

# Ljoslandsvegen 1065

BRELAND/ÅSERAL



Prisantydning: **kr 1 590 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no





# Velholdt og innholdsrik hytte på flott tomt med strandlinje i Brelandsvatnet | Fine uteområder, stor veranda og garasje

OMRÅDE  
**BRELAND/ÅSERAL**

ADRESSE  
**Ljoslandsvegen 1065, 4540  
ÅSERAL**

Prisantydning  
**kr 1 590 000,-**

Omkostninger: **kr 57 250,-**  
Totalpris: **kr 1 647 250,-**  
Formuesverdi: **kr 161 053,-**  
Kommunale avgifter: **kr 3 073,- per år**

---

BRA-i: 83 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 27 m<sup>2</sup>

BRA Total: 110 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Fritidseiendom  
Byggeår: 1984  
Soverom: 3  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 925.6 m<sup>2</sup>



**Janne Clausen Ree**  
Eiendomsmegler MNEF

**958 21 623**  
**Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Mandal**  
Store Elvegata 35, 4502 Mandal  
38 26 66 66  
sormegleren.no

# LJOSLANDSVEGEN 1065

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 59 i Åseral kommune.

### Areal

BRA - i: 83 m<sup>2</sup>

BRA - e: 27 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 110 m<sup>2</sup>

TBA: 34 m<sup>2</sup>

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.

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Entré, Bod, 2 Soverom, Bad, Stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 10 m<sup>2</sup> Hems: Gang, Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m<sup>2</sup>

### Garasjen

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m<sup>2</sup> Garasje

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig: Rominndeling etter bruk på befaringsdagen. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger kun skisse over hems. Det er ingen godkjente rømningsveier på hems. Hems er lagt inn som S-rom pga. manglende plantegninger og manglende godkjente rømningsveier.

Garasje: Det foreligger ingen tegninger på garasjen, men den er godkjent i kommunen.

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 Takstmann Leif Vinsjevik den 08.05.2024, 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.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

925.6 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Stor og flat tom opparbeidet medplen, trær, garasje og veranda foran hytten. Egen strandlinje.

### **Beliggenhet**

Ligger idyllisk til ved Brelandsvatnet med egen strandlinje. Stor tomt med god boltreplass for lek og rekreasjon.

### **Adkomst**

Fra Mandal er det ca 90 km : følg fylkesvei 455 til Kyrkjebygd. Følg skilting mot Ljosland, ca 11 km fra Kyrkjebygd.

Fra Kr. sand er det ca 95 km: følg riksvei 9 mot Evje. På Hægeland ta av mot Bjelland på fylkesvei 462 og videre mot Kyrkjebygd på fylkesvei 455. Følg skilting mot Ljosland, ca 11 km fra Kyrkjebygd.

Fra Stavanger er det ca 210 km: følg E39 til Helleland og ta inn på fylkesvei 42 forbi Tonstad til Kvåle. Her tar du til venstre inn på fylkesvei 4040. Følg denne til du treffer på fylkesvei 455 ved Geitskaret. Sving til venstre og følg skilting mot Ljosland, ca 11km fra Kyrkjebygd.

Hytten kommer på venstre side og er merket med TIL-SALGS-plakat fra Sørmeqleren.

### **Bygningssakkyndig**

Takstmann Leif Vinsjevik

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Taktekke med shingel fra 2010. Overflater er ok med normal slitasje. Sperrekonstruksjon fra byggeår eller ved senere tilbygg. Alle konstruksjoner er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke registrert luftespalter i gesimser for god lufting av konstruksjon. på nyere del er det registrert påføring på taksperre med synlig vindspærreduk som antyder luftesjikt men dette er ikke dokumentert. Det er ikke registrert misfarginger eller fuktmerker i innvendige overflater. Bindingsverk fra byggeår med vindtetting, utlekting, musebånd samt malt liggende trekledning. Eldre del har tverrlekt som musestopper og dette hindre god luftgjennomstrømning i konstruksjonen. Ytterkledning er jevnlig etterbehandlet gjennom årene. Det er påvist enkelte sprekker i overflater kledning. Malte trevinduer med 2 lags glass fra 1982. Malte dører ved inngang, bod og terrasse. Det er ukjent alder på hoveddør og boddør men antatt fra 2010. Terrassedører ny i 2010. Terrasser i tre med rekkverk i tre og 90 cm høyde. Overflater er nye i 2010.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom:

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 2.1.2 Årstall: 2010.

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Da ble hytten bygget på , det er ikke innlagt vann eller strøm. Det blir bæret inn vann til bruk og det er solcelle på hytten.

Tak, yttervegg og fasade:

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 4.1.2 Årstall: 2010.

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: 2010 ble det bygget på så det ble gjort utbedringer på store

deler av hytten.

Elektrisitet:

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 10.1.2 Årstall: 2008.

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Det er solcelle anlegg i hytten ikke 230 volt.

Rør:

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja.

13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 13.1.2 Årstall: 2010.

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Montert vannlåser og rør til vannet som jeg bærer inn til bruk i hytten. Det er også monterte 12 volt pumpe med rør til innbært vann som blir brukt i hytten.

Skjevheter og sprekker:

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja.

Beskriv feilen eller endringen: Satt inn ny vedovn i 2010.

Sopp og skadedyr:

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja.

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Kan være noe mus i garasjen på eiendommen.

Planer og godkjenninger:

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

25.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 25.1.2 Årstall: 2010.

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Bygget en garasje ca 2019 og bygget på hytten i 2010.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### Standard

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 Takstmann Leif Vinsjevik den 08.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Fritidsboligen ligger langs Brelandsvannet før Ljosland i Åseral kommune. Ligger sørvestvendt med umiddelbar nærhet til Brelandsvannet. Hytten er ny i 1982 med nytt tilbygg i 2010. Det er også etablert garasje på eiendommen i 2019. Hytten fremstår som godt ivaretatt gjennom årene.

Viktige momenter for interesserte kan være:

-Umiddelbar nærhet til Brelandsvannet.

-Nærhet til Ljosland og skitrekke.

-3 soverom.

-Nye overflater i store deler av hytten i 2010.

-Nytt taktekke i 2010.

-Egen garasje.

Fritidsbolig:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger kun skisse over hemsene. Det er ingen godkjente rømningsveier på hemsene.

Garasje:

- Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ingen tegninger på garasjen men den er godkjent i kommunen. Garasje er kun arealmålt og er ikke teknisk gjennomgått men kun kort beskrivelse av konstruksjoner. Garasje med støpt betonggulv med grunnmursoppkant mot bindingsverk i tre.



Asfaltplater som vindtetting med malt liggende trekledning. Plassbygget tretaksperr med samme utførelse utvendig som hytten. Stålport uten åpner og trevinduer

Følgende avvik har fått TG2:

- Det anbefales gjennomgang av solcelleanlegget med fagfolk.
- Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom.
- Etablert våtrom er i enkel utførelse uten tettesjikt.
- Deler av krypkjeller er ikke tilgjengelig.
- Hemstrapp har ikke boligstandard.
- Det mangler luftespalte i gesimser.
- Vinduer fra 1982 har oppnådd høy alder.

Følgende avvik har fått TG3:

-Det mangler godkjent brannslukningsapparat i hytten og røykvarsler på loftet. 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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. Brannslukningsapparat fra 2011 og 1996 samt røykvarslere i hovedetasje. Kostnadsestimert: Under 10 000

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakkyndig utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

#### **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. Selger anfører at møbler og løsøre kan kjøpes etter nærmere avtale med selger.

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: kjøleskap og komfyr

#### **Moderniseringer og påkostninger**

2010 Nytt tilbygg samt modernisering av eldre del.

#### **Parkering**

Parkering i garasje og på egen tomt.

#### **Forsikringsselskap**

Winterbergh

### **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Vedovn i stuen (2010).

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Oransje

---

## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 3 073

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Standardrenovasjon er kr. 3073,- /år.

### Formuesverdi primær

Kr 161 053

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 0

### 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:

4224/6/59:

12.06.1883 - Dokumentnr: 900067 - Erklæring/avtale - KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST - RETTIGHETSHAVER: LYSLAND OLE S

GJELDER ET SKOGSTYKKE

Overført fra: Knr:4224 Gnr:6 Bnr:11 - Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2008 - Dokumentnr: 677514 - Registrering av grunn - Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4224 Gnr:6 Bnr:11

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger løyve til oppføring av driftshytte, datert 01.06.1983.

Det foreligger melding om tiltak og tegninger for tilbygg av hytten, datert 28.09.2009.

Det foreligger godkjenning av garasje, datert 29.06.2017.

Kommunen kommenterer følgende:

Det foreligger ikke ferdigattest for fritidseiendommer bygd før 1998. Det er ikke utstedt ferdigattest for tilbygg bygd før 2010.

Det er gitt dispensasjons- tillatelse, på vilkår, til oppføring av garasje, i vedtak av 27.06.2017.

### Vei, vann og avløp

Vei: avkjøring fra Ljoslandsvegen som er fylkesvei.

Vann fra Brelandsvatnet som bæres inn i hytten (drikkevann medbringes). Det er laget et system for pumping av dette vannet til dusj/vask med avløp direkte til grunnen.

Det er installert toalett, type Separett.

---



### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til LNRF-formål (utgått), og tilhører reguleringsplan Kommuneplanens arealdel for Åseral 2010-2020, datert 08.09.2011. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet en den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m. 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. definerer delarealer som flomsone og ras-og skredfare områder.

Eiendommen ligger i flg Kommuneplanen innenfor hensynssone flom og ras/skredfare. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø/vassdrag. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommene i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

### **Adgang til utleie**

#### **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 1 590 000

**Totalpris**

Kr 1 647 250

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
40 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

57 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
1 630 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

1 647 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

**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. Sørmegleren 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 avvikle 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 tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **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 4.100,- til kr 6.400,- 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 fastpris kr 55000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.800,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, markedsføring kr 7.600,-. I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 89.800,- inkl. mva.

### **Selger**

Jørn Trygve Vatne  
Hanne Woxen Vatne

### **Oppdragsansvarlig**

Janne Clausen Ree  
Eiendomsmegler MNEF  
[Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no](mailto:Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no)  
Tlf: 958 21 623

### **Ansvarlig megler**

Janne Clausen Ree

---

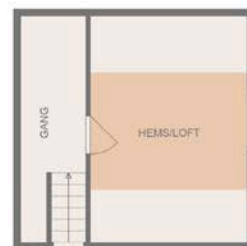
Eiendomsmegler MNEF  
Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no  
Tlf: 958 21 623

Sørmeqleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35  
4502 Mandal  
Tlf: 382 66 666  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**  
01.10.2024

---





PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



Ildstedet skaper en et lunt midtpunkt i stuen



Kjøkkenet har godt med skaplass og gode arbeidsflater





Stuen har god plass til flere sittegrupper





Badet er innredet med forbrenningstolett og dusj



Stor gang som leder til stuen, soverommene og badet





Hovedsoverommet (1 av 3)



Soverom 3 av 3



Her er også trappeløpet til hemsens



Hemsens er innredet som soverom







Idyllisk beliggenhet rett ved Brelandsvatnet med flotte naturlandskap rett rundt





Hytten ligger i naturskjønne omgivelser med strandlinje i Brelandsvatnet





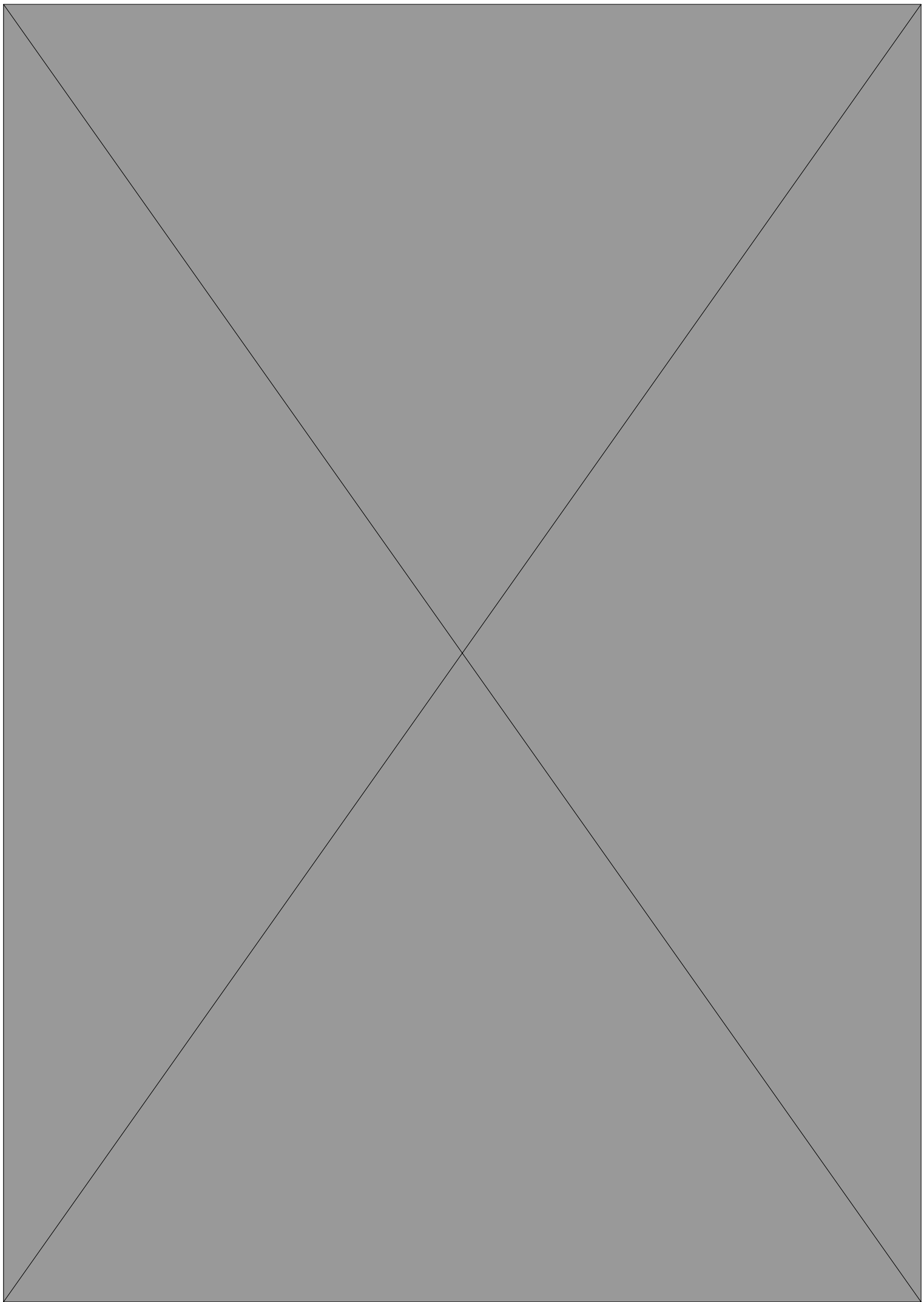


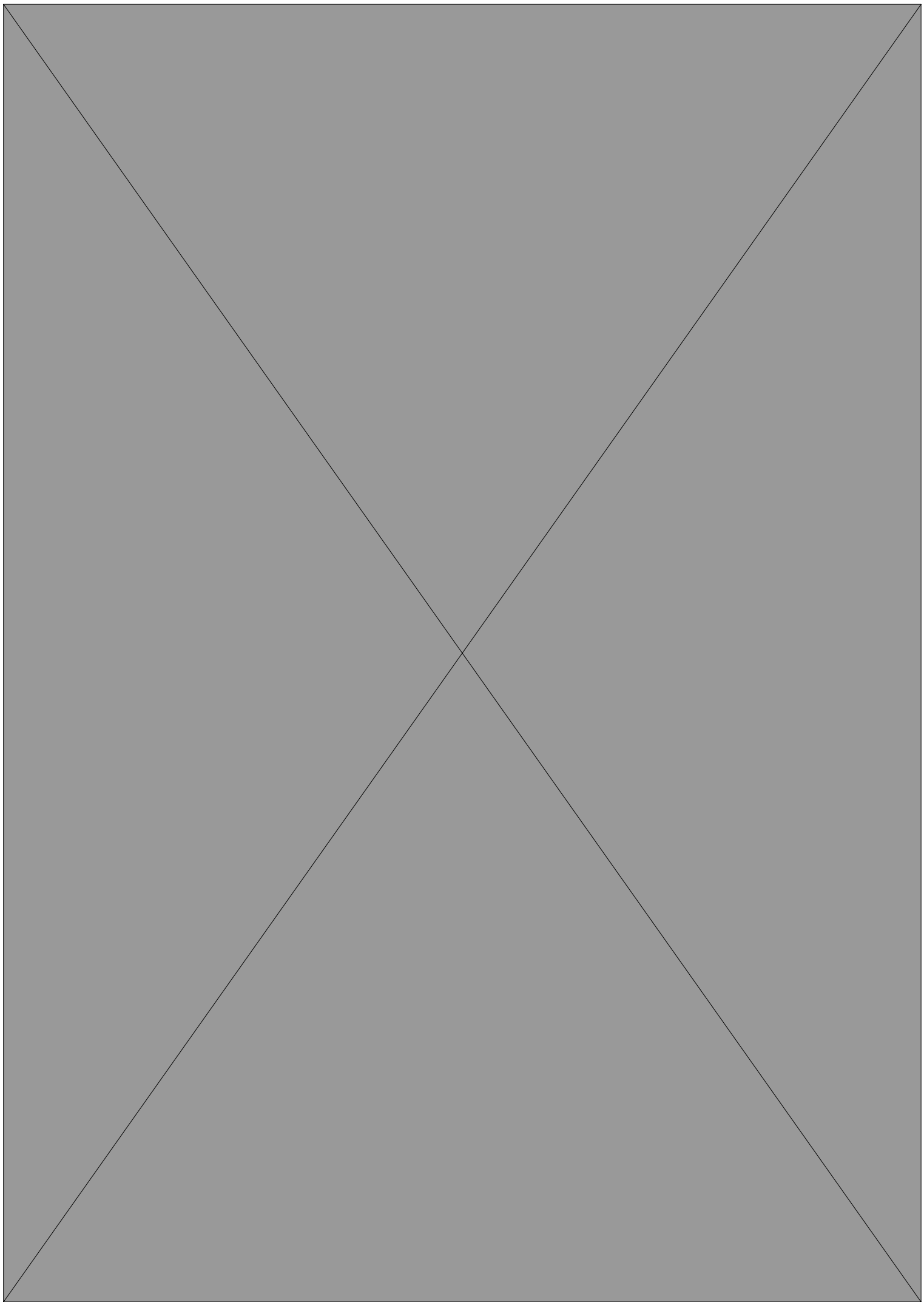
Her kan du nyte roen i nydelige omgivelser











# Tilstandsrapport

 Ljoslandsvegen 1065, 4540 ÅSERAL

 ÅSERAL kommune

 gnr. 6, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.06.2024

Rapportdato: 14.06.2024

Oppdragsnr.: 20835-1549

Referansenummer: IA1381

Autorisert foretak: Lindesnes 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.



Takstmann & Byggesetter Kvinnen Troland mob: 992 76 876  
Takstmann & Byggesetter Leif Vinsjevik: 412 30 081  
Org nr 925 369 047 mva epost: Lindesnestakst@lindesnestakst.no

### Rapportansvarlig

Leif Arne Vinsjevik  
Uavhengig Takstingeniør  
leif@lindesnestakst.no  
412 30 081





# 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 åndsverkløven 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Fritidsboligen ligger langs Brelandsvannet før Ljosland i Åseral kommune.  
Ligger sørvestvendt med umiddelbar nærhet til Brelandsvannet.

Hytten er ny i 1982 med nytt tilbygg i 2010.  
Det er også etablert garasje på eiendommen i 2019.

Hytten fremstår som godt ivaretatt gjennom årene.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Det anbefales gjennomgang av solcelleanlegget med fagfolk.
- Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom.
- Etablert våtrom er i enkel utførelse uten tettesjikt.
- Deler av krypkjeller er ikke tilgjengelig.
- Hemstrapp har ikke boligstandard.
- Det mangler luftespalte i gesimsen.
- Vinduer fra 1982 har oppnådd høy alder.

Avvik TG 3:

- Det mangler godkjent brannslukningsapparat i hytten og røykvarsler på loftet.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Umiddelbar nærhet til Brelandsvannet.
- Nærhet til Ljosland og skitrekke.
- 3 soverom.
- Nye overflater i store deler av hytten i 2010.
- Nytt taktekke i 2010.
- Egen garasje.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail [leif@lindesnestakst.no](mailto:leif@lindesnestakst.no) for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

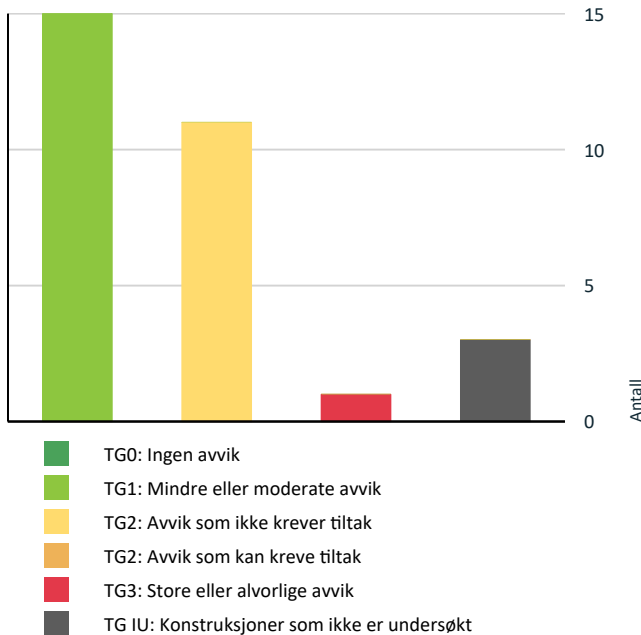
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger kun skisse over hemsene.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ingen tegninger på garasjen men den er godkjent i kommunen.

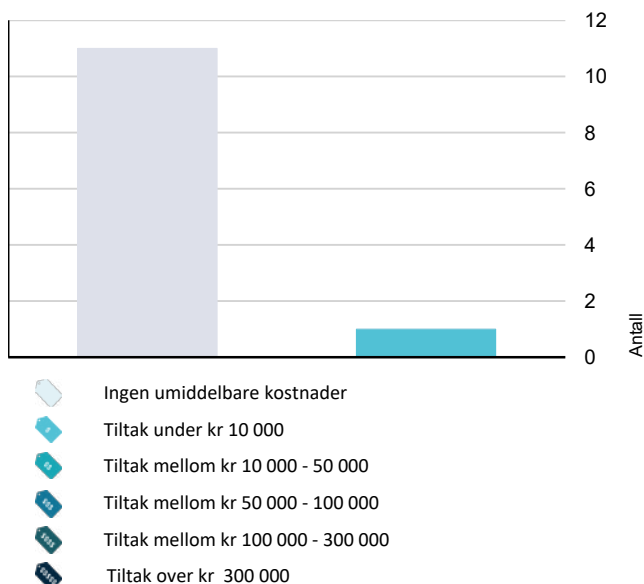
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten inneholder komplett tilstandsvurdering av fritidsbolig ved Brelandsvannet i Åseral kommune. Det er foretatt fuktsøkning på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner. Areal og høydemålinger er utført med lasermåler. Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten. Rapporten baserer seg på bakgrunn av befarings samt kommunale opplysninger. Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringdagen.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

1982

### Anvendelse

Fritid

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Nytt tilbygg samt renovering av eldre del.
------	---------	--------------------------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

taktekke med shingel fra 2010.  
Overflater er ok med normal slitasje.  
Normal levetid for Shingeltak er 20-30 år.

### Nedløp og beslag

Plast takrenner samt stål pipehatt.  
Overflater er fra 2010 og taknedløp ledes til terreng.

### Veggkonstruksjon

Bindingsverk fra byggeår med vindtetting, utlekting, musebånd samt malt liggende trekledning.  
Eldre del har tverrlekt som musestopper og dette hindre god luftgjennomstrømning i konstruksjonen.  
Ytterkledning er jevnlig etterbehandlet gjennom årene.  
Det er påvist enkelte sprekker i overflater kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eldre del har noe lite lufting pga. etablert tverrlekt som musestopper.  
Det er påvist enkelte kledningsbord med sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan vurderes å etablere musebånd istedenfor tverrlekt for å øke luftgjennomstrømning bak kledning. Gjelder eldre del av hytten.

Det kan bli aktuelt med utskifting av enkelte kledningsbord med sprekker.

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Takkonstruksjon/Loft

Sperrekonstruksjon fra byggeår eller ved senere tilbygg.  
Alle konstruksjoner er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.  
Det er ikke registrert luftespalter i gesimser for god lufting av konstruksjon.  
på nyere del er det registrert påføring på taksperre med synlig vindspærredek som antyder luftesjikt men dette er ikke dokumentert.  
Det er ikke registrert misfarginger eller fuktmerker i innvendige overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke registrert luftespalte ved gesimser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør etableres luftespalte i gesimser for god gjennomlufting via vegg og videre til taket.

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass fra 1982.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra 1982 har oppnådd en alder hvor skader på slidedeler som hengsler og glass plutselig kan oppstå.

Vinduer har ikke samme tetthet som nyere vinduer og kald trekk kan oppstå.

Ved punktsjekk er det påvist noe svekkelser i trekarmer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer har oppnådd en alder hvor skader på slidedeler som hengsler og glass plutselig kan oppstå.

Svekkelser i trekarmer som forhøyet fuktnivå gjør at det må påberegnes utskifting av eldre vinduer de neste årene.

etterbehandle vinduer for lengst mulig levetid.

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Vinduer - 2

Malte trevinduer fra tilbyggsår i 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Dører

Malte dører ved inngang, bod og terrasse.

Det er ukjent alder på hoveddør og boddør men antatt fra 2010.

Terrassedører ny i 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe begynnende svelling på dørbled i hoveddør.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forsøke utettheter for lengst mulig levetid på dørbledet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre med rekkverk i tre og 90 cm høyde.  
Overflater er nye i 2010.

Årstall: 2010      Kilde: Eier

## INNVENDIG

### TO 1 Overflater

Gulver med furugulv.

Vegger med trepanel og malte panelplater.

Himlinger med panel.

Overflater er jevnlig fornyet og vedlikeholdt gjennom årene.

Vegg og himlingsflater kan etterbehandles ved behov.

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med bærende gulv av furugulv.  
Ved punktvis sjekk av høyder er det ikke påvist vesentlige høydeavvik annet enn 12 mm gjennom stue/kjøkken.

### TO 1 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe med vedovn i stue. Vedovn er ny i 2010.  
Det er ikke påvist sprekker i overflater.  
Sotluke er ikke påvist men er antatt plassert i krypkjeller.

### TO 2 Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag.

Krypkjeller etablert med stubbegulvsplater under trebjelkelag som er synlig ved lysing i luke.  
under nyere del er ikke tilgjengelig for inspeksjon men det er påvist flere ventiler i hver vegg for god lufting.  
Eldre del har luke men kan ikke åpnes fullt for inspeksjon og det er kun foretatt inspeksjon fra luke.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Nyere del har ingen adkomst, eldre del er synlig vi åpninger men har begrenset tilgang.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 2 Innvendige trapper

Malt hemstrapp fra 2010.  
Trapp er smal, bratt og har lav frihøyde og må sees som en hemstrapp uten boligstandard.  
Åpninger mellom opptrinn er på 14 cm.

Årstall: 2010      Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp må sees som en hemstrapp uten boligstandard.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 1 Innvendige dører

Malte furudører fra tilbyggsår.

Årstall: 2010      Kilde: Eier

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegger og himling.

Årstall: 2010      Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Panelte vegger er uegnet til bruk i våtsoner.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom er kun i bruk med vann som er båret inn i hytten og belastning er liten men det anbefales å beskytte uegnede materialer i våtsoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE 1 > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Synlig furugulv uten fall.

Det er etablert sluk under vask som er skrudd direkte på furugulv og har avløp ut fra installasjoner.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke etablert fall eller våtromsløsning i badet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet har vært slik siden 2010 og har fungert men har ingen godkjente løsninger for våtrom.

Våtrommet må sees som ett enkelt badetrom uten våtromsløsninger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE 1 > BAD

### TO IU Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk skrudd direkte på furugulv.

Det er ikke etablert tettesjikt i rommet og det er kun vann som er båret inn i hytta som slippes ut via sluk.

Våtrommet må sees som ett enkelt badetrom med sluk og er ikke videre undersøkt.

Det anbefales uansett å etablere godkjent tettesjikt på badetrommet.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

## ETASJE 1 > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, snurretoalett og dusjkabinett.

Installasjoner er nye i 2010.

Det er ikke gitt opplysninger om defekter el. på installasjoner.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

## ETASJE 1 > BAD

### TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil i vindu og det mangler tilluftsordning til rommet.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Om mulig så anbefales det elektrisk vifte i rommet. Hytta har kun innlagt solcellepanel.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE 1 > BAD

### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle overflater består av panel eller furugulv og anser hulltaking som uhensiktsmessig.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

## KJØKKEN

## ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Profilert innredning med laminat benkeplate.

Hvitevarer bestående av kjøleskap og komfyr med gass.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

## ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### TO IU Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut i vegg. Er ikke funksjonsprøvd men det er ikke gitt opplysninger om defekter.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Enkelt vannforsyningsssystem fra bøtte i bod til dusj og vask. Er synlig på vegg i

bod. Stoppekran er uhensiktsmessig i dette tilfellet.

### TO 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Enkel løsning med sluk i gulv på badetrommet som avløp fra vask og dusj ledes til løsninger er etablert i 2010  
Snurreddo med egen avlufting ut på taket.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

## TO 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er etablert solcelleanlegg med batterianlegg plassert i bod.  
Det er påvist ledningsnett med koblinger ved batterier.  
Anlegget har skjult ledningsnett ellers.  
Anlegget er ett 12 Volts anlegg med batteri og er montert av eier selv.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2010 Ukjent løsninger.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Finnes ikke sikringer.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

El-anlegg med solceller og batterier i boden.

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TO 3 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.*

brannslukningsapparat fra 2011 og 1996 samt røykvarsler i hovedetasje.

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

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og oppfylte løsmasser. Er skjult anlegg og ikke videre vurdert.

### TO 1 Drenering

Naturlig drenerende terreng under hytte mot vannet.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong på nyere del samt betongpilarer i eldre del. Det er ikke påvist sprekker eller defekte pilarer.

### TO 2 Terrengforhold

Naturtomt med naturlig fall under hytten.  
Deler av eiendom ligger i flomutsatt område ifølge NVE kart.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2019

**Kommentar**

Ifølge eier.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasje er kun arealmålt og er ikke teknisk gjennomgått men kun kort beskrivelse av konstruksjoner.

Garasje med støpt betonggulv med grunnmursoppkant mot bindingsverk i tre.

Asfaltplater som vindtetting med malt liggende trekledning.

Plassbygget tretaksperr med samme utførelse utvendig som hytten.

Stålport uten åpner og trevinduer

# 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

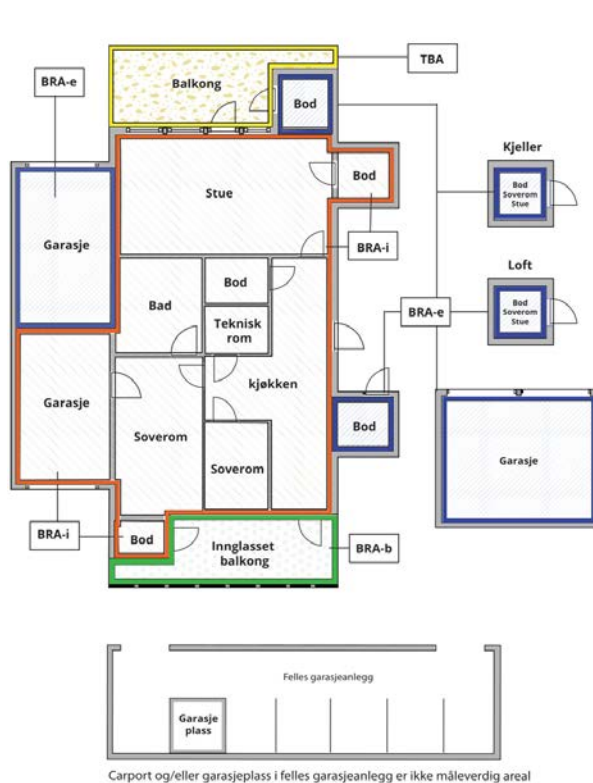
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport 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 byggt teknisk 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)				
Etasje 1	73			73	34		73
Hems	10			10		14	24
<b>SUM</b>	<b>83</b>				<b>34</b>	<b>14</b>	<b>97</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré , Bod , 2 Soverom , Bad , Stue/kjøkken		
Hems	Gang , Soverom		

### Kommentar

Rominndeling etter bruk på befaringsdagen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger kun skisse over hemsene.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:* Det er ingen godkjente rømningsveier på hemsene.

## Garasje

### 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)				
Etasje 1		27		27			27
<b>SUM</b>		<b>27</b>					<b>27</b>



**SUM BRA** 27

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ingen tegninger på garasjen men den er godkjent i kommunen.

#### 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)
Fritidsbolig	68	15
Garasje	0	27

#### Kommentar

Fritidsbolig

Hems er lagt inn som S-rom pga. manglende plantegninger og manglende godkjente rømningsveier.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2024	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	6	59		0	925.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ljoslandsvegen 1065

### Hjemmelshaver

Vatne Hanne Woxen, Vatne Jørn Trygve

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Ligger like ved Brelandsvannet i Åseral kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann annet enn vann som bæres inn .

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp annet enn utslipp fra spillvann.

### Regulering

Eiendommen ligger under kommuneplanen for LNRF område.

### Om tomten

Tomt med gruset innkjørsel og naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre forhold som har relevans for salg eller verdi av denne eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
320 000	2008

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ok	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Ok	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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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, og 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/IA1381>

## 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

Ljoslandsvegen 1065, 4540 ÅSERAL

06 Jun 2024

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Ljoslandsvegen 1065

**Postadresse**

Ljoslandsvegen 1065

**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?

2008

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.

Dette er en hytte ,den er brukt i helger og ferier .

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Winterbergh AS-1N

## Informasjon om selger

Hovedselger

Vatne, Jørn Trygve

Medselger

Vatne, Hanne Woxen

## 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

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2010

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Da ble hytten bygget på , det er ikke innlagt vann eller strøm. Det blir bært inn vann til bruk og det er solcelle på hytten

## 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

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2010

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

2010 ble det bygget på så det ble gjort utbedringer på store deler av hytten.

## 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

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2008

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Det er scollcelle annleg i hytten ikke 230 volt.

## 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

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2010

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært



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

Montert vannlåser og rør til vannet som jeg bærer inn til bruk i hytten. Det er også montert 12 volt pumpe med rør til innbært vann som blir brukt i hytten.

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Satt inn ny ved ovn i 2010.

## Sopp og skadedyr

---

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Kan være noe mus i garasjen på eiendomen

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
- 25.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 25.1.2 **Årstall**  
2010
- 25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Bygget en garasje ca 2019 og bygget på hytten i 2010.
- 25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**  
 Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig
- 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
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93740812**

# Egenerklærings skjema

Name: **Vatne, Jørn Trygve**  
Date: **2024-06-06**

Name: **Vatne, Hanne Woxen**  
Date: **2024-06-06**

Identification:  
 **Vatne, Jørn Trygve**

Identification:  
 **Vatne, Hanne Woxen**

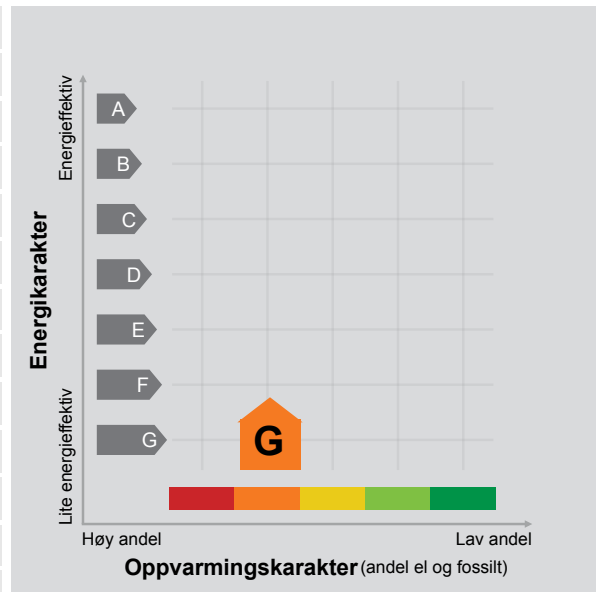


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Åseral
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9043993
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	c3d4b841-51f0-4da1-94ac-f9017f8ef927
Dato	29.05.2024



**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 innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- 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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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>	1976
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	90
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Ved

**Ventilasjon** Naturlig 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:  
Postnummer:  
Sted:  
Kommune: Åseral  
Bolignummer:  
Dato: 29.05.2024 16:10:51  
Energi merkenummer: c3d4b841-51f0-4da1-94ac-f9017f8ef927

Kommunennummer: 4224  
Gårdsnummer: 6  
Bruksnummer: 59  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 9043993

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: 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.

## Brukertiltak

### 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 varmelementer 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: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 14: 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 15: Fyr riktig med ved**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

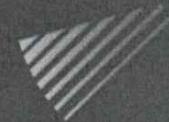
Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

# 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner 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, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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

HWV  
JTV

Selgers initialer



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

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Møbler og inventar kan selges med utenom.  
Avtales med kjøper

Mandal 27/05 24

Sted / Dato

Stavne Wæverkatne  
for Trygve Vabne

Selgers signatur



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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	925.6
Etablert dato	20.10.2008	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforensning     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
Fradeling av grunneiendom Jordskifte	15.06.2021 14.09.2021	21/00019 20-162143REN-JKRI	Tinglyst 14.09.2021	6/11 (-1068821), 6/66 (1068821) Mnrvannmangler, 6/1, 6/5, 6/6, 6/7, 6/9, 6/10, 6/17, 6/34, 6/59, 102/15, 102/16, 102/20, 102/23, 102/24
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	6/59
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	23.10.2008 23.10.2008	200700667		6/11, 6/59, 102/16
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.08.2008 20.10.2008	2007/667		6/11 (-925,6), 6/59 (925,6) 1026-Mnrvannmangler, 102/16

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6508753.96	407206.21		Ja	925.6	Hjelpelinje vannkant (VA)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VATNE JØRN TRYGVE F161178*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KVISTEDALSVEIEN 22 4516 MANDAL	Bosatt (B)
VATNE HANNE WOXEN F240477*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KVISTEDALSVEIEN 22 4516 MANDAL	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Ljoslandsvegen 1065

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4540 ÅSERAL	Kirkesogn	05050501 Åseral
Grunnkrets	108 Breland	Tettsted	
Valgkrets	1 Kyrkjebyggd		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	9043993		Skogs- og utmarkskoie gamle (172)	Tatt i bruk (TB)	29.10.1984
2	9043993	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	05.11.2010
3	300737892		Garasjeuth.aneks til fritidb (182)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	12.03.2019

### 1: Bygning 9043993: Skogs- og utmarkskoie gamle (172), Tatt i bruk 29.10.1984

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	87,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	87,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	83,5
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	83,5
Avløp		Bebygd areal	87,5
Energikilder	Annen energikilde	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	06.09.1984	06.09.1984
Tatt i bruk	29.10.1984	29.10.1984

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Ljoslandsvegen 1065	H0101	6/59	87,5	3	1	0	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	87,5	87,5	0	83,5	83,5

### 2: Bygningsendring 9043993-1: Tilbygg, Tatt i bruk 05.11.2010

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	47,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	05.11.2009	09.02.2010
Tatt i bruk	05.11.2010	28.02.2019

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/59	-	-	-	-	-

### 3: Bygning 300737892: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Fritatt for søknadsplikt 12.03.2019

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	25
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadsplikt	12.03.2019	05.04.2019

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/59	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0



## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ljoslandsvegen 1065, 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 ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

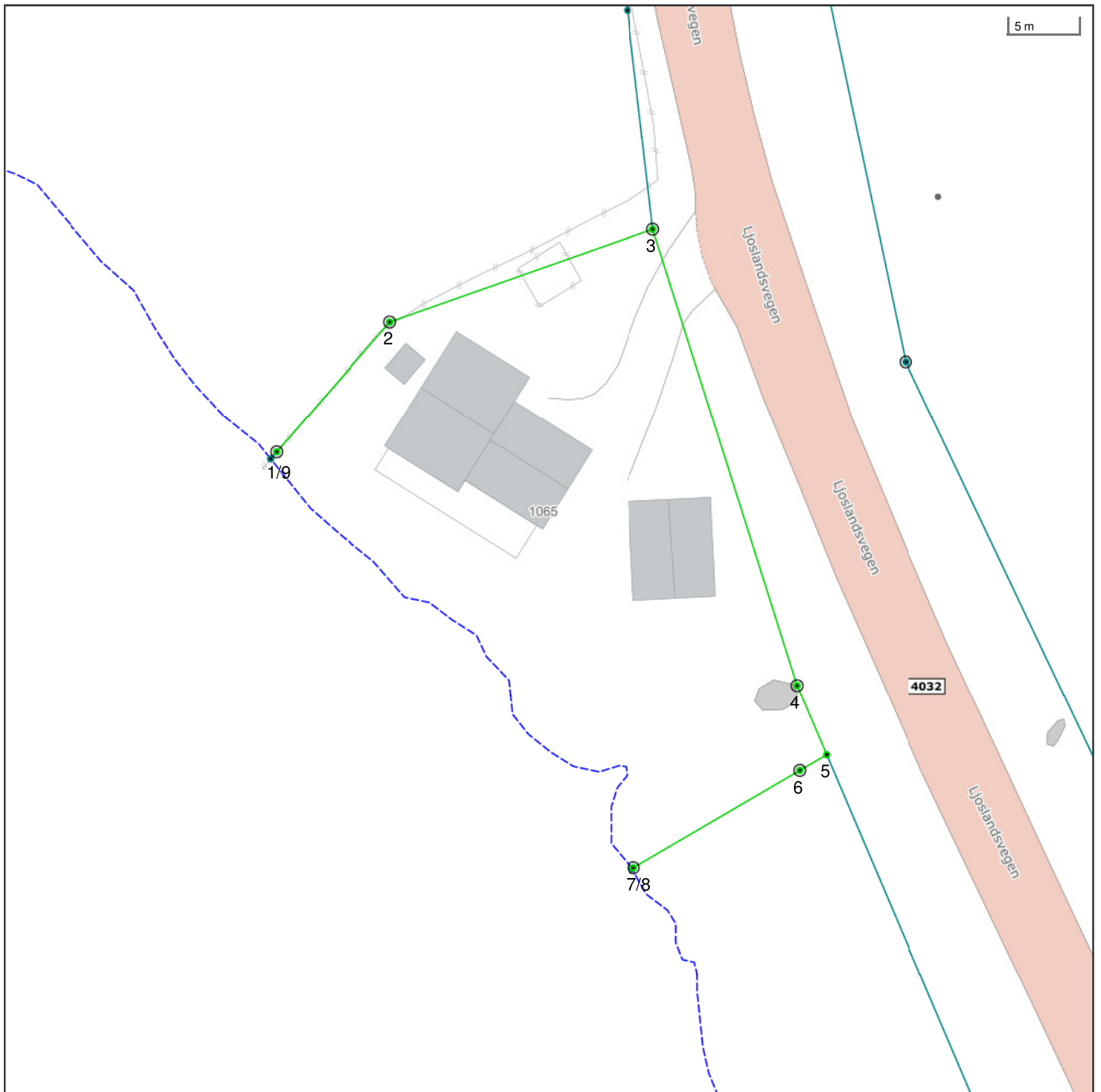
Id	20110063		
Navn	KOMMUNEPLAN FOR ÅSERAL 2010_2020		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	08.09.2011		
Bestemmelser	<a href="https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/219/Kommuneplan%202011-20201.pdf">https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/219/Kommuneplan%202011-20201.pdf</a>		
Delarealer	Delareal	926 m <sup>2</sup>	
	KPHensynsonenavn	Flomsone	
	KPFare	Flomfare	
Delarealer	Delareal	926 m <sup>2</sup>	
	KPHensynsonenavn	H310_31	
	KPFare	Ras- og skredfare	
Delareal	926 m <sup>2</sup>		
Arealbruk	Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende		



# Eiendomskart for eiendom 4224 - 6/59//



5 m



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	925,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Hjelpelinje vannkant		
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6508753,963947728	<b>Øst</b> 407206,2087059363

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6508781,64	407182,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,67	
2	6508790,7	407190,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,28	
3	6508796,84	407209,34	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,86	
4	6508764,16	407218,83	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,03	
5	6508759,17	407220,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,37	
6	6508758,1	407218,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,22	
7	6508751,48	407206,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,70	
8	6508751,42	407206,77	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,13	
9	6508781,15	407181,71	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	43,83	



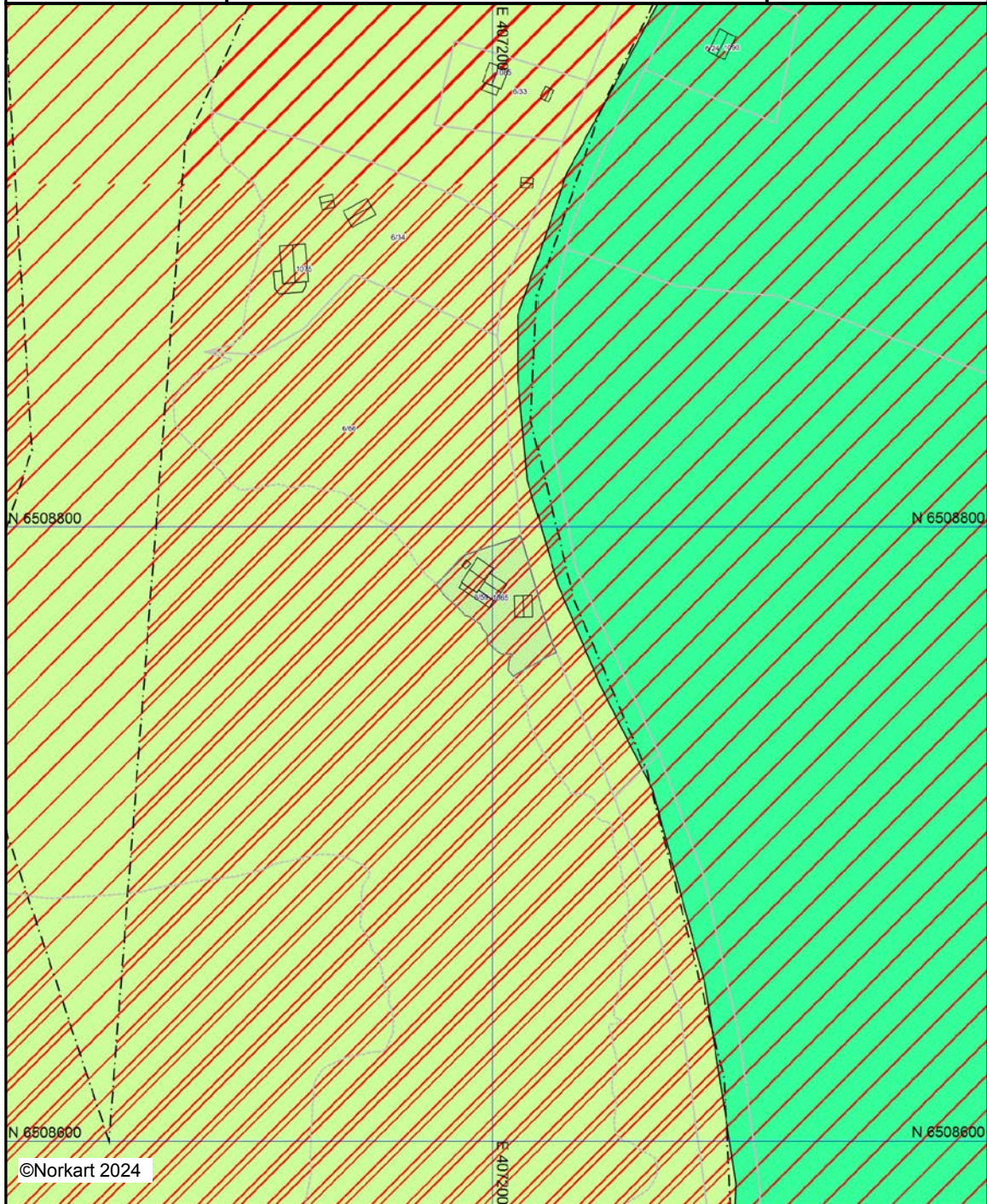
Åseral kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 6/59  
Adresse: Ljoslandsvegen 1065  
Utskriftsdato: 29.05.2024  
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-Landbruk-,natur- og friluftsf.*  
 Landbruks-,natur- og friluftsføremål samt reir  
 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*  
 Faresone - Ras- og skredfare  
 Faresone - Flomfare
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*  
 Faresone grense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*  
 Planområde  
 Grense for arealføremål  
 Fjernveg - nåværende





# Kommuneplan for Åseral 2011-2020



Vedteken i kommunestyret 08.09.2011, sak 11/31

## Forord

Ny plan- og bygningslov trådte i kraft 1. juli 2009. Denne legg i endå sterkare grad vekt på å bruke overordna planar som eit styringsverktøy. Ein kommuneplan inneheld både ein samfunnsdel og ein arealdel. Begge delane har eit langsiktig perspektiv på 10-12 år, men dei skal likevel rullerast kvart 4. år. Nytt no er òg at kommunane skal utarbeide ein planstrategi. For vår del vil denne bli utarbeida etter komande kommuneval. Strategien skal seie noko om korleis planar heng saman, og det skal og gå fram korleis ein tenkjer å rullere dei ulike planane.

I starten av arbeidet med rulleringa av kommuneplanen hadde vi grendemøter på Lognavatn, Kylland og i Kyrkjebygd. Innspela så langt syner eit godt engasjement og interesse for planarbeidet. Det ynskjer vi å utnytte positivt. Planar skal seie noko om dei vala vi gjer. Dei skal òg syne korleis vi skal nå måla. For å lukkast må alle få innhaldet i planane under skinnet. Særleg viktig er det at vi politikarar har eit eigarforhold til planen.

Det vil alltid vere krevjande å få ei god kopling mellom lokale planar opp mot regionale og nasjonale føringar som er gitt. Vi ynskjer lokalt å få til positive tiltak for dei som bur i Åseral eller har fritidsbustad her, og opplever at dette ofte blir krevjande i høve til overordna nivå. I denne samanhengen er det viktig med god kontakt mot fylkeskommune og Fylkesmann. God kunnskap om dei ulike tema er avgjerande for at vår kommune kan overtude våre samarbeidspartnarar om at dei vala vi gjer er best for både natur og samfunn.

Denne gongen har vi brukt mykje tid på arbeidet med visjon og verdier. Vi ynskjer at vår kommune skal stå for ei positiv kraft, vi skal syne at vi kan og vi vil. I botnen for det heile ligg at vi er stolt av historia vår, vi vil skape utvikling og ta naturressursane i bruk på ein positiv måte. Samstundes vil vi vere rause og romslege i møtet med kvarandre og dei som kjem utanfrå.

Vi har gode naturressursar, men må hugse på at menneska som bur her – fastbuande eller feriegjester – er ein like viktig ressurs. Saman skal vi gjere kommuneplanen til eit godt styringsverktøy og Åseral til ”ei positiv kraft”.

Oddmund Ljosland

Ordførar

# Innleiing

## 1.1 Bakgrunn

I plan- og bygningslova (pbl) går det fram av § 10-1 at kommunestyret i kvar valperiode skal ta stilling til om gjeldande kommuneplan skal reviderast eller vidareførast utan endringar. Kommunestyret vedtok 09.02.2010 å revidere kommuneplanen, jf. planprogrammet.

Planarbeidet er delt i to hovudbolkar; samfunnsdelen og arealdelen. I planprogrammet var det sett opp mål for planarbeidet på dei ulike delane.

### Mål for planarbeidet – samfunnsdelen

For at kommuneplanen skal bli eit praktisk og nyttig styringsverktøy er det ønskjeleg å avgrense planen til tema der kommunen står overfor særlege utfordringar. Med bakgrunn i dette har kommunestyret sjølv peika på følgjande område:

- Utviklinga i folketalet
- Sysselsetjing
- Utdanning
- Levekår

### Mål for planarbeidet – arealdelen

Tilsvarande har følgjande tema vore særleg aktuelle i arealdelen:

- Område for konsentrert og spreidd utbygging av fritidsbustader, bustader og næring.
- Område for masseuttak.
- Avvikling av disposisjonsplanar. Desse må innarbeidast i kommuneplanen.
- Til rettelegging for friluftsliv, m.a. ta inn stiar og løyper som er avklart gjennom tidlegare planprosessar.
- Arbeide for trasèar for snøscooter.
- Universell utforming og tilkomst for alle.
- Kjende fornminne.
- Restriksjonssoner og bandlagt areal (t.d. fareområde og verneområde).
- Byggegrense mot vassdrag.

## 1.2 Medverknad

Medverknad i planprosessen gir eigarskap til planen. Det er ein føresetnad for lojalitet til og gjennomføring av planen. Difor er det lagt opp til stor grad av medverknad.

- |            |                                                                                         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 30.06.2009 | Kommunalutvalet vart orientert om rullering av kommuneplanen.                           |
| 18.08.2009 | Temamøte med statlege og regionale planmyndigheiter, kommunestyret og administrasjonen. |
| 27.08.2009 | Diskusjon og gruppearbeid i kommunestyret.                                              |

29.10.2009	Temamøte med Lars Helge Brunborg (tidl. nærings sjef i Kristiansand) og Yngvar Lindvig (Conexus/Læringslaben), kommunestyret og administrasjonen.
06.01.2010	Grendemøte Lognavatn
07.01.2010	Grendemøte Kylland
11.01.2010	Møte i styringsgruppa + Erik Dale (Dale+Bang)
13.01.2010	Grendemøte Kyrkjebygd
18.03.2010	Møte for ungdom 13-18 år

I tillegg har det sjølvsagt vore fleire møte, m.a. med styringsgruppa.

Frå kunngjering av oppstart av planarbeid (04.12.2009) vart det sett frist for innspel til 25.01.2010. I ettertid har det fleire kome innspel til arealdelen. Desse har ein òg teke med i planarbeidet.

### **1.3 Kommuneplanen – innhald og bruk**

I plan- og bygningslova § 11-1 går det fram at kommunen skal ha ein samla kommuneplan som omfattar arealdel og samfunnsdel med handlingsdel.

Kommuneplanen er kommunen sitt viktigaste styringsdokument. Han skal vere både praktisk og nyttig i høve til korleis vi kan skape eit best mogeleg samfunn – både i dag og for framtida. Kommuneplanen har ein tidshorisont på 10-12 år og skal rullerast ein gong i kvar valperiode. Samfunnsdelen skal danne grunnlaget for utvikling av konkrete tiltak. Desse tiltaka kjem fram i økonomiplanen sitt handlingsprogram. Økonomiplanen har eit perspektiv på 4 år og skal ha ei årleg rullering.

Intensjonen er at samfunnsdelen av kommuneplanen skal vere eit dokument som blir brukt aktivt i det daglege arbeidet i kommunen og ei rettesnor for dei prioriteringane som må gjerast.

## **2 Kommuneplanens samfunnsdel – langsiktig del**

### **2.1 Visjon**

Ein visjon kan vere ein framtidsdraum, eit mål; altså noko vi alle skal strekke oss etter for å oppnå. Kan hende blir visjonen aldri heilt oppfylt, men vi skal dagleg arbeide for å nå han.

I starten av planprosessen engasjerte kommunestyret seg i arbeidet med å utarbeide ein visjon for kommunen. Resultatet av arbeidet vart følgjande visjon:

*Åseral – ei positiv kraft!*



## 2.2 Motto

Skulen i kommunen har levd etter mottoet at ein kan få til det ein vil. Eit godt utgangspunkt for utarbeiding og gjennomføring av kommuneplanen.

*Vi kan, vi vil og då skal vi få det til!*

## 2.3 Overordna målsetjing

Kommunestyret har sjølv sett ned fokusområda som det skal arbeidast med i denne kommuneplanperioden. Utleidd av dette er den overordna målsetjinga:

*Alle i Åseral skal oppleve god livskvalitet og vere godt rusta til å møte framtida.*

## 2.4 Våre verdiar

På same måte som kommunestyret utarbeidde visjon og fokusområde, vart òg verdiane vi skal bygge arbeidet vårt på peika ut.

### **SÆRPREGA**

- Fordi vi vil ta vare på tradisjonane
- Fordi vi tør skilja oss ut
- Fordi vi trur særpreg gjer oss attraktive

### **VENLEG**

- Fordi vi skal vera best på service
- Fordi vi bryr oss om kvarandre
- Fordi vi ønskjer nye tankar og folk velkomne
- Fordi vi er gjestfrie

### **AKTIV**

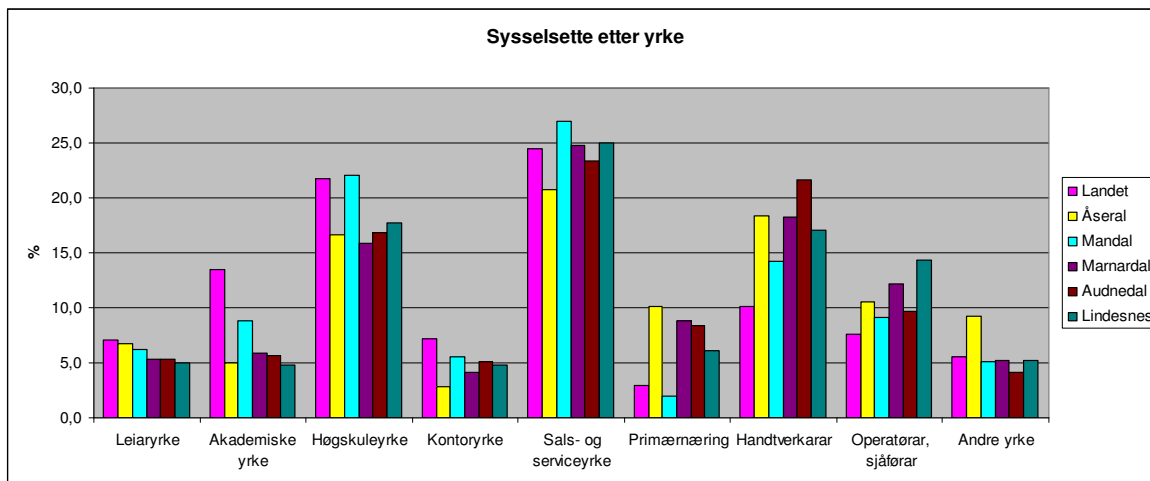
- Fordi vi vil at noko skal skje
- Fordi vi har ressursar til å yte
- Fordi vi saman skapar utvikling
- Fordi vi saman formar framtida

### **ROMSLEG**

- Fordi vi tolererer ulikskap
- Fordi vi har respekt for kvarandre
- Fordi vi trur mangfald gjev utvikling

## 2.5 Status og hovudutfordringar

I Åseral har det historisk sett vore primærnæringa som har hatt størst sysselsetjing i befolkninga. Gradvis har dette endra seg til å bli eit næringsliv som er meir handtverksbasert. Breidde i næringslivet gjev eit meir robust lokalsamfunn.



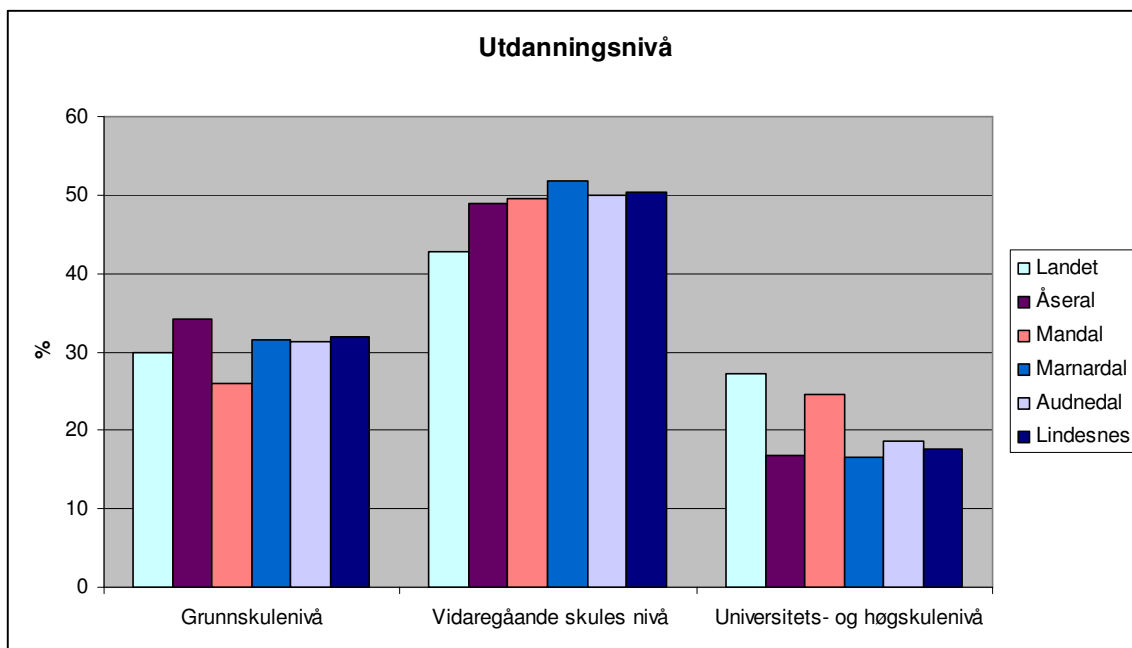
Kjelde: Statistisk sentralbyrå

**Figur 1** Sysselsette etter ulike kategoriar av yrke med samanlikning av Åseral, kommunane i Lindesnesregionen, samt heile landet.

Åseral kommune driv eit aktivt næringsarbeid. Det er òg utarbeidd ein næringsplan. Hovudmålsettinga er å ha eit allsidig, lønsamt og variert næringsliv kjenneteikna ved høg kompetanse. Vidare utvikling bør fokusere på kompetansesarbeidsplassar som er relativt geografisk uavhengige.

Regionalplan for Lindesnes 2009 held fram at utdanningsnivået i regionen er lågt. Å betre utdanningsnivået vil kunne slå positivt ut på ei rekkje område. Det er ein klar samanheng mellom utdanningsnivå og levekår.

I regionen veks trongen for arbeidskraft med høgare utdanning, medan trongen for kompetanse ved avslutta grunnskule minkar. Heving av utdanningsnivået frå t.d. fullført grunnskule til fullført vidaregåande opplæring for alle (fagbrev/studiekompetanse) vil betre utdanningsnivået i befolkninga. Kompetanse er ein kombinasjon av utdanning og erfaring.



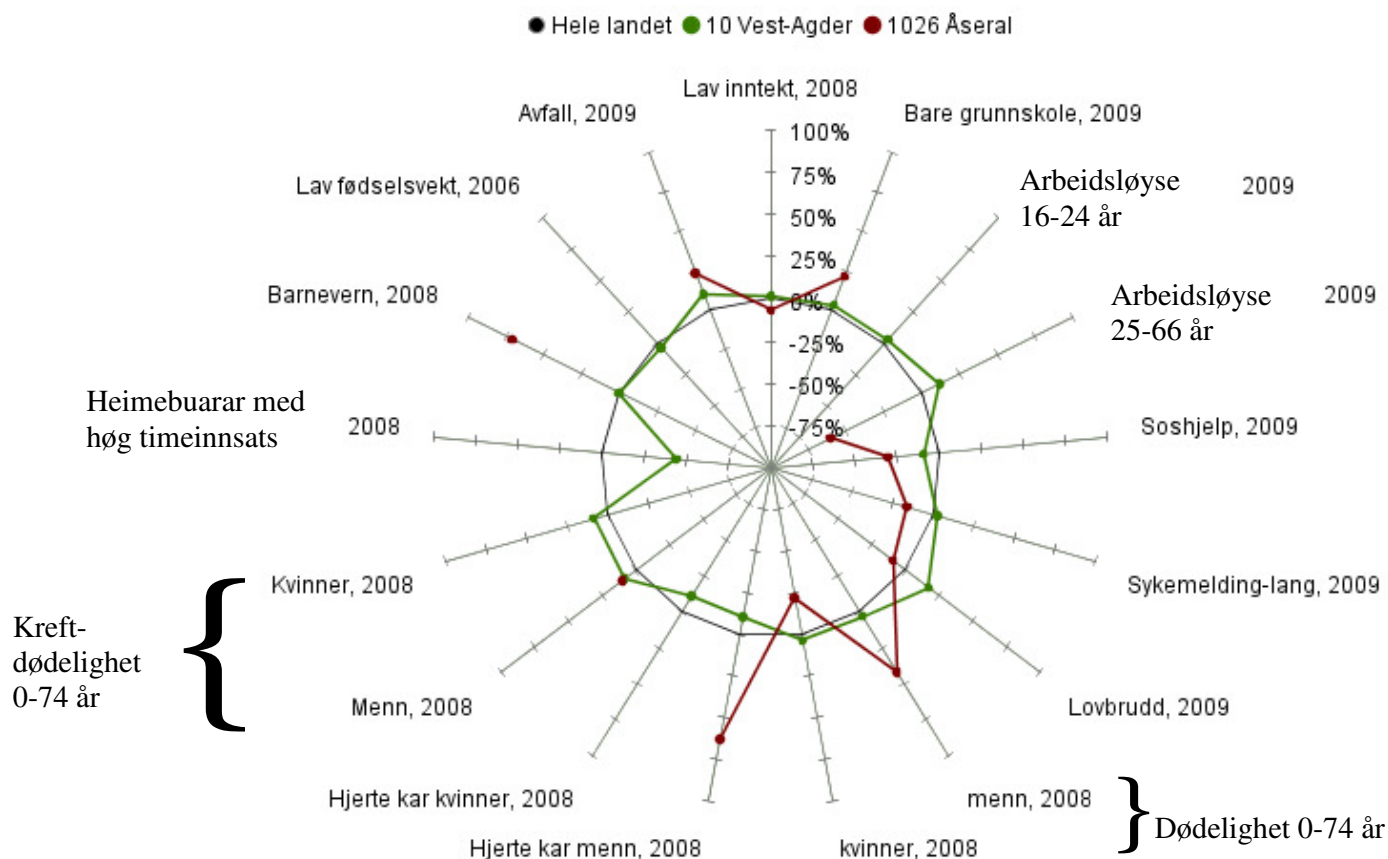
Kjelde: Statistisk sentralbyrå

**Figur 2** Utdanningsnivået i Åseral, kommunane i Lindesnesregionen, samt heile landet.

Som ein ser av figuren over har Åseral større del av personar som har fullført grunnskule og vidaregåande skule som høgaste gjennomførte utdanning enn landsgjennomsnittet. Åseral ligg relativt langt under landsgjennomsnittet for del av befolkninga som har utdanning på universitets- og høgskulenivå. Innan regionen ligg Åseral òg i nedre sjikt.

Levekåra i eit område blir ofte illustrert ved nivå på t.d. utdanning, arbeid, inntekt, helse/uførhet og sosialhjelp. Åseral har kome dårleg ut på levekårsindeksen utarbeidd av Sosial- og helsedirektoratet. I regionplan Lindesnes 2009 går det fram at relativt mange lever av trygd og stønad. I tillegg skårar regionen dårleg på likestilling.

## Kommunebarometer, folkehelse



Kjelde: Sosial- og helsedirektoratet

**Figur 3** Kommunebarometer folkehelse viser avvik (i prosent) for Åseral kommune og Vest-Agder fylke i høve til landsgjennomsnittet. Verdiar innafor den svarte ringen er teikn på betre resultat enn i landet elles. Av omsyn til anonymitet i statistikken blir datapunkt skjult dersom tal "tilfelle" er mindre enn 3.

Alle indikatorar i høve til å seie noko om levekåra i kommunen kan vera låge, medan vedkomande sjølv meiner at han har god livskvalitet. Livskvalitet handlar altså meir om korleis den einkilde opplever sin eigen situasjon. Kommunen skal likevel legge til rette for at dei ytre faktorane blir betra. Folkehels tanken bør ligge til grunn i alle delar av kommuneplanen.

Åseral har hatt sakte auke i folketalet over lengre tid. Dette er positivt, og ein ønskjer at det skal halde fram. Åseral har, som einaste kommune i Lindesnesregionen, netto innpendling til kommunen. Auke i folketal er kanskje ikkje ein god nok indikator i seg sjølv. I tillegg bør det sjåast i samanheng med t.d. inntektsnivå og demografi. Kva kan me gjere for å framheve kvalitetane og føremonene med å bu i Åseral?

Det er gjort ei spørjeundersøking med pendling som tema blant personar som arbeider i Åseral, både kommunalt tilsette, sjølvstendig næringsdrivande og tilsette i private verksemdar. Undersøkinga har få respondentar (63 personar har svart), og resultatane kan

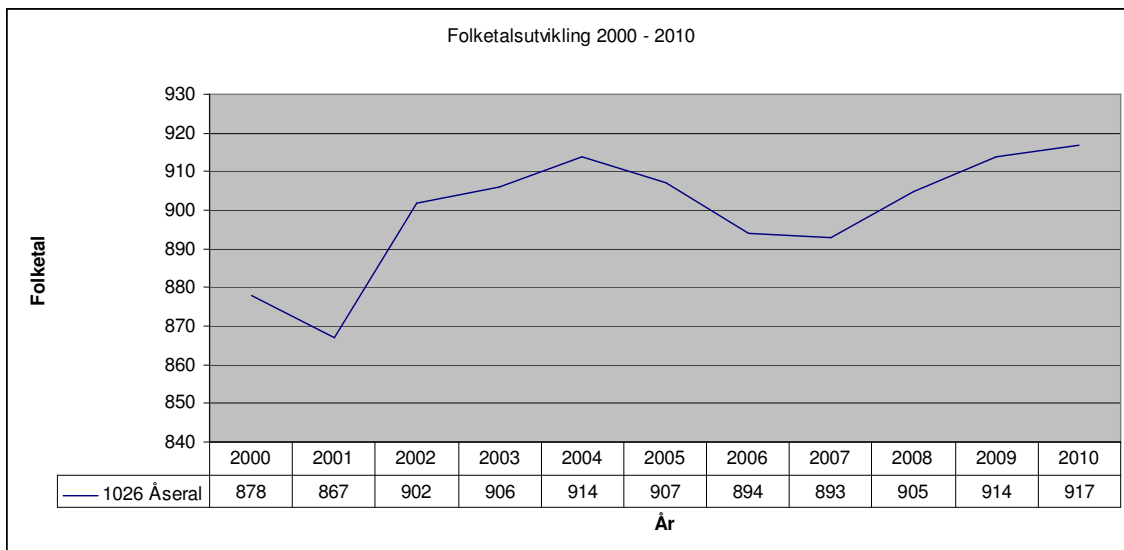


dermed berre brukast til å gje indikasjonar på kva faktorar som er av interesse med tanke på busetjing.

Av dei som har svart på undersøkinga kan 25 % tenkje seg å flytte til Åseral. Viktige faktorar i så måte er utleigebustad, bustadtomt og arbeid til partner. Gode vilkår for å oppdra born, mogelegheiter for ein relevant jobb, bustadmogelegheter og nærleik til sosialt nettverk er viktige moment ved val av bustad. Åseral blir oppfatta å ha eit godt skule- og barnehagetilbod i høve til der respondentane bur. Andre faktorar ligg noko lågare.

I tillegg er det gjort ei spørjeundersøking om preferansar og årsaker ved val av bustad. Dei spurde er i alderen 16-29 år og har vore elevar ved Kyrkjebygd skule. Her har det vore 60 respondentar (75,9 % av dei spurde). Det som utmerkte seg som dei viktigaste faktorane når dei spurde skulle velje bustad var mogelegheit for relevant arbeid, gode vilkår for å oppdra born, gode bustadmogelegheter og at dei har nærleik til sitt sosiale nettverk. Faktorar som tilgang på utleigebustad, kommunale tenester, mogelegheit til å starte eigen arbeidsplass og nærleik til arbeid vart i liten grad vektlagt. Blant respondentane ser det ut til å vere semje om at Åseral er ein bra stad å oppdra born med eit godt skule- og barnehagetilbod.

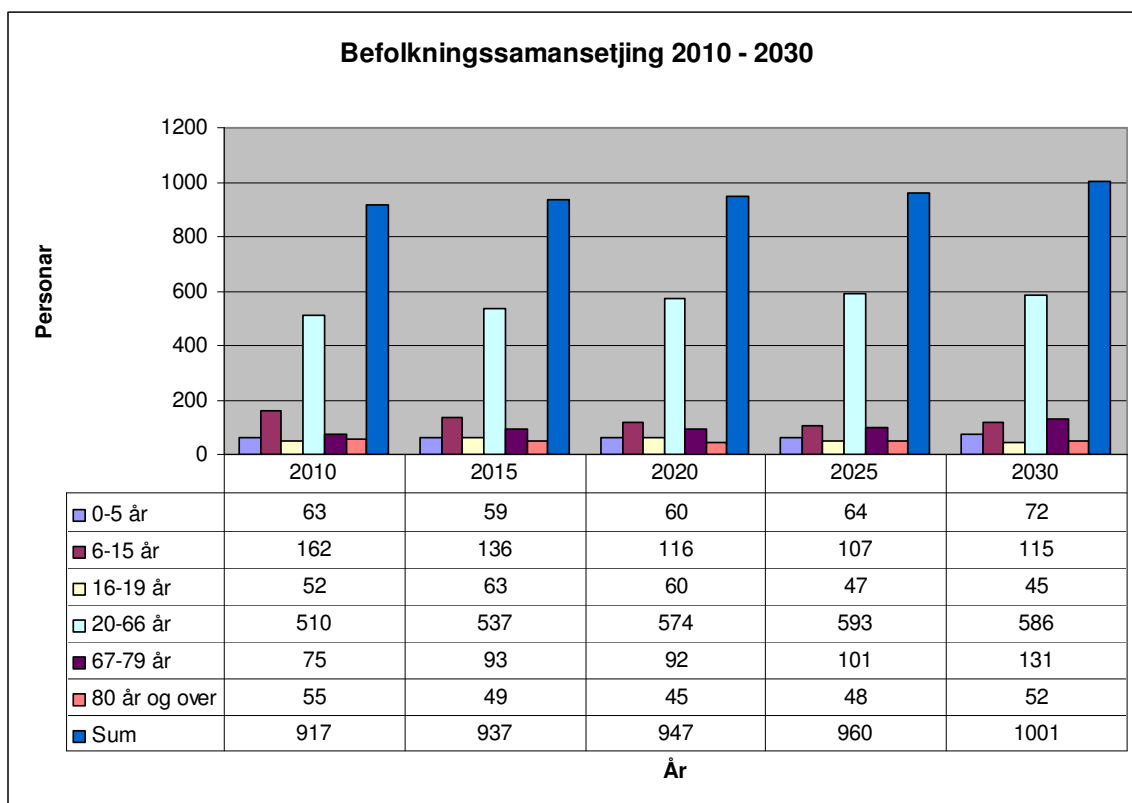
Bortimot halvparten av dei som bur andre stader kan tenkje seg å flytte til Åseral. Det er liten skilnad mellom kjønna. Kvinner vektlegg sosiale møteplassar noko meir, medan menn vektlegg fritidstilbod. Av dei som har høgare utdanning kan 50 % tenkje seg å flytte tilbake til Åseral dersom dei får relevant arbeid til seg og partner. Dei som ikkje kan tenkje seg å flytte tilbake oppgjev årsaka å vere mangel på nettopp relevant arbeid og sosialt nettverk ein annan stad. Elles er det generelt små skilnader på tvers av utdanningsnivå.



Kjelde: Statistisk sentralbyrå

**Figur 4** Folketalsutvikling for Åseral i perioden 2000-2010.

Når ein ser på utvikling i folketalet, er det både interessant og naudsynt å sjå på demografien, altså korleis folketalet fordeler seg på ulike aldersgrupper.



Kjelde: Statistisk sentralbyrå

**Figur 5** Framskriving av befolkningssamansetjing i Åseral 2010-2030 fordelt på ulike aldersgrupper.

Ut frå framskrivinga av befolkningssamansetjinga vil talet på born under skulealder auke noko, medan born og unge i skulepliktig alder avtek. Ungdom i alderen 16-19 år vil variere i perioden. Vidare vil tal vaksne i arbeidsfør alder auke. Det same gjeld alderspensjonistar under 80 år. Talet på innbyggjarar over 80 år ser ut til å halde seg stabilt. Ein ser likevel ein tendens til at etter 2030 vil personar over 80 år auke då gruppa 67-79 år i tidsrommet 2010-2030 aukar betrakteleg. Totalt sett ser det ut til at innbyggjartalet passerer 1000 personar i 2030 dersom denne prognosen slår til.

Med bakgrunn i statistikk, stortingsmeldingar, regionale planar m.v., samt at kommunestyret sjølv har vore engasjert, har ein kome fram til følgjande fokusområde:

- Skape eit meir variert næringsliv
- Auka fokus på utdanningsnivå og kompetanse
- Gode levekår for alle
- Åseral skal vere ein attraktiv bukommune

## 2.6 Ambisjonar

Ut frå visjonen, overordna målsetjing, verdiane og fokusområda er det utarbeidd ambisjonar med underpunkt for å kunne arbeide vidare med problemstillingane. Det skal m.a. munne ut i tiltak som ein legg inn i handlingsprogrammet til økonomiplanen. Denne blir rullert årleg.

Innbyggjarar i alle aldrar har trygge og stimulerande levekår.

- Kommunen vil støtte innbyggjarane i å ta i bruk sine eigne ressursar slik at dei får oppleve glede ved å meistre nye utfordringar.
- Kommunen vil bidra til at innbyggjarane lettare skal kunne velja ein sunn livsstil.
- Vi vil ha fokus på førebyggjande tiltak og tverrfagleg folkehelsearbeid.
- Vi satsar på skule og utdanning.

Samfunnet Åseral er kjenneteikna av inkludering, toleranse og likestilling.

- Vi vil vere gjestfrie og ønskjer at alle skal føle seg velkomne.
- Vi vil arbeide aktivt med sosial kompetanse.
- Vi vil visa respekt for kvarandre og vera opne for nye tankar. Ulik bakgrunn og kultur er ikkje ein trussel, men eit høve til utvikling.
- Vi vil stimulere tiltak som kan inkludere fleire i arbeidslivet.
- Vi vil jobbe for ein god kultur og positive haldningar til det å ta utdanning og skaffe seg kompetanse.

Vi er stolte av vår kultur og våre tradisjonar og utmerker oss som kulturkommune i Agder.

- Åseral Kultursenter Minne er ei drivkraft for ivaretaking av lokal kultur og handverk og er attraktivt for utstillarar utanfrå.
- Den årlege bygdeutstillinga fungerer som eit mål og ei inspirasjonskjelde for lokale kunstnarar og handverkarar der kreativiteten og skaparevna i den enkelte blir utvikla.
- Vi vil arbeide for at kunnskap om tradisjon og lokalhistorie blir vidareført til nye generasjonar.
- Varierte og lett tilgjengelege kulturtilbod er viktig for å førebyggje sosial isolasjon, passivitet og einsemd.

Åseral har eit lønsamt og variert næringsliv og er ein attraktiv stad å etablere og drive næringsverksemd.

- Digital kommunikasjon og næringsareal er tilgjengeleg og rimeleg for nyetablerarar og eksisterande verksemdar.
- Vi satsar på opplæring i entreprenørskap/gründerverksemd.
- I Åseral har vi fokus på kompetanse og livslang læring.

Innbyggjarane og kommunen samarbeider om utvikling av fellesgoder, og slike tiltak har prioritet.

- Vi har alle eit ansvar for innsats til samarbeid.
- Vi vil vere vågale, sjå mogelegheiter og ha god tru på oss sjølv og andre.
- Vi vil ta vare på og støtte opp under dugnadsånd og frivillig innsats.
- Kommunen vil stimulera samordning av frivillig innsats.
- Vi vil arbeide for etablering av trasèar for rekreasjonskøyning med snøscooter.

Åseral har god infrastruktur som dekker fellesskapet sine behov.

- Vi vil halde høg standard på og ha ei god forvaltning av kommunale eigedommar.
- Legge til rette for turstiar/løyper der folk bur slik at det er gode mogelegheiter for rekreasjon i nærområda.

Vi forvaltar vårt naturmiljø på ein god og berekraftig måte.

- Vi vil setja fokus på den enkeltes ansvar for å ta vare på natur og nærmiljø.
- Kunnskap om lokale naturverdiar blir formidla på ein positiv måte i skulen.
- Alle gjer sitt til at vi har innbydande uteareal rundt oss.
- Vi vil ha fokus på energibruk i alle kommunale bygg.

Kommunale tenester er av høg kvalitet og vi blir lagt merke til pga. vår gode service.

- Vi vil samarbeide tverrfagleg og prioritere tenester slik at ressursane blir nytta på beste måte for alle.
- Kommunen vil nytte kompetanseutvikling for å gjere verksemda betre.
- Som arbeidsgjevar vil kommunen prioritere heiltidsstillingar.
- Vi vil legge vekt på utvikling av det psykososiale arbeidsmiljøet.
- Vi vil delta aktivt i interkommunalt og regionalt samarbeid.
- Kommunen er i fremste rekkje når det gjeld å bruke ny og framtidsretta teknologi.
- Alle tilsette gjer sitt beste for å ha god dialog, gje rask tilbakemelding og følgje opp saker for å gje god service.

## **2.7 Samfunnsmessige omsyn**

### **2.7.1 Beredskap**

Agder Energi har utført ein dambrotanalyse for heile Mandalsvassdraget. Kommunen har ein plan for varsling og evakuering ved dambrot frå 2007. Vidare utførte kommunen ein risiko- og sårbarheitsanalyse i 2006 med tanke på uønska hendingar.



Kommunen er knytt til Brannvesenet Sør. Beredskap mot akutt forureining er organisert gjennom Beredskap ved akutt forureining i Vest-Agder, Vestre del.

Det er utarbeidd ein eigen plan for helsemessig og sosial beredskap.

### **2.7.2 Vasskvalitet**

Vassførekomstane i kommunen skal tryggjast og forbetrast med sikte på at dei minst skal ha god økologisk og god kjemisk tilstand, jf. forskrift om rammer for vannforvaltningen §§ 4-6.

### **2.7.3 Energi og klima**

Åseral kommune har utarbeidd energi- og klimaplan som vart vedteken i 2009.

## **3 Kommuneplanen sin arealdel**

Kommunen skal ha ein arealplan for heile kommunen som syner samanhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 11-5.

Kommuneplanen sin arealdel er ein del av den langsiktige planlegginga i kommunen. Tidshorisonten er 10-12 år. Arealbruken må styrast i ønskt retning. Arealdelen skal avklare eventuelle motstridande interesser og prioriteringar på eit overordna nivå. Han vil vere førande ved utarbeiding av områderegulering/detaljregulering. I tillegg vil det kunne gje ei raskare sakshandsaming i einskildsaker som er i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk.

Ved utarbeiding av kommuneplanen sin arealdel må ein stetta trongen for areal i ulike kategoriar både for dagens bruk og framtidige generasjonar på ein berekraftig måte.

Denne delen av arealdelen er av rettleiande og informativ karakter slik at ein på ein enkel måte skal kunne vite korleis ting er å forstå samt korleis det faktiske og rettslege planinnhaldet skal tolkast.

Dei områda som ligg innafør grensa til kommunedelplanane for Ljosland og Bortelid er ikkje omtala i kommuneplanen bortsett frå det som gjeld for obligatorisk tilkopling til vatn og avløp.

## **3.1 Planomtale**

### **3.1.1 Innleiing**

I arealdelen har ein vidareført hovudlinene frå gjeldande kommuneplan når det gjeld arealbruk. Plankartet ser likevel noko annleis ut som følgje av ny plan- og

bygningslov. Av praktiske årsaker har reguleringsplanar blitt registrert etter hovudføremålet med planen.

Generelt meiner kommunen det er betre å legge til rette for forskjellig bruk av arealet i dei ulike arealbrukskategoriane enn å legge opp til dispensasjonspraksis. Det kan fort tolkast som eit signal om at kommunen ikkje er særleg imøtekomande til spreidd bustadbygging viss kommuneplanen ikkje opnar for spreidd bustadbygging.

For spreidd bustadbygging, spreidd utbygging av fritidsbustader og næringsbygg som ikkje er knytt til stadbunden næring må alle slike saker sendast til fylkeskonservatoren til uttale før det kan gjevast byggeløyve.

#### *Temakart*

Det er utarbeidd eigne temakart for vilt, verneområde med viktige naturtypar, aktsemdskart for snøskred og steinsprang samt registreringar i Askeladden (database for kulturminner hjå Riksantikvaren) og SEFRAK (register over eldre bygningar).

Temakart for steinsprang og snøskred er ”skjematisk” laga i høve til høgdekotene. Det vil seie at dei gjev ein god indikasjon på kvar det er fare for snøskred og steinsprang. Lokale tilhøve m.o.t. snøforhold kan vere avgjerande for om det konkret er snøskredfare i eit område der kartet syner snøskredfare. Fagkunnige på området kan undersøke arealet og konkludere med om tiltak er naudsynt eller ikkje. For steinsprang kan det vere aktuelt å gjere tiltak for å fjerne eller sikre faremomentet før eventuell bygging.

COWI AS har utarbeidd eit flaumkart for kommunen som syner 200-års flaum. I det arbeidet ligg det avklaring av aktuelle strekkingar for flaumberekning, omsyn til manøvreringsreglementa for vassdraga, modell for vassdraga, estimat av 200-års flaum samt simulering av maksimalvasstand i vassdraget. Kommunen har òg tilgong til dambrotskart utarbeidd av Agder Energi.

Generelt sett kan det altså vere akseptabelt å bygge i sone med fare for steinsprang og/eller snøskred etter ei nærare vurdering. Grunneigar/utbyggjar må avklare dette.

#### *Byggjegrense mot vassdrag*

I gjeldande kommuneplan er det ei generell byggjegrense mot vassdrag på 50 meter. I denne rulleringa ønskjer kommunen å vidareføre den byggjegrensa, men utvide ho til òg å gjelde landbruksbygg. Unntaket er bygg som må liggje i denne 50 m-sona grunna bruken.

### **3.1.2 Bustader**

Det er ei overordna målsetting å oppretthalde og styrke busettinga i dei ulike grendene i kommunen. Med bakgrunn i dette har ein lagt ut ein del aktuelle område for spreidd bustadbygging og ervervsbygg. Ei av hovudutfordringane til kommunen er at Åseral skal vere ein attraktiv bukommune. I dette ligg det òg at kommunen ønskjer ein liberal dispensasjonspraksis for bustadbygging utanfor avmerka område for spreidd bustadbygging.

Stabakka Nord – Framtidig bustadområde på austsida av vegen i Stabakka blir vidareført.

Egså – Bustadområde der ein satsar på store tomter. Vatn og avløp må løysast privat.

Fiskland – Bustadområde på austsida av Øre. Vatn og avløp kan løysast ved påkopling på det offentlege nettet i Eikerapen.

Område for spreidde bustader er i all hovudsak vidareført slik det er i gjeldande kommuneplan. Kommunen meiner det er rett å nytte denne måten å legge til rette for spreidd bustadbygging i Åseral. Det er umogeleg å vite nøyaktig kvar ein eventuell tomtekjøpar ønskjer å byggje hus. Samstundes har ein ei viss styring med kvar ein ønskjer slike frådelingar. Desse områda følgjer dalane og hovudferdselsårene. Det er òg her ein i størst grad har busetnad frå før. Område for spreidd bustadbygging er redusert langs fv. 455 frå kommunegrensa i sør og til Kyrkjebygd med bakgrunn i innspel frå Statens vegvesen.

### **3.1.3 Næringsområde**

Nytt næringsområde på austsida av fv. 351 på Austrudsmonen.

Kommunen ser positivt på næringsetablering, og stundom får ein spørsmål om næringsareal utanom kommunen sine industriområde. Kommunen meiner det er viktig å ha tilgjengeleg areal til næringsdrivande/etablerarar. Næring i denne samanheng er næring utanom landbruket.

### **3.1.4 Råstoffutvinning**

Dei seinare åra har kommunen fått fleire søknader om område for masseuttak. No er desse meldt inn i kommuneplanprosessen. Kommunen ser positivt på at det blir lagt til rette for masseuttak på ulike stader i kommunen. Det viktigaste med tanke på masseuttak er at det blir laga ein plan for uttaksperioden og ein avslutningsplan. Det er viktig å ta omsyn til m.a. eventuelle naboar, innsyn, støy, støv, anna forureining og trafikale forhold

Masseuttak på Smeland blir vidareført. Det same gjeld masseuttaket på Austrudsmonen. Sistnemnde vil i etterkant bli opparbeidd til næringsområde. Vidare er det lagt ut masseuttak i Rekevika, på Åmland, Håvorstad og Tveit.

### **3.1.5 Driftshytter**

Det er eit overordna mål at landbrukseigedommane i Åseral skal kunne nyttast på ein god og effektiv måte innafor ramma av kva naturen toler. Driftshytter kan vere eit verkemiddel for å oppnå det.

Ofte blir det eit tema kva som kan definerast som driftshytte/driftsbygning. Hytter i samband med beite, jakt- og fiskeutleige må kunne bli vurdert som naudsynte driftshytter. Gjenreising av gamle øygardsbuer, høyløer mv. ser ein som ein viktig del

av kulturlandskapet. Kommuneplanen skal ikkje vere til hinder for at slike bygningar blir gjenreist. Ein kan ikkje pårekne å få frådelt driftsbygningar.

### **3.1.6 Småskala vasskraftverk**

Utviklinga på straummarknaden gjer små kraftverk stadig meir aktuelle. I kommuneplanen ønskjer ein å uttrykke ei positiv haldning til slike prosjekt. Kommunen er generelt positiv til småskala vasskraftutbygging. Kommunen ser rapporten til Haugerud frå 1998 som eit godt grunnlag for utvikling av dei ulike prosjekta.

### **3.1.7 Fritidsbustader**

Åseral kommune har ved fleire høve fått ros for sin strategi med omsyn til utbyggingsområde for fritidsbustader. Kommunen har valt tre område (Bortelid, Ljosland og Eikerapen) der ein satsar på høg utnytting av arealet. All utbygging av fritidsbustader i konsentrerte felt er med full standard.

For mange av innbyggjarane i Åseral er det viktig å kunne nytte skog og hei i fritida, som rekreasjon i den delen av kommunen dei har ei tilknytning til. Ein del av denne opplevinga vil vere å ha høve til å byggje ein fritidsbustad i det området. Alternativet er sjeldan å byggje hytte i eit av utbyggingsområda.

Kommunen ser på spreidd bygging av fritidsbustader som eit verkemiddel for å halde på den relativt strenge låma med å konsentrere utbyggingsområda for fritidsbustader med full standard til Bortelid, Ljosland og Eikerapen.

Når det gjeld spreidd utbygging av fritidsbustader, har ein lagt til grunn dei områda som vart lagt inn i kommuneplanen i den førre rulleringa (område nummerert 1-32). I tillegg har det kome innspel på nye område. Dette er i hovudsak teken med i planforslaget. Nokre av dei er justert i høve til at dei i utgangspunktet ikkje oppfylte lokaliseringskriteria.

Fritidsbustader må plasserast slik at det ikkje vil føre til silhuettverknad av bygningen eller at han blir særleg eksponert. Bygningen må liggje godt i terrenget med minst mogeleg terrenginngrep. Gjerde o.l. må heller ikkje vere særleg framtrædande.

#### *Eikerapen*

Eit større område er avmerka som framtidig byggeområde for fritidsbustader. Dette er vidareført frå gjeldande kommuneplan. Ein føreset full sanitær standard med omsyn til vatn og avløp. Utbygginga føreset òg utarbeiding av detaljreguleringsplan. Vidare skal utbygginga skje gjennom grunneigarsamarbeid slik at ein kan sjå større areal i samanheng.

#### *Grunneigarsamarbeid*

Ved konsentrert utbygging av fritidsbustader er det eit krav om at slike område inngår i eit formelt grunneigarsamarbeid. Samarbeidet må ta føre seg eit tilstrekkeleg stort areal slik at andre grunneigarar i området får høve til å delta. Avgrensing av området

må godkjennast av kommunen. Det skal vera eitt grunneigarlag for kvart utbyggingsområde (eks. Bortelid, Ljosland, Eikerapen). Grunneigarlaget skal ha vedtekter og utjamningsordningar.

Område for konsentrert utbygging av fritidsbustader er teken ut av kommuneplanen på dei stadene der det ikkje er etablert grunneigarsamarbeid. Det er ikkje lagt inn nye område for konsentrert utbygging av fritidsbustader.

### **3.1.8 Disposisjonsplanar/gjeldande arealplanar**

Frå 1970- og 1980-talet har ein nokre disposisjonsplanar. Dette er planar utan ”formell status” som gir grunneigaren utbyggingsrett i høve til planen. Kommunen meiner tida no er mogen for å ta desse inn i kommuneplanen.

Utanom disposisjonsplanar skal alle detaljplanar (regulerings- og bebyggelsesplanar) og kommunedelplanane gjelde før kommuneplanen. Tilknytingsplikt til vatn- og avløp, jf. pbl. § 30-6, skal likevel vere gjeldande. Det gjeld òg kravet til grunneigarsamarbeid.

#### *Tilknytning til offentleg vatn- og avløpsnett*

Ut frå miljøomsyn er det ønskjeleg å kople eldre fritidsbustader på det offentlege vatn- og avløpsnettet. Tilknytingsplikt er eit verkemiddel for å oppnå dette. I medhald av plan- og bygningslova § 30-6 kan det gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsnett.

### **3.1.9 Verna område**

#### *Naturområde*

Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde (SVR) er freda etter lov om naturvern (Kronprinsregentens resolusjon av 28. april 2000). For SVR er det utarbeidd eigen forvaltningsplan som skal utdjupe og konkretisere verneforskrifta. Ved motstrid mellom reglane for landskapsvernområdet og andre lovverk gjeld naturvernlova, verneføresegn og forvaltningsplan føre anna lovverk. Det inneber t.d. at eit eventuelt løyve til påbygg på ein eksisterande bygning må heimlast både i verneføresegna og i plan- og bygningslova.

Fylkesdelplanen for Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane (godkjent av Miljøverndepartementet 16. mai 2000) skal vere retningsgjevande for kommunal planlegging, jf. pbl. § 8-2. Kommunen må vedta kommune(del)plan for området då fylkesdelplan ikkje er juridisk bindande. For heile fylkesdelplanområdet bør det leggjast vekt på best mogeleg utnytting slik at så mange som råd kan ha nytte av området med tanke på m.a. rekreasjon. Ikkje minst er dette viktig med tanke på å få turistar til kommunen.

Hovassdalen er eit naturreservat som er freda etter lov om naturvern. Føremålet er å ta vare på eit stort barskogområde med ei avgrensing som inkluderer mesteparten av nedslagsfeltet i denne vassrike dalen. For området gjeld eiga føresegn.



Skorskog er eit naturreservat som er freda etter lov om naturvern. Føremålet er å ta vare på naturmiljøet i eit område med ein stor, høgtliggjande barlindførekomst i indre Agder. For området gjeld eiga verneføresegn.

*Freda område og bygningar i medhald av lov om kulturminne*

Skraddarburet i Austegard, Espelidburet i Espelid og bur på Kyrkjevodden i Åknes er datert før 1537 og er automatisk freda.

I Sosteli finn ein spor etter bygningar frå folkevandringstida. Om lag 50 dekar er freda og ått av Vest-Agder fylkeskommune.

### **3.1.10 Rekreasjon**

*Friluftsliv*

På Birkodden og i Sauola er intensjonen med områda at det skal vere mogeleg å gjere tiltak som fremmer friluftslivet. Døme kan vere å sette opp lavvo av meir varig karakter, gapahuk og elles tilrettelegging for alle typar friluftaktivitetar i området.

*Badeplass på Fiskland*

Det er høve til å legge til rette for badeplass ved Skjerkabrua på austsida av Øre utan at dette må detaljregulerast.

*Løyper*

I kommunen har ein mange løyper av ulike kategoriar. Alt frå Kristiansand og Opplands Turistforeining (KOT) sine løyper til korte turstiar tilrettelagt for alle. Ein ser det som viktig å ha eit godt utbygd løypenett med utfordringar for alle. Som hovudregel skal etablering av løyper skje etter friviljuge avtaler med grunneigarane.

*Skytebane på Løkjen*

Skytebanen med tilhøyrande sikringssoner blir framleis liggjande som område for bygg og anlegg med omsynssone.

### **3.1.11 Snøscootertrasèar**

Slik lovverket er i dag er det ikkje opna opp for rekreasjonskøyring med snøscooter. I kommunen er likevel arbeidet med etablering av snøscootertrasèar i gong og blir arbeidd vidare med i planperioden.

## 3.2 Utfyllande føresegner

Plankart og utfyllande føresegn utgjer kommuneplanen sin arealdel og er den juridisk bindande delen av kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova (pbl.) kap. 11.

Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Han skal reviderast minst ei gong kvar valperiode.

### 3.2.1 Generelt

For Bortelid og Ljosland gjeld eigne kommunedelplanar. I andre delar av kommunen gjeld reguleringsplanane føre kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 1-5. Med reguleringsplanar meiner ein planar etter både gammal og ny plan- og bygningslov. For heile kommunen gjeld kommuneplanens pkt. 11.2 c) før reguleringsplanar og kommunedelplanar. For reguleringsplanen for Lordehytta gjeld verneforskrift for landskapsvernområdet så langt desse ikkje strir mot reguleringsføresegnene. Ved motstrid gjeld reguleringsføresegnene før verneforskrifta.

### 3.2.2 Omsynssoner

- a) I omsynssone for flaum må tiltaket vere utgreidd i høve til rett sikringsklasse, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) § 7-2.
- b) I omsynssone for ras må rasfaren utgreiast i høve til rett sikringsklasse før byggjeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) § 7-3.
- c) Reguleringsplanane (reguleringsplan, bebyggelsesplan, områderegulering, detaljregulering) gjeld føre kommuneplanen med unntak av at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsanlegg.
- d) I omsynssone for kulturminne og kulturmiljø skal ny bebyggelse og andre tiltak tilpassast eksisterande bygnings- og kulturmiljø når det gjeld plassering, utforming og volum. Eksisterande bebyggelsesstruktur, materialbruk og detaljar skal oppretthaldast. Som hovudregel skal ikkje riving tillatast innafor omsynssona. Alle tiltak skal på førehand sendast på høyring til fylkeskonservatoren.
- e) I omsynssone for friluftsliv er tiltak som fremmer friluftsliv/-aktiviteter tillate, men skal ikkje vere til hinder for ålmenta sin bruk av området.

### 3.2.3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7 andre ledd nr. 1)

- a) For område B1, B3, B6, I1 samt N1 og N2 må det utarbeidast detaljregulering før utbygging kan skje.
- b) Tiltak som nemnt i §§ 20-1 og 20-2 skal skje i ein avstand på minimum 50 m frå vassdrag, målt i horisontalplanet ved normalvasstand.
- c) Det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsnett.

- d) For masseuttak må det utarbeidast uttaksplan/avslutningsplan som skal godkjennast av kommunen før tiltaket kan iverksetjast.

### **3.2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) utan føresegn om spreidd bygging (pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5, bokstav a))**

- a) I LNFR-område er det ikkje tillate med tiltak som ikkje er knytt til stadbunden næring bortsett frå tiltak som fremmer eller legg til rette for ålment friluftsliv.
- b) Bygningar skal plasserast minimum 50 m frå vassdrag, målt i horisontalplanet ved normalvasstand. Unnateke er naudsynte driftsbygningar/driftstiltak, ikkje driftshytter, dersom anna plassering ikkje er mogeleg eller føremålstenleg.
- c) Bygningar skal ikkje plasserast på dyrka mark. Unnateke er naudsynte driftsbygningar/driftstiltak dersom anna plassering ikkje er mogeleg eller føremålstenleg.
- d) Følgjande føresegner gjeld for bygging av driftshytter:
- Bygningane skal ha saltak.
  - Takvinkelen skal vere mellom 20° og 34°.
  - Mønehøgda skal ikkje overstige 5,5 m målt frå eksisterande terreng.
  - Høgda på synleg fundament skal i utgangspunktet ikkje overstige 0,5 m.
  - Bygningane skal ha mørk brun eller svart farge. Vindaugo og dører kan ha annan farge.
  - Taktekkinga skal vere torv.
  - Det kan byggjast ein frittstående bod, inntil 15 m<sup>2</sup>, i tilknytning til fritidsbustaden.
  - Skjeringar og fyllingar knytt til bygningen skal ikkje vere høgare enn 1 m og ikkje brattare enn 1:1,5.
  - Nye bygningar skal plasserast slik at ein tek vare på mest mogeleg av vegetasjon og terreng.
  - Det er høve til å setje opp gjerde rundt driftshytta. Ved bruk av trematerialar skal desse ha sin naturlige farge eller ha mørk brun/svart farge. Nettinggjerde kan tillatast.

### **3.2.5 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) med føresegn om omfang og lokalisering av spreidd bustadbygging, næringsbygg som ikkje er knytt til stadbunden næring samt fritidsbustader (pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5, bokstav b))**

- a) I LNFR-område med føresegn om spreidd bustadbygging og næringsbygg er det for kvart gardsnummer tillate med inntil fem bygg av kvar kategori i planperioden. Følgjande lokaliseringkriterium gjeld for bygningar i denne sona:
- Ikkje nærare vassdrag enn 50 m, målt i horisontalplanet ved normalvasstand. Unnateke er naudsynte driftsbygningar/driftstiltak dersom anna plassering ikkje er mogeleg eller føremålstenleg.

- Bygningar skal ikkje plasserast på dyrka mark eller i ein avstand på minimum 30 m til dyrka mark. Unnateke er naudsynte driftsbygningar/driftstiltak dersom anna plassering ikkje er mogeleg eller føremålstenleg.
- Bygning skal ikkje plasserast på høgdedrag og knattar der det vil føre til silhuettverknad av bygningen eller han vil bli særleg eksponert.
- Bygningar skal ligge minimum 100 m frå viktige vilttrekk, viltbiotopar og allmenne friluftsområde/turløyper.
- Avkøyring frå fylkesvegar skal vere i samsvar med Statens vegvesen sin rammeplan for handsaming av søknader om avkøyring.

Tiltak som ikkje er knytt til stadbunden næring må sendast fylkeskonservatoren til uttale før byggjeløyve kan gjevast.

- b) Tidlegare disposisjonsplanar er gjeve nemninga SF\_a – SF\_d. Føresegnene i kommuneplanen gjeld for desse områda. Tal einingar i dei einskilde områda blir ikkje endra og er som følgjer:

SF\_a – 16 einingar  
 SF\_b – 12 einingar  
 SF\_c – 24 einingar  
 SF\_d – 106 einingar

Område K\_1 gjeld oppattbygging av eldhus og flor som kulturlandskapselement.

Utbygging av fritidsbustader kan skje etter følgjande liste innafor avmerka område på plankartet:

Område	gnr/bnr	Merknad
1	41/6	Fritidshytte
2	38/7	Fritidshytte
3	38/6	Fritidshytte
4	38/6	Fritidshytte
5	38/1	Fritidshytte
6	38/2	Fritidshytte
7	38/2	Fritidshytte
8	38/7	Fritidshytte
9	26/7	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining.
	26/8	
	26/1	
	26/12	
	26/13	
	26/11	
10	26/7	
	26/6	
	26/8	
	26/17	
11	26/1	
	26/7	
12	26/23	Fritidshytte

Område	gnr/bnr	Merknad
13	25/4	Flytta
14	25/5	Område 14 og 15 er slått saman og flytta.
15	25/5	
16	25/3	Fritidshytte
17	25/3	Fritidshytte
18	20/1	Fritidshytte
19	20/1	Fritidshytte
20	20/4	Fritidshytte
21	20/4	Fritidshytte
22	21/2	Fritidshytter, 2 stk.
23	21/1	Fritidshytter, 2 stk.
24	21/3	Fritidshytter, 2 stk.
25	19/3	Fritidshytte
26	19/3	Fritidshytte
27	17/5	Fritidshytte
28	11/38	Fritidshytte
29	11/5	Fritidshytte
30	5/1	Fritidshytte
31	23/1	Fritidshytte
32	23/1	Fritidshytte
33	41/4	Fritidshytte
34	11/18	Fritidshytte
35	25/7	Fritidshytte
36	23/3	Fritidshytte
37	23/3	Fritidshytte
38	33/1	Fritidshytte
39	33/1	Fritidshytte
40	1/3	Fritidshytte
41	37/1	Fritidshytte
42	42/34	Fritidshytte
43	1/6	Fritidshytte
44	31/1	Fritidshytte
45	42/11	Fritidshytte
46	24/1	Fritidshytte
47	24/1	Fritidshytte
48	2/28	Fritidshytter, 2 stk.
49	22/5	Fritidshytte
50	22/5	Fritidshytte
51	11/29	Fritidshytte
52	41/7	Fritidshytte
53	11/12	Fritidshytte
54	28/3	Fritidshytte
55	28/3	Fritidshytte
56	1/9	Fritidshytte
57	28/1	Fritidshytte
58	22/1	Fritidshytte
59	22/1	Fritidshytte
60	30/1	Fritidshytte
61	19/4	Fritidshytter, 2 stk.



- c) Følgjande lokaliseringskriterium gjeld for bygging av fritidsbustader:
- Minimum 50 m frå turstiar, vatn og vassdrag, målt i horisontalplanet ved normalvasstand.
  - Minimum 100 m frå dyrka mark og bustadhus.
  - Bygning skal ikkje plasserast på høgdedrag og knattar der det vil føre til silhuettverknad av bygningen eller han vil bli særleg eksponert.
- d) Følgjande føresegner gjeld for bygging av fritidsbustader:
- Bygningane skal ha saltak.
  - Takvinkelen skal vere mellom 20° og 34°.
  - Mønehøgda skal ikkje overstige 5,5 m målt frå eksisterande terreng.
  - Høgda på synleg fundament skal i utgangspunktet ikkje overstige 0,5 m.
  - Bygningane skal ha mørk brun eller svart farge. Vindaugo og dører kan ha annan farge.
  - Taktekkinga skal vere torv.
  - Det kan byggjast ein frittståande bod, inntil 15 m<sup>2</sup>, i tilknytning til fritidsbustaden.
  - Flaggstong er ikkje tillate.
  - Skjeringar og fyllingar knytt til bygningen skal ikkje vere høgare enn 1 m og ikkje brattare enn 1:1,5
  - Nye bygningar skal plasserast slik at ein tek vare på mest mogeleg av vegetasjon og terreng.
  - Det er høve til å setje opp gjerde rundt fritidsbustaden. Ved bruk av trematerialar skal desse ha sin naturlige farge eller ha mørk brun/svart farge. Nettinggjerde kan tillatast.
  - Det må føreligge avtale med grunneigar om to parkeringsplassar per bueining.

### **3.2.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl. § 11-7 andre ledd nr. 6)**

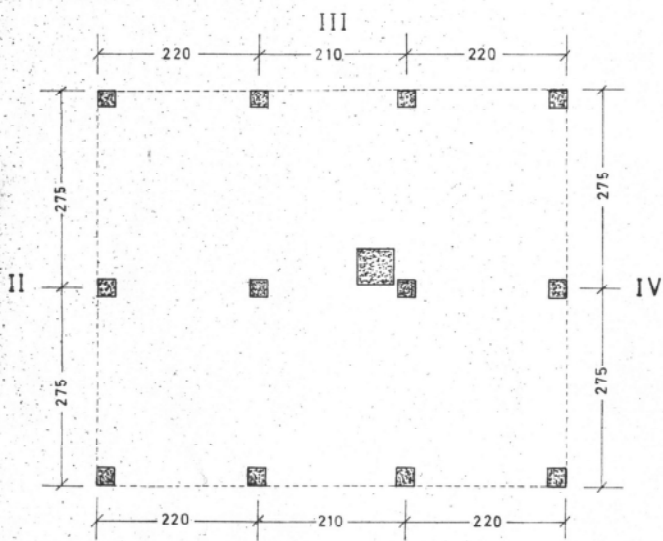
I 50-metersbeltet langs vatn og vassdrag målt i horisontalplan ved normalvasstand er tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, f, g, h, i, j, k, l og m og § 20-2 ikkje tillatt. Unntak er knytt til kvart arealføremål.

### 3.3 Gjeldande arealplanar

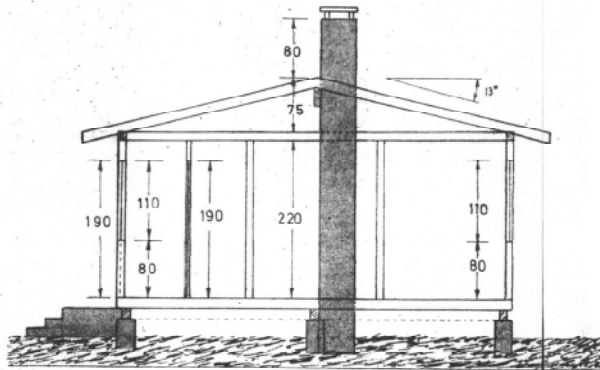
Oversikt over gjeldande arealplanar i Åseral kommune. Planane har no fått tildelt nasjonal arealplan-ID etter mal frå Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

Nasjonal arealplan-ID	Vedtaksdato	Plannamn	Område
102619710001	26.02.1971	Reguleringsplan for Bordalen 1	Kyrkjebygd
102619750002	26.05.1975	Reguleringsplan for Austrudsmonen 1	Kyrkjebygd
102619770003	26.10.1977	Reguleringsplan for Grokleiv 1	Kyrkjebygd
102619790004	05.01.1979	Reguleringsplan for Grokleiv 2	Kyrkjebygd
102619820005	02.08.1982	Reguleringsplan for Kylland 1	Kylland
102619850006	15.10.1985	Reguleringsplan for Stabakka 1	Kyrkjebygd
102619860007	16.09.1986	Reguleringsplan for Åseral Turistsenter	Eikerapen
102619860008	24.09.1986	Reguleringsplan for Troddegarden	Eikerapen
102619860009	24.09.1986	Reguleringsplan for Eikerapen	Eikerapen
102619920010	20.08.1992	Reguleringsplan for område 1 - Ljosland	Ljosland
102619920011	20.08.1992	Reguleringsplan for avfallsplass på Torsland	Torsland
102619940012	26.05.1994	Reguleringsplan for Lognavatn 1	Lognavatn
102619950013	06.04.1995	Bebyggelsesplan for Farvatn Nord	Ljosland
102619950014	21.09.1995	Reguleringsplan for Lordehytta	Lordehytta
102619960015	25.02.1996	Reguleringsplan for rådhusområdet	Kyrkjebygd
102619970016	29.05.1997	Reguleringsplan for Langatjønn - Hesthei	Bortelid
102619970017	29.05.1997	Reguleringsplan for Skjerka kraftstasjon	Skjerka
102619970018	02.10.1997	Bebyggelsesplan for Prestmyra	Bortelid
102619970019	27.11.1997	Reguleringsplan for Bortelid	Bortelid
102619980020	26.02.1998	Bebyggelsesplan for Krikken	Skjerka
102619980021	26.03.1998	Reguleringsplan for Kyrkjebygd sentrum	Kyrkjebygd
102619980022	16.04.1998	Bebyggelsesplan for Stedjerotten	Bortelid
102619980023	28.05.1998	Reguleringsplan for Ljosland fjellstove	Ljosland
102619980024	22.10.1998	Reguleringsplan for Austrudsmonen 2	Kyrkjebygd
102619980025	10.12.1998	Bebyggelsesplan for Kvitefossen næringsområde	Bortelid
102619990026	02.09.1999	Bebyggelsesplan for Austrud	Kyrkjebygd
102619990027	27.05.1999	Reguleringsplan for Grokleiv 3	Kyrkjebygd
102619990028	16.12.1999	Reguleringsplan for skitrekk, Ljosland	Ljosland
102620000029	29.06.2000	Reguleringsplan for Åknes	Lognavatn
102620000030	06.07.2000	Bebyggelsesplan for Løyningsknodden	Bortelid
102620010031	21.06.2001	Reguleringsplan for Stedjejuvet	Bortelid
102620010032	30.08.2001	Reguleringsplan for Minne - Stabakka	Kyrkjebygd
102620010033	13.12.2001	Bebyggelsesplan for Lislelia hyttegrend	Eikerapen
102620020034	25.04.2002	Reguleringsplan for Stabakka Nord	Kyrkjebygd
102620020035	19.12.2002	Reguleringsplan for området bak Bortelidseter	Bortelid
102620030036	20.03.2003	Reguleringsplan for Rv. 455 Austrud - Kvesmonen	Kyrkjebygd
102620030037	26.06.2003	Reguleringsplan for Farevatn Syd	Ljosland
102620030038	30.10.2003	Reguleringsplan for Kviteberlia	Kyrkjebygd
102620040039	27.05.2004	Reguleringsplan for Hestheia	Bortelid
102620040040	10.06.2004	Bebyggelsesplan for felt H4, H5 og H9 (Grønalia)	Bortelid
102620040041	24.06.2004	Reguleringsplan for Ørnefjell II	Ljosland
102620040042	26.08.2004	Reguleringsplan for Kyrkjebygd grunnvassmagasin	Kyrkjebygd
102620040043	28.10.2004	Reguleringsplan for veg til Nåvatn	Skjerka
102620040044	09.12.2004	Bebyggelsesplan for K 11 - del av Ørnefjell II	Ljosland
102620050045	24.02.2005	Bebyggelsesplan for gnr. 13, bnr. 22 og 23	Bortelid
102620050046	19.05.2005	Bebyggelsesplan for K 10 - del av Ørnefjell II	Ljosland

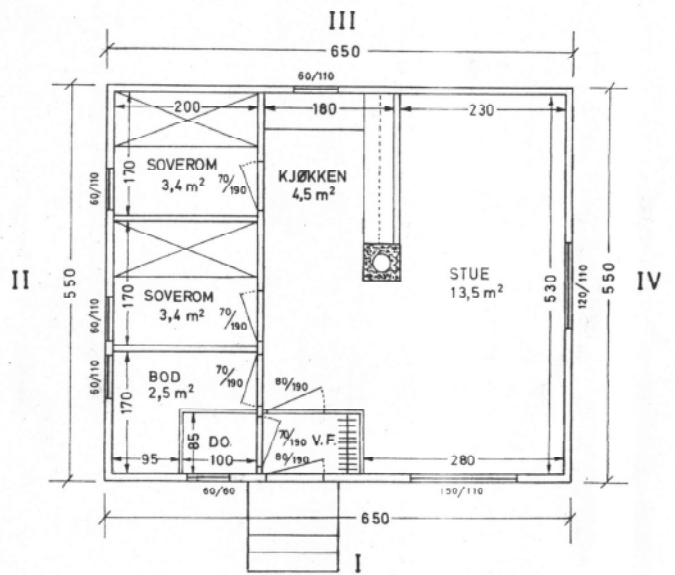
Nasjonal arealplan-ID	Vedtaksdato	Plannamn	Område
102620050047	16.06.2005	Bebyggelsesplan for Bortelid Arena	Bortelid
102620050048	30.06.2005	Reguleringsplan for Kvernevatn Aust	Ljosland
102620050049	20.10.2005	Reguleringsplan for Austre og Vestre holå mv.	Bortelid
102620060050	27.04.2006	Reguleringsplan for del av fv. 351, Bortelid	Bortelid
102620060051	29.06.2006	Reguleringsplan for Kvitefosslia	Bortelid
102620060052	17.08.2006	Bebyggelsesplan for Krolæ	Bortelid
102620070053	24.05.2007	Bebyggelsesplan fro B3 – Kvernevatn Aust	Ljosland
102620070054	11.10.2007	Kommunedelplan for Bortelid	Bortelid
102620070055	01.11.2007	Kommunedelplan for Ljosland	Ljosland
102620080056	24.04.2008	Reguleringsplan for Eikerapen familiecamping	Eikerapen
102620090057	26.02.2009	Reguleringsplan for veg Bortelid – Ljosland	Bortelid/Ljosland
102620090058	01.10.2009	Reguleringsplan for Hestheia Sør	Bortelid
102620100059	25.03.2010	Reguleringsplan for Tvinlingknodden	Ljosland
102620100060	20.05.2010	Detaljreguleringsplan for Villmarkscamp ved Murtetjønn	Bortelid
102620100061	29.06.2010	Detaljreguleringsplan for løype frå Berge til alpinksenteret	Bortelid
102620100062	13.10.2010	Detaljreguleringsplan for Bortelid Fjellgrend	Bortelid



FUNDAMENTPLAN.



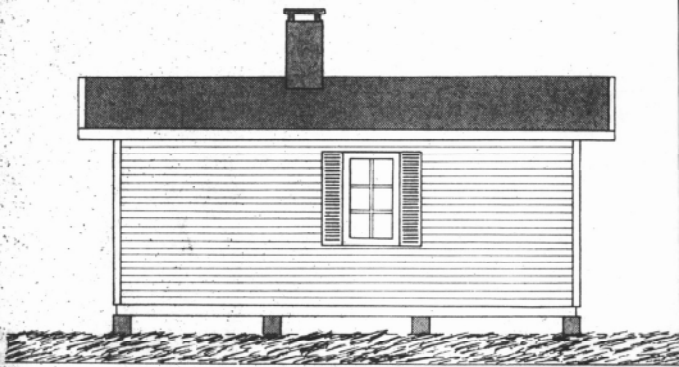
SNITT.



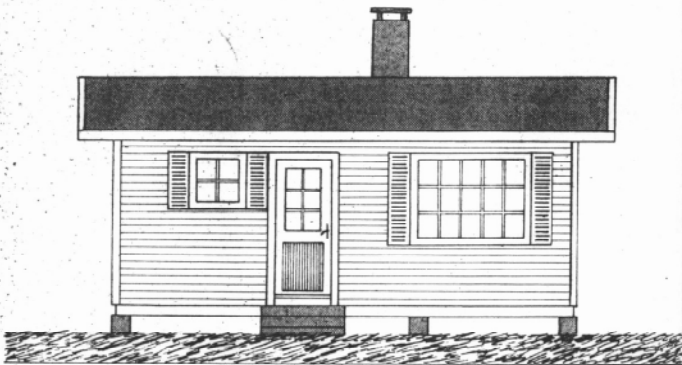
GRUNNPLAN.

BYGNINGSLEIEN I ASERAL  
 Sak nr. 47783  
 Dato 01.06.83  
 GODKJENNES PÅ VILKAR  
*R.O. Engler*

SIRDALSHYTTE TYPE A 36+	Målestokk	Tegn	15.8.-79.
	1:50	Trac.	
TONSTAD SAGBRUK	Erstatning for:		01/36
	Fruktet av		

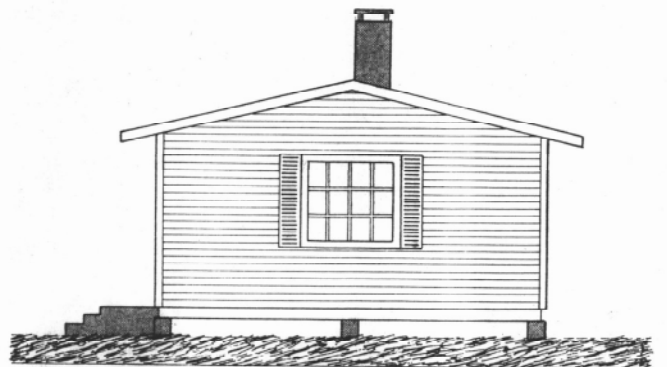


FASADE III.

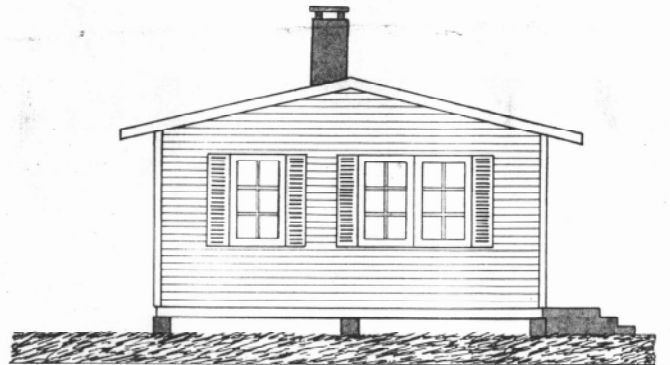


FASADE I.

BYGNINGSSJEFEN I ASERAL  
 Sak nr. 4783  
 Dato 01.06.83  
 GODKJENNES PÅ MILKAR  
*K.O. Enger*



FASADE IV.

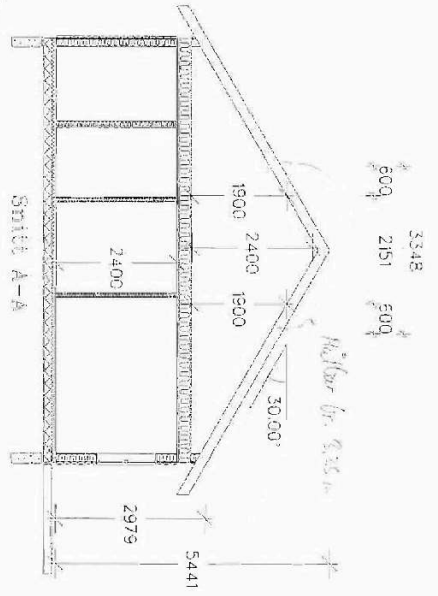
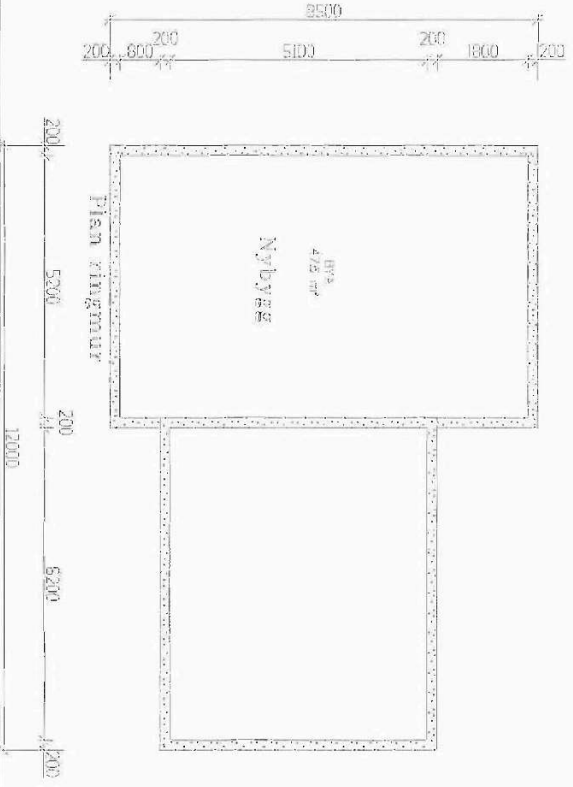
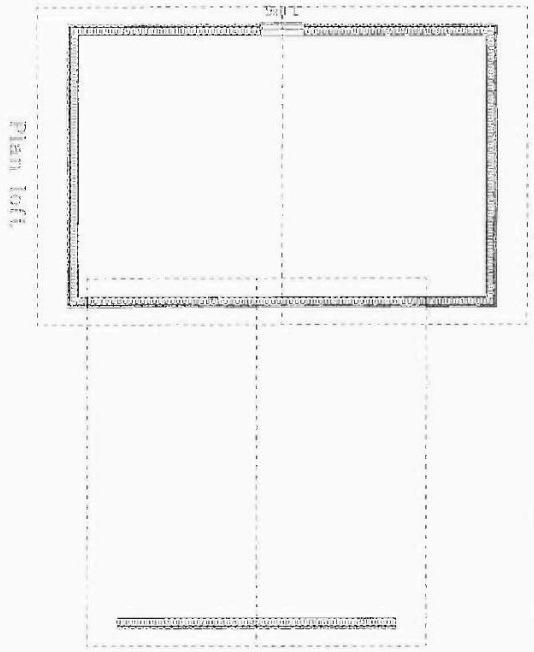
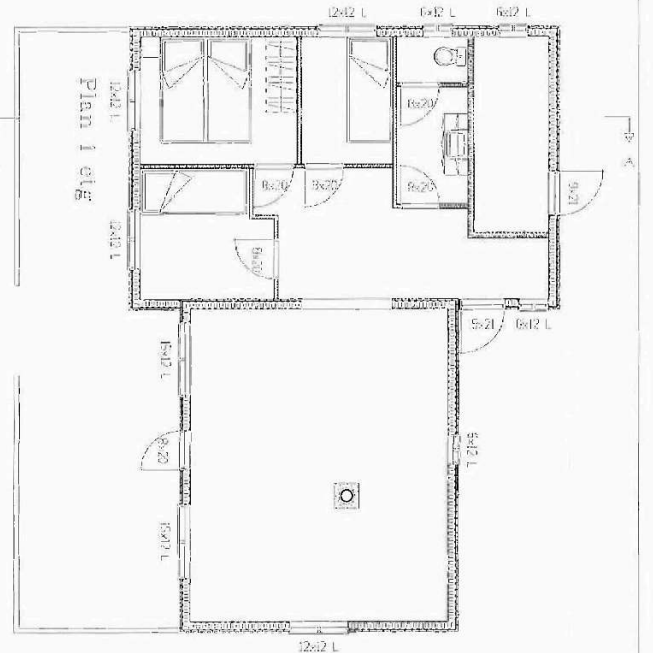


FASADE II.

*Hytte for  
 Touine Ljosland  
 på counti for  
 nebbrent hytte.  
 (driftshytte).*

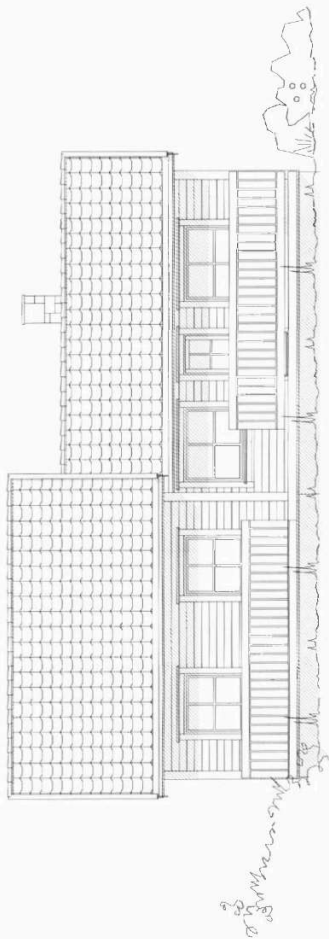
SIRDALSHYTTE TYPE A 36+	Målestokk	Tegn	15.8-79
	1:50	Trac.	
TONSTAD SAGBRUK	Erstatning for:		
			02/36



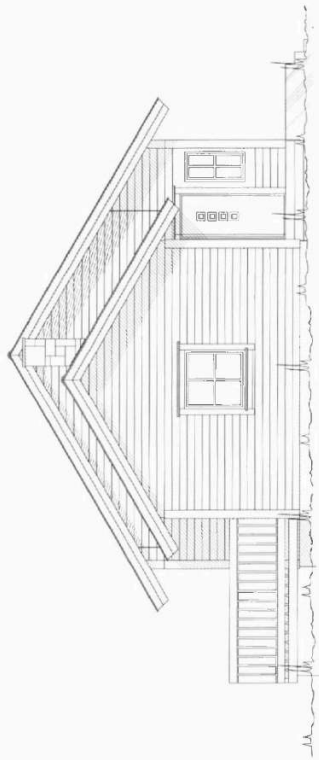


Utvidelse Hytte

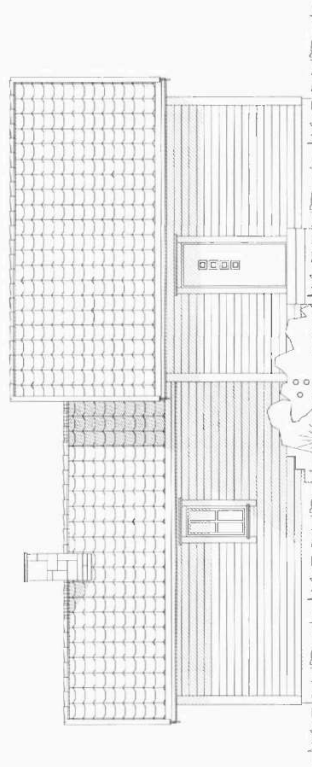
<p><b>Svein Høksaas AS</b>          E E E N E E K O N S T I T U S J O          4441 010748          Tross og arkitektur</p>	<p><b>Jørn Vaino</b>          Byggesjef          Asaral</p>
<p>Dato: 6          For: 59          Skala: 1 : 100          Tegner: Jørn Vaino</p>	<p>Dato: 10.09.2009          Lagt: Svein          Prosjekt: Vaino          Lagret: 501</p>



SØR



ØST



NORD



VEST

Utvidelse Hytte

Utvidelse		Jørn Vatne		DATA DESIGN SYSTEM	
Ekskjøp		Breland		Date: 10.09.2009	
Kommune: Aserdal		Tegn: Svein		Prosjekt: Vatne	
Dnr: 6		Bnr: 59		Tegn nr: 502	
Må: 1 : 100		Fasader		© Tegningen er beskyttet i.t.l. lov om opphavsrett.	

Svein Høksaas as  
 TILGJENGELIG  
 TEGNINGER  
 FOR HUS OG HUSSTED



# 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.



# 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:

Ljoslandsvegen 1065, 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**

**JANNE CLAUSEN REE** | Eiendomsmegler MNEF | **958 21 623**

**Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. MANDAL** | Store Elvegata 35 | 38 26 66