

# Hestheivegen 119



Prisantydning: **kr 4 990 000,-**





**SØRMEGLEREN**

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 1. etasje.



**SØRMEGLEREN**

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 2. etasje.

# Bortelid Panorama - Nyere og tiltalende hytte med 4 soverom, 2 stuer og 2 bad. Fritt utsyn og nydelig utsikt.

## OMRÅDE

**Bortelid**

## ADRESSE

**Hestheivegen 119, 4540**

## ÅSERAL

## Prisantydning

**kr 4 990 000,-**

Omkostninger: **kr 125 750,-**

Totalpris: **kr 5 115 750,-**

Kommunale avgifter: **kr 8 392,- per år**



---

BRA-i: 102 m<sup>2</sup>

BRA Total: 102 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2023

Soverom: 4

Rom: 6

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 945.8 m<sup>2</sup>

**Camilla Stenberg Rimestad**

Eiendomsmegler

**404 08 031**

**camilla@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Grimstad**

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

# HESTHEIVEGEN 119

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 638 i Åseral kommune.

### Areal

BRA - i: 102 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 102 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Gang, vaskerom, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 24 m<sup>2</sup> Loftstue, 2 soverom og bad.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

945.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Beliggende på en av Bortelid beste tomter. Eiendommen ligger tilbaketrunkent i enden av feltet og med nydelig utsikt. Meget gode solforhold.

### Beliggenhet

Beliggende i attraktivt og etablert hytteområde på Bortelid Panorama. Oppkjørte skiløyper like utenfor hyttedøren. Alpinanlegg, ski - stadion og butikk like i nærheten. Dagligvarehandelen kan gjøres på Bortelid Mat. Flott turterreng sommer som vinter. Godt utvalg med oppkjørte skiløyper.

Bortelid ligger ca. 650 moh, og er ett av Agders mest snøsikre område. 99 km. fra Kristiansand, 110 km fra Mandal, 127 km. fra Arendal og 237 km fra Stavanger.

Om sommeren kan man vandre innover fjellet i et nett av turstier og benytte seg av mange fiske- og bademuligheter. Bortelid byr på på badestrand, svaberg og kulper. Eller om man ønsker å gå i preparerte gangstier i skogen, rundt Bjørnen. Denne turløypen egner seg også for barnevogn. Området er også et godt utgangspunkt for fine sykkelturner.

### Adkomst

Kjør forbi Butikken på Bortelid og videre forbi avkjøringen til alpinbakken. Ta av til høyre inn Panoramavegen, videre inn i Hestheivegen.



## Bygningssakkyndig

Andreas Natvig

### Type takst

Tilstandsrapport

### Sammendrag selgers egenerklæring

se selgers egenerklæring i salgsoppgaven.

### Innhold

Følgende planløsning:

1. Etasje: Gang, sportsbod, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.
2. Etasje: Loftstue, 2 soverom og bad.

### Standard

En meget innbydende og flott hytte med mange fine detaljer. Hytta er oppført med en god håndverksmessig utførelse og standard.

Ènstavs parkett på soverom, kjøkken og stue. Fliser på gulv på bad og i gangen. Behandlet panel på alle vegger.

Kjøkkenet ligger i tilknytning og åpen løsning mot stuen. Her kan du lage mat samtidig som du er sosial med gjestene dine.

Spisestue i forbindelse med kjøkken med god plass til langbord som gjør at den blir til et naturlig samlingspunkt for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster.

Romslig stue og spisestue med ekstra takhøyde og store vindusflater som slipper inn masse lys, samt man kan sitte i sofaen og nyte den flotte utsikten. Vedovn midt i stuen skaper god stemning og god varme.

Trenger man ekstra spillerom for barnefamilier har man loftstue.

To flislagte bad, et i hver etasje.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Andreas Natvig den 18.01.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Hytte bygget 2023. Fantastisk utsikt og tomt helt i front. Godt utnyttet hytte med moderne farger og materialvalg.

Hytten fremstår i god teknisk stand utfra alder. Mindre merknader kommentert vedr dokumentasjon og noe evt ferdigstillelse.

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

Følgende avvik har fått TG3 og TG2:

Vaskerom TG3 : Ingen ventilasjon.

Tiltak:

Vurdere en vifte ut.

Kostnadsestimat: Under kr. 10.000

Utvendige trapper TG2:

Mangler trapp til dører.  
Tiltak: Etablere trapp.

Innvendig trapp TG2:  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider.  
• Andre tiltak:  
Håndløper anbefales på begge sider.

Overflater vegger og himling på bad 1. etasje TG2:  
• Det er avvik:  
Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.  
Konsekvens/tiltak  
• Tiltak:  
Oppsyn ved bruk.

Elektrisk anlegg TG2:  
Eksisterer ikke samsvarserklæring.  
Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik..

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin

### **TV/Internett/Bredbånd**

Internett via lokal antenne som strømmes to Tver og flere telefoner samtidig.  
Det ligger fiber klart for oppkobling.

### **Parkering**

Parkering på tomten.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Behagelig oppvarming med gulvvarme, vedovn og varmepumpe sikrer godt inn klima året rundt. Ring hytten varm, og du kommer opp til varm hytte.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Gul

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 8 392

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer årsavgift og forbruk vann og avløp og feiavgift. Kommunale avgifter er

---

avhengig av forbruk vann og kloakk.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 0

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi kan dessverre ikke bestilles for denne eiendommen

### **Andre utgifter**

Medlemskap velforening kr. 500,-

Fjellparkavgift, løypepreparering og aktivitetstilbud på Bortelid kr 1 407,- pr år.

Brøyteavgift kr. 4.441,- pr år.

Renovasjon: Kr. 2.932,- pr. år.

Tar forbehold om endringer ev disse gebyrene.

### **Info vannavgift**

Vannavgiften er inkludert i de kommunale avgiftene.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dok.nr: 900739 - Utskiifting -Overført fra: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:599 -Forbehold om at dokumentet eksisterer og er lesbar

Dok.nr:900106 - Utskiifting - Overutskifting -Overført fra: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:599 Forbehold om at dokumentet eksisterer og er lesbar

Dok.nr: 324 - Erklæring/avtale. Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av vann Gjelder Tjaldalsvann

Dok.nr: 990014 - Elektriske kraftlinjer - Overført fra: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:599

Dok.nr: 990079 - Elektriske kraftlinjer-

Dok.nr: 5570 - Erklæring/avtaleGrunneiererk. for VAE

Dok.nr: 4515 - Erklæring/avtale- Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter - Rettighetshaver: AE NETT AS

Dok.nr: 4516 - Erklæring/avtale- Bestemmelse om trafostasjon/kiosk - Rettighetshaver: AE NETT AS - Med flere bestemmelser

Dok.nr: 660387 - Jordskifte- Sak 1000-2005-0017 Tjaldal m.fl. v/Marnar jordskifterett

Dok.nr: 976568 - Best. om vann/kloakkledn, veg, anlegg og vedlikehold av ledninger m.m, elektriske ledninger/kabler, telefonledning/telesentral og om frisikt - Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:1.

Dok.nr: 67843 - Best. om vann/kloakkledn. - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelser om fjerning av trær. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:181

Dok.nr: 88970 - Best. om vann/kloakkledn, veg, anlegg og vedlikehold av ledninger m.m, elektriske ledninger/kabler og om telefonledning/telesentral. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:232

Dok.nr: 88970 - Best. om frisikt. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:232

Dok.nr: 89361 - Best. om om veg Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:49

Dok.nr: 89361 - Best. om vann/kloakkledn, elektriske ledninger/kabler, telefonledning/telesentral og om fjerning av trær som hindrer utsikten . Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:49

Dok.nr: 92716 - Best. om veg. Bestemmelse om vann og kloakkledning, elektriske ledninger/kabler og om telefonledning/telesentral - Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:271

Dok nr: 92859 - Best. om adkomstrett, anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. og om vegetasjon - Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:207

Dok nr: 93753 - Best. om fjerning av trær som hindrer utsikten, elektriske ledninger/kabler, telefonledning/telesentral, vann/kloakkledn og om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:131

Dok.nr: 97663 - Best. om adkomstrett. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:226

Dok.nr: 97771 - Best. om adkomstrett. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:53

Dok.nr: 97928 - Best. om adkomstrett. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:135

Dok.nr: 97953 - Best. om adkomstrett. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:91

Dok.nr: 98047 - Best. om adkomstrett. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:84

Dok.nr: 98095 - Best. om adkomstrett. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:54

Dok.nr: 98150 - Best. om adkomstrett. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:270

Dok.nr: 98220 - Best. om adkomstrett. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:205

Dok.nr: 102306 og 102540 - Best. om veg, vann og kloakkledning, elektriske ledninger/kabler, telefonledning/telesentral. Rett til å kreve fjerning av trær. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:269 og 48

Dok.nr: 103472 - Best. om adkomstrett, vann og kloakkledning, vegetasjon, anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:183 og 144

Dok.nr: 111240 - Best. om vann/kloakkledn, elektriske ledninger/kabler, telefonledning/telesentral. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:361

Dok.nr: 111240 - Best. om fjerning av trær som hindrer utsikten

Dok.nr: 112268 og 112448 - Best. om vann/kloakkledn, elektriske ledninger/kabler, telefonledning/telesentral, anlegg og vedlikehold, felling av trær og om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:102 og 190

Dok.nr: 112448 - Best. om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:190

Dok.nr: 124632 - Best. om adkomstrett. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:225

Dok.nr: 127579 - Best. om adkomstrett. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:72

Dok.nr: 127591 - Best. om adkomstrett. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:179

Dok.nr: 132147 - Best. om adkomstrett. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:61

Dok. nr: 148292 - Best. om vann/kloakkledn og om elektriske ledninger/kabler. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:185

Dok. nr: 155621 - Bestemmelse om veg. Best. om vann og kloakkledning. Best. om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Best. om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:214

Dok.nr: 159739 - Best. om adkomstrett. Best. om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Best. om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:70

Dok.nr: 159739 - Best. om vann/kloakkledn. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:70

Dok.nr: 238475 - Best. om veg. Best. om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Best. om frisikt. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:145

Dok nr.: 241356 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:262

Dok. nr: 241356 - Best. om vann/kloakkledn. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:262

Dok. nr. : 246310 - Best. om veg. Best. om vann/kloakkledn. Best. om elektriske ledninger/kabler. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:113

Dok nr.: 319275 - Best. om adkomstrett. Best. om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Best. om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:220

Dok.nr: 344532 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:86

Dok.nr: 344532 - Best. om vann/kloakkledn, om anlegg og vedlikehold av ledninger. elektriske ledninger/kabler, telefonledning/telesentral og om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:86

Dok. nr.: 384007 - Best. om vann/kloakkledn, anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. og om vegetasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:60

Dok.nr: 441156 - Best. om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:85

Dok.nr: 441156 - Best. om vann/kloakkledn, telefonledning/telesentral. Rett til i rimelig grad å krevje fjerna

tre som hindrar utsikten frå hytta. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:85  
Dok.nr: 900388 - Best. om veg, anlegg og vedlikehold av ledninger m.m og om Fjerning av trær, Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:41.  
Dok.nr: 553283 - Bestemmelse om veg, anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. og om fri sikt. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:259  
Dok.nr: 1027416 - Best. om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:387  
Dok.nr: 1027476 - Best. om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:368  
Dok. nr: 280010 - Best. om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:168  
Dok.nr: 280010 - Best. iflg. skjøte om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m og om å fjerne trær som hindrer utsikt. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:168  
Dok.nr: 378063 - Best. om adkomstrett, anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. og om vegstasjon. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:218  
Dok.nr: 437341 - Best. om veg, vann og kloakkledning, anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. og Rett til i rimelig grad å kreve fjernet tre som hindrer utsikten fra hytta. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:246  
Dok.nr: 927437 - Best. om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:381  
Dok.nr: 1123295 - Best. om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:390  
Dok.nr: 1184164 - Best. om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:399  
Dok.nr: 13382 - Best. om parkering og veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:388  
Dok.nr: 370246 - Best. iflg. skjøte -Rett til fjerning av trær som hindrer utsikt, anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. elektriske ledninger/kabler, veg, og om vann og kloakkledning. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:360  
Dok.nr: 450008 - Best. iflg. festekontrakt. Best. om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:394  
Dok.nr: 973818 - Best. om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:467  
Dok.nr: 990204 - Best. om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:392  
Dok. nr: 990270 - Best. om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:391  
Dok.nr: 27595 - Best. om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:357  
Dok.nr: 990027 - Best om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:217  
Dok.nr: 1067345 - Best. om adkomstrett. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:171  
Dok.nr: 1343154 - Best. om fiber-/data-/telekabel, kloakkledning, elektriske ledninger/kabler og om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:254 Snr:1 og 2.  
Dok. nr: 1446162 - Rett til å fjerne trær som hindrer utsikt. Best om vei, vedlikehold av kloakk, vann, fiber, data, elektriske kabler, anlegg/ledninger. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:258  
Dok.nr: 646086,105953, 200238, 1382604, 1474247 - Best. om veg og vedlikehold. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:496, 494, 599, 573,572  
Dok.nr: 1056938 - Bestemmelse om adkomstrett. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:540  
Dok.nr: - Best. om veg. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:573  
Dok. nr. 642178 - Best. om vann/kloakk, Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Best. om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Rettighetshaver: Åseral Kommune  
Dok. nr. 1037080 - Best. om jordkabel/jordkabelanlegg. Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Dok.nr: 1037096 - Best, om elektriske ledninger/kabler, vedlikehold av anlegg/ledninger. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:636  
Dok. nr: 1511598 - Best om vann/kloakk, fiber-/data-/telekabel, elektriske ledninger/kabler og om vedlikehold vei. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:635  
Dok. nr: 75752 - Best. om vann/kloakk, elektriske ledninger/kabler, fiber-/data-/telekabel, medlemskap i velforening/huseierforening-Rettighetshaver: Bortelid Velforening Og Hyttelag. Bortelid Fjellpark AS  
-Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift. fellesutgifter ved snøbrøyting og vedlikehold av parkeringsplass og veier. Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:1  
20.01.2022 - Dokumentnr: 75752 - Bestemmelse om vedlikehold og snørydding av veg. Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:1,5,99,202,366,599, 639, 640,641 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 673, 674, 675.

For kopi av servituttene/avtalene over, ta kontakt med megler.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 14.12.2023. Ferdigattesten gjelder ny fritidsbustad jf. løyve av 03.06.2022. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er



byggemeldt eller godkjent.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.12.2023.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til Fritidsbebyggelse-frittliggende , tilhører reguleringsplan Detaljregulering for Panorama 6 , datert 09.05.2019.

Se også kommuneplan og kommunedelplan for Bortelid 2006-2030.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

**Adgang til utleie**

Hytta kan fritt leies ut.

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

**KONTRAKTSGRUNNLAG****Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

**Prisantydning**

Kr 4 990 000

**Totalpris**

Kr 5 115 750

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 124 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Sum omkostninger : kr 125 750,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 9.100,-. I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 85 400,00,- inkl. mva.

### **Selger**

Erik Skretting  
Siv Kristin Skretting

### **Oppdragsansvarlig**

Camilla Stenberg Rimestad  
Eiendomsmegler  
[camilla.stenberg.rimestad@sormegleren.no](mailto:camilla.stenberg.rimestad@sormegleren.no)  
Tlf: 404 08 031

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10  
4876 GRIMSTAD  
Tlf: 372 57 000  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

07.08.2024

---



Her åpner en moderne hytte seg.



Lekker, tiltalende hytte fra 2023 med gode og påkostede løsninger.





Se detaljene med vinduer inn til hemsen hvor det er loftstue.



Lekker, tiltalende hytte fra 2023 med gode og påkostede løsninger.



Det medfølger integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Fantastisk utsikt 4 soverom og 2 bad.



Behagelig oppvarming med gulvvarme, vedovn og varmepumpe sikrer godt innneklima året rundt.





Det medfølger integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Trenger man ekstra spillerom for barnefamilier har man loftstue. Vindu ned til stuen.



Soverom 1. etasje.



Soverom 1. etasje.



Badet er romslig og innredet med dusj, toalett og servant med baderomsinnredning.





Badet er innredet med badekar, dusj, toalett og servant med innredning.



Soverom 2. etasje.



Vindu fra badet og ned til stuen.



Soverom 2. etasje.



Se detalj med vindu inn til badet på hemsan.

# Tilstandsrapport

📍 Hestheivegen 119, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

# gnr. 9, bnr. 638

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.04.2024

Rapportdato: 03.05.2024

Oppdragsnr.: 13333-3251

Referansenummer: DU2545

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 2023. Fantastisk utsikt og tomt helt i front. Godt utnyttet hytte med moderne farger og materialvalg.

Hytten fremstår i god teknisk stand utfra alder. Mindre merknader kommentert vedr dokumentasjon og noe evt ferdigstillelse.

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

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

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

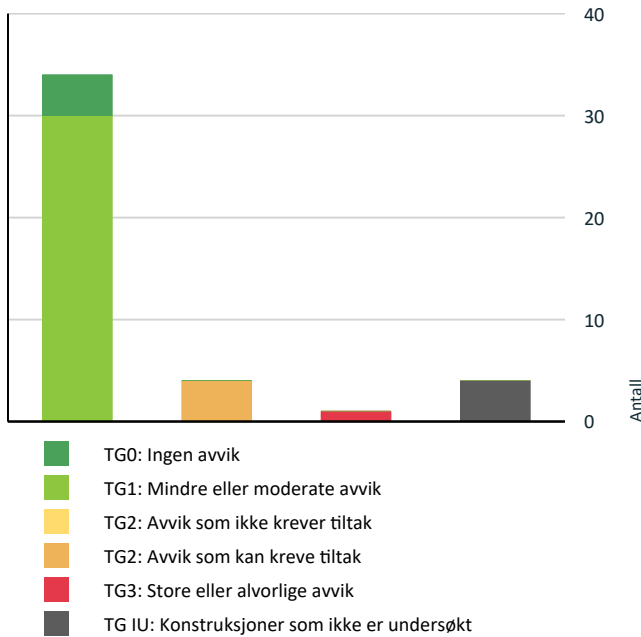
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

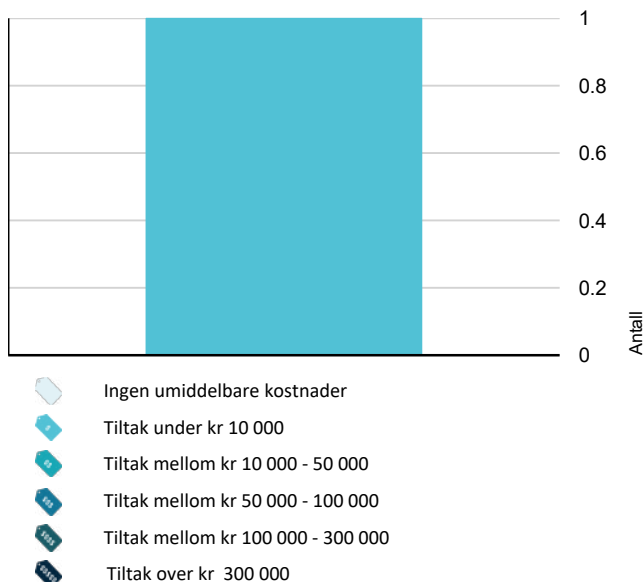
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

2023

### Kommentar

Ref eiendomsverdi

### Anvendelse

Eiers fritidsbolig

## UTVENDIG

### Taktekking

Underliggende torvmembran av ukjent type. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av torv, dette er ikke utført.

Torvtak.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

### Nedløp og beslag

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

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Det anbefales utkaster på nedløp, det er en vinkel på nedløp som kaster vannet lenger bort fra grunnmur.

Vannbord og vindski av tre.

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



Anbefales utkaster

### Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Normalt oppsyn og vedlikehold.

### Takkonstruksjon/Loft

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere en luke i knevegg feks for kontrollmulighet.

### Vinduer

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

### Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- inngangsdør vaskerom, tredør. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- skyvedør stue, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

### Utvendige trapper

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler trapp til dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere trapp.

# Tilstandsrapport



Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Stålrørpipe.

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



## TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater fremstår normalt. Skru hull, mindre normal bruks- og aldersslitasje mm kan forekomme. Mangler stedvis mindre belasting/feielist etc.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Mindre nivåforskjeller kan forekomme.

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

### TG 1 Radon

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

### TG 1 Pipe og ildsted



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

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

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og kalkmaling på vegger. Trepanel tak.

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Lokalt fall i dusjsone. Ellers vil det kunne være flate områder pga de store flisene, men det er synlig oppkant membran under dørsvill som gjør løsningen OK.

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.



### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Wc, badekar, innredning og dusjgarnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

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

### 2 ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra trapp mot dusj.

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



### 1 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Fliser, trepanel og kalkmaling vegger. Trepanel tak. Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Oppkant dørsvill, flat utførelse fliser utenfor dusj. Nedsenket dusj med lokalt fall mot sluk.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Wc, innredning og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

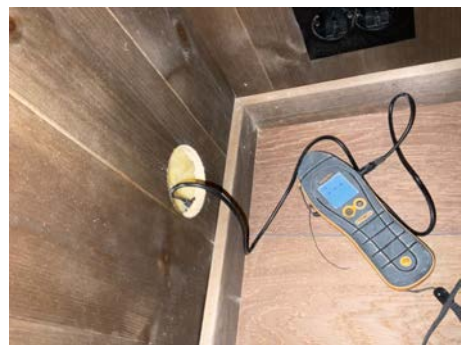
Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon anses tilfredsstillende.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom mot dusj.

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



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Trepanel vegger og tak. Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser gulv. Det er ikke fall mot sluk men det er flislatt oppkant under dør og ellers. Synlig membran oppkant dørsvill.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen lufteventil eller lufting.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere en vifte ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da rommet ikke har vært i bruk som vaskerom.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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

Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

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

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



## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

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

Ventilator fungerte OK.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert ved bereder.



### TG 1 Avløpsrør

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

### TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe i stue.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

### TG IJ Varmekabler

Bad oppe.  
Alle rom nede unntatt soverom.  
Ikke funksjonstestet eller videre vurdert.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vaskeorm. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, i vaskerom.

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår 2023**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Thorsland elektro.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?



# Tilstandsrapport

Ja Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik..



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

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

## TG U Drenering

Ingen kjeller som er spesielt utsatt for dreneringsutfordringer.

## TG I Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer med støpt såle innvendig. Ikke observert åpenbare tegn til avvik.

## TG 0 Terrenghold

Pukk/steinmasser som bør drenere vann greit.

# 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 bygningsskonstruksjoner 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 branncelleinddeling

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	78			78			78
2 etasje	24			24			24
<b>SUM</b>	<b>102</b>						<b>102</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>102</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad , Vaskerom , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2		
2 etasje	Trapperom/loftstue, Soverom , Soverom 2, Bad		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Fritidsbolig</b>	102	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	638		0	945.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hestheivegen 119

### Hjemmelshaver

Skretting Erik, Skretting Siv Kristin

## Siste hjemmelsovergang

### År

2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DU2545>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Hestheivegen 119, 4540 ÅSERAL

02 May 2024

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Hestheivegen 119

**Postadresse**

Hestheivegen 119

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Des 2023- d.d

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

## Informasjon om selger

**Hovedselger**

Skretting, Siv Kristin

**Medselger**

Skretting, Erik

## 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
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





## Rør

---

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

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller 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

## Sopp og skadedyr

---

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



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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Isolering og panelering er gjort selv

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name

**Skretting, Siv Kristin**

Date

**2024-05-02**

Name

**Skretting, Erik**

Date

**2024-05-02**

Identification

 Skretting, Siv Kristin

Identification

 Skretting, Erik



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Skretting, Siv Kristin  
Skretting, Erik

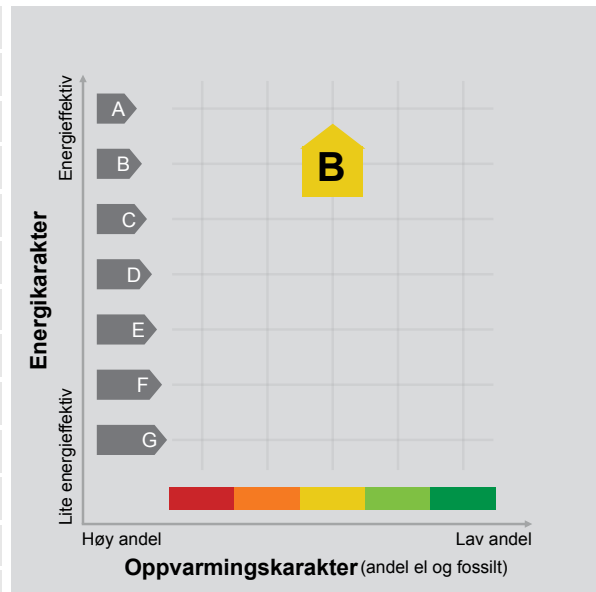
02/05-2024  
20:50:48  
02/05-2024  
22:25:07

BANKID  
BANKID



# ENERGIATTEST

Adresse	Hestheivegen 119
Postnummer	4540
Sted	ÅSERAL
Kommunenavn	Åseral
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	638
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301066724
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6f73f4ca-a8ca-41bd-83b0-c53aca7d6f91
Dato	03.05.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Tiltak utendørs**

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**- Redusér innnetemperaturen**

**- Montere automatikk på utebelysning**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2023
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	110
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Annen/Ukjent ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hestheivegen 119  
Postnummer: 4540  
Sted: ASERAL  
Kommune: Aseral  
Bolignummer: H0101  
Dato: 03.05.2024 16:36:56  
Energimerkenummer: 6f73f4ca-a8ca-41bd-83b0-c53aca7d6f91

Kommunenummer: 4224  
Gårdsnummer: 9  
Bruksnummer: 638  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 301066724

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### **Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 10: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Anders Kjebekk**

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 05 28

Mob.: 979 94 207

anders.kjebekk@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

\_\_\_\_\_  
Selgers initialer





ÅSERAL BYGGTJENESTE AS  
Dalevegen 116  
4540 ÅSERAL

Dykkar ref.	Vår ref.	Sakshandsamar	Dato
	BYGG-22/00046-10	Martine Hunsbedt	14.12.2023

### Ferdigattest fritidsbustad - 9/638, Hestheivegen 119, Bortelid

Eigedom (gnr/bnr/fnr/snr):	9 / 638 / 0 / 0
Ansvarleg søkjar:	ÅSERAL BYGGTJENESTE AS
Tiltakshavar:	FRITIDSBYGG AS

### Ferdigattest jf. Pbl. § 21-10

SØKNADSTYPE:	DOKUMENTDATO:	KOMPLETT MOTTEKE DATO:
Oppmoding om ferdigattest	05.12.2023	05.12.2023

SPESIFIKASJON:		
BYGNINGSTYPE:	TILTAKETS ART/KODE:	BYGNINGSNUMMER:
161: Fritidsbygg; hytter, sommarhus	Nytt bygg	301066724
FERDIGATTEST GJELD:	BRUKSAREAL:	BEBYGD AREAL:
<b>Ny fritidsbustad jf. løyve av: 03.06.2022</b>	Hytte 108 m <sup>2</sup>	Hytte 88 m <sup>2</sup>

### Merknadar:

- Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søkjar, jf. Pbl. § 21-10.
- Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.
- Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl § 20-1).

## **Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak**

*Enkeltvedtak kan klagast på til kommunen av ein part eller annan med rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen sitt utløp.*

*Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket. Namngi vedtaket som skal klagast på, den eller dei endringar som du ønskjer og grunnar som ligg føre for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart om du har klaga i rett tid, må du også tidfeste når denne meldinga kom deg i hende.*

Med helsing

Martine Hunsbedt  
rådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:  
FRITIDSBYGG AS



# Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 10.04.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	638	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hestheivegen 119, 4540 ÅSERAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
22004033	9	28.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	9

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 10.04.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	638	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hestheivegen 119, 4540 ÅSERAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	1 567,46 kr
Feiing	147,36 kr
Vann	607,75 kr
<b>Sum</b>	<b>2 322,57 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vatn målar	9 m3	21,00 kr	1/1	0 %	189,00 kr	189,00 kr
Forskot vatn	11 m3	41,00 kr	1/1	0 %	451,00 kr	354,85 kr
Tidl. innbet. Vatn	-16.41 m3	21,00 kr	1/1	0 %	-344,54 kr	-344,54 kr
Målerleige	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	222,86 kr
Forbruk kloakk måler	9 m3	56,00 kr	1/1	0 %	504,00 kr	504,00 kr
Forskot kloakk	11 m3	79,00 kr	1/1	0 %	869,00 kr	835,25 kr
Tidl. innbet. Kloakk	-16.41 m3	56,00 kr	1/1	0 %	-918,76 kr	-918,76 kr
Feie/kontroll avg.	1 pipe	444,80 kr	1/1	0 %	444,80 kr	321,11 kr
Årsabonnement vatn fritid	1 stk	2 088,00 kr	1/1	0 %	2 088,00 kr	1 159,29 kr
Årsabonnement kloakk fritid	1 stk	5 110,00 kr	1/1	0 %	5 110,00 kr	3 455,06 kr
Tilkopl.vatn Bortelid	0 stk	46 239,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr



Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilkopl. kloakk Bortelid	0 stk	46 239,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>8 392,50 kr</b>	<b>5 778,12 kr</b>

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	945.8
Etablert dato	03.01.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	06.09.2023 06.09.2023	21/00885		9/599 (-945,8), 9/638 (945,8) 9/1, 9/647
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	06.09.2023 06.09.2023	22/00248		9/599 (-864,2), 9/647 (864,2) 9/1, 9/638, 9/648
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	08.09.2022 08.09.2022	21/00028		9/1 (-27163,8), 9/599 (27163,8) 9/2, 9/5, 9/634, 9/635, 9/636, 9/637, 9/638, 9/647, 9/648
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	28.04.2022 28.04.2022	22/00248	Tinglyst 28.04.2022	9/599 (-865,6), 9/647 (865,7) 9/1, 9/638
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.01.2022 03.01.2022	21/00885	Tinglyst 03.01.2022	9/599 (-946), 9/638 (946) 9/1

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6518454.8	412964.41		Ja	945.8	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKRETTING ERIK F070578*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Fiolveien 28 4634 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
SKRETTING SIV KRISTIN F290378*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Fiolveien 28 4634 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Hestheivegen 119

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301066724		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	14.12.2023

**1: Bygning 301066724: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 14.12.2023**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	108
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	108
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	88
Energikilder	Annen energikilde, Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	03.06.2022	03.06.2022
Ferdigattest	14.12.2023	14.12.2023

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Hestheivegen 119	H0101	9/638	108	6	2	2	Kjøkken

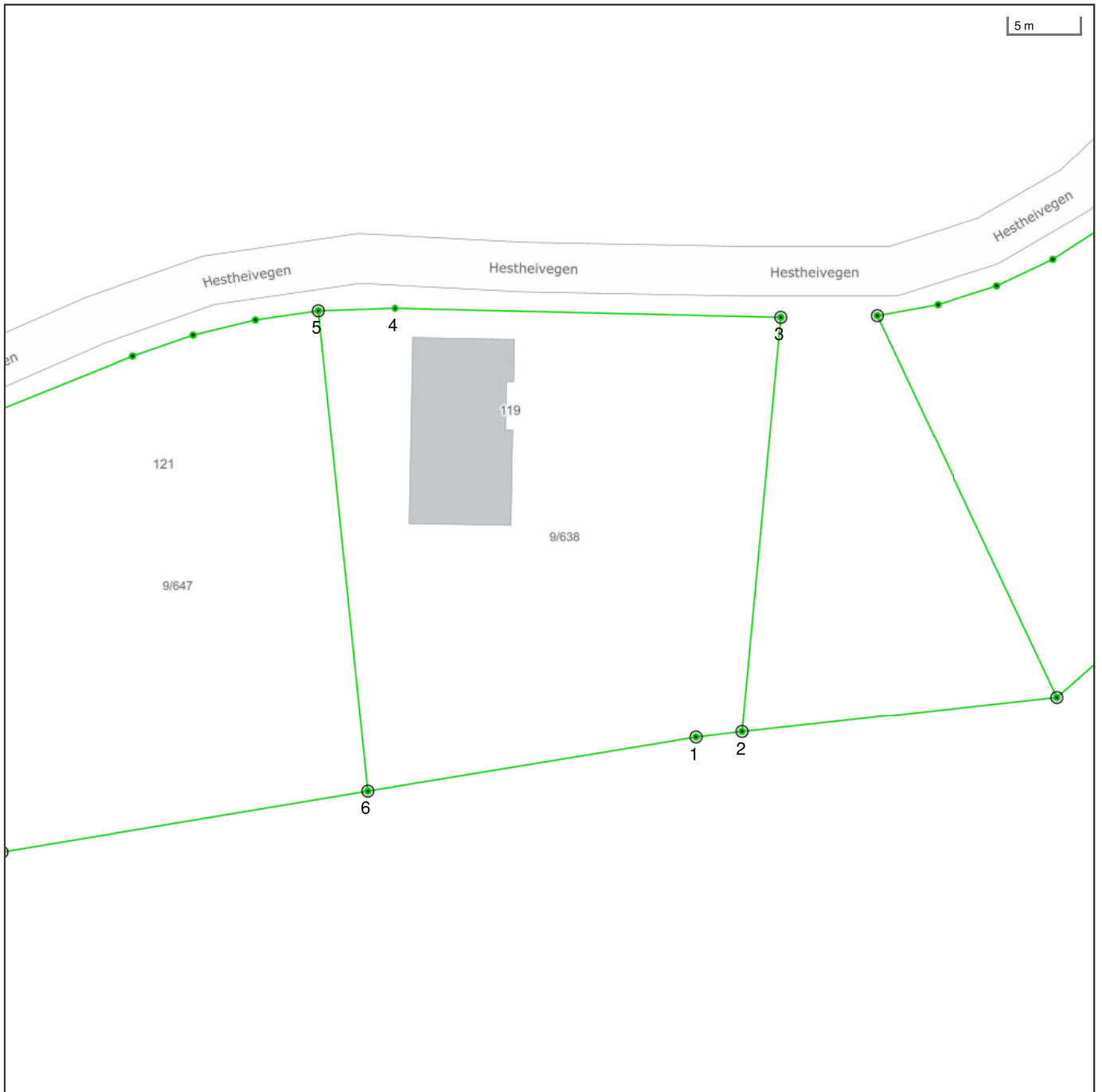
**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	28,5	28,5	0	0	0
H01	0	0	79,5	79,5	0	0	0

# Eiendomskart for eiendom 4224 - 9/638//



5 m



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

- |                                  |  |                                  |                                     |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punkt feste    | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	945,80 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6518454,801716	<b>Øst</b> 412964,410006

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6518447,683582	412977,630779	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,66	
2	6518448,002	412980,897	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,28	
3	6518477,298784	412984,297832	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,49	
4	6518478,552	412956,922	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,40	
5	6518478,5	412951,462	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,46	
6	6518444,383	412954,206	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,23	





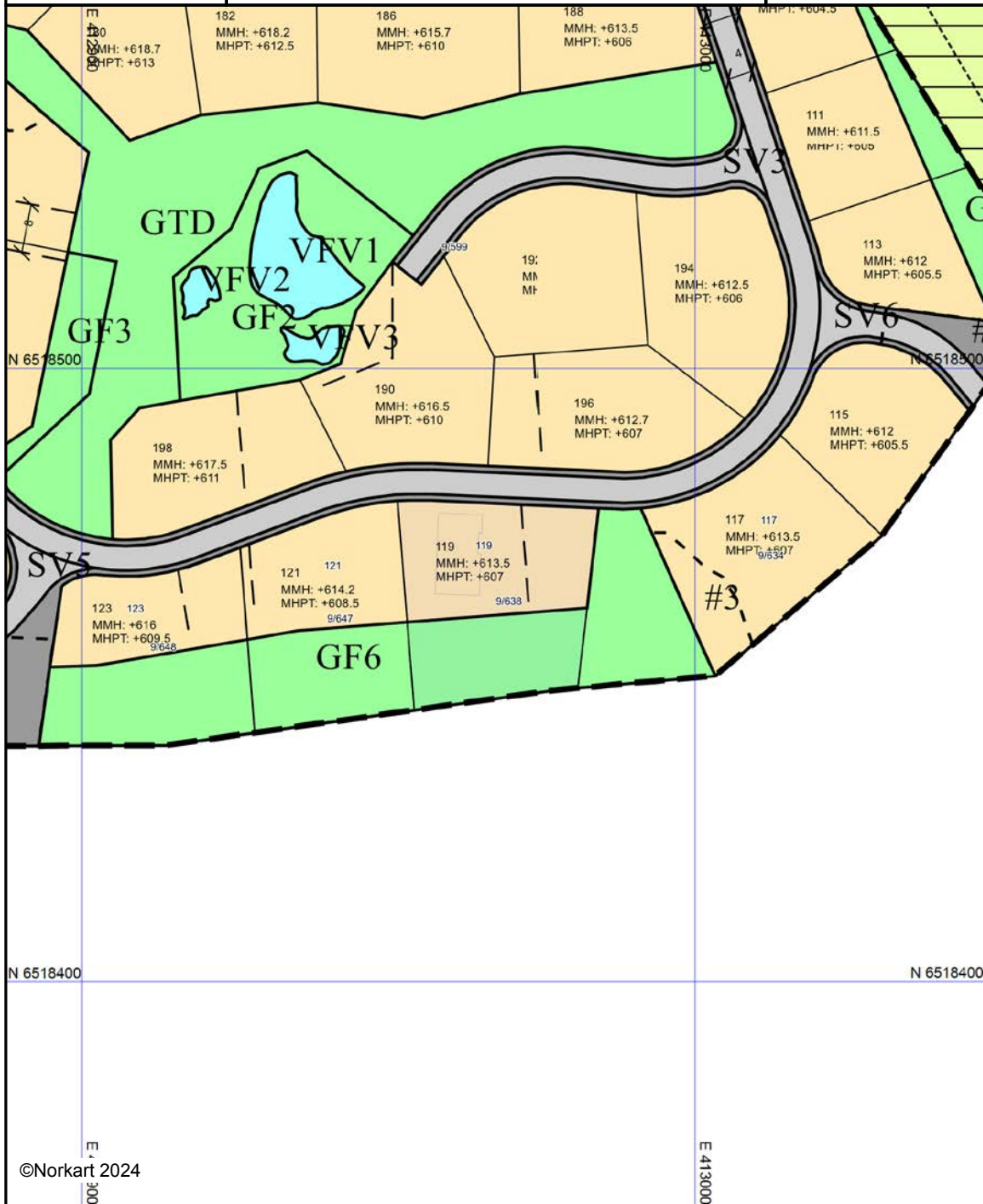
Åseral kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 9/638  
Adresse: Hestheivegen 119  
Utskriftsdato: 10.04.2024  
Målestokk: 1:1000











UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Friluftsområde (på land)
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Veg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>
	Turdrag
	Friområde
	<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v</i>
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</i>
	Bestemmelseområde
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>
	Bestemmelsegrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslirje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## Panorama 6

Plan-ID 20180083

Dato: 02.03.2021

Planprosess – både detaljregulering og mindre endring:

Behandling	Dato	Sak	Signatur
Melding om planarbeid	01.11.2017		
Behandlet 1. gang i planutvalget	06.06.2017	18/43	
Utlagt til 2. g offentlig ettersyn			
Vedtatt av KST	09.05.2019	19/21	
Varsling og høring av mindre reguleringsendring			
Mindre endring av føresegner	25.01.2023	3/23	

### 1. GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for området som er vist med reguleringsgrense i plankartet. Området kan ifølge plan- og bygningsloven disponeres til følgende formål:

**Bebyggelse og anlegg, pbl. § 12-5 nr. 1**

Fritidsbebyggelse: frittliggende fritidsboliger

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl §12-5 nr. 2**

Kjøreveier

Annen veggrunn (Tekniske anlegg)

**Grønnstruktur, pbl §12-5 nr. 3.**

Friområde

Turdrag

**Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, pbl §12-5 nr. 6.**

Friluftsområde i sjø og vassdrag

- 1.2 Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for nye boenheter til fritidsformål.

## 2. REKKEFØLGEKRAV

- 2.1 Før utbygging skal følgende være etablert:
1. Geitheiløypa og Sothomheiløypa
  2. Heilårsløype Bjørnenløypa med utgangspunkt ved alpinksenteret.
  3. Lindefjelløypa.
  4. Utbetring av veg til Panorama (min. skogsveg kl. 3 + asfalt).
  5. G/S på nordsida av Bortelid tjønn.
  6. Kulvert for skiløype under fylkesvegen ved Bortelidseter
- 2.2 Innen det er gitt byggeløyve til 5 enheter skal det gjøres utbedringer på Panoramavegen som skissert i rapport datert 09.02.2017.

## 3. FELLES BESTEMMELSER

- 3.1 Før det gis byggetillatelse skal det for hvert bygg utarbeides:
- Planskisse som viser plassering av bygget på tomta med tilkomstvei og parkeringsplasser, i tillegg snitt som viser nytt og opprinnelig terreng med plassering av bygget.
  - Koordinater for plassering av bygningskroppen og høyde på planert tomt.
- 3.2 Det er ikke tillatt med private servitutter som er i strid med disse bestemmelser.
- 3.3 Bygningsmyndighetene kan når særlige grunner ligger til grunn gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor ramma til plan og bygningsloven.
- 3.4 Det er ikke tillatt med flaggstang.
- 3.5 Det er tillatt å sette opp skigard og steingjerde i tradisjonelle materialer. Steingjerde skal være i naturstein og ikke høyere enn 0,8m. Skigard skal ikke være høyere enn 1,5m, Valdresskigard type tradisjon eller tilsvarende.
- 3.6 Taktekke skal vere torv eller ikkje reflekterande materiale i mørk grå eller svart farge.
- 3.7 Det skal etterstrebes god tilpassing mot eksisterende terreng og mellom tomtene. Skråninger skal tilsås. Dette skal gjøres før ferdigattest på byggene gis.
- 3.8 Angitte byggegrenser skal sikre utsikt og/ eller uteareal på tomtenes sørside. Utenfor byggegrensene er det ikke tillatt å oppføre bygg (fritidsbolig, frittstående garasje og bod). Byggegrensen gjelder ikke for øvrige tiltak som planering, mur, biloppstillingsplass etc.



- 3.9 Solcellepanel på tak  
Solcellepanela skal ligge i eitt plan, med lik vinkel som taket. Det kan etablerast solcelltakstein på delar av eller heile takearealet. Solcelletaksteinen skal vere flat. Øvrig takstein skal ha lik form og farge som solcelletaksteinen. Fargen skal vere mørkegrå eller svart og ikkjereflekterande. Det er ikkje tillatt med solcellepanel på torvtak.
- 3.10 Solcellepanel på fasadar  
Integrerte solceller på fasaden kan dekke inntil 50% av fasaden som ikkje er vindaugo. Anna typar solcellpanel kan dekkja inntil 20% av fasaden som ikkje er vindaugo. Resterande areal skal ha lik form og farge som solcellepanela.
- 3.11 Det er ikkje tillatt med bakkemonterte solcellepanel.
- 3.12 Det er tillatt med forstøtningsmurer. Forstøtningsmurene skal være i naturstein og maks 0,8m høye. Se unntak fra denne bestemmelsen i 4.1.6.

## 4. REGULERINGSFORMÅL

- 4.1 Nye fritidsboliger er benevnt med Adresse Hesteheivegen 109-137 og 174-202, se reguleringsplan.
- 4.1.1 Området er regulert til hytter med tilhørende anlegg. Det tillates frittstående garasje og boder. Kommunen kan godkjenne at garasjer kan plasseres inntil 1m fra nabogrense og inntil 2m fra grense mot veg. Det skal legges vekt på at bygningene får en tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygningsmyndighetene skal se til at bygningene får en form, fasade, vindusinndeling, materialer, farge og murer som harmonerer med omkringliggende bygninger og natur.
- 4.1.2 Synlige murvegger på bygg høyere enn 0,5m skal kles med panel, naturstein eller liknende.
- 4.1.3 Hver tomt skal ha minst to biloppstillingsplasser på egen eiendom. Disse skal opparbeides samtidig med opparbeiding av tomta. BYA for hver p-plass er 18m<sup>2</sup>. BYA for p-plass blir ikke regna som del av BYA for fritidsbebyggelsen.
- 4.1.4 Bygningene skal ha saltak; min 15 grader, maks 35 grader. Maks møne er angitt med høydekote i plankartet (MMH). Pipe kan trekkes over denne høyden. Mønehøyde for bod målt fra nytt terreng skal ikke overstige 3,5 meter.
- 4.1.5 Frittliggende fritidsbebyggelse kan bebygges med fritidsbolig på inntil 150 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg kan det bygges frittliggende bod/bod i sammenheng med hytte på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA.

4.1.6 Det er tillatt med oppføring av murer høyere enn 0,8m i 125, 182 og 184. Murene kan etableres i formålsgrense, men minimum 2m fra formålsgrense mot annen veggrunn. Maks høyde for mur er 2,5m i 125, 1,5m i 182 og 2,5m 184. Eventuelle murer skal brukes til planering av tomter, og kan ikke etableres over MHPT.

#### 4.2 Fritidsbolig benevnt med 162 i plankart

4.2.1 Det tillates bod på inntil 15m<sup>2</sup> BYA med maks møne inntil 3,5m fra gjennomsnittlig terreng.

#### 4.3 Andre kommunaltekniske anlegg (BKT)

4.3.1 Det tillates trafo, sentraler og pumpestasjon etter kommunens godkjenning.

4.4 Teknisk infrastruktur kan legges i kjøreveg. Trase for VA-anlegg som anlegges i grønnstrukturområdet skal anlegges- og /eller opparbeides slik at aktivitet kan ivaretas.

#### 4.5. Veger

4.5.1 SV1-SV6 (private veger) skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som for landbruksveg i vegklasse 3. Veg i vegklasse 3 skal bygges på skånsom måte og tilpasses omgivelsene. Veghøyder kan fravike fra angitte høyder i plankartet. SV1-SV4 skal ha fast dekke. SV5 og SV6 er adkomster til eventuelle fremtidige områder, og har ikke krav om fast dekke.

4.5.2 Sideareal til vei og skråningsutslag skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon.

4.5.3 Terreng i frisiktsoner skal ikke være høyere enn tilstøtende vegbane, og vegetasjon eller andre tiltak skal ikke være høyere enn 0,5 meter i forhold til vegbane.

#### 4.6 Grønnstruktur

4.6.1 Område til friluftsliv og turdrag kan skjøttes som skog tilpasset friluftinteressene i området. Det tillates hogst av enkelttrær for utsikt.

4.6.2 Det kan i grønnstrukturområde anlegges nødvendig teknisk infrastruktur som, kabler og rør samt småbygg for trafo, sentraler og pumpestasjon etter kommunens godkjenning.

4.6.3 Det skal opparbeides sti gjennom GTD. I øst kan stien kobles på SV1 eller SV3. Det er ikke stigningskrav til stien. Dekket kan være av grus eller flis.



- 4.6.4 Det tillates fyllinger innenfor GF1, GF3 og GF5-GF8 i forbindelse med planering av tomter. Fyllingene skal ikke være brattere enn 1:2. Fyllingene skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon.

## 5. BESTEMMELSESONMRÅDER

Det er angitt 5 bestemmelsesområder med bestemmelser for utforming i plankartet.

### 5.1 #1 - #3

5.1.1 Det er ikke tillat med sprengning.

5.1.2 Det er ikke tillat med fylling over tilstøtende tomt(er)s høyde, men det er tillat å bruke arealet til fylling mellom opparbeidet tomt og eksisterende terreng.

5.1.3 Det er ikke tillatt å oppføre bygg.

### 5.4 #4 og #5

5.4.1 De delene av området som ikke blir brukt til veg, skal jordkles og tilsås.

Dato... 22.03.23 .....

Viktor Sandaker  
.....





Åseral kommune  
www.aseral.kommune.no

*”Åseral - fjellparadiset på sørlandet”*



## **Kommunedelplan for Bortelid 2006 – 2030**

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

# INNHALD

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

## INNLEIING

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

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

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

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



-----  
Oddmund Ljosland  
ordførar

# 1. VISJON, MÅLSETTING OG STRATEGI

## 1.1 Visjon

Åseral – fjellparadiset på sørlandet.



## 1.2 Hovudmålsetting

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

## 1.3 Strategi og delmål

### **Betre infrastruktur**

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

### **Fleire varme senger**

1. Innan 2010 skal Bortelid ha 200 varme senger

### **Auka heilårig aktivitetstilbod**

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



### **Auka lokal verdiskaping**

1. Sikre næringsareal for ulike typar servicebedrifter

### **Betre samarbeid mellom grunneigarar, offentleg verksemd, hyttefolk og tilreisande**

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

### **Klar og eintydig profilering av områda**

1. Felles reiselivsportal for reiselivet i Åseral

### **Nytt vegsamband Bortelid - Ljosland**

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

### **Utvikle Bortelid som attraktivt stad for sommar og vinteridrett**

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

### **Grunneigarsamarbeidet skal styrkast**

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

### **Omsynet til trua og sårbare artar skal ivaretakast**

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

## 2. GENERELT OM UTVIKLINGA PÅ BORTELID

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

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

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

### 2.1 Ei bærekraftig utvikling - kva mengde utbygging tåler Bortelid?

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

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

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

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

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

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

## **2.2 Grunneigarsamarbeid**

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

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

## **2.3 Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde (SVR)**

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

## **2.4 Fylkesdelplan for Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane (randsona)**

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

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

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

### 3. AREALBRUKSKATEGORiar

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



#### 3.1 Byggeområde

##### Fritidsbustader, H 1 - H 11

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

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

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

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

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

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

## Område for bustader, B 1

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

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

## Område for næringsverksemd, N 1 - N 3b

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

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



## Offentlege bygningar, O 1

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



## Kommunaltekniske anlegg, K 1 - K 3

### **Avfallshandtering, K 1**

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

### **Vassforsyning, K 2**

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

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

### **Avløpsanlegg, K 3**

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

## Friområde, F 1 - F 4

### **Alpinanlegg, F 3**

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

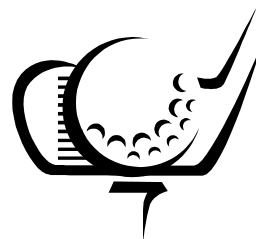
### **Skiløype - trening/konkurranselanlegg**

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

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

### **Golfbane, F 2**

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



### **Friområde ved Murtetjønn og Juvatn, F 1 og F 4**

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

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

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

## **3.2 Landbruk, natur og friluftsområde (LNF)**

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

## **3.3 Område for råstoffutvinning, R 1**

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

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

### **3.4 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag**

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

### **3.5 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet**

#### ***Fylkesveg 351***

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

#### ***Gang og sykkelveg***

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

#### ***Parkering, P 1 - P 4***

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

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

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

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



### Nye vegar

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

#### Veg Bortelid - Ljosland (V 2)

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

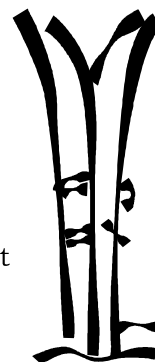
#### Veg Bortelid - Bygland

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

#### Skiløyper og heilårsløyper

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

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



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

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

### **3.6 Bandlagt område; nedslagsfelt drikkevatn**

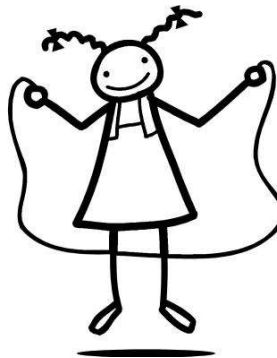
Område rundt Kvitevatn er nedslagsfeltet for drikkevatnet, og er merka av i kartet. I dette området må det ikkje gjerast tiltak/aktivitetar som kan forureine drikkevasskjelda.

## 4. TILGJENGE FOR ALLE

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

## 5. BARN OG UNGE

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



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

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

## 6. RISIKO OG TRYGGLEIK

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

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

Rapporten vil inngå i vurderingskriteria ved utarbeiding av detaljplanar.



## 7. KULTURMINNE

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

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

## 8. UTFYLLANDE FØRESEGN

### Generelle opplysningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utbyggingsområde	Rekkefølgekrav
<b>Bortelid</b>	
Alle område	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Turløyper i kommunedelplanen (alle kategoriar) i området Bortelid (løype nr. 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26)</li> <li>○ Bortelidtjønnna aktivitetsområde (A9)</li> <li>○ Rundatjønn aktivitetsområde (A8)</li> <li>○ Kvitfossmyra aktivitetsområde (A10)</li> <li>○ Krav om omdisponering av større private felles p-plassar i samband med at det blir lagt til rette for veg og p-plassar til hyttene i detaljreguleringsplanar</li> </ul>
Bortelid Vest	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gang- og sykkelsti langs fylkesveg frå Storemyr – Berge</li> <li>○ Veg Bortelid – Ljosland (gjeld kun utbyggingsområde som ligg direkte i tilknytning til godkjent vegtrase)</li> <li>○ Skardhei aktivitetsområde (A11)</li> </ul>
Bortelid Sør	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hestheia aktivitetsområde (A5)</li> </ul>
Bortelid Aust	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Reintjønn aktivitetsområde (A7)</li> <li>○ Juvatn aktivitetsområde (A6)</li> <li>○ Gang- og sykkelsti langs fv frå Grunnevasshøgda – Langetjønnlia</li> <li>○ P-plass Juvatn (P5)</li> </ul>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **8.6 Bandlagt område (Pbl 20-4 nr.4)**

8.6.1 Sikringssone rundt nedslagsfelt for drikkevatt etter bestemningar i vassdragslova.

### **8.7 Forholdet til kulturminnelova**

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

### **8.8 Dispensasjon**

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

## **9. RETNINGSLINER**

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

### **9.1 Vidare detaljplanlegging**

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

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

### **9.2 Grunneigarsamarbeid**

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

### **9.3 Omsyn til friluftsområde/løypenett**

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

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

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

## **9.4 Risiko og tryggleik**

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

## **9.5 Barn og unge, tilgjenge for alle**

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

## **9.6 Rekkefølgebestemmingar og utbyggingsavtaler**

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

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

## **9.7 Beiterettar**

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





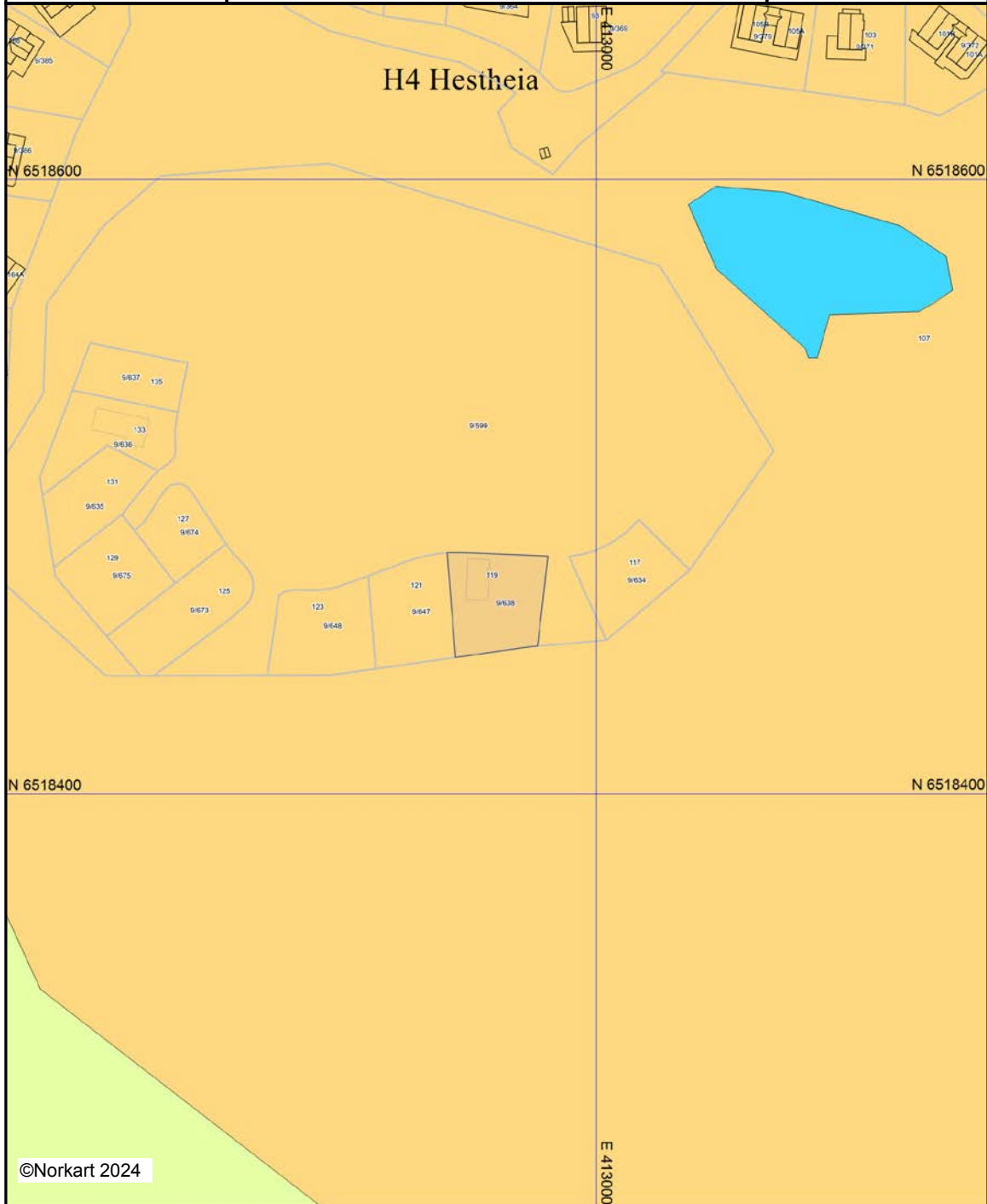
Åseral kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 9/638  
Adresse: Hestheivegen 119  
Utskriftsdato: 10.04.2024  
Målestokk: 1:2000




UTM-32





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


## Tegnforklaring


*Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)*  
 Fritidsbebyggelse - framtidig


*Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)*  
 LNF-område


*Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el*  
 LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB)*  
 Grense for retningslinjeområde

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*  
 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Kommune(del)plan - påskrift



## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	638	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hestheivegen 119, 4540 ÅSERAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20070054
<b>Navn</b>	KOMMUNEDELPLAN FOR BORTELID 2006-2030
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.10.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf">https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 946 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Framtidig <b>Områdenavn</b> H 4 Hestheia

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20070054
<b>Navn</b>	KOMMUNEDELPLAN FOR BORTELID 2006-2030

<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.10.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/_Tekstidel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf">https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/_Tekstidel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 946 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Framtidig <b>Områdenavn</b> H 4 Hestheia

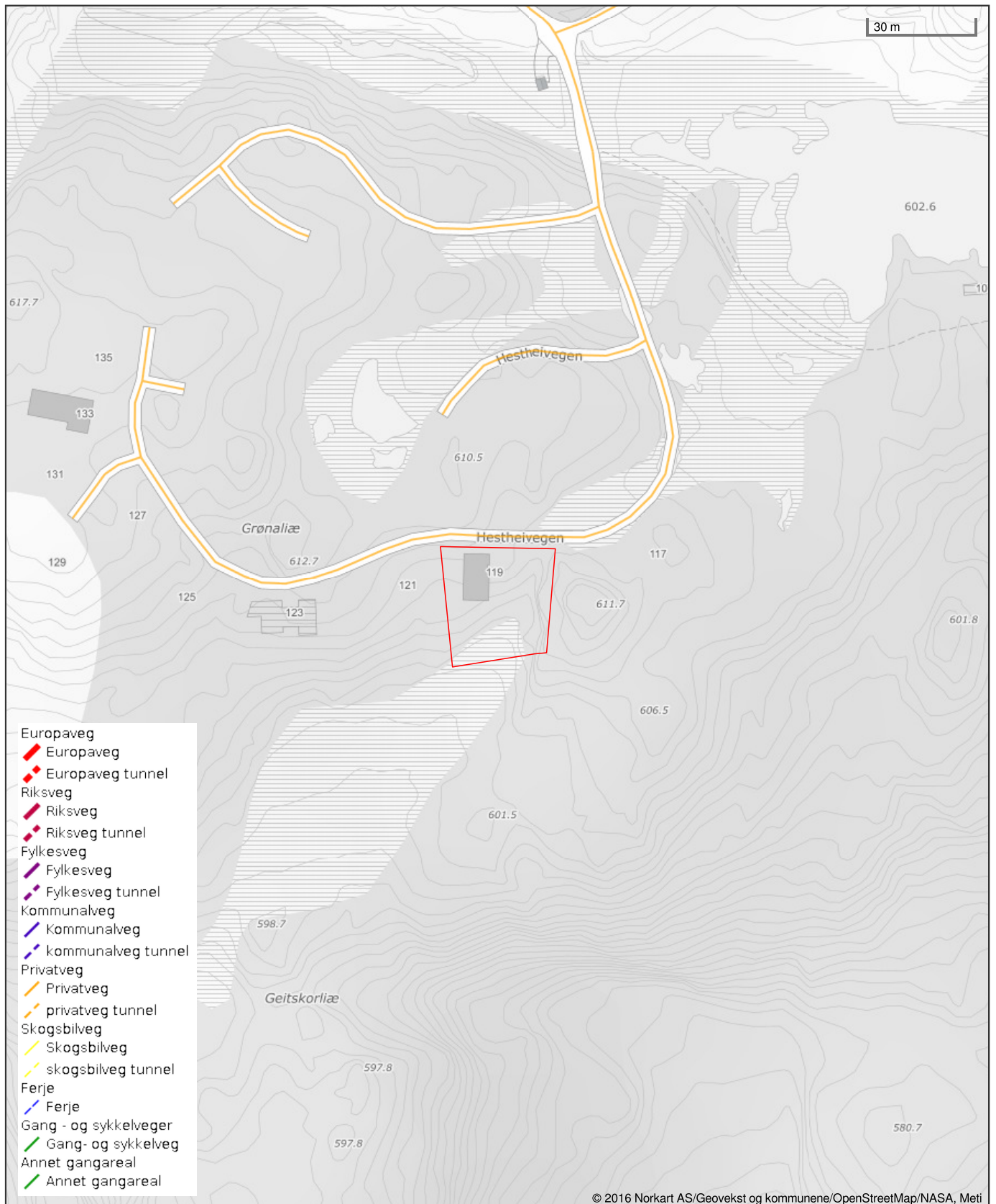
## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20180083
<b>Navn</b>	DETALJREGULERING FOR PANORAMA 6
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.05.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/523/F%c3%b8resegner%20-%20Detaljregulering%20Panorama%206_mindre%20endring_signert.pdf">https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/523/F%c3%b8resegner%20-%20Detaljregulering%20Panorama%206_mindre%20endring_signert.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 565 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-frittliggende <b>Feltnavn</b> BFF5
	<b>Delareal</b> 381 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Friområde <b>Feltnavn</b> GF6



# Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/638//



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



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Hestheivegen 119, 4540 ÅSERAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**



## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**CAMILLA STENBERG RIMESTAD** | Eiendomsmegler | **404 08 031**

**camilla.stenberg.rimestad@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. GRIMSTAD** | Storgaten 10 | 37

25 70 00