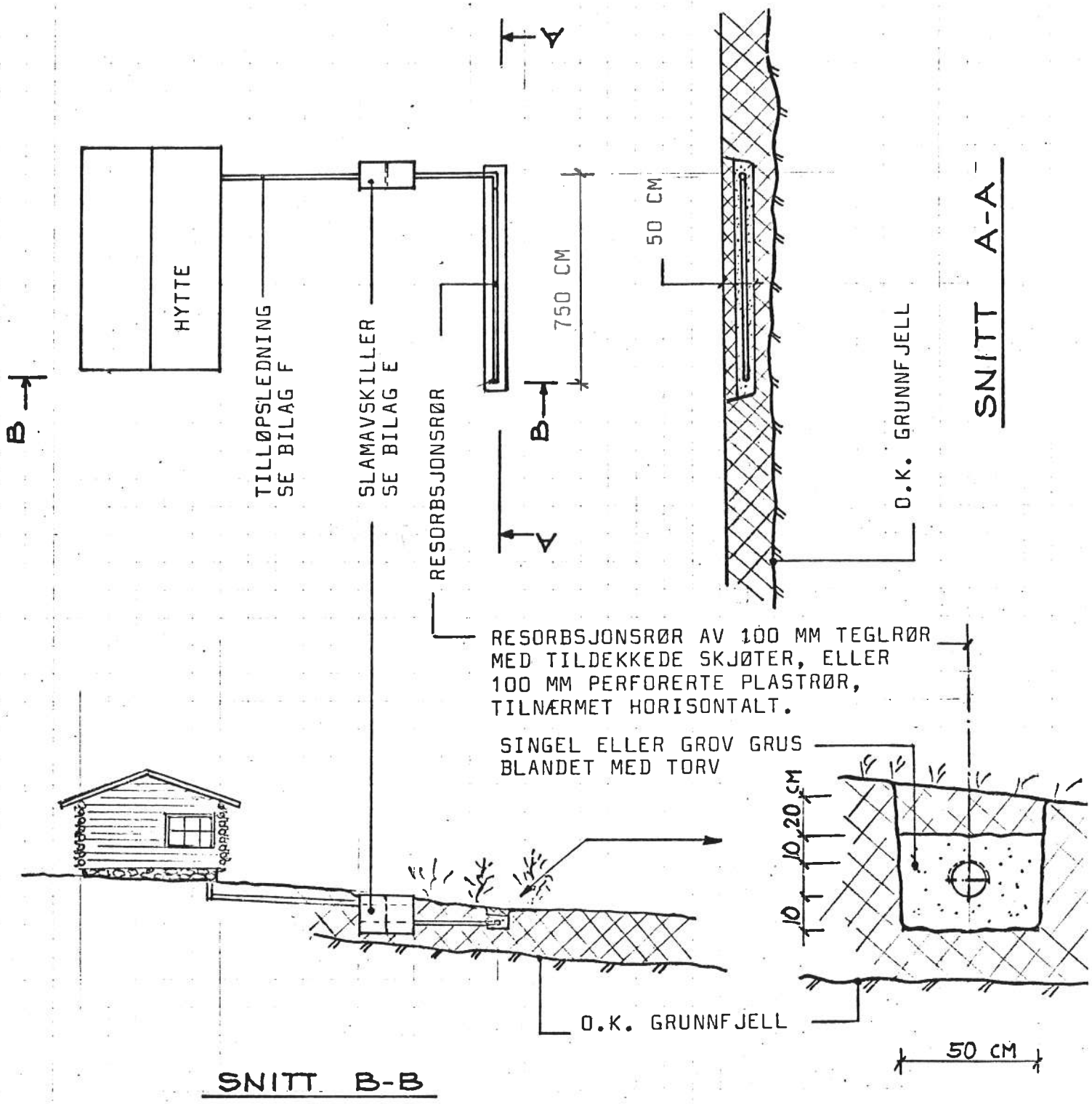
2: Hyttene benyttes maksimalt 90 dager i året.

3: Drikkevannet føres fram i rør til utvendige vannposter, sentralt plassert i hyttefeltene.

DISPOSISJONSPLAN FOR HYTTER
PÅ NAGLESTADHEIA.

BILAG B - TABELL OVER NØDVENDIG VANNMAGASIN PR: HYTTE

AV: Å. Haugland DATO: 21/8-74



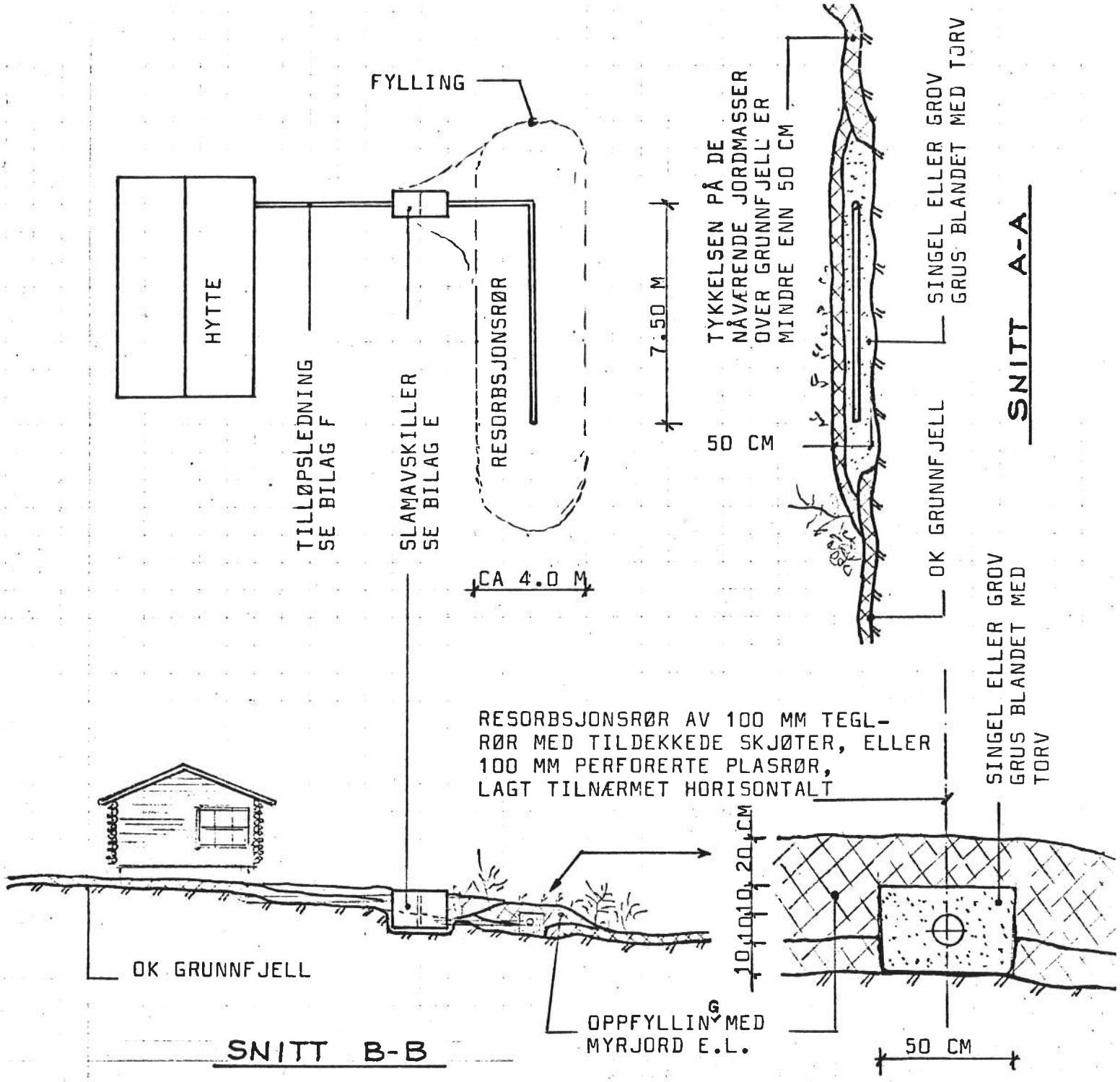
MERK: OM NØDVENDIG P.G.A. FORHOLDENE PÅ STEDET, KAN RESORBSJONS-RØRET DELES I TO GRENER. MIN. AVSTAND MELLOM RØRGRENENE: 2.0 METER. DERSOM FLERE HYTTER GÅR SAMMEN OM RESORBSJONSANLEGGET, SKAL VOLUMET AV SLAMAVSKILLEREN, OG LENGDEN PÅ RESORBSJONSRØRET BEREGNES PROPOR-SJONALT MED ANTALL HYTTER.

RESORBSJONSANLEGGET TILPASSES FORHOLDENE PÅ STEDET.

DISPOSISJONSPLAN FOR HYTTER
PÅ NAGLESTADHEIA.

BILAG C — RESORBSJON I JORD-MASSER MED TYKKELSE OVER 50 CM

AV: Å. T. DATO : 21/8-1974



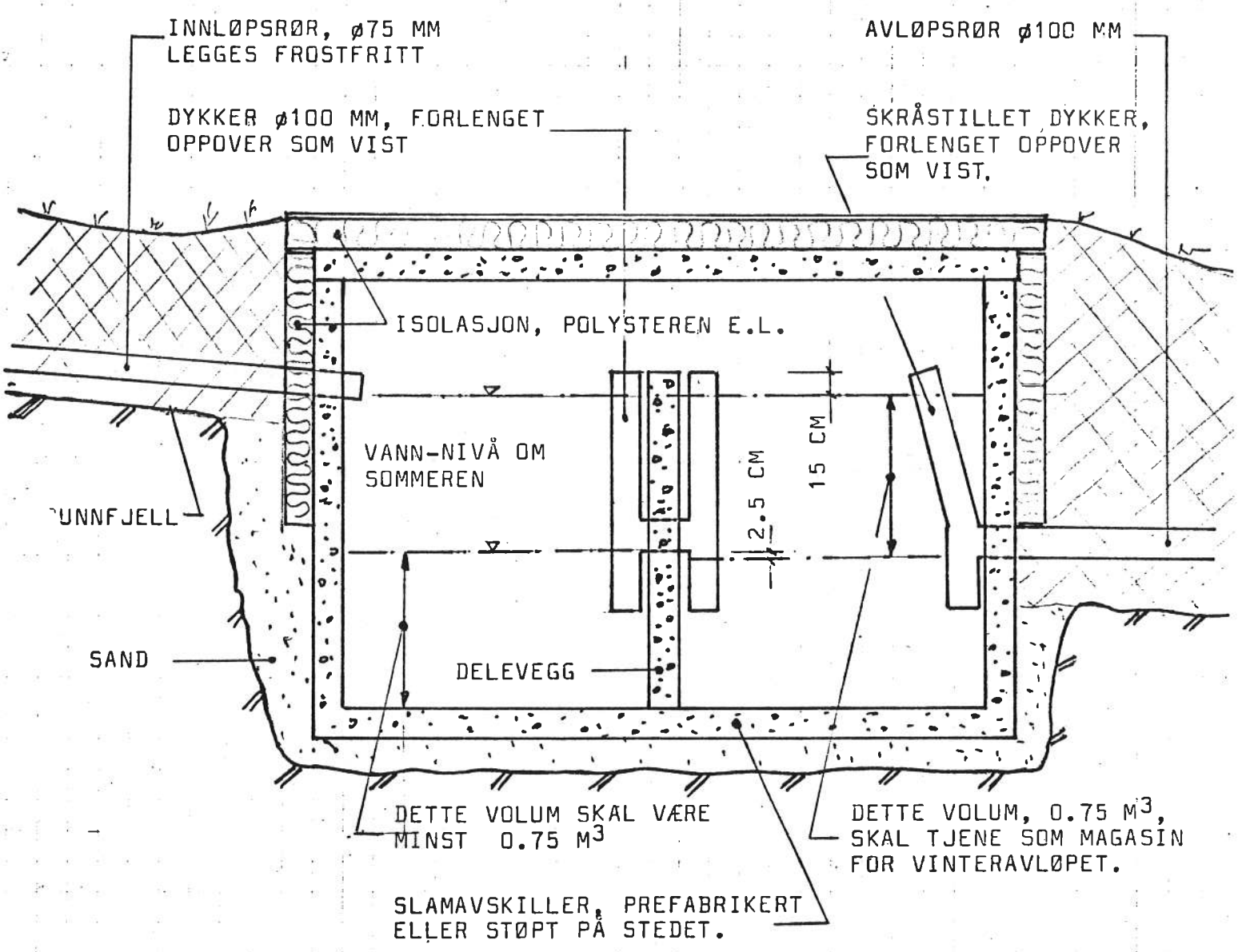
MERK: DERSOM NØDVENDIG P.G.A. FORHOLDENE PÅ STEDET, KAN RESORBSJONS-RØRET DELES I TO GRENER. MIN. AVSTAND MELLOM RØRGRENENE: 2.0 METER. DERSOM TO ELLER FLERE HYTTER GÅR SAMMEN OM RESORBSJONSANLEGGET; SKAL VOLUMET AV SLAMAVSKILLEREN, OG LENGDEN PÅ RESORBSJONSRØRET BEREGNES PROPORSJONALT MED ANTALL HYTTER.

RESORBSJONSANLEGGET TILPASSES FORHOLDENE PÅ STEDET.

DISPOSISJONSPLAN FOR HYTTER
PÅ NAGLESTADHEIA

BILAG D - RESORBSJON I JORD-MASSER MED TYKKELSER MINDRE ENN 50 CM

AV: Å. T. DATO: 21/8-74



SLAMAVSKILLER

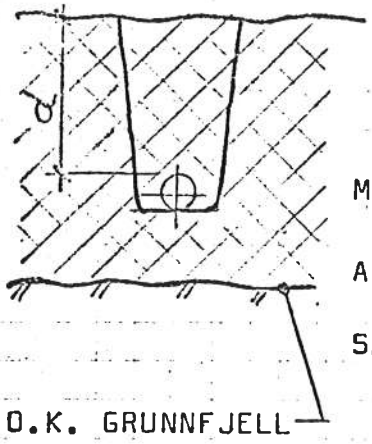
1. SLAMAVSKILLEREN BYGGES FROSTFRITT. FOR Å UNNGÅ ELLER REDUSERE SPRENGNING NED I GRUNNFJELLET, ISOLERES SOM VIST MED F.EKS. 50 MM POLYSTEREN, SOM LIMES TIL VEGGER OG LOKK.
2. FORMEN OG UTFØRELSEN AV SLAMAVSKILLEREN TILPASSES FORHOLDENE PÅ STEDET.
3. SLAMAVSKILLEREN UTFØRES MED TETT BUNN.
4. SLAMAVSKILLEREN TØMMES MINST EN GANG HVERT 3. ÅR.
5. DERSOM TANKEN TØMMES HVER HØST, KAN MAGASINET FOR VINTER-AVLØP SLØYFES.

DISPOSISJONSPLAN FOR HYTTER
PÅ NAGLESTADHEIA

BILAG E - SLAMAVSKILLER

AV: [signature] DATO: 21/8-74

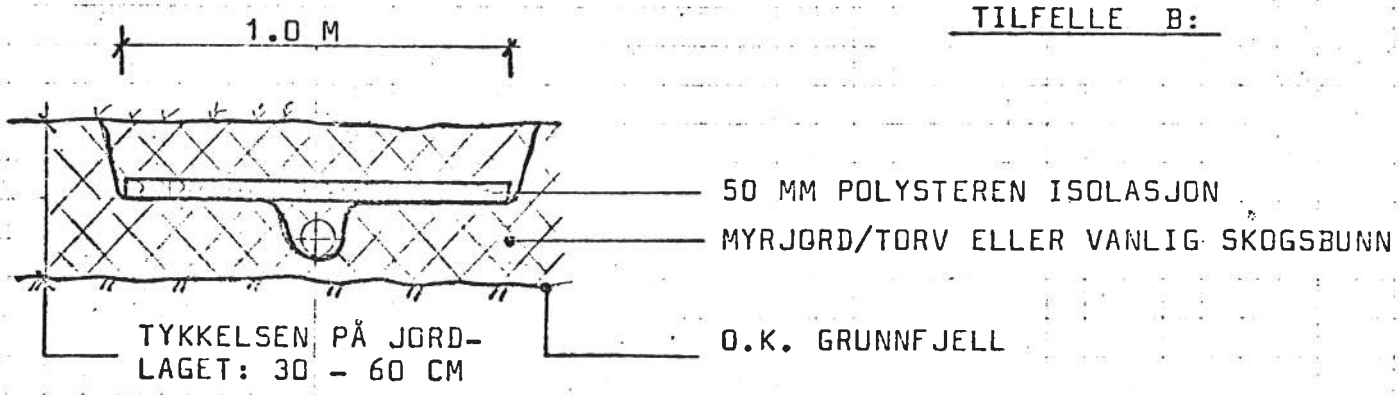
TILFELLE A :



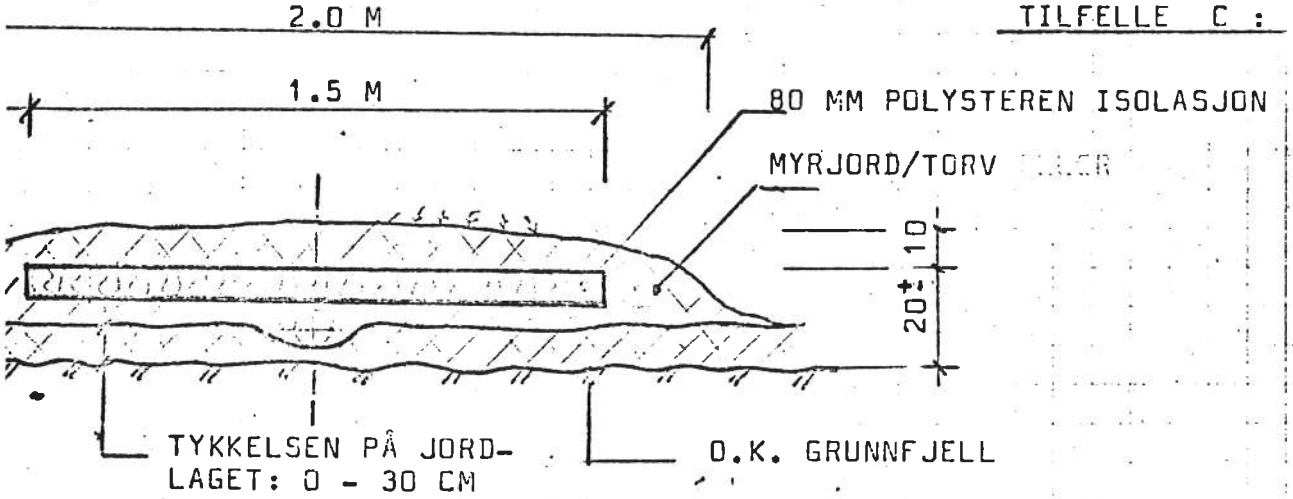
JORDTYPE	FROSTFRI DYBDE "d" I CM		
	UTEN SNØ	MED 30 CM SNØ	MED 60 CM SNØ
MYRJORD-TORV	70	20	10
ALMINNELIG JORD	120	40	25
SAND	150	50 - 75	30 - 50

P.G.A. BARFROSTPERIODER ANBEFALES AT " FROSTFRI " DYBDE BEREGNES SOM GJENNOMSNITT AV " UTEN SNØ " OG " MED 30 CM SNØ ".
FOR MYRJORD GJELDER OVENSTÅENDE TABELL BARE DERSOM GRUNNFJELLET LIGGER RELATIVT DYPT. DERSOM DYBDEN AV MYR/TORV ELLER VANLIG JORD ER LITEN, SENEDENFOR.

TILFELLE B:



TILFELLE C :



DISPOSISJONSPLAN FOR HYTTER PÅ NAGLESTADHEIA

BILAG F - FORSLAG TIL FROST-SIKRING AV SPILL-VANNSLEDNING.

AV: DATO: 21/8-74

LKS Bygg AS - Arkitre
Øksa 2
4515 Mandal.
Mail:knut@arkitremandal.no
Telefon 916 25 780
Org nr 992 754 141

Hægebostad kommune
Birkeland
4595 Tingvatn

Vår ref. **Deres ref.** **Dato: 14.02.2014**

OVERORDNET PLAN FOR HÅNDTERING AV AVLØPSVANN INNENFOR DISPOSISJONSPLAN FOR HYTTER PÅ NAGLESTAD.

Målsetting:
Målsettingen med denne henvendelsen til kommunen er å åpne for etablering av utslipp fra hytter innenfor planområdet - disposisjonsplan for hytter på Naglestad, slik at det kan legges inn vann i hyttene. Det forutsettes en håndtering av utslipp i overensstemmelse med forurensingsforskriften, hvor det er vedlagt forslag til lokal forskrift for utslipp av avløpsvann for hytter innenfor utbyggingsområdet F i gjeldende kommuneplan.

Bakgrunn:
Kommunen har i 1975 vedtatt en dispensasjonsplan for hytter på Naglestadheia, Naglestad, gnr 8 Mydland, gnr 9 og deler av Birkeland gnr 25. Seinere har kommunen i 1989 gjort visse endringer. Planen er innarbeidet i kommunens gjeldende kommuneplan, hvor området er avmerket i kommuneplanens arealdel som byggeområde og merket F. Det er en skriftlig del som følger disposisjonsplanen, som i dagens termologi ville være bestemmelser til planen.

I disposisjonsplanen er det innarbeidet 282 hytter inkludert nye og eksisterende. Hyttene er fordelt på 14 eiendommen.

I bestemmelsenes punkt 15 er det vedtatt at det ikke skal legges inn vann i hyttene. Det er allikevel gitt en mulighet ved tekstdelen: *Dersom det i fremtiden skulle bli utviklet systemer eller metoder for å rense eller fjerne avløpsvannet, skal det være tillatt å legge inn vann i hyttene. Dette skal likevel bare tillates etter at en fullstendig plan for avløpet utarbeides og godkjennes av alle de instanser som har myndighet i slike saker.*

Slik bestemmelsen er skrevet og tolket legges det opp til at alle utslippene fra hyttene skal samles og håndteres som et utslipp. Det er mange momenter som har gjort at det i tiden frem til i dag ikke er laget planer for håndtering av utslippene i området etter en helhetlig felles plan.

- Mange hytter er svært gamle. Utbyggingstakten har vært langsom, selv om eldre hytter nå bygges om og det selges og oppføres nye hytter, ligger mange tomter ubebygd. I

forhold til utbyggingstakten har det vært vanskelige forhold knyttet opp mot etablering av et fellesanlegg.

- Interessen for å legge inn vann og etablere et fellesanlegg har ikke vært den største fordi aldersforskjellen på hyttene er svært ulik. Det er få i dag som bygger om en hytte eller oppfører en ny, som ikke ønsker å legge inn vann i hytten. Mange av de eldre hyttene har forholdsvis enkel standard og egner seg dårlig for etablering av innlagt vann med dagens standard.
- Avstanden mellom hyttene og mellom de ulike byggeområdene er svært lang. Skal det etableres et fellesanlegg for hele byggeområdet, vil dette bli til en pris som trolig ikke noen hytteeiere vil delta i. Det er svært langt fra den søndre delen til den nordre delen av utbyggingsområdet og de ulike byggeområdene ligger også spredt fra hverandre. Vi kan vanskelig se for oss hvordan det vil være mulig å etablere et avløpssystem og en rensing av avløpsvannet innenfor en kostnad som hytteeierne vil kun betale. Det er ikke gjort konkrete kalkulasjoner, men både terreng, avstander og beliggenhet av hytter taler alt for en svært stor kostnad.
- Det er ulike fallretninger for overflatevann i området. Lokevannet med hele bebyggelsen rundt har et vannskille like før Naglestad, hvor Bjennvann ligger like ved vannskillet. Lokevannet som samler opp regnvann fra omgivelsene rundt har fallretning mot nord og ender ut i vassdraget som kommer fra heiområdet nord for Rossevatn og ender i Lyngdal. Naglestad og deler av Mydlandsområdet har fallretning mot sør, motsatt vei. Dere av Mydland har fallretning mot vest. Mulighetene for en samkjøring av avløpsvann ligger svært dårlig til rette i forhold til terreng innenfor planområdet.

Svært mye har forandret seg fra 1975, når disposisjonsplanen ble vedtatt.

- Planverktøyet har fått en helt annen form, hvor alle planspørsmål skal følge Lov om planlegging og saksbehandling (plan- og bygningsloven). Det er ikke lenger noe som heter disposisjonsplaner som var vanlig planform i 1975, hvor også en del planer ble laget på grunnlag av ortofoto og hvor planene var i forholdsvis stor målestokk. Kommunene har også fått et helt annet myndighetsområde, hvor det er kommunen som er planmyndighet og kan vedta planer, under forutsetning at offentlige berørte instanser ikke har innsigelse (offentlig ord med makt). Ingen private har eiendomsrett til planer vedtatt etter gjeldende lovverk, det er kun kommunen som er eier av grunnlaget. Vi er kjent med at flere av grunneierne ønsker å fortett med nye hytter i delområder, hvor etterspørselen har vært noe større enn i hele utbyggingsområdet. Selv om kommunen har anledning å gi dispensasjon, er vi sikre på at offentlige berørte instanser vil bruke sin makt med innsigelse, dersom ikke en videre fortetting etc skjer med detaljplaner. Vi anser det som en nesten umulighet å detaljplanlegge hele området under et, spesielt ettersom nye planer har en tidsavgrensning for utbygging, slik at delplaner etter et mønster og utbredelse som passer kommunen, trolig vil bli realiteten. Naglestadområdet egner seg svært bra for en fremtidig fortetting. Alle planspørsmål og byggesaker følger «plan- og bygningsloven»
- Utslipp følger Forurensingsloven, hvor det nå er kommunen som er forurensningsmyndighet. Tidligere hadde Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen en helt annen rolle i utslippssaker, men Miljøvernavdelingen er i dag en overordnet myndighet med kontrollansvar. Som grunnlag for behandling av søknader om utslipp, er det utarbeidet en egen forskrift om begrensing av forurensing (forurensingsforskriften), hvor det i kapittel 12 er beskrevet krav til utslipp av sanitær avløpsvann for bolighus, hytter og lignende inntil 50 pe. I kapittel 13 er tilsvarende for

utslipp fra 50 pe til 2000 pe. Den vesentlige forskjellen mellom de 2 kapitlene er at kravet til prøvetaking/kontroll av renseprosessen øker vesentlig for utslipp over 50 pe. Vi kan ikke se konflikt om det etableres ulike former for avløp innenfor dispensasjonsplanen for Naglestadområdet, selv om det seinere skjer planendringer innenfor området, så lenge løsningene følger forurensingsforskriften.

- Forskrift om tekniske krav til byggeverk (byggeteknisk forskrift) har skjerpet kravet også for hytter. I 1975 var kravene for hytter ikke tilsvarende i dag, hvor blant annet kravet til isolering har endret seg vesentlig. Kravene medfører at det er lettere å etablere sanitærfunksjoner i hytter, hvor frostproblematikken tidligere kunne være en utfordring.
- Det har også tidligere vært en rekke veiledningshefter for bygging og drift av ulike håndteringsmåter av avløpsvann, hvor mange av disse var utarbeidet av Statens forurensingstilsyn. Etter som årene har gått er eldre veiledninger og nye løsninger samlet i VA/miljøblad, hvor «stiftelsen VA/Miljø-blad» har gitt en veiledning og et tegningsgrunnlag for ulike sider med blant annet håndtering av avløpsvann. Miljøbladene skisserer både løsninger, anbefalte mengder, oppbygging av anlegg og drift. Sammen med de rammene som danner grunnlag for forurensingsforskriften gir dette en svært god kontroll på utslipp.
- Uten tvil har folks oppfatning av hyttebruken endret seg vesentlig frem til i dag. Brukergruppen vil ha full sanitær standard i hytten, som hjemme. Kun et fåtall ønsker den «rødmalte hytten i skogen» uten innlagt vann og med enkelt standard. Ettersom vi kjenner utslippsbehovet fra Kvinesdal til og med Kristiansand langs kysten, er det liten tvil om at den enkelte tiltakshaver på nye hytter og ombygginger vil legge inn vann og ha et ordnet forhold til utslipp med offentlig godkjenning. Behovet for å tilrettelegge for innlagt vann også i Naglestadområdet synes stort. Det ville forbause oss om ikke flere allerede har etablert ulike former for utslipp, i strid med gjeldende plan. Det synes derfor å være viktig å tilrettelegge for innlagt vann for å kunne etterkomme etterspørselen, heve standardgrunnlaget i området og sist men ikke minst å ha en dokumentasjon, hvor utslipp blir håndtert på en kontrollert og forsvarlig måte, uten uønsket forurensing.
- Anleggskomponenter fra leverandører på utslippssiden har gjort gode forbedringer med utstyret og renseanlegg med mere fungerer dokumentert bra.

<u>Et valg og en forutsetning</u>:
I det videre forutsettes at kommunen finner å kunne annullere delen i bestemmelsene til disposisjonsplanen for Naglestadområdet avgrenset i kommuneplanen som byggområde og merket F, slik at hytter kan legge inn vann, som separate avløpsløsninger eller som samlet løsning for et område med ulikt antall tilkoblede enheter.(Områder som krever en samlet løsning eller som terrenget gir gode fellesløsninger).

Kommunen vil neppe etablere noe offentlig avløpssystem i området. Det forutsettes da at enkeltpersoner eller grupper kan etablere avløpsanlegg i området.

Vi forutsetter i det videre at Forurensingsforskriften legges til grunn for behandling av søknader og at løsningene hentes fra anbefalinger i Miljøblad, hvor lokal forskrift for utslipp av avløpsvann for Naglestadområdet legger rammen om behandling av søknader innenfor området.

Det er kommunen som forurensningsmyndighet som bestemmer disse forholdene, hvor Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen er en overordnet myndighet.

Kopi av kommunens arealdel for aktuelt område følger vedlagt

Følsomhet:

Det aktuelle området har svært ulike forhold relatert til håndtering av avløpsvann. Området er befart flere ganger og forholdene er undersøkt med tanke på ulike håndteringsmåter.

Det er utarbeidet offentlige kriterier for utarbeidelse av fortegnelse over følsomme og mindre følsomme områder, hvor disse følger vedlagt.

Det er foretatt en gjennomgang av miljøtilstand og brukerinteresser for områdene rundt hyttene i planområdet. Grunnlag for fastsettelse av resipientsoner i lokal forskrift for avløpsvann har gitt følgende resultat:

Naglestadheia og arealene øst for Lokevannet og Bjennvann sone 3, som har fall mot vassdraget som går mot nord. Dette synes å være et lokalt følsomt område med svakt resipientkapasitet og merkbar forurensingseffekt. Området har lite løsmasse og det er steder hvor det kun er liten avstand ned til fjellgrunn. Rundt hytter i den østre delen er det noe mer løsmasse. Det er neppe ønskelig med vekststoffer i vann og brukerinteressene vil lide ved tilførsel av bakterier. Det er en del myrpartier rundt vannene. Vassdraget i seg selv synes å få tilførsel av mye biologisk materiale og det synes som om den lokale brukerinteressen er størst. **Utslippskrav: Område med utslippsbegrensinger utover høygradig rensing**. Forurensingsforskriftens 12-8 punkt a), hvor også bakterieandelen i utslippet gis spesiell oppmerksomhet.

Naglestad og Kvestad sone 2 Naglestad har fallretning mot sør og det er forholdsvis mye løsmasse i terrenget. Det er begrenset antall boliger og hytter rundt stedet Naglestad. Kvestadområdet har også en del løsmasse og dette området grenser til Sundsvatnet. Sundsvatnet er svært stor og videre ned mot Audnavassdraget er det langt, det er mange vann og liten brukerinteresse utover skog- og landbruk. Områdene har middels resipientkapasitet uten spesiell forurensingseffekt. **Utslippskrav: Sekundærrensing- ulike løsninger kan være aktuelt i bruk.** Forurensingsforskriftens 12-8 punkt b).

Mydlandsområdet sone 2: Arealene rundt Mydland har til dels store mengder løsmasse, hvor det kan være sand i grunnen. Stedet er også omgitt av myrer, hvor det i den østre delen er myret på et langt strekk ned mot Sundsvatnet. På den vestre delen vil fallretningen være mot vest, hvor heieområdet ned mot Snartemo er nedslagsfeltets fallretningen. Forholdene på stedet er variable, slik at en kan tenke seg ulike former for håndtering av avløpsvann fra infiltrasjon til rensing. Det er ikke spesielle brukerinteresser på stedet utover skog- og landbruk. Det er allikevel interesser knyttet til arealene rundt hyttebebyggelsen. Middels og gode resipientforhold uten spesiell forurensingseffekt.
Utslippskrav: **Sekundærrensing – ulike løsninger kan være aktuelt knyttet til lokale forhold rundt hytteområdene.** Forurensingsforskriftens 12-8 punkt c) hvor det tas spesielle hensyn til lokale brukerinteresser.

Det kan tenkes løsninger hvor anleggsstørrelsen for håndtering av avløpsvann blir større en 50 pe pr anlegg. I så tilfelle blir slik løsning å håndtere ette kapittel 13 i forurensingsforskriften.

Graderingen er gjort fra sone 1 med kun mekanisk rensing til sone 4 med nullutslipp.

Avløpsløsninger som tillates i Naglestadområdet:

1.Hovedløsninger, helårsboliger.

I tilfeller hvor klosettvann og vaskevann (gråvann) føres sammen ut i samme ledning ut fra bolighus er det to hovedmetoder for rensing der rensegraden av organiske stoffer og fosfor er mer en 90%.

- Infiltrasjonsanlegg
- Minirenseanlegg

2. Hovedløsninger, fritidsbebyggelse

Det skal i størst mulig grad tilrettelegges for samarbeid om felles private avløpsanlegg. I den grad dette er vanskelig kan det fremmes søknader om separate avløpsløsninger.
Følgende løsninger kan tillates:

- Høygradig renseanlegg for en samling av hytter med felles drift og ansvar
- Infiltrasjonsanlegg
- Minirenseanlegg med utslipp til infiltrasjon, vann/bekk eller jordhaug
- Biofilter (for gråvavsutslipp), hvor løsningen kan kombineres med Jets vakuumtoalett til tett tank eller bruk av tradisjonstoalett med biologisk drift uten utslipp.

Alle løsningene er standardløsninger med beskrivelse i Miljøblad.

Det må fremmes søknad om tillatelse til utslipp for hver sak, uavhengig om det er et separat forhold eller om mange er tilkoblet samme anlegg. Innhold og dokumentasjon skal være slik som beskrevet i forurensingsforskriftens paragraf 12-4, alternativt 13-4 (dersom størrelsen på utslippet er over 50 pe.

Forhold til hovedgrunneiere:

Flere aktuelle fellesløsninger vil berørehovedbrukene i området. Det er avholdt et orienteringsmøte på kommunehuset – Tingvatn, hvor det forelå en oppsumering av problemstillingen og forslag til en avtale om bruk av grunn for etablering av fellesløsninger. Flere har signet avtalen. Det mangler fortsatt noen som ikke har signert, Det må arbeides videre med denne siden av saken.

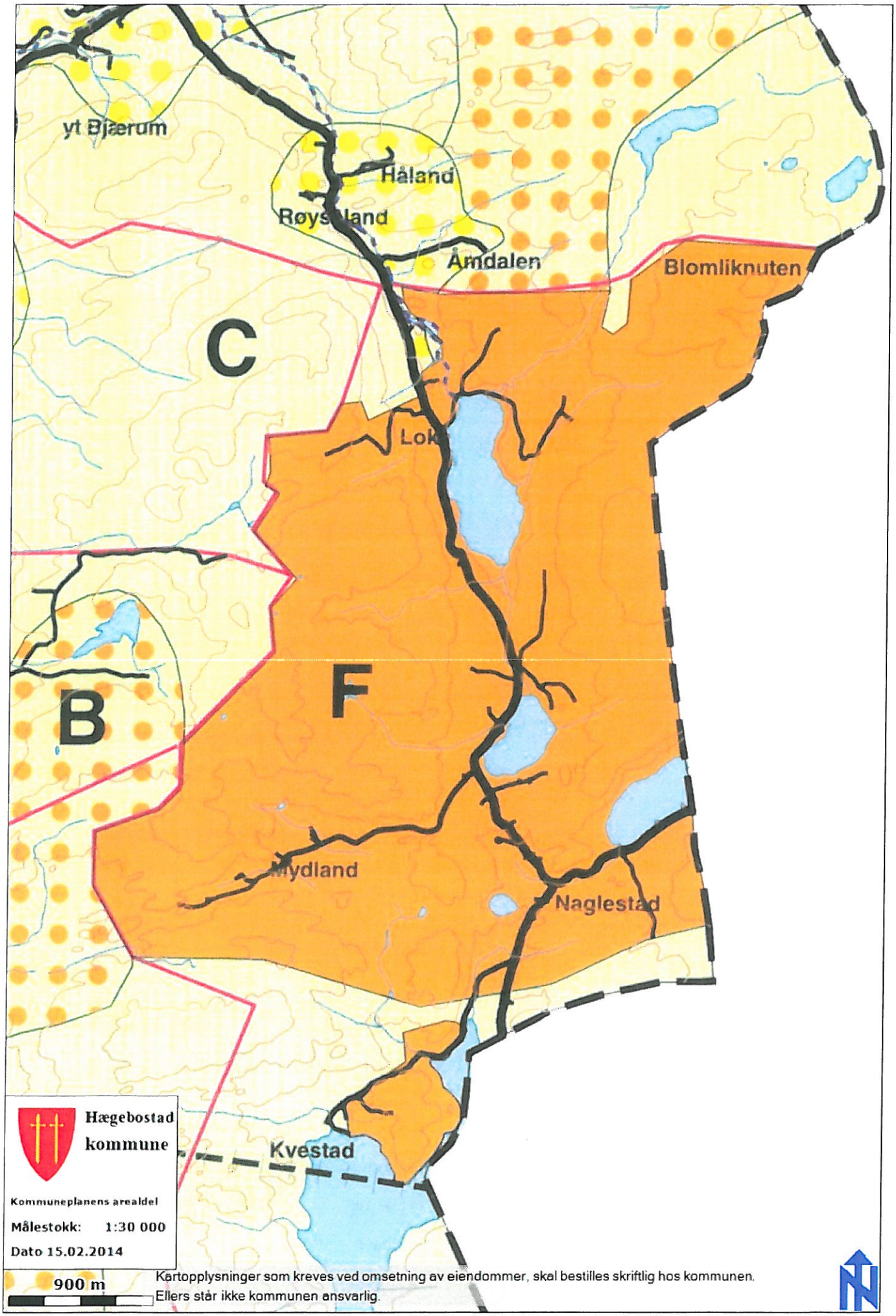
Vedlagt følger :

- Utsnitt fra arealdelen i kommuneplanen målestokk 1:30000 som viser aktuelt utbyggingsområde.
- Kriterier for utarbeidelse av følsomme og mindre følsomme områder
- Kopi av forurensingsforskriftens kap 11,12 og 13
- Forslag til lokal forskrift for utslipp av avløpsvann for Naglestadområdet
- Brev til hovedgrunneierne og avtaleforslag for bruk av grunn.

Med hilsen

Knut Sand

Vedlegg


yt Bjærum
Håland
Røyseland
Åmdalen
Blomliknuten
C
Lok
B
F
Mydland
Naglestad
Kvestad
Hægebostad kommune
Kommuneplanens arealdel
Målestokk: 1:30 000
Dato 15.02.2014
900 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

KRITERIER FOR UTARBEIDING AV FORTEGNELSE OVER FØLSOMME OG MINDRE FØLSOMME OMRÅDER

A. Følsomme områder

En vannmasse skal registreres som følsomt område dersom den faller inn under en av gruppene nedenfor:

a) naturlige ferskvannsinnsjøer, andre ferskvannsmasser, elvemunninger og kystfarvann som er eutrofe, eller som på kort tid kan bli eutrofe dersom det ikke treffes vernetiltak.

Det kan tas hensyn til forholdene nedenfor når det undersøkes hvilke næringsstoffer som skal reduseres ved ytterligere rensing:

i) innsjøer og vassdrag som munner ut i innsjøer/ reservoarer/ avstengte viker som har liten vannutskifting, noe som kan føre til akkumulasjon. I slike områder bør fosfor fjernes med mindre det kan påvises at fjerning ikke vil ha noen innvirkning på eutrofieringen. Det kan også overveies å fjerne nitrogen når utslippene stammer fra omfattende tettbebyggelse.

ii) elvemunninger, viker og andre kystfarvann som har dårlig vannutskifting, eller som mottar store mengder næringsstoffer. Utslipp fra lite omfattende tettbebyggelse er i alminnelighet av liten betydning i slike områder, men når det gjelder omfattende tettbebyggelse, skal fosfor og/ eller nitrogen fjernes med mindre det påvises at fjerning ikke vil ha noen innvirkning på eutrofieringen.

b) Overflateferskvann som er beregnet på uttak av drikkevann, og som kan få større nitratkonsentrasjon enn den fastsatt i de relevante bestemmelsene i rådsdirektiv 75/440/EØF av 16. juni 1975 om kvalitetskrav til overflatevann som benyttes til fremstilling av drikkevann i medlemsstatene[1], dersom det ikke treffes tiltak.

c) Områder der det er nødvendig å foreta rensing utover rensingen fastsatt i artikkel 4 i dette direktiv for å tilfredsstille Rådets direktiver.

B. Mindre følsomme områder

En havvannsmasse eller et havvannsområde kan registreres som mindre følsomt område dersom utslipp av avløpsvann ikke har skadevirkninger på miljøet på grunn av områdets morfologi, hydrologi eller særskilte hydrauliske forhold.

Ved registreringen av mindre følsomme områder skal medlemsstatene ta hensyn til faren for at utslipp kan bli ført til tilstøtende områder der de kan ha skadevirkninger på miljøet. Medlemsstatene skal anerkjenne følsomme områder utenfor sitt nasjonale rettsområde.

Det skal tas hensyn til forholdene nedenfor når mindre følsomme områder registreres:
åpne viker, elvemunninger og andre kystfarvann som har god vannutskifting, og som ikke er utsatt for eutrofiering eller oksygensvinn, eller som ikke ventes å bli eutrofe eller å bli utsatt for oksygensvinn som følge av utslipp av avløpsvann fra byområder.

---

1 EFT nr. L 194 av 25.7.1975, s. 26. Direktivet endret ved direktiv 79/869/EØF (EFT nr. L 271 av 29.10.1979, s. 44).

Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften)

Del 4. Avløp

0 Del 4 endret ved forskrift 15 des 2005 nr. 1691 (i kraft 1 jan 2007).

Kapittel 11. Generelle bestemmelser om avløp

Fastsatt med hjemmel i lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensningsloven) § 9, § 49, § 52a og § 86.

0 Kapittel 11 endret ved forskrift 15 des 2005 nr. 1691 (i kraft 1 jan 2007).

§ 11-1. *Formål*

Formålet med kapittel 11 til 15B er å beskytte miljøet mot uheldige virkninger av utslipp av avløpsvann.

§ 11-2. *Virkeområde*

De generelle bestemmelsene i kapittel 11 gjelder for kapittel 12 til 15B.

§ 11-3. *Definisjoner*

I kapittel 11 til 15B menes med

a) *Avløpsvann:* Både sanitært og industrielt avløpsvann og overvann.

b) *Kommunalt avløpsvann:* Sanitært avløpsvann og avløpsvann som består av en blanding av sanitært avløpsvann og industrielt avløpsvann og/eller overvann. Dersom mengden sanitært avløpsvann ikke overstiger 2000 pe og sanitært avløpsvann samtidig utgjør mindre enn 5% av avløpsvannet, regnes avløpsvannet ikke som kommunalt avløpsvann.

c) *Sanitært avløpsvann:* Avløpsvann som i hovedsak skriver seg fra menneskers stoffskifte og fra husholdningsaktiviteter, herunder avløpsvann fra vannklosett, kjøkken, bad, vaskerom eller lignende.

d) *Gråvann:* Den del av avløpsvannet fra vanlig husholdning som kan tilbakeføres til avløp fra kjøkken, bad og vaskerom. Klosettavløp er ikke inkludert.

e) *Oljeholdig avløpsvann:* Spillvann og overvann som inneholder motorolje, smørefett, parafin, white-spirit, bensin og lignende. I dette ligger også spillvann fra vask og avfetting av kjøretøyer, motorvask og lignende.

f) *Avløpsanlegg:* Ethvert anlegg for håndtering av avløpsvann som består av en eller flere av følgende hovedkomponenter: avløpsnett, renseanlegg og utslippsanordning.

g) *Avløpsnett:* Et transportsystem som samler opp og fører avløpsvann fra bolighus eller andre bygninger med innlagt vann.

h) *Offentlig avløpsnett:* Avløpsnett som er allment tilgjengelig for tilknytning.

i) *Privat avløpsnett:* Avløpsnett som ikke er allment tilgjengelig for tilknytning.

j) *Den ansvarlige:* Den som er ansvarlig for virksomheten. Som ansvarlig regnes den som kan holdes ansvarlig, jf. forurensningsloven § 7.

k) *Tettbebyggelse:* En samling hus der avstanden mellom husene ikke er mer enn 50 meter. For større bygninger, herunder blokker, kontorer, lager, industribygg og idrettsanlegg, kan avstanden være opptil 200 meter til ett av husene i hussamlingen. Hussamlinger med minst fem bygninger, som ligger mindre enn 400 meter utenfor avgrensningen i første og andre punktum, skal inngå i tettbebyggelsen. Avgrensningen av tettbebyggelse er uavhengig av kommune- og fylkesgrenser.

Dersom avløpsvann fra to eller flere tettbebyggelser, som nevnt i første ledd, samles opp og føres til ett felles renseanlegg eller utslippssted, regnes tettbebyggelsene som én tettbebyggelse.

l) *Elvemunning:* Vann i overgangsområde mellom ferskvann og sjø ved utløpet av en elv.

m) *Personekvivalent, pe:* Den mengde organisk stoff som brytes ned biologisk med et biokjemisk oksygenforbruk målt over fem døgn, BOF_5 , på 60 g oksygen per døgn. Avløpsanleggets størrelse i pe beregnes på grunnlag av største ukentlige mengde som samlet går til overløp, renseanlegg eller utslippspunkt i løpet av året, med unntak av uvanlige forhold som for eksempel skyldes kraftig nedbør.

n) *Avløpsslam:* Slam fra rensing av sanitært og kommunalt avløpsvann, unntatt ristgods.

0 Endret ved forskrifter 14 sep 2006 nr. 1098 (i kraft 1 jan 2007), 18 jan 2010 nr. 47.

§ 11-4. *Kommunale saksbehandlings- og kontrollgebyrer*

Kommunen kan gi forskrift om gebyrer for egen behandling av eksisterende tillatelser, påslippsvedtak etter § 15A-4, behandling av søknad etter § 12-4, § 13-4 og § 15-4, for saksbehandling etter lokale forskrifter, og for kontrolltiltak som gjennomføres for å sikre at kapittel 11 til 16 eller vedtak i medhold av disse kapitlene blir fulgt. Gebyrene settes slik at de samlet ikke overstiger kommunens kostnader ved saksbehandlingen eller kontrollordningen, jf. forurensningsloven § 52a.

§ 11-5. *Rapportering og statusrapport*

Kommunen plikter årlig innen 15. februar å rapportere nødvendige opplysninger om alle avløpsanlegg og utslipp fra disse til staten.

Miljødirektoratet sørger for at det hvert annet år offentliggjøres en statusrapport om utslipp av kommunalt avløpsvann.

0 Endret ved forskrifter 21 juni 2010 nr. 1073, 15 mars 2013 nr. 284 (i kraft 1 juli 2013).

§ 11-6. *Områdeinndeling*

Miljøverndepartementet eller den departementet bemyndiger, registrerer følsomme, normale og mindre følsomme områder som fremkommer av vedlegg 1 punkt 1.2.

Dersom endringer i områdeinndelingen medfører at avløpsanlegg får endrede rensekrav i henhold til kapittel 13 eller 14, må nye krav oppfylles innen syv år etter endringen.

§ 11-7. *Endring av vedlegg 2*

Miljødirektoratet kan endre listene i vedlegg 2.

0 Endret ved forskrifter 21 juni 2010 nr. 1073, 15 mars 2013 nr. 284 (i kraft 1 juli 2013).

Vedlegg 1

1.1 Kriterier for utarbeiding/revidering av liste over følsomme og mindre følsomme områder

A. Følsomme områder

Statlige forurensningsmyndigheter skal registrere en vannforekomst som et følsomt område dersom den faller inn under en av gruppene nedenfor:

a) naturlige innsjøer, andre ferskvannsforekomster, elvemunninger, fjorder og andre sjøområder som er eutrofe, eller som på kort tid kan bli eutrofe dersom det ikke treffes beskyttende tiltak. Det kan tas hensyn til forholdene nedenfor når det undersøkes hvilke næringsstoffer som skal reduseres ved ytterligere rensing:
   i) innsjøer og vassdrag som munner ut i innsjøer/reservoarer/avstengte viker som har liten vannutskifting, noe som kan føre til akkumulasjon. I slike områder bør fosfor fjernes med mindre det kan påvises at fjerning ikke vil ha noen innvirkning på eutrofieringen. Det kan også overveies å fjerne nitrogen når utslippene stammer fra omfattende tettbebyggelse,
   ii) elvemunninger, viker, fjorder og andre sjøområder som har dårlig vannutskifting, eller som mottar store mengder næringsstoffer. Utslipp fra lite omfattende tettbebyggelse er i alminnelighet av liten betydning i slike områder, men når det gjelder omfattende tettbebyggelse, skal fosfor og/eller nitrogen fjernes med mindre det påvises at fjerning ikke vil ha noen innvirkning på eutrofieringen.

b) Innsjøer og elver som er beregnet på uttak av drikkevann, og som kan få større nitratkonsentrasjon, dersom det ikke treffes tiltak, enn den som er fastsatt i forskrift om vannforsyning og drikkevann.

c) Områder der det er nødvendig å foreta rensing utover sekundærrensing for å tilfredsstille andre direktiver i EØS-avtalen.

Med eutrofiering menes anrikning av vann med hensyn til næringsstoffer, særlig nitrogen- og/eller fosforforbindelser, som påskynder veksten av alger og høyerestående plantearter, noe som fører til uønsket forstyrrelse av likevekten mellom organismene i vannet og forverring av vannkvaliteten.

B. Mindre følsomme områder

Forurensningsmyndigheten kan registrere en marin vannforekomst eller et marint område som et mindre følsomt område dersom utslipp av avløpsvann ikke har skadevirkninger på miljøet på grunn av områdets morfologi, hydrologi eller særskilte hydrauliske forhold.

Ved registreringen av mindre følsomme områder skal man ta hensyn til faren for at utslipp kan bli ført til tilstøtende områder der de kan ha skadevirkninger på miljøet. Følsomme områder utenfor Norge skal anerkjennes.

Det skal tas hensyn til forholdene nedenfor når mindre følsomme områder registreres: åpne viker, elvemunninger og andre sjøområder som har god vannutskifting, og som ikke er utsatt for eutrofiering eller oksygensvinn, eller som ikke ventes å bli eutrofe eller å bli utsatt for oksygensvinn som følge av utslipp av avløpsvann fra byområder.

1.2 Områdeinndeling

a) *Følsomme områder*

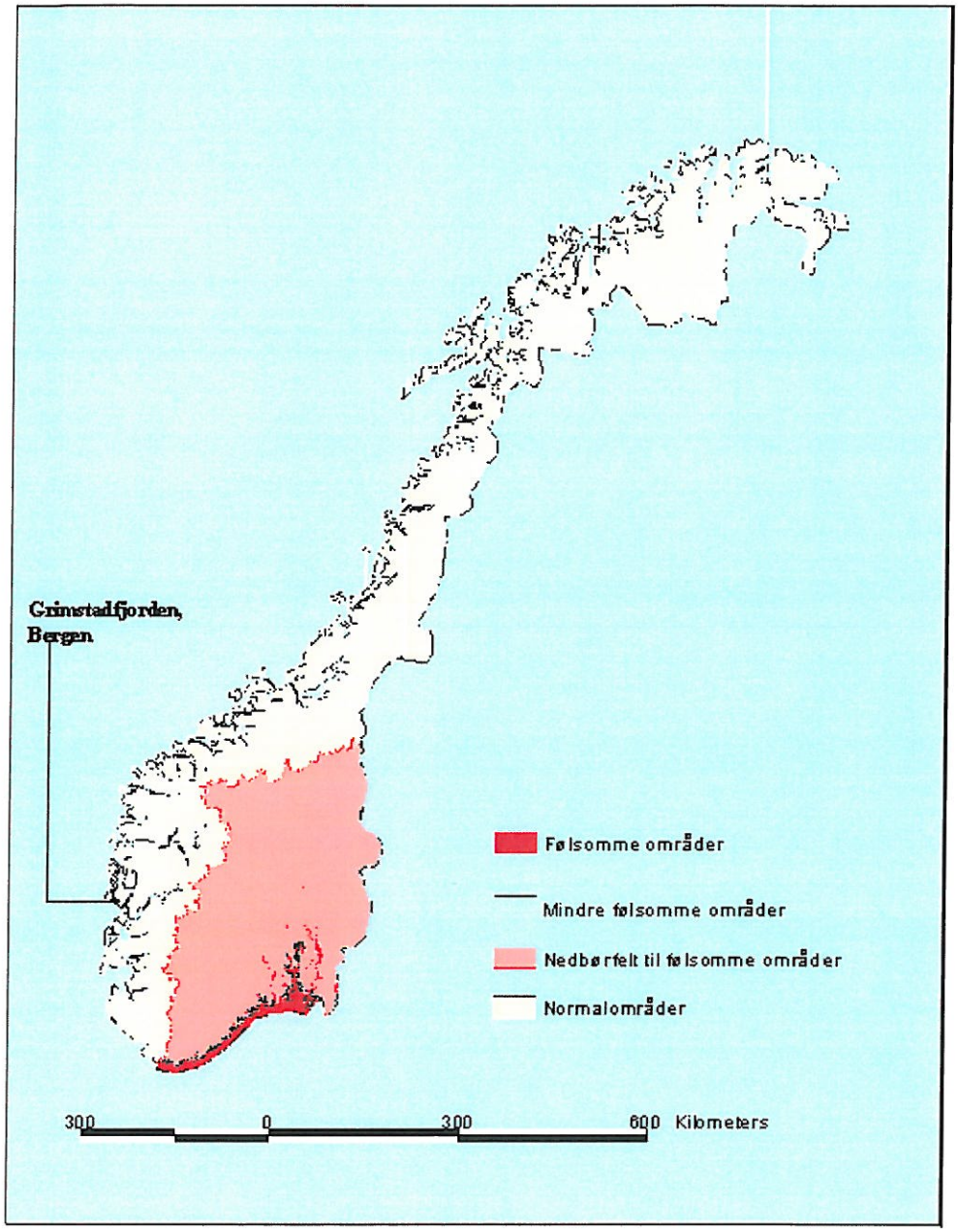
Kyststrekningen Svenskegrensen-Lindesnes med tilhørende nedbørfelt og Grimstadfjordområdet (Nordåsvannet, Grimstadfjorden, Mathopen og Dolviken).

b) *Normale områder*

Ferskvannsforekomster i Norge som ikke er klassifisert som følsomme.

c) *Mindre følsomme områder*

Kystfarvann og elvemunninger fra Lindesnes til Grense Jakobselv som ikke er klassifisert som følsomme.



Kart over områdeinndelingen

1.3 Tettbebyggelser med nitrogenfjerningskrav

- Nordre Follo
- Oslo
- Jessheim
- Lillehammer.

0 Kapittel 11 endret ved forskrift 15 des 2005 nr. 1691 (i kraft 1 jan 2007).

Vedlegg 2

2.1 Analyseparametere

a) Alle inn- og utløpsprøver tatt i henhold til § 14-11 fra avløpsanlegg i kapittel 14 som etterkommer fosforfjerning, skal analyseres for BOF_5 og KOF_{CR} .

b) Seks inn- og utløpsprøver per år fra avløpsanlegg i kapittel 14 som etterkommer kun nitrogenfjerning, sekundær- eller primærrensing, skal analyseres for tot-P.

c) Seks inn- og utløpsprøver per år fra avløpsanlegg større enn eller lik 10.000 pe i følsomt område skal analyseres for tot-N.

d) Seks inn- og utløpsprøver per år fra avløpsanlegg større enn eller lik 20.000 pe skal analyseres for analyseparametere nevnt i tabell 2.1.1.

Tabell 2.1.1. Analyseparametere for avløpsanlegg større enn eller lik 20.000 pe

Analyseparameter	***Deteksjonsgrense***
Tungmetaller:	
As, Cr, Cu, Ni, Zn og Pb	≤ 1 µg/l
Cd og Hg	≤ 0,1 µg/l

e) Tre inn- og utløpsprøver per år fra avløpsanlegg over 50.000 pe skal analyseres for analyseparametere nevnt i tabell 2.1.2.

Tabell 2.1.2. Analyseparametere for avløpsanlegg større enn eller lik 50.000 pe

Analyseparameter	***Deteksjonsgrense***
Bromerte flammehemmere (BFH):	
Tetrabromdifenyleter (BDE-47), pentabromdifenyleter (BDE-99 og BDE-100), oktabromdifenyleter (BDE-183*) og deka-bromdifenyleter (BDE-209), tetrabrombisfenol A (TBBPA) og heksabromsyklododekan (HBCD).	≤ 10 ng/l
Polysykliske aromatiske hydrokarboner (PAH):	
Sum av følgende PAH-forbindelser iht. Norsk Standard (NS-9815): fenantren, antracen, pyren, fluoranten, benzo(a)fluoren, benzo(b)fluoren, krysen/trifenylen, benzo(a)antracen, benzo(b)fluoranten, benzo(k)fluotanten, benzo(e)pyren, benzo(a)pyren, dibenzo(a,h)antracen, indeno(1,2,3-c,d)pyren og benzo(g,h,i)perylen, dibenzo(a,e)pyren, dibenzo(a,h)pyren, dibenzo(a,i) pyren.	≤ 0,2µg/l
Polyklorerte bifenyler (Σ PCB $_7$):	
Summen av de 7 enkeltforbindelsene av polyklorerte bifenyler nr. 28, 52, 101, 118, 138, 153 og 180.	≤ 10 ng/l
Diethylheksylftalat (DEHP)	≤ 0,1µg/l
Nonylfenol (NP): 4-nonylfenol	≤ 0,1 µg/l

Det skal tas ukeblandprøver, og analysene skal utføres på ufiltrert prøve når prøven skal analyseres for parametere nevnt i d) og e). Norsk Standard skal om mulig brukes.

Avløpsvannet skal analyseres for verdier ned til deteksjonsgrenser oppgitt i d) og e). Den ansvarlige kan bruke deteksjonsgrenser som er høyere enn de oppgitte deteksjonsgrensene, så fremt analyseresultatene er innenfor metodens deteksjonsgrenser.

2.2 Analysemetoder

Parametere	***Norsk Standard***	***Analysemetode***	***Tilleggskrav***
Olje	NS-4752	Vannundersøkelse - bestemmelse av olje og fett - gravimetrisk metode.	
BOF_5 - Biokjemisk oksygenforbruk	NS-EN-1899-1	Vannundersøkelse - Bestemmelse av biokjemisk oksygenforbruk etter n dager (BOFn) - Del 1: Metode basert på fortynning og poding etter tilsetning av allyltiourea (ISO 5815:1989, modifisert), eller	Homogenisert, ufiltrert og ikke dekantert prøve.
	NS-EN-1899-2	Vannundersøkelse - Bestemmelse av biokjemisk oksygenforbruk etter n dager (BOFn) - Del 2: Metode basert på ufortynnede prøver (ISO 5815:1989, modifisert).	
KOF_{CR} - Kjemisk oksygenforbruk	NS-ISO-6060	Vannundersøkelse - Bestemmelse av kjemisk oksygenbehov (ISO 6060:1989).	Homogenisert, ufiltrert og ikke dekantert prøve.

Parametere	*Norsk Standard*	*Analysemetode*	*Tilleggskrav*
SS - Suspendert stoff	NS-EN-872	Vannundersøkelse - Bestemmelse av suspendert stoff - Metode med filtrering gjennom glassfiberfiltre.	Filtrering av representativ prøve med glassfiberfilter 1,2 µm eller sentrifugering av en representativ prøve (i minst fem minutter på 2800 til 3200 g).
Tot-P - Total fosfor	NS-EN-ISO-6878	Vannundersøkelse - Bestemmelse av fosfor - Spektrometrisk metode med ammoniummolybdat.	
Tot-N - Total nitrogen	NS-EN-ISO-13395	Vannundersøkelse - Bestemmelse av nitritt-nitrogen og nitrat-nitrogen og summen av begge ved automatisert analyse (CFA og FIA) og spektrometrisk deteksjon (ISO 13395:1996) og	
	NS-ISO-5663	Vannundersøkelse - Bestemmelse av Kjeldahl-nitrogen - Fremgangsmåte etter oppslutning med selen (= EN 25663:1993) (ISO 5663:1984)	

2.3 Drifts- og vedlikeholdsavtale

En forutsetning for tilstrekkelig funksjonalitet for minirenseanlegg er at det inngås skriftlig avtale om drift og vedlikehold (service) med leverandør eller annen fagkyndig virksomhet. Følgende punkter skal være regulert i avtalen:

- Servicebesøk. (Antall besøk per år og oppgaver som skal utføres ved service, herunder kontroll av slammengde, tømming av slam, kontroll av vannkvalitet, kontroll av alarm mv.).
- Beredskapsordning som sikrer anleggseier assistanse dersom det oppstår funksjonssvikt på anlegget.
- Årlig rapportering av service og slamtømming til kommunen.
- Leveranse av deler.
- Eventuelle andre forhold som også er av forurensningsmessig betydning for det aktuelle anlegget.

0 Kapittel 11 endret ved forskrift 15 des 2005 nr. 1691 (i kraft 1 jan 2007).

Kapittel 12. Krav til utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende

Fastsatt med hjemmel i lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensningsloven) § 9, § 52a, § 81 og § 86.

0 Kapittel 12 endret ved forskrift 15 des 2005 nr. 1691 (i kraft 1 jan 2007).

§ 12-1. *Virkeområde for kapittel 12*

Kapittel 12 gjelder for utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter, turistbedrifter og lignende virksomhet med utslipp mindre enn 50 pe. For virksomhet som kun slipper ut gråvann, gjelder dette kapittel bare dersom det er innlagt vann.

Krav i kapittel 12 gjelder ikke påslipp til offentlig avløpsnett.

§ 12-2. *Forurensningsmyndighet*

Kommunen er forurensningsmyndighet etter dette kapitlet og fører tilsyn med at bestemmelsene og vedtak fattet i medhold av dette kapitlet følges.

§ 12-3. *Krav om tillatelse*

Ingen kan sette i verk nye utslipp eller øke utslipp vesentlig uten at tillatelse er gitt i medhold av § 12-5.

Utslipp etablert før 1. januar 2007, som ikke økes vesentlig, er tillatt i den grad dette følger av § 12-16.

§ 12-4. *Søknad om tillatelse*

Ved etablering av nye utslipp eller vesentlig økning av eksisterende utslipp av sanitært avløpsvann skal den ansvarlige sørge for at

1) det er utarbeidet en skriftlig, fullstendig søknad som inneholder de nødvendige opplysningene for kommunens behandling, herunder:
   a) den ansvarliges navn og adresse,
   b) om utslippet skal etableres og drives i samsvar med kravene i § 12-7 til § 12-13, eller om det søkes om å fravike disse kravene,
   c) dokumentasjon på hvordan utslipp skal etableres og drives,
   d) plassering av avløpsanlegg og utslippsted på kart i målestokk 1:5000 eller større,
   e) utslippets størrelse i pe, jf. § 11-3 bokstav m,
   f) beskrivelse av utslippsstedet,
   g) interesser som antas å bli berørt av etableringen, herunder interesser knyttet til drikkevannsforsyning, rekreasjon eller næringsvirksomhet,
   h) oversikt over hvem som skal varsles, og
   i) samtykke fra kommunens planmyndighet dersom utslippet er i strid med endelige planer etter plan- og bygningsloven.
2) parter og andre som kan bli særlig berørt av saken er varslet om innholdet i søknaden. Kopi av varselet skal sendes til kommunen samtidig med at parter og andre blir varslet. I varselet skal det fremgå at uttalelser må være kommet til søker innen en frist på minst fire uker etter at varselet er sendt.
3) søknad er sendt til kommunen, etter at uttalelsesfristen er utløpt, sammen med kvittering for at varsel er sendt og eventuelle uttalelser.

Reglene om varsel og granneskjønn i granneloven § 6 til § 8 gjelder ikke for utslipp etter denne forskrift.

§ 12-5. *Behandling av søknad*

Fullstendig søknad i overensstemmelse med krav i § 12-7 til § 12-13 skal avgjøres av kommunen innen seks uker. Dersom kommunen ikke har avgjort slik søknad innen fristens utløp, regnes tillatelse for gitt såfremt det ikke er grunn til å tro at noen part vil være misfornøyd med dette. Klagefristen begynner å løpe fra den dagen fristen utløper. Fullstendig søknad om tillatelse til utslipp med krav som fraviker § 12-7 til § 12-13 skal avgjøres uten ugrunnet opphold.

Kommunen kan under behandling av søknaden fastsette krav som fraviker § 12-7 til § 12-13, herunder fastsette krav til utslippssted, -anordning og -dyp, eller nekte etablering av utslipp. Der søknad om utslipp er i samsvar med § 12-7 til § 12-13, kan kommunen kun varsle om utvidet saksbehandlingstid dersom fristen på seks uker ikke er utløpt, og dersom det foreligger særlige forhold som brukerkonflikter eller lignende. Når kommunen avgjør om det skal fastsettes andre krav, skal det legges vekt på de forurensningsmessige ulempene ved tiltaket sammenholdt med de fordeler og ulemper som tiltaket for øvrig vil medføre.

Kommunen skal samordne behandling av søknad om utslippstillatelse etter dette kapittel med byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at tillatelse er gitt, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn to år, faller retten til å etablere utslippet bort. Dersom utslippet fremdeles er aktuelt, må ny søknad sendes inn.

0 Endret ved forskrift 14 sep 2006 nr. 1098 (i kraft 1 jan 2007).

§ 12-6. *Lokal forskrift*

Kommunen kan fastsette lokal forskrift dersom det er nødvendig ut i fra forurensningsmessige forhold eller brukerinteresser. Kravene i lokal forskrift skal erstatte kravene i § 12-7 til § 12-13.

§ 12-7. *Avløpsnett*

Avløpsnettet skal, uten at det medfører uforholdsmessig store kostnader, dimensjoneres, bygges, drives og vedlikeholdes med utgangspunkt i den beste tilgjengelige teknologi og fagkunnskap, særlig med hensyn til

a) avløpsvannets mengde og egenskaper,
b) forebygging av lekkasjer, og
c) begrensning av forurensning av resipienten som følge av overløp.

Minirenseanlegg skal drives og vedlikeholdes i henhold til skriftlig drifts- og vedlikeholdsavtale, jf. vedlegg 2 punkt 2.3 til kapittel 11. Slamavskillere tilknyttet helårsbolig eller fritidsbolig skal tømmes helt for slam etter behov, ikke sjeldnere enn henholdsvis hvert andre og fjerde år.

Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsslam eller ristgods i en vannforekomst, verken ved dumping fra skip, utslipp fra rørledninger eller på noen annen måte.

§ 12-14. *Endring og omgjøring av tillatelse*

Kommunen kan i medhold av forurensningsloven § 18 oppheve eller endre vilkår i tillatelse og om nødvendig kalle tillatelsen tilbake.

§ 12-15. *Klage*

Enkeltvedtak truffet i medhold av dette kapitlet av forvaltningsorgan opprettet i medhold av kommuneloven, kan påklages til kommunestyret eller særskilt klagenemnd, jf. forurensningsloven § 85 annet ledd. For enkeltvedtak truffet av kommunestyret er fylkesmannen klageinstans.

§ 12-16. *Forholdet til eksisterende utslipp*

Tillatelser til utslipp av sanitært avløpsvann gitt i medhold av forurensningsloven og tilhørende forskrifter før 1. januar 2007 er fortsatt gjeldende.

Utslipp etablert før 1. januar 2007 og som det på tidspunkt for etablering ikke måtte innhentes tillatelse for etter det på den tid gjeldende regelverk, er fortsatt lovlige. Kommunen kan likevel i forskrift eller enkeltvedtak bestemme at slike utslipp er ulovlige etter en fastsatt frist.

§ 12-17. *Oppheving av lokale forskrifter*

Lokale forskrifter for utslipp av sanitært avløpsvann gitt i medhold av forurensningsloven og tilhørende forskrifter før 1. januar 2007 oppheves.

Kapittel 13. Krav til utslipp av kommunalt avløpsvann fra mindre tettbebyggelser

Fastsatt med hjemmel i lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensningsloven) § 9, § 52a, § 81 og § 86.

0 Kapittel 13 endret ved forskrift 15 des 2005 nr. 1691 (i kraft 1 jan 2007).

§ 13-1. *Virkeområde for kapittel 13*

Kapittel 13 gjelder for utslipp av kommunalt avløpsvann fra tettbebyggelse med samlet utslipp mindre enn 2000 pe til ferskvann, mindre enn 2000 pe til elvemunning eller mindre enn 10.000 pe til sjø. Kapittel 13 gjelder ikke for utslipp av sanitært avløpsvann fra avløpsanlegg med utslipp mindre enn 50 pe.

Krav i kapittel 13 gjelder ikke påslipp til offentlig avløpsnett.

§ 13-2. *Forurensningsmyndighet*

Kommunen er forurensningsmyndighet etter dette kapitlet og fører tilsyn med at bestemmelsene og vedtak fattet i medhold av dette kapitlet følges.

§ 13-3. *Krav om tillatelse*

Ingen kan sette i verk nye utslipp eller øke utslipp vesentlig uten at tillatelse er gitt i medhold av § 13-5.

Utslipp etablert før 1. januar 2007, som ikke økes vesentlig, er tillatt i den grad dette følger av § 13-18.

§ 13-4. *Søknad om tillatelse*

Ved etablering av nye utslipp eller vesentlig økning av eksisterende utslipp av kommunalt avløpsvann skal den ansvarlige sørge for at

1) det er utarbeidet en skriftlig, fullstendig søknad som inneholder de nødvendige opplysningene for kommunens behandling, herunder:
   a) den ansvarliges navn og adresse,
   b) om utslippet skal etableres og drives i samsvar med kravene i § 13-6 til § 13-16 eller om det søkes om å fravike disse kravene,
   c) dokumentasjon på hvordan utslipp skal etableres og drives,
   d) plassering av renseanlegg og utslippsted på kart i målestokk 1:5000 eller større,
   e) utslippets størrelse i pe, jf. § 11-3 bokstav m,
   f) beskrivelse av utslippssted, utslippsanordning og -dyp,
   g) interesser som antas å bli berørt av etableringen, herunder interesser knyttet til drikkevannsforsyning, rekreasjon eller næringsvirksomhet,
   h) oversikt over hvem som skal varsles, og
   i) samtykke fra kommunens planmyndighet dersom utslippet er i strid med endelige planer etter plan- og bygningsloven.
2) parter og andre som kan bli særlig berørt av saken er varslet om innholdet i søknaden. Kopi av varselet skal sendes til kommunen samtidig med at parter og andre blir varslet. I varselet skal det fremgå at uttalelser må være kommet til søker innen en frist på minst fire uker etter at varselet er sendt.
3) søknad er sendt til kommunen, etter at uttalelsesfristen er utløpt, sammen med kvittering for at varsel er sendt og eventuelle uttalelser.

Reglene om varsel og granneskjønn i granneloven § 6 til § 8 gjelder ikke for utslipp etter denne forskrift.

§ 13-5. *Behandling av søknad*

Fullstendig søknad i overensstemmelse med krav i § 13-6 til § 13-16 skal avgjøres av kommunen innen seks uker. Dersom kommunen ikke har avgjort slik søknad innen fristens utløp, regnes tillatelse for gitt såfremt det ikke er grunn til å tro at noen part vil være misfornøyd med dette. Klagefristen begynner å løpe fra den dagen fristen utløper. Fullstendig søknad om tillatelse til utslipp med krav som fraviker § 13-6 til § 13-16 skal avgjøres uten ugrunnet opphold.

Kommunen kan under behandling av søknaden fastsette krav som fraviker § 13-6 til § 13-15, herunder fastsette krav til utslippssted, -anordning og -dyp, eller nekte etablering av utslipp. Der søknad om utslipp er i samsvar med § 13-6 til § 13-15, kan kommunen kun varsle om utvidet saksbehandlingstid dersom fristen på seks uker ikke er utløpt, og dersom det foreligger særlige forhold som brukerkonflikter eller lignende. Når kommunen avgjør om det skal fastsettes andre krav, skal det legges vekt på de forurensningsmessige ulemper ved tiltaket sammenholdt med de fordeler og ulemper som tiltaket for øvrig vil medføre.

Kommunen skal samordne behandling av søknad om utslippstillatelse etter dette kapitlet med byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at tillatelse er gitt, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn to år, faller retten til å etablere utslippet bort. Dersom utslippet fremdeles er aktuelt, må ny søknad sendes inn.

0 Endret ved forskrift 14 sep 2006 nr. 1098 (i kraft 1 jan 2007).

§ 13-6. *Avløpsnett*

Avløpsnettet skal, uten at det medfører uforholdsmessig store kostnader, dimensjoneres, bygges, drives og vedlikeholdes med utgangspunkt i den beste tilgjengelige teknologi og fagkunnskap, særlig med hensyn til

a) avløpsvannets mengde og egenskaper,
b) forebygging av lekkasjer, og
c) begrensning av forurensning av resipienten som følge av overløp.

Den ansvarlige skal legge til grunn anerkjente metoder som beslutningsgrunnlag for rehabilitering av avløpsnettet.

Den ansvarlige skal som en del av internkontrollen ha en samlet oversikt over alle overløp på avløpsnettet. Oversikten skal inkludere eventuelle lekkasjer av betydning.

Eventuelle henvendelser om problemer avløpsnettet skaper skal registreres og oppbevares av den ansvarlige i minst fem år.

0 Endret ved forskrift 14 sep 2006 nr. 1098 (i kraft 1 jan 2007).

§ 13-7. *Utslipp til følsomt og normalt område*

Kommunalt avløpsvann med utslipp til følsomt og normalt område, jf. vedlegg 1 punkt 1.2 til kapittel 11, skal minst etterkomme 90% reduksjon av fosformengden beregnet som årlig middelverdi av det som blir tilført renseanlegget.

§ 13-8. *Utslipp til mindre følsomt område*

Kommunalt avløpsvann med utslipp til mindre følsomt område, jf. vedlegg 1 punkt 1.2 til kapittel 11, skal ikke forsøple sjø og sjøbunn, og minst etterkomme

a) 20% reduksjon av SS-mengden i avløpsvannet beregnet som årlig middelverdi av det som blir tilført renseanlegget,

b) 100 mg SS/l ved utslipp beregnet som årlig middelverdi,

c) sil med lysåpning på maks 1 mm, eller

d) slamavskiller utformet i samsvar med § 13-11.

Nye utslipp, utslipp som økes vesentlig eller renseanlegg som endres vesentlig må etterkomme kravet i bokstav a eller b.

§ 13-9. *Utslippssted*

Utslippsstedet for avløpsvann fra renseanlegg skal lokaliseres og utformes slik at virkningene av utslippet på resipienten blir minst mulig og at brukerkonflikter unngås, herunder slik at utslippet ikke medfører fare for forurensning av drikkevann.

§ 13-10. *Lukt*

Avløpsanlegget skal dimensjoneres, bygges, drives og vedlikeholdes på en slik måte at omgivelsene ikke utsettes for sjenerende lukt. Eventuelle henvendelser om luktproblemer skal registreres og oppbevares av den ansvarlige i minst fem år.

0 Endret ved forskrift 14 sep 2006 nr. 1098 (i kraft 1 jan 2007).

§ 13-11. *Utforming og drift av renseanlegg*

Renseanlegget skal dimensjoneres, bygges, drives og vedlikeholdes av fagkyndige slik at det har tilstrekkelig yteevne under alle klimatiske forhold som er normale for stedet der det ligger. Ved utformingen av anlegget skal det tas hensyn til variasjoner i mengde avløpsvann i løpet av året. Renseanlegget skal utformes slik at det kan tas representative prøver av det tilførte avløpsvannet og av det rensede avløpsvannet. Det skal være mulig å foreta målinger av mengde avløpsvann.

Minirenseanlegg skal drives og vedlikeholdes i henhold til skriftlig drifts- og vedlikeholdsavtale, jf. vedlegg 2 punkt 2.3 til kapittel 11. Slamavskillere skal tømmes helt for slam etter behov og ikke sjeldnere enn hvert andre år.

Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsslam eller ristgods i en vannforekomst, verken ved dumping fra skip, utslipp fra rørledninger eller på noen annen måte.

Henvendelser om problemer utslippet skaper, skal registreres og oppbevares av den ansvarlige i minst fem år.

§ 13-12. *Prøvetaking*

Den ansvarlige for renseanlegget skal sørge for at det tas prøver av renset avløpsvann dersom renseanlegget omfattes av kravene i § 13-7, § 13-8 bokstav a eller b. Når prøver tas, skal tilført vannmengde måles og registreres.

Prøvene skal være representative for avløpsvannet og tas ved hjelp av et automatisk, mengdeproporsjonalt eller et tidsproporsjonalt prøvetakingssystem. Prøvene skal tas med jevne mellomrom gjennom året. Prøvetakingstidspunktet skal være i henhold til en tidsplan oppsatt på forhånd i virksomhetens internkontroll. Prøvene skal konserveres og oppbevares i samsvar med Norsk Standard eller annen anerkjent laboratoriepraksis.

Det skal tas døgnblandprøver når prøven skal analyseres for BOF_5 . Det skal tas døgn- eller ukeblandprøver når prøven skal analyseres for SS eller tot-P. Det skal minst tas følgende antall prøver:

a) 6 prøver per år fra avløpsanlegg under 1000 pe.

b) 12 prøver per år fra avløpsanlegg større enn eller lik 1000 pe.

Dersom prøvetakingen av utløpsvannet er lokalisert slik at prøven ikke inkluderer avløpsvann som går i overløp i eller ved renseanlegget, skal overløpsbidraget måles, registreres og medregnes i rensegraden.

§ 13-13. *Alternativ til prøvetaking*

Renseanlegg mellom 50 og 1000 pe i mindre følsomt område kan ha dokumentasjon som alternativ til årlig prøvetaking, jf. § 13-12. Det skal innen 18 måneder etter oppstart av renseanlegget foreligge en rapport for hvert enkelt anlegg som verifiserer at kravene etterkommes. Rapporten skal være basert på minst 6 prøver tatt over en periode på 12 måneder.

Renseanlegg med naturlig infiltrasjon kan ha dokumentasjon som alternativ til årlig prøvetaking, jf. § 13-12. Det skal foreligge dokumentasjon på at anleggets størrelse og plassering er tilpasset de aktuelle vannmengdene og grunnforholdene på stedet. Dokumentasjonen skal omfatte grunnundersøkelser og inneholde informasjon om hydraulisk kapasitet, infiltrasjonskapasitet, løsmassens egenskaper som rensemedium og risiko for forurensning. Naturlige infiltrasjonsanlegg skal i tillegg ha dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet.

Dokumentasjonen skal utføres av nøytrale fagkyndige.

§ 13-14. *Analyse*

Prøvene som er tatt i henhold til § 13-12 og § 13-13, skal analyseres for de aktuelle renseparametre som fremgår av § 13-7 og § 13-8. Prøvene skal analyseres av laboratorier som er akkreditert for de aktuelle analysene. Analysemetoder nevnt i vedlegg 2 punkt 2.2 til kapittel 11 skal benyttes. Alternativt kan analysemetoder med dokumentert høy korrelasjon med analysemetodene i vedlegg 2 punkt 2.2 til kapittel 11 benyttes.

§ 13-15. *Vurdering av analyseresultater*

Den ansvarlige skal korrigere analyseresultatene for avløpsvann som i prøvetakingsperioden har gått utenom prøvetakingsstedet, herunder spesielt for overløp i eller ved renseanlegget.

Det skal ikke tas hensyn til ekstreme analyseverdier dersom disse skyldes uvanlige forhold, som for eksempel kraftig nedbør.

§ 13-16. *Rapportering*

Den ansvarlige for private avløpsanlegg større enn 50 pe skal årlig rapportere nødvendige opplysninger til kommunen innen 1. februar.

§ 13-17. *Endring og omgjøring av tillatelse*

Kommunen kan i medhold av forurensningsloven § 18 oppheve eller endre vilkår i tillatelse og om nødvendig kalle tillatelsen tilbake.

§ 13-18. *Forholdet til eksisterende utslipp*

Tillatelser til utslipp av kommunalt avløpsvann mindre enn 1000 pe til mindre følsomme områder gitt i medhold av forurensningsloven og tilhørende forskrifter før 1. januar 2007, er fortsatt gjeldende.

Tillatelser til utslipp av kommunalt avløpsvann til følsomt og normalt område, og utslipp større enn eller lik 1000 pe til mindre følsomt område gitt før 1. januar 2007 i medhold av forurensningsloven med tilhørende forskrifter, er fortsatt gjeldende med følgende endringer:

a) § 13-6, § 13-10, § 13-11, § 13-16 erstatter tillatelsens krav til avløpsnett, lukt, utforming og drift og rapportering, og

b) § 13-12 til § 13-15 erstatter tillatelsens krav til prøvetaking og analyse dersom tillatelsen har krav til rensing som er lik eller strengere enn rensekravene i § 13-7 og § 13-8 bokstav a og b, eller

c) § 13-7 til § 13-8, og § 13-12 til § 13-15 erstatter tillatelsens krav til rensing, prøvetaking og analyse fra 31. desember 2008, dersom tillatelsens krav til rensing er mer lempelig enn rensekravene i § 13-7 til § 13-8.

Utslipp etablert før 1. januar 2007 og som det på tidspunkt for etablering ikke måtte innhentes tillatelse for etter det på den tid gjeldende regelverk, er fortsatt lovlige. Kommunen kan likevel i enkeltvedtak bestemme at slike utslipp er ulovlige etter en fastsatt frist.

0 Endret ved forskrift 14 sep 2006 nr. 1098 (i kraft 1 jan 2007).

Lokale forskrifter for utslipp av avløpsvann – Naglestadområdet

§ 1 Hjemmel
Denne forskrift er fastsatt med hjemmel i Forskrift om begrensing av utslipp av forurensing. (forurensingsforskriften), kap 12,§12-6.

§ 2, Virkeområde
Forskriften gjelder utslipp av sanitært avløpsvann fra boliger, hytter, turistbedrifter og lignende virksomhet innenfor disposisjonsplanen for Naglestadområdet med utslipp mindre enn 50 pe, jfr forurensingsforskriftens § 12-1

Virkeområdet er avgrenset til bygg som har innlagt vann eller på annen måte har utslipp som medfører fare for forurensing.

§3, Søknad og tillatelse
Ved søknad om tillatelse til utslipp skal det fremlegges dokumentasjon for at §§4-11 i denne forskriften er oppfylt. For øvrig gjelder forurensingsforskriftenes §§ 12-3 til 12-5.

§ 4, Avløpsnett
Avløpsnettet skal, uten at det medfører uforholdsmessig store kostnader, dimensjoneres, bygges, drives og vedlikeholdes med utgangspunkt i den tilgjengelige teknologi og fagkunnskap, særlig med hensyn til avløpsvannets mengde og egenskap og forebygging av lekkasje.

Det tillates ikke etablert overløp fra avløpsanlegg som ikke er en del av en konkret helhetlig løsning.

§ 5, Rensetekniske løsninger
Avløpsanlegg skal planlegges, dimensjoneres og utføres i samsvar med de anbefalinger som er gitt ved Miljøblader. Det kan benyttes følgende hoved løsninger for utslipp

- Infiltrasjonsanlegg i stedlige masser
- Minirenseanlegg med utslipp til infiltrasjon, vann/bekk eller til jordhaug
- Biofilter(for gråvann) kombinert med Jets vakuumtoalett eller biologisk toalett kun hytter
- Høygradig rensing for en samling av hytter (bedre rensing enn et minirenseanlegg)
- Kombinasjoner av løsningene nevnt over.

Andre løsninger kan bli vurdert etter særskilt søknad og tillatelse

§ 6, Rensekrav for ny bebyggelse
Området er del opp i 3 vannsoner, hvor følgende krav et stilt:

Naglestadheia og arealene øst for lokevannet og Bjennvann sone 3. Området med utslippsbegrensning utover høygradig rensing. Forurensingsforskriftens 12-8 punkt a).

Naglestad og Kvestad sone 2. Område med sekundærensing. Forurensingsforskriftens 12-8 punkt b)

Mydlandsområdet sone 2, Område med sekundærrensing. Forurensingsforskriftens 12-8 punkt c)

Kommunen kan i egen tillatelse fravike disse kravene.

§ 7, Rensekrav for eksisterende bebyggelse.
Ved endringer, påbygg, tilbygg av eksisterende bebyggelse vil kravene for innlegging av vann være tilsvarende som for ny bebyggelse med hensyn til utslipp.

Kommunen kan i egen tillatelse fravike disse kravene

§ 8, Dokumentasjon av rensegrad
Renseeffekten skal beregnes som årlig middelverdi av det som blir tilført renseanlegg.

Renseanlegg med naturlig infiltrasjon eller jordhaug skal ha dokumentasjon av grunnforholdene for både gråvann- og sortvannsanlegg. For øvrig gjelder dokumentasjonskravet i samsvar med § 12-10 i forurensingsforskriften.

§ 9 Utslippssted
Utslipp fra avløpsvann fra renseanlegg skal lokaliseres slik at

- utslippet til vann eller bekk lokaliseres minst 2 meter under laveste vannstand og minst 100 meter fra allment benyttet badeplass
- utslipp til grunnen kun til forekomster med stedlige masser som kan håndtere utslippet

Utslippssted for avløpsvann fra renseanlegg skal lokaliseres og utformes slik at virkningene av utslippet på resipienten blir minst mulig og at brukerkonflikter unngås. Utslippet skal ikke medføre fare for forurensing av drikkevann.

§ 10 Lukt
Avløpsanlegget skal dimensjoneres, bygges, og vedlikeholdes på en måte at omgivelsene ikke usettes for sjenerende lukt.

§ 11 Utforming og drift av renseanlegget
Avløpsanlegg skal dimensjoneres, bygges, drives og vedlikeholdes slik at det har tilstrekkelig yteevne under alle klimatiske forhold som er normalt i området. Ved utforming av anlegget skal det tas hensyn til variasjoner i mengde sanitært avløpsvann i løpet av året.

§ 12 Virkning for andre forskrifter
Denne forskrift erstatter § 12-6 til og med § 12-13 i forurensingsforskriften

§ 13 Ikrafttredelse
Denne forskrift trær i kraft ved vedtak av ....., sak .....

LKS Bygg A/S - Arkitre
Øksa 2
4515 Mandal.
Mail:knut@arkitremandal.no
Telefon 916 25780
Org nr 992 754 141

Egen adresseliste

Vår ref. **Deres ref** **Dato: 25.04.2013**

MØTE FREDAG 03.05.13 KL 18.00 PÅ KOMMUNEHUSET - TINGVATN

I forbindelse med brevet jeg sendte til hovedgrunneierne av hytteområdene på Naglestadheia, har det fremkommet et ønske om nærmere informasjon.

Det vil bli avholdt et orienteringsmøte på kommunehuset på Tingvatn fredag den 03.05.13 kl 18.00.

Jeg håper flest mulig har anledning å møte.

Med hilsen

Knut Sand

LKS Bygg A/S - Arkitre
Øksa 2
4515 Mandal.
Mail:knut@arkitremandal.no
Telefon 916 25780
Org nr 992 754 141

Til hovedgrunneiere av hytteområde på Naglestad.

Vår ref. **Deres ref** **Dato: 15.04.2013**

AD OVERORDNET PLAN FOR UTSLIPP FRA HYTTER INNENFOR AREALDISPONERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE PÅ NAGLESTAD.

Jeg skal fremme en overordnet plan for utslipp fra hytter innenfor det området som kommunen har avsatt i kommuneplanens arealdel som en arealdisponeringsplan for hytter. Det foreligger vedtekter til planen. Det er etter vedtektene ikke anledning å legge inn vann i hyttene. Fra vedtektene siteres følgende:
" Dersom det i fremtiden skulle bli utviklet systemer eller metoder for å rense eller fjerne avløpsvannet, skal det være tillatt å legge inn vann i hyttene. Dette skal likevel bare tillates etter at en fullstendig plan for avløp utarbeides og godkjennes av alle de instanser som har myndighet i slike saker."

Siden disposisjonsplanen med vedtekter for hytter ble vedtatt, er det nå kommunen som er forurensingsmyndigheten og Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen er kontrollmyndighet. Innenfor kommunen har kommunelegen en viktig posisjon. Det er også utviklet flere gode renseanlegg og metoder for behandling av avløpsvann, slik at et renset avløpsvann ikke gir negative miljøpåvirkning ved utslipp i naturen. For det aktuelle området synes det å være spesielt viktig å rense for bakterier og for vekststoffene i avløpsvannet. Det er følgelig ikke ønskelig å forurense drikkevannskilder/badevann eller å tilføre vann- og vassdraget næringsstoffer som gir uønsket vekst i det våte element.

I utgangspunktet har det nok vært fremmet tanker i kommunen om å lage en samlet plan for et avløpsanlegg som skal dekke hele området. Så vidt jeg kan vurdere vil en slik løsning bli uforholdsmessig kostbar og det er lite trolig at det noen gang vil være et økonomisk grunnlag for å kunne gjennomføre en slik løsning. Hyttene ligger for spredt og det er lange avstander mellom områdene. I et forslag til kommunen vil derfor området bli delt opp med forskjellige løsninger alt etter hvor hyttene er lokalisert innenfor planområdet. Dette vil gjøre det mulig å lage gode utslippsløsninger i nærheten av en gruppe hytter som har terrengsamhørighet. Det vil da også være mulig å etablere utslippsløsninger for delområder. Det er her viktig å presisere at det er kommunen som er forurensingsmyndighet og vil bestemme alle forhold rundt en utslippsplan.

En svært viktig part i tilknytning til en plan er hovedgrunneierne. Uten hovedgrunneiernes samtykke vil det være vanskelig å planlegge i området. Kanskje vil både ledningsnett og renseanlegg med mer bli liggende på hovedbruket. Det er derfor nødvendig at vi for et samtykke fra den enkelte hjemmelshaver til å kunne lage et grunnlag for både plan og seinere gjennomføring. **Vi har utarbeidet et forslag til avtaletekst for en avtale som vi ber om blir signert og returnert hit snarest.**

Avtalen vedlegges i 2 eksemplar og jeg ber om at begge blir undertegnet. Jeg vil seinere returnere det ene tilbake med signatur.

Dersom det vedlegges opplysninger om telefon og email adresse, vil dette gjøre det lettere for meg å ha kontakt fremover i saken.

Kommunen har gitt en oversikt over aktuelle matrikkelnummer med tilhørende hjemmelshaver. Oversikten følger vedlagt. Så vidt vi kan se omfatter planområdet 13 hovedeiendommer fordelt på 11 hjemmelshavere. Dersom noen ser feil eller mangler ved listen ville jeg vært svært glad for å få en tilbakemelding herom, helst på en mail.

Dersom noen har merknader for øvrig til det arbeidet jeg skal presentere for kommunen, vil jeg også svært gjerne høre noe i forkant, også her helst på mail.

Med hilsen

Knut Sand

Vedlegg: Avtale – 2 stk
Liste over hjemmelshavere

AVTALE

mellom

.....

Gnr/bnr og hjemmelshaver

og

LKS Bygg AS – org nummer 992 754 141

OM

BRUK AV GRUNN FOR PLANLEGGING OG BYGGING AV UTSLIPPSANLEGG FOR HYTTER INNENFOR HYTTEOMRÅDE PÅ NAGLESTADHEIA.

1. LKS Bygg AS gis herved rett til å benytte del av gnr..... bnr..... i Hægebostad kommune for utarbeidelse av en overordnet plan for utslipp innenfor kommunens arealdisponerte hytteområdet i kommuneplanens arealdel for Naglestadheia. Retten omfatter også å kunne bruke arealer for gjennomføring av planen, slik Hægebostad kommunen måtte fatte vedtak om.
2. LKS Bygg AS kan uten ytterligere avtale videretransportere retten til bruk av grunn til Hægebostad kommune, velforening(er) eller 3 person som vil gjennomføre en utbygging/delutbygging slik kommunen som forurensingsmyndighet fatter vedtak om. Etter et kommunalt vedtak om utslipp kan videre arbeider straks igangsettes uten ny avtale. Målsettingen er å finne løsninger på tvers av eiendomsgrenser og til det beste for brukerne, innenfor de rammer som kommunen måtte bestemme.
3. Det betales ikke kompensasjon for rettighetene nevnt under punkt 1 og 2. Hovedgrunneier(e) forbeholder seg allikevel retten til selv å kunne bygge ut avløpsanlegg. Vil hovedgrunneier(e) utøve den retten, skal dette avklares etter at kommunen har vedtatt rammebetingelsene for utslipp i området. Ved eventuell tvist om hvem som skal igangsette arbeider, har hovedgrunneier en førsterett. Annen interessert kan sette en frist på 5 måneder for å få fremlagt konkrete byggeplaner og en igangsettingsdato for arbeider. Igangsettingsdatoen for arbeider skal da være innenfor et påfølgende år fra dato. Punkt 2 vil gjelde fullt ut etter en tidshorisont på 1 år og 5 måneder ved et tvistetilfelle.
4. En utbygger vil ha det fulle ansvar overfor offentlige myndigheter for både gjennomføring og sluttresultat.
5. Skulle LKS Bygg AS av en eller annen grunn ikke være i stand til å gjennomføre avtalen, vil denne automatisk bli transportert over til Hægebostad kommune.
6. Avtalen foreligger i 2 eksemplar, hvorav partene har hver sitt..

.....

Hjemmelshaver (underskrift) av ..... og personnummer

.....

LKS Bygg AS v/Knut Sand.Org nummer 992 754 141

Den .....

FORLENGELSE AV FESTEKONTRAKT UNDER GNR. 25 BNR. 13, LOKA I HÆGEBOSTAD KOMMUNE

Forlengelse av festekontrakt for gnr. 25, bnr. 13, fnr. 8.

Ifølge festekontrakt av 02.10.1976 framgår det at total festetid er 80 år, med fornyelse hvert 20 år.

Jeg ber om at festekontrakten forlenges i 20 år fra 30.07.2026 til 30.07.2046.

5/8 - 26

dato

J.E.-Ø. N.

JAN EVEN ØIE NILSEN (SØNNS/SKIFTEFULLMEKTIG)

fester

Bekreftelse fra grunneier.

Jeg bekrefter herved forlengelsen av festekontrakten under gnr. 25, bnr. 13, fnr. 8.

13/8 - 2026

Dato

Irene Loka

grunneier

Dagbok nr. 3308 1976
Lyngdal sorenskriverembede

Kontraktsformularet er utarbeidet av Norges Bondelag.
Kontrakten føres på lager hos
Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: TORLEIV LOKA

Adresse: 4595 TINGVATN

Festerens navn: BJØRN NILSEN

Adresse: Larsokveien 56, 4040 MADLA

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. **Tomt.**
Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Loka, gnr. 25 bnr. 13
i Hægebostad kommune for tidsrommet fra 1/1. 1977 til 31/12 97

Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. ~~Krav herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.~~
se under særbestemmelser

Tomta er avmerket i terrenget enten som a eller b nedenfor. Beliggenheten framgår ellers av vedheftede kartskisse:

a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 36 L

b) Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomtehjørnene.

2. **Festeavgift.**

Festeavgiften er kr. ....01.... for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. ...800.-... pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.

Festeavgiften indeksreguleres hvert [redacted]/tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.

Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet.

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

3. **Bebyggelse.**

Festeren har rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres

a) slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.

b) innenfor pelene i tomtehjørnene.

Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke brukes på noen del av hytta.

4. **Renovasjon.**

Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene.

Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m. v.

5. **Atkomst.**

Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen.

For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

6. **Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.**

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.

Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.

Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr settes opp.

7. **Forretningsmessig virksomhet.**

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg, herbergevirksomhet o. l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. **Bebyggelse m. v. i nabolaget.**

Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt.
Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m. v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

9. **Salg m. v.**

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. **Regler for festetidens utløp.**

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.

11. **Regler ved mislighold.**

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlatelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette.
Eieren kan, om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p.a.

Grunneieren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

12. **Omkostninger.**

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.

13. **Særbestemmelser,** som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

Vedr. festekontrakter for gr.nr. 25 br.nr. 13 Naglestadheia.
pkt. 1. Festetid er 20 år. Tomta avmerket som a), b) strykes.
pkt. 2. Festeavgiften reguleres hvert 10.år.
pkt. 3. b) strykes

Ad. pkt. 4. Renovasjon.
Når 10 hytter er bygget, vil velforeningen i området organisere fjerning av søppel fra søppelbodene. Se vedtekter § 18.
Omkostningene for dette deles mellom hytteeierne.
Brøyting.
Når 10 hytter er bygget, vil velforeningen i området organisere brøyting av parkeringsplass. Velforeningen blir da enige om til hvilke tider brøyting skal skje. Omkostningene for dette deles mellom hytteeierne.
Løse hunder er ikke tillatt uten hytteeierne og grunneier tillatelse.
Båtrett i vannet avtales med grunneier i hvert tilfelle.
Bråk, fyll, misbruk av radio etc. er ikke tillatt.
Velforening:
Samtlige plikter å være med i velforeningen.
Vedtekter:
Vedtektene for hytteområdene på Naglestadheia er å anse som en del av kontrakten.

Festet fornyes 20 år ad gangen slik at total festetid blir 80 år.

Rett til og pakere inne i hyttefeltet.
1/5 - 83 Torleif Tokø

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Birkeland	2/10 - 1976
Sted	Dato
Torleif Tokø	Bjørn Vikse
Eier	Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. Tordis Vardal
2. [signature]

Dagbokført 22/10 76 Grunnbokført
Dokumentavgift betalt kr. 200,-
Tinglysgebyr betalt kr. 30,-
Heftelser anmerkes mot gebyr kr. 20,-
Lyngdal sorenskriverembete
4551 Farsund

EIGEDOMSOPPGÅVE. FRITIDSEIGEDOM O. L.

Eigar: BJØRN NILSEN Fødselsnummer: 171266 46513.

Eigedomen: LOKA gnr. 25 bnr. 13 festenr. ____

Opplysningar om grunnen:

Grunnen er kjöpt dato og år ____ for kr. ____ omk. kr. ____

Grunnen er festa dato og år 1/1-1977 for kr. 800,- i årleg avgift.

Grunnen er 500 m^2 og er ~~kjöpt~~/festa av: TORLEIV LOKA.

Ved festegrunn: Festetid i år: 20 Når skal festeavgifta regulerast: 10 år.

Opplysningar om bygg:

Ved kjöp, tidlegare eigar: ____

Kjöpesum kr. ____ Overdragingsomkostningar kr. ____ Betalt ____

Kjöpt/overfört dato og år: ____

Ved eige oppföring når tok bygginga til: MAI 1977 Når blei det tatt i bruk, eller var ferdig til bruk: 1/6 - 1977.

Kostpris utanom eige arbeid kr. ____ Eige arbeid kr. ____
(Ta vare på alle kostprisrekningar for eventuell seinare legitimasjonar)

Forsikringssum kr. 233 900,- pr. 25/11 - 82. Fullverdifors. Ja/~~Nei~~

Namn på forsikringsselskapet: NORGES BRANNKASSE

Utvendig målt grunnflate på hovudbygg: 60 m^2 + veranda/terrasse: 20 m^2
Utvendig målt grunnflate på uthus e.l: ____ m^2
Andre bygg:
Hovudbygget er oppfört av slag:

Grunnmur: PELER Yttervegger: TRE Tak: PAPP

Doble/termo vindu: JA. Golv/belegg: TRE Vinterisolert: JA.

Monterte oppvarmingskjelde: OVN. Monterte lyskjelde: NEI

Innlagt vatn: NEI Sanitæranlegg: SNUREDASS./MULDO.

Leiges bygget ut: NEI I så fall oppgje ein inntekta årlegårs til kontoret i eigedomskommunen.

Andre opplysningar:

STAVANGER. den ____

____
(underskrift)

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.