

DOKUMENT- VEDLEGG

Kongenesveien 55, 4596 Eiken

Koselig hytte med to soverom og alt på ett plan. Nyere bad/wc, og pent kjøkken med innredning fra 2009. Flat eiertomt beliggende på Skeie, sentralt i Eiken. Det er flott utsikt, bl.a. mot Lygnevannet, hvor det også medfølger båtfeste. Gode turmuligheter i området ved hytten. Flott badeplass ved vannet.



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Kongenesveien 55

Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 32 min	🚗
🚏 Snartemo stasjon	21 min	🚗
Buss, tog	17.6 km	
🚏 Snartemo stasjon	21 min	🚗
Linje F5	17.6 km	
🚏 Skeie	12 min	🚶
Linje 240, 241, 242, 244	1 km	
🚏 Skeie kryss	22 min	🚶
Linje 240, 241, 242	1.7 km	

Avstand til byer

Lyngdal	48 min	🚗
Flekkefjord	1 t 3 min	🚗
Mandal	1 t 13 min	🚗
Kristiansand	1 t 29 min	🚗
Grimstad	1 t 53 min	🚗
Egersund	1 t 54 min	🚗

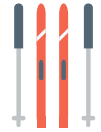
Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge YX Byremo	20 min	🚗
🔌 Byremo VGS - Agder fylkeskommune	21 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.4 km
- 14 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Naglestad Skisenter
- Kjøretid: 22 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Kvåsfossen	29 min	🚗
------------	--------	---

Sport

⚽ Eiken skoles	7 min	🚗
Ballspill, fotball, friidrett	4.3 km	
⚽ Eiken feriesenters balløkke	12 min	🚗
Ballspill	7.6 km	

Dagligvare

Bunnpris Eiken	13 min	🚶
Post i butikk, søndagsåpent	1 km	
Coop Prix Eiken	14 min	🚶
PostNord	1.1 km	



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



Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Tilstandsrapport

📍 Kongenesveien 55, 4596 EIKEN

📖 HÆGEBOSTAD kommune

gnr. 74, bnr. 151

Areal (BRA): Fritidsbolig 48 m²



Befaringsdato: 03.05.2023

Rapportdato: 15.05.2023

Oppdragsnr.: 10236-2178

Referansenummer: PN6053

Autorisert foretak: Takst Sør AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn M. Rom

Vår ref: Bjørn M. Rom



Gyldig rapport
15.05.2023

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Sør

Takst Sør AS er et selskap med hovedkontor i Lyngdal kommune, og avdelingskontor i

Mandal og på Evje. Selskapet ble etablert i 2005, men daglig leder har jobbet med taksering siden 1994.

Vi er totalt 5 ansatte, 4 takstmenn og en kontormedarbeider. Sammen har vi over 60

års erfaring innen taksering av skader, tilstandsanalyse, verdivurdering av fast eiendom

og uavhengig kontroll.

Vi har som mål å være en servicebedrift som setter kunden i fokus, samt gjør sitt

ytteste i å være markedsrettet og profesjonelle i bransjen.

Vi utfører oppdrag i hele Agder, men mest i den vestlige delen. Oppdragsgivere er

privatpersoner, forsikringsselskaper, advokater, eiendomsmeglere, finansinstitusjoner,

offentlige etater, entreprenører m.m.

Takst Sør AS er tilsluttet Norsk takst og er også medlem av den landsdekkende kjeden

Takstnett. Gjennom Takstnett står vi godt rustet til å påta oss ethvert oppdrag, og har

stor kapasitet i hele landet.



Rapportansvarlig



Bjørn M. Rom

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@takst-sor.no

991 50 042



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

HYTTE

Bygning oppført i 1972, bestående av innredet 1. etg. Bygningen holder en til dels enkel standard på overflater, men er renovert i senere år med nyere kjøkkeninnredning og renovert bad/vaskerom. Bad/vaskerom må for øvrig påregnes å renoveres.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Vindskier og vannbord på tak, i malerbehandlet tre. Det er ikke montert takrenner. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning, liggende i gavler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte balkongdører i tre. Veranda ved inngangsparti er oppført i tre, med beiset terrassebord og malerbehandlet rekkverk i tre. Veranda utenfor stue/kjøkken er oppført i tre, med malerbehandlet terrassebord og rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen malte glatte dører og heltre innerdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom: Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Sikringskap har kombivern (automatsikringer med jordfeilbryter pr. kurs). Brannslukningsapparat og røykvarsler.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Hytten er oppført over pilarer av betong/betongblokker. Enkelt opparbeidet hage. Gruset parkering. Naturlig terrengfall bort fra bygning. Utvendige avløpsrør antatt av plast, ukjent alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger antatt av plast, ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	48	48	0
Sum	48	48	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

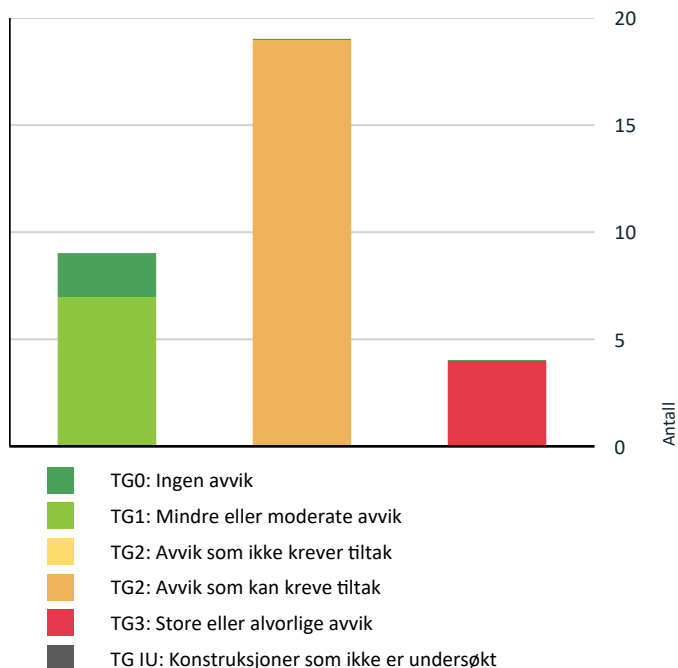
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

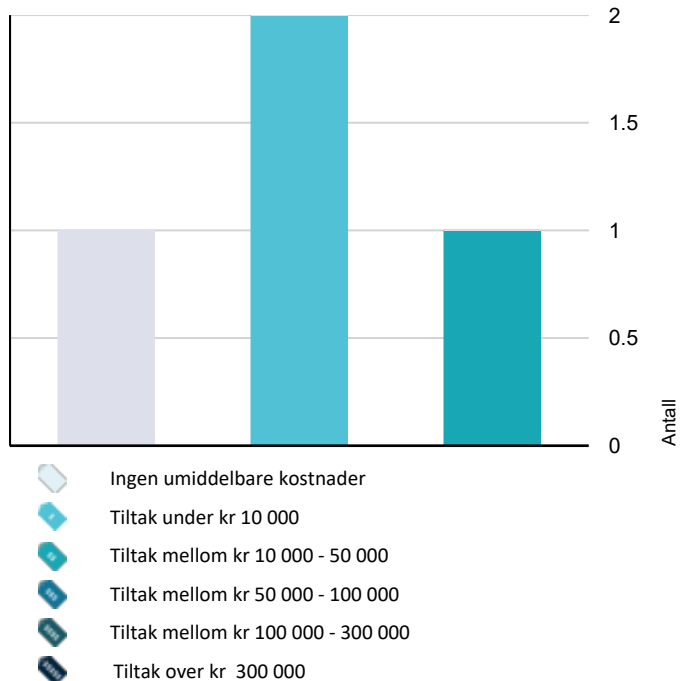
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
- Kommunens bygningsarkiv og reguleringsbestemmelser for området er ikke gjennomgått, og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet.
- Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg, og den bygningssakkyndige kan derfor ikke holdes ansvarlig om slike skader skulle bli oppdaget i ettertid.
- Ved min befaring var det oppholdsvær. Det tas derfor forbehold mot evt. feil/-mangler/-lekkasjer som av den grunn ikke kunne registreres.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
- Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Kostnadsestimat: Under 10 000
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
 - Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
Brannslukningsapparat og røykvarsler.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert takrenner.

Vannbord på tak er oppsprukket og har en del slitasje.

Pipebeslag over tak er malingflasket.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist andre avvik:

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Enkelte kledningsbord er dels løsnet fra innfesting.

Det er påvist stedvis råteskade i bordkledning rundt kryperom under hytte.

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

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

Yttertaket har nedbøying.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilgang til kryploff.

Det er påvist et større hull i gesimskasse, ved gavle-ende, slik at det her f.eks. er mulig for fugler å lage reir.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Usikkert om glass i stuebalkongdør er punktert.

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

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er påvist andre avvik:

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

Det er påvist en del slitasje på terrassebord.

Det er påvist til dels mye slitasje på rekkverksbord og topprekke, dels løsnet rekkverksbord samt stedvis svakt innfestet rekkverk.

Understøttelse av veranda (treplank) synes å være montert i jord, uten synlige betongfundamenter.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

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

Rekkverk har noe skjevhet og slitasje.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist en del museavføring på gulv under kjøkkeninnredning, rundt VVB og rørstamme til vannledninger.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører lot seg ikke lukke med normal maktbruk.

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

Det er påvist sprekker i fliser.

Svertesopp er registrert

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist løse veggfliser i våtsone nær dusj/over dør og over vindu.

Det er påvist svertesopp- samt mindre sprekker i flisefuger på vegg i dusjhjørnet.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skadet pakning på dører til dusjhjørne.

Det er påvist løs dørfront på underskap og svellet bunnplate under vaskeskap.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dels løsnet sokkel under innredning.
Innredning fremstår ellers i god stand.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist manglende deksel foran lys på underside
av ventilator.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør
system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende
løsning.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rørskap.
Det er påvist manglende trekkerør rundt
vannledninger på bad/vaskerom.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere
rom i boligen.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller
annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Det er påvist andre avvik:

Basert på innvendig nivellering av gulv, kan det tyde
på at det er sig/setninger i fundamentering/pilarer
under hytte.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Iflg. Eiendomsverdi AS

Anvendelse
Til eget bruk

Standard
Normal standard sett i forhold til byggeår

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking TG 1

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag TG 2

Vindskier og vannbord på tak, i malerbehandlet tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert takrenner.
Vannbord på tak er oppsprukket og har en del slitasje.
Pipebeslag over tak er malingflasket.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggkonstruksjon TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning, liggende i gavler.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Det er påvist andre avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Enkelte kledningsbord er dels løsnet fra innfesting.
Det er påvist stedvis råteskade i bordkledning rundt kryperom under hytte.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Yttertaket har nedbøyning.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilgang til kryploft.
Det er påvist et større hull i gesimskasse, ved gavl-ende, slik at det her f.eks. er mulig for fugler å lage reir.

Tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

Vinduer - 2

TG 3



Det er råteskade og hull i vindu på soverom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

TG 2

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørrblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Usikkert om glass i stuebalkongdør er punktert.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda ved inngangsparti er oppført i tre, med beiset terrassebord og malerbehandlet rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist en del slitasje på terrassebord.

Det er påvist til dels mye slitasje på rekkverksbord og topprekke, dels løst rekkverksbord samt stedvis svakt innfestet rekkverk. Understøttelse av veranda (treplank) synes å være montert i jord, uten synlige betongfundamenter.

Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fundamentering under veranda bør ytterligere undersøkes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 2

Veranda utenfor stue/kjøkken er oppført i tre, med malerbehandlet terrassebord og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk har noe skjevhet og slitasje.

Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av furu og beleg.

Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist en del museavføring på gulv under kjøkkeninnredning, rundt VVB og rørstamme til vannledninger.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Skjevt gulv i stue/kjøkken

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Radon

TG 0

Det er åpent luftig kryprom under hytten, hvorpå radontiltak ikke er nødvendig.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Krypkjeller

TG 1

Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører og heltre innerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører lot seg ikke lukke med normal maktbruk.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Bad er iflg. tidligere salgsopplysninger renoveret i 2009-10. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Svertesopp er registrert
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist løse veggfliser i våtsone nær dusj/over dør og over vindu. Det er påvist svertesopp- samt mindre sprekker i flisefuger på vegg i dusjhjørnet.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Fliser må skiftes.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 17 mm, målt fra topp gulv ved dør. Ca. 50 mm oppkant ved dør. Ca. 15 mm høy terskel rundt dusjhjørnet.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Tidspunkt for utbedring av tettesjikt/membran nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skadet pakning på dører til dusjhjørne.

Det er påvist løs dørrfront på underskap og svellet bunnsplate under vaskeskap.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang på vegg mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dels løsnet sokkel under innredning. Innredning fremstår ellers i god stand.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist manglende deksel foran lys på underside av ventilator.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rørskap.

Det er påvist manglende trekkerør rundt vannledninger på bad/vaskerom.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TO 2

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

TO 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

TO 1

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap har kombivern (automatsikringer med jordfeilbryter pr. kurs).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
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?
Ja
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?
Nei

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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



Eldre brannslukkingsapparat

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Hytten er oppført over pilarer av betong/betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Basert på innvendig nivellering av gulv, kan det tyde på at det er sig/setninger i fundamentering/pilarer under hytte.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrengforhold

TG 0

Enkelt opparbeidet hage. Gruset parkering. Naturlig terrengfall bort fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør antatt av plast, ukjent alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger antatt av plast, ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	48	48	0	Vindfang , Bad/vaskerom , Soverom 1, Stue/kjøkken , Soverom 2	
Sum	48	48	0		

Kommentar

Arealberegning er basert på egen oppmåling på stedet

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.5.2023	Bjørn M. Rom	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4226 HÆGEBOSTAD	74	151		0	604.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kongenesveien 55

Hjemmelshaver

Verket Lars

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
930 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2023	Eiers egenerklæring kan ses hos megler	Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PN6053>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Lister	
Oppdragsnr.	
61230048	
Selger 1 navn	
Lars Verket	
Gateadresse	
Kongenesveien 55	
Poststed	Postnr
Eiken	4596
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2017
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	1305437

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- Filer
[Pillarer_kvittering.pdf](#)
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Dette manglet i 2017 også, men ble sjekket ut med kommunen.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

2-10 mus kommer inn under vasken hver høst. En gang ble det også registrert mus over kjøleskap (ved vifte) på disse seks årene.

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskaper sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskaper i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

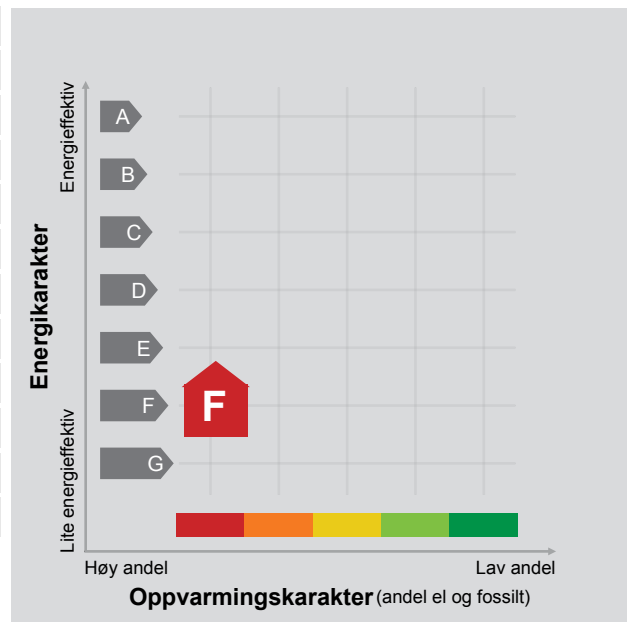
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Verket	dbc41fb6a889cd76c61ec0b 1d1801f0e03b99cc	17.04.2023 13:44:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 61230048

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Kongenesveien 55
Postnummer	4596
Sted	EIKEN
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	151
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169618879
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	405cd48e-34e0-40d6-9abc-d11b4c0b4c28
Dato	16.04.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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**
- **Vask med fulle maskiner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kongenesveien 55
Postnr/Sted: 4596 EIKEN
Bolignr: H0101
Dato: 16.04.2023 14:38:27
Energimerkenr: 405cd48e-34e0-40d6-9abc-d11b4c0b4c28

Gårdsnr: 74
Bruksnr: 151
Seksjonsnr: 0
Festen: 0
Bygningsnr: 169618879

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

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: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

**61-23-0048 Kongenesveien 55 - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 4226 HÆGEBOSTAD
Grunneiendom: Gnr: 74 Bnr: 151

Data uthentet: 17.04.2023 kl. 11:16
Oppdatert per: 17.04.2023 kl. 11:16

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

[2017/542396-1/200](#) **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
23.05.2017 21:00
Vederlag: NOK 930.000
KJØPER:Verket Lars
Fnr:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

[1983/4234-1/40](#) **ERKLÆRING/AVTALE**
21.12.1983
BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: EIKEN IDRETTSLAG
LYSLØYPE
OVERFØRT FRA: 4226-74/7
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

[2006/638993-1/200](#) **REGISTRERING AV GRUNN**
18.12.2006
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:4226 Gnr:74 Bnr:7

[2020/404296-1/200](#) **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**Rettigheter på 4226-74/7****Rettigheter i eiendomsrett**

[2009/211405-3/200](#) **BESTEMMELSE OM BÅTPASS**
24.03.2009
RETTIGHETSHAVER:Knr:4226 Gnr:74 Bnr:151

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS



Hægebostad kommune
4595 TINGVATN
Org.nr: 964 963 916

MÅLEBREV

uten grensejustering
 med grensejustering

J.nr.	50/06
Målebrev nr	891
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

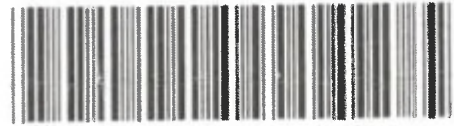
Eiendom	Gnr.	74	Bnr.	151	Festestr.
	Bruksnavn/adresse Skeie N				
Areal (m ²)	605				

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for forretningen	14.12.06
Rekvirent	Bjarne Skeie
Bestyrer	Lister oppmåling v/ S. Larsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av Gnr. 74 Bnr. 7. Formål: Fritidseiendom



Doknr. 638993 Tinglyst 18.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hægebostad	11.12.2006	Ola Skeie	Stanley Larsen

Hægebostad Kommune

Plan og drift
4595 TINGVATN

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
DAGBOKNR. 638993
18 DES. 2006
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

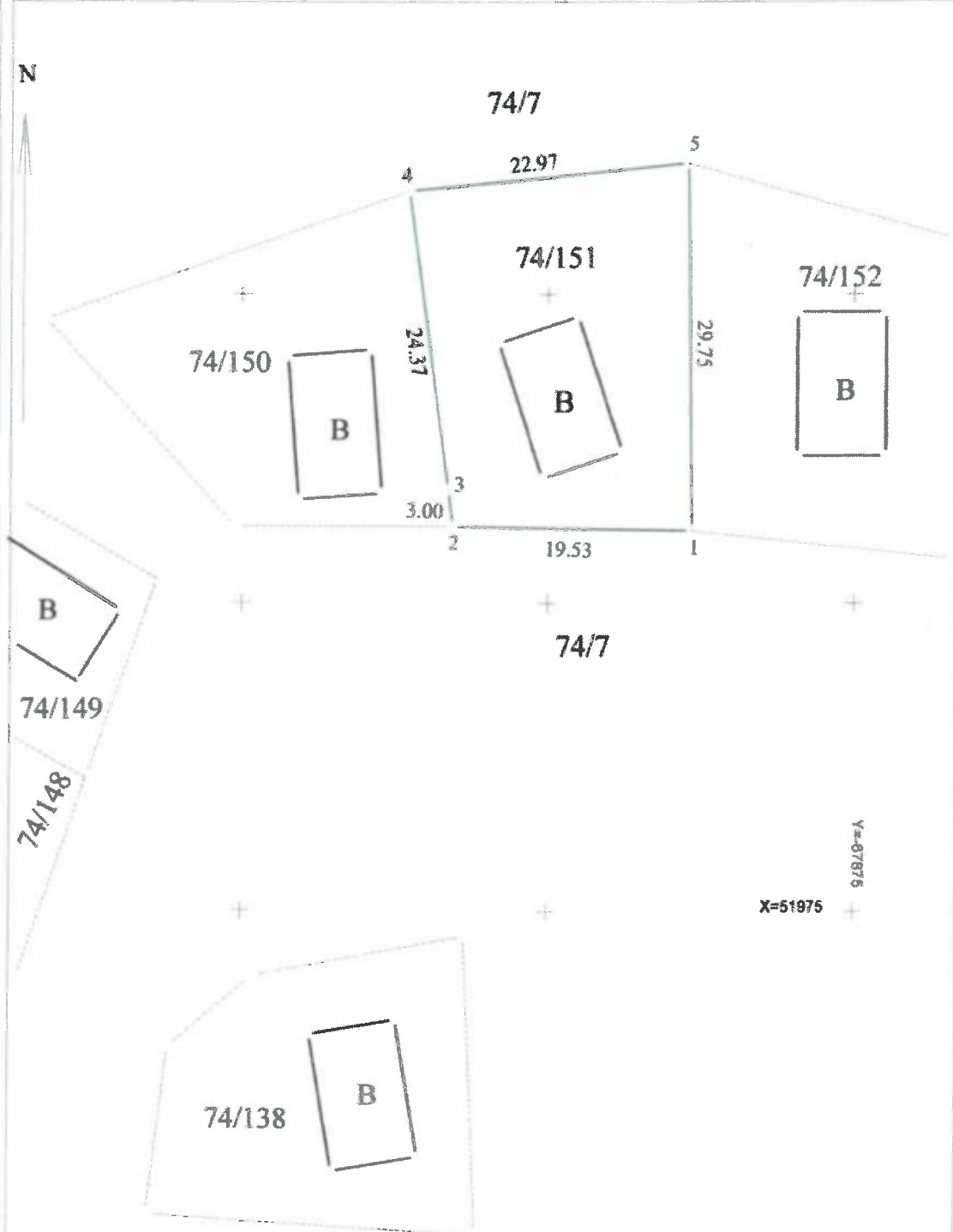
Rettkopi bekrefte



Grn	Bn	Postnr
74	151	
Reprentasjonspunkt		
X 52021	Y -67900	Z
Kartblad	X	Landetegn
BC011-1-12		
Målestokk	Areaal	M ²
1:500	605	

MÅLEBREVKART

Jnr	50/06
Målebr nr	891



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
1	Gkj.gmrk. i fjell	52005.86	-67888.26	19.53	
2	Grensepunkt (gen.)	52006.22	-67907.79	3.00	
3	Off.gkj.gmr. i jord	52009.19	-67908.19	24.37	
4	Off.gkj.gmr. i jord	52033.35	-67911.44	22.97	
5	Off.gkj.gmr. i jord	52035.61	-67888.58	29.75	



Returneres til:
EiendomsMegler 1,
Postboks 196,
4662 KRISTIANSAND
Org. nr.: 980 423 867

Ref. nr.: 5024

Skjøte¹⁾

Oppdragsnr.
675226

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1034	HÆGEBOSTAD	74	151			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten Nei Ja

Godkjenning Bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale Nei Ja Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser Nei Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis Størrelse ideell andel Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d Nei Ja

Beskaffenhets:
 1 Bebygd 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
 B Bolig-eiendom F Fritids-eiendom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off.vei A Annet

Type bolig:
 FB Frittliggende bolig TB Tomannsbolig RK Rekkehus/kjede BL Blokkleilighet AN Annet

2. Kjøpesum
Kr 380.000,- ***TreHundreÅttiTusen00/100 Kr Utlyst til salg på det frie marked
 Ja Nei

Omsetningstype
 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspropriasjon 4 Tvangsauksjon 5 Uskifte 6 Skifteoppgjør 7 Opphør av samboerskap 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr 380.000 ***TreHundreÅttiTusen00/100 Kr

4. Overdras fra
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) Navn Ideell andel
Bjarne Skeie 1/1



Doknr: 211405 Tinglyst: 24.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

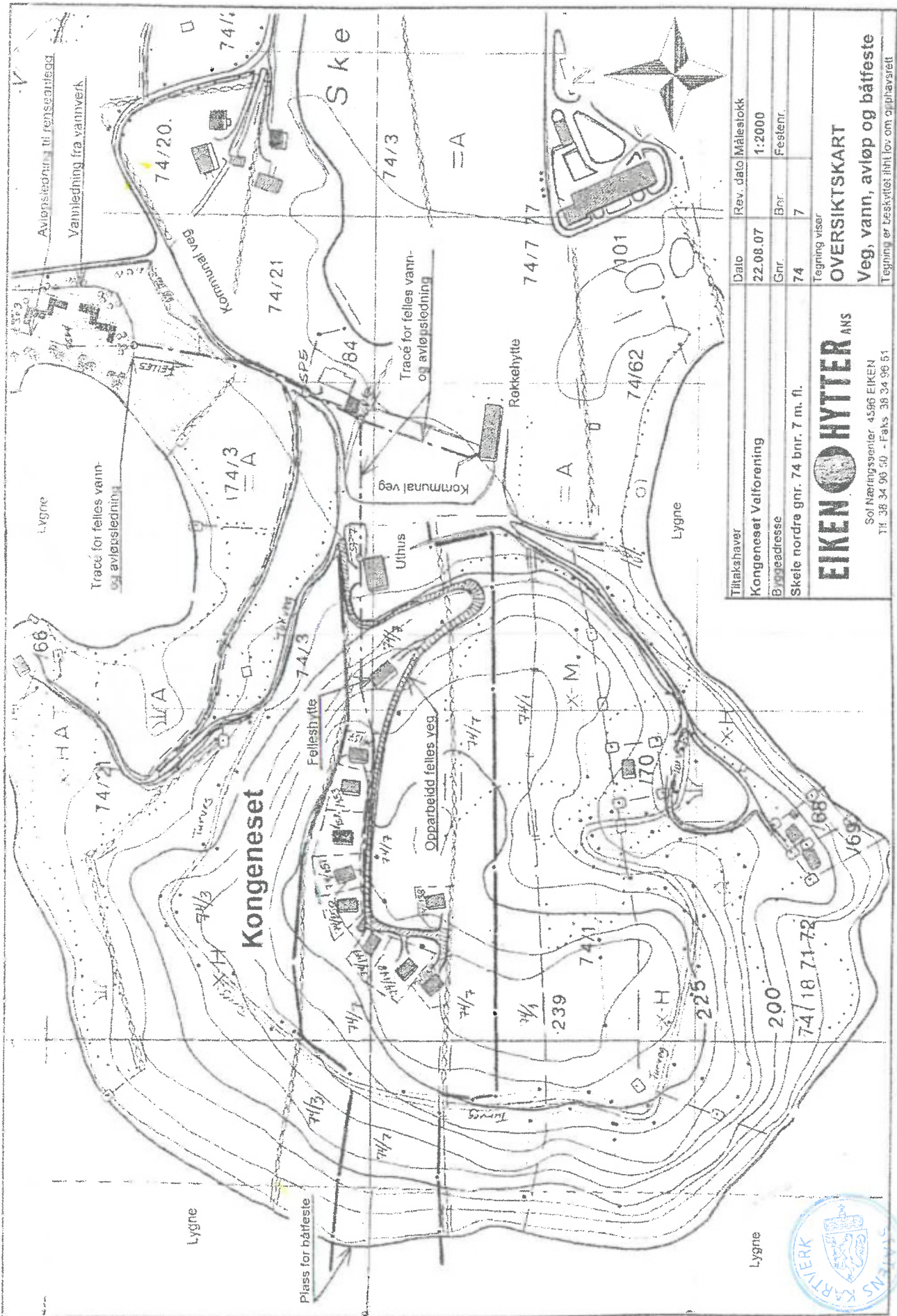
5. Til
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) Navn Fast bosatt i Norge Ideell andel
Ansgar Tjemsland Ja Nei 1/2
LISBETH TJEMSLAND Ja Nei 1/2
 Ja Nei
 Ja Nei

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Gnr. 74 bnr. 151 har rett til båtfeste for en båt på gnr. 74 bnr. 7 ved Lygne jfr. vedlagte kart.

Utsteders dato og underskrift (ved løssak):

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2007-11-A

Side 1 av 2



Tiltakshaver	Dato	Rev. dato	Målestokk
Kongeneset Valforening	22.08.07		1:2000
Bruadresse	Gnr.	Bnr.	Festn.nr.
Skete nordre gnr. 74 bnr. 7 m. fl.	74	7	
Tegning viser			
OVERSIKTSKART			
Veg, vann, avløp og båtferste			
Tegning er beskrevet iht. lov om opplysnings			

EIKEN ØHYTTER ANS
 Sol Næringscenter 4586 EIKEN
 Tlf. 38 34 90 50 - Faks 38 34 96 51



21 DES 83 04234

1. Eiken Idrettslag får med dette rett til på våre eiendommer gnr. ...74..... bnr. 9-7-9-10-62.. å anlegge **YNGDAL** lysløype for almen bruk. Denne kontrakt kan tinglese på våre eiendomer. Leigetida er 40 år frå og med året 1982.
2. Lysløypa er fastlagt og stukket i marka, og vist på vedlagt kart.
3. Løypa kan ryddes for løypetrasee. Mindre utplaneringar, sprengning kan skje der dette er nødvendig.
4. For avvirkning av garden skal en kunne krysse løypa, men ikkje legge noe i løypetraseen som er til hinder for bruk av løypa. For eventuell skade som måtte oppstå på lyslinja ved felling av trær o.l. fraskriver grunneigarane seg all ansvar.
5. Lysløypa skal kunne brukast av idrettslagets medlemmer og almenheten for skiløp vinter's tid - joggeturar, løpstrening i sommerhalvåret der lysløypetraseen går langs vegar og stiar
6. Ved eventuell omdisponering av grunnarealet så som dyrkning, reguleringsplan o.l. for området og lysløype traseen måtte flyttast, skal dette skje uten utgifter for grunneigarane.
7. For denne leie/rettigheter skal Eiken Idrettslag betale pr. år kr. ...0,-..... frå og med 1982.

Grunneigarar:

Olav Skår, 4596 Eiken. Gnr. 74. bnr. 9 og 10.

Bjarne Egil Skeie, Hauemyrv. 10. Kr.sand S. Gnr.74.bnr 7.

Torje K. Skeie, Olav Trygvasonvei. 42. Kr.sand S Gnr.74.bnr 3.

Ludvig Grostøl, 4596 Eiken. Gnr. 74.bnr. 1.

Hågebostad kommune, 4595 Tingvatn. Gnr.74 bnr. 62.

For Eiken Idrettslag

Skeie den 15/12-83

formann

Til vitterlighet:

Anne Røss Brithen

Marie Røss

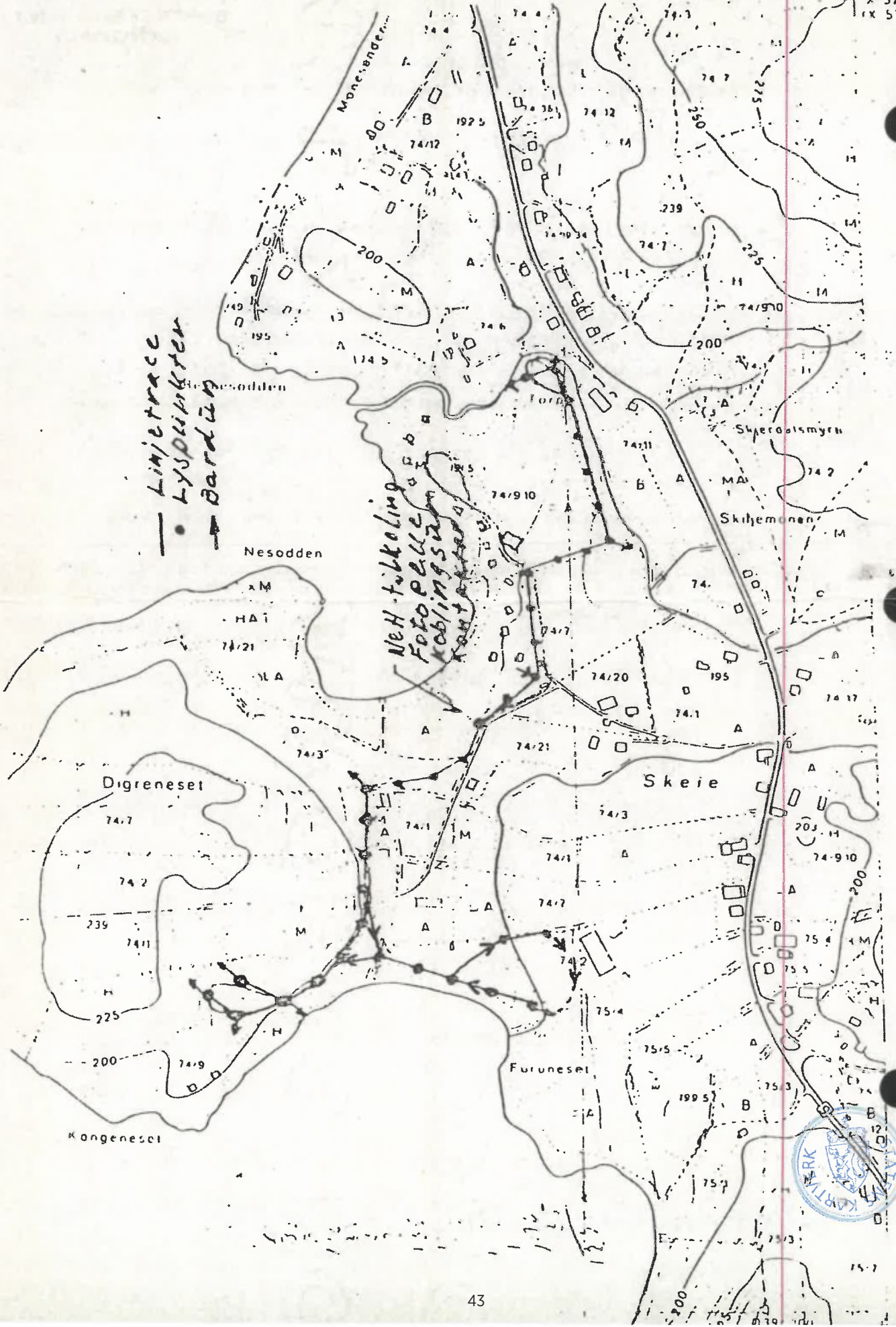
Rett kopi betrefte:



X 52 804
Y 67 200
X 52 870

Linjetrase
Lyspunktter
Bardun

Neth-tikkling
Fotopelle
Koblingsst
Kontak



64 82



1914/11/11

Eiendomsopplysninger fra Hægebostad kommune

Rekvirent: Ambita

ønsker opplysninger om følgende eiendom:

Adresse: Kongenesveien 55

Gnr. 74, bnr. 151 i Hægebostad kommune.

Hjemmelshaver: Lars Verket

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

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

Eiendommens areal er 605 m² / da.

...... Kopi av matrikkel-/målebrev og eventuelt grensejusteringer vedlegges.

..... Kommunen har ikke målebrev på eiendommen. Arealopplysningene er gitt etter opplysninger i GAB som bygger på eldre skylddeling. Kommunen går ikke god for at arealet er rett.

..... Eiendommen er ikke oppmålt. Arealopplysningene er tatt ut fra VG-innsyn.

Eiendommen ligger innenfor i område som i

.....stadfestet reguleringsplan for.....

.....vedtatt kommuneplan

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

er utlagt til

Bygninger er registrert som Hytte.....

Foreligger det ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? JA: NEI:

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

- Det vedlegges:..... Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring
 .. Utsnitt av kommunedelplan m/tegnforklaring
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsplanbestemmelser
 .. Kart i målestokk .. 1:2500 .. 1:5000 ..
Målebrev/grensejusteringer
Seksjoneringspapirer
Byggetillatelse
Bygningstegninger
Ferdigattest

.....
 Vi har ingen tegn av hytta

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

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

.....

Andre opplysninger som er av betydning for eiendommen:

.....

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

Hægebostad, 18/4-23

.....
 Sign. / stempel  HÆGEBOSTAD KOMMUNE
 Servicekontoret
 4595 Tingvatn

Eiendomsnr: 4226 - 74/151/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	Skeie N
Beregnet areal	604.1	Arealmerknad	
Etablert dato	11.12.2006	Oppgitt areal	605.0
Oppdatert dato	09.12.2020	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Fritidseiendom (F)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Hår fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1380 Kongenesveien 55	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
169618879		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Tinglyst (TI)	74/151	
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	11.12.2006				74/7 (-605.0), 74/151 (605.0)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-220169	VERKET LARS	KONGENS GATE 80	4608 KRISTIANSAND S
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Referanser

Type	Referanse
Målebrevsnummer (M)	891
Journalnummer (J)	50/06

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6481592.4	396255.5	0.0	Ja	604.1		

Bygningsnr : 169618879

Bygningsdata

Bygningstype	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Ja
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	0.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp	Offentlig kloakk (1)	Antall boenheter	
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Fritidsbolig (F)	1380 Kongenesveien 55	H0101	74/151	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01	1		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatus historikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Tatt i bruk (TB)		20.11.2008

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	Offentlig renovasjon (1)
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	1
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Kommentar

Dato	Sakreferanse	Etat	Type	Kommentar
12.09.2021		Oppmålingsavdeling (60)	Bygning generell (047)	La til bruksenhet 'F', jf feilliste fra KV.

Koordinater

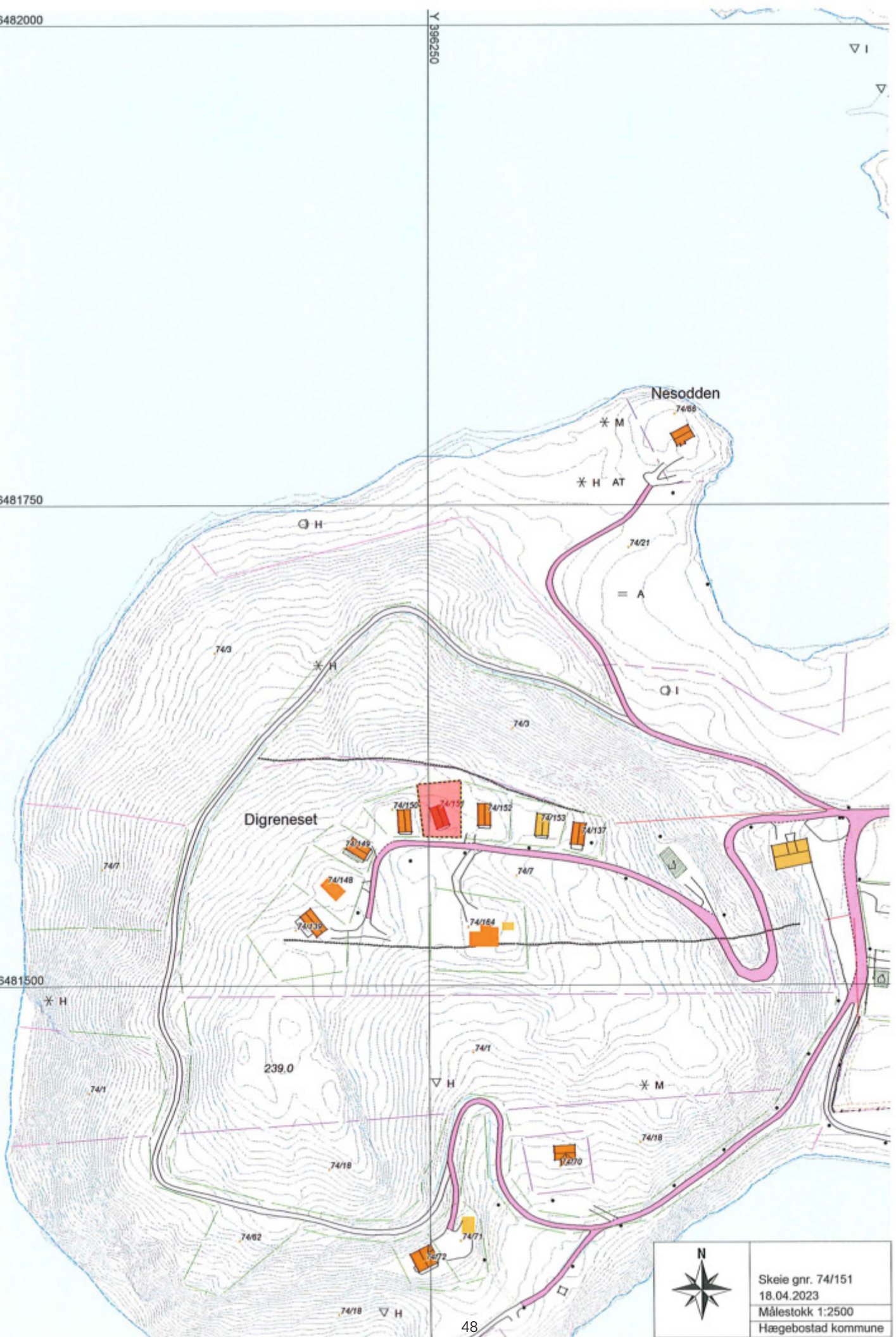
Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6481588.0	396255.0	0.0	Nei

X 6482000

Y 396250

X 6481750

X 6481500

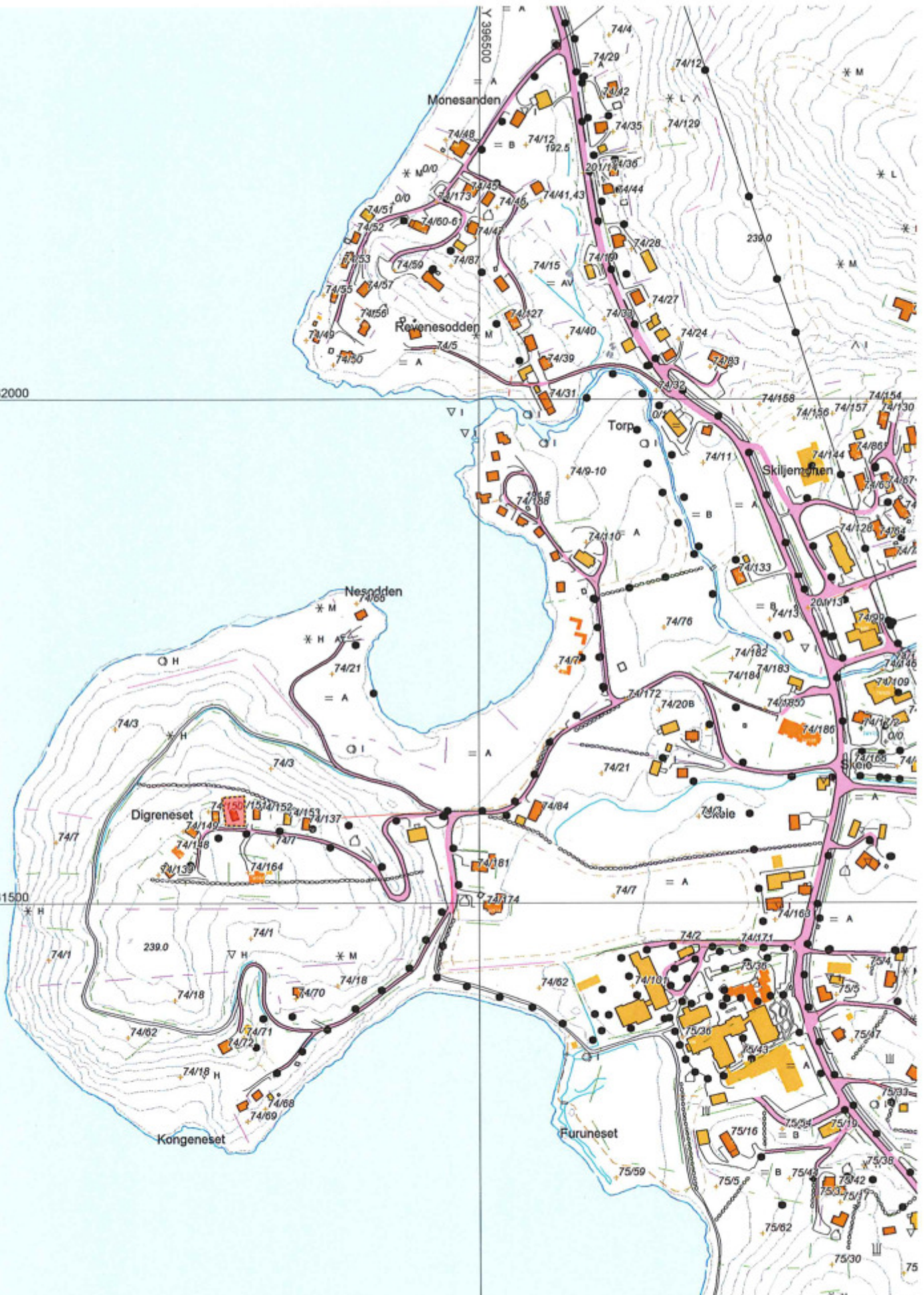


	Skeie gnr. 74/151
	18.04.2023
	Målestokk 1:2500
	Hægebostad kommune

Y 396500

X 6482000

X 6481500



	Skeie gnr. 74/151
	18.04.2023
	Målestokk 1:5000
	Hægebostad kommune



Hægebostad kommune
4595 TINGVATN
Org.nr: 964 963 916

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

J.nr.	50/06
Målebrev nr.	891
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	74	Bnr.	151	Festenr.	
	Bruksnavn/adresse					Skeie N
Areal (m ²)	605					

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for forretningen	14.12.06
Rekvirent	Bjarne Skeie
Bestyrer	Lister oppmåling v/ S. Larsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av Gnr. 74 Bnr. 7. Formål: Fritidseiendom

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hægebostad	11.12.2006	Ola Skeie	Stanley Larsen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

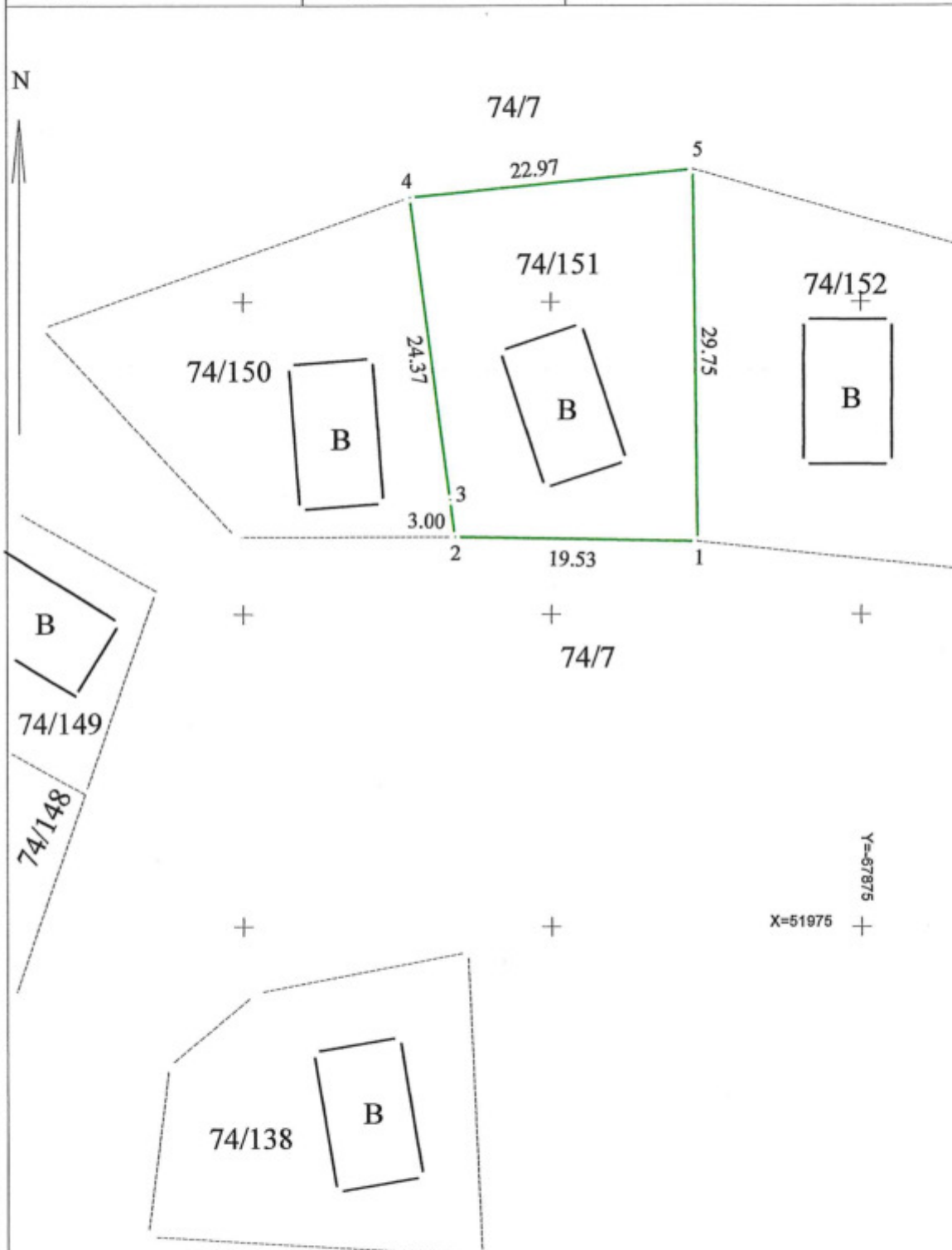
Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Grnr	74	Bar	151	Festsetr	
Reprerentasjonspunkt	X 52021	Y -67900	Z		
Kartblad	BC011-1-12		X	Landsnett	
Målestokk	1:500	Areal	605	M ²	

MÅLEBREVKART

Jnr	50/06
Målebrev nr	891



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
1	Gkj.grmrk. i fjell	52005.86	-67888.26	19.53	
2	Grensepunkt (gen.)	52006.22	-67907.79	3.00	
3	Off.gkj.grmr. i jord	52009.19	-67908.19	24.37	
4	Off.gkj.grmr. i jord	52033.35	-67911.44	22.97	
5	Off.gkj.grmr. i jord	52035.61	-67888.58	29.75	



Hægebostad kommune

Kommunale avgifter og gebyrer for 2023

Betalingsregulativ for vatn, avløp og feiing 2022 2023

Prisene er inkl merverdiavgift

Vass- og kloakkavgifter

Tilkoplingsavgift for vann min.avgift for opp til 3 000 m ²	15 000	15 000
Tilkoplingsavgift for kloakk min.avgift for opp til 3 000 m ²	15 000	15 000
Årleg vassmåleravgift	250	250
Abonnementsgebyr vann	1 520	1 595
Forbruksgebyr vann, per m ³	25,18	22,63
Abonnementsgebyr kloakk	3 100	3 500
Forbruksgebyr avløp, per m ³	31,70	39,43

Feieavgift

Feieavgift per pipe	423	433
---------------------	-----	-----

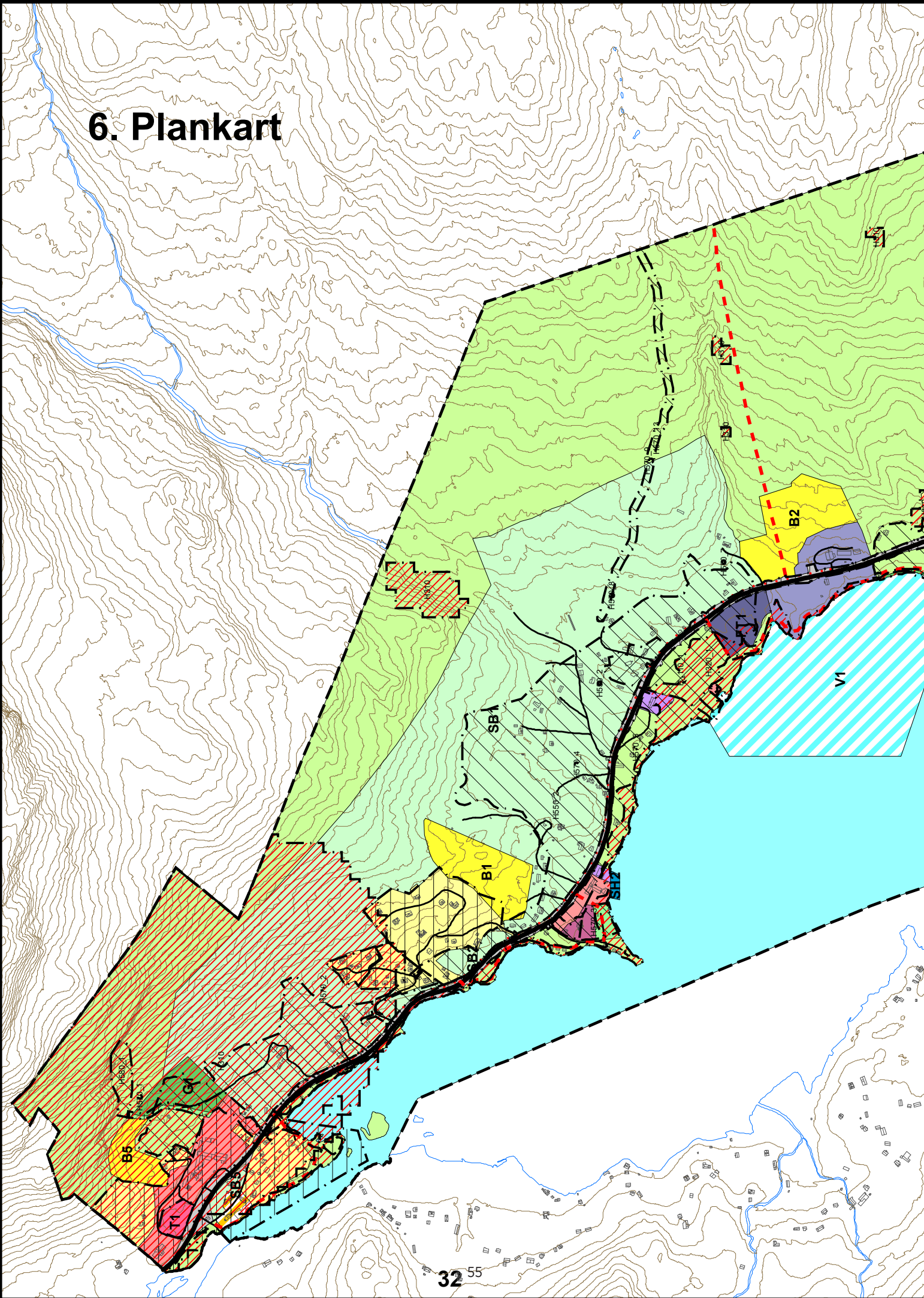
Renovasjonsavgift og slamavgift blir vedtatt og fakturert av Hægebostad og Åseral renovasjonsselskap (HÅR).

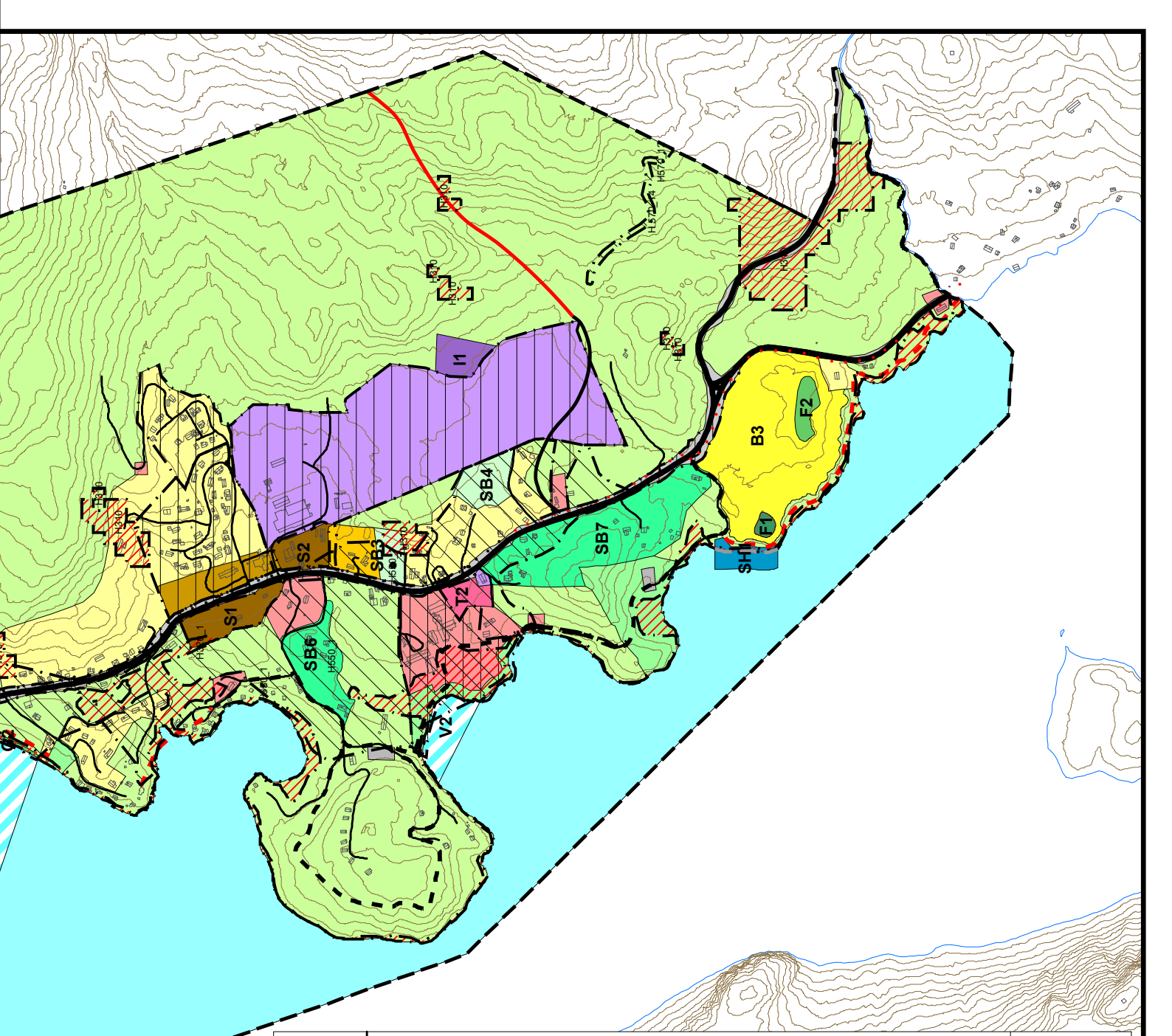
Gebyrer for slam og renovasjon HÅR 2023

Renovasjon husholdninger	enhet	pris eks mva		pris m. mva	
		2022	2023	2022	2023
Heilårsabonnement bustad	stk	3 276	3 276	4 095,00	4 095,00
Hytter i regulert felt	stk	2 458	2 458	3 072,50	3 072,50
Hytter spredt	stk	1 229	1 229	1 536,25	1 536,25
Driftshytter	stk	614	614	767,50	767,50
Restavfall levert anlegg	tonn	2 040	2 040	2 550,00	2 550,00
Rivnings-bygnings-og treavfall usortert	tonn	1 500	1 500	1 875,00	1 875,00
Alminnelig sortert avfall	tonn	1 450	1 450	1 812,50	1 812,50
Spesialavfall som trykkimp. kreosotimp. asbest, blåsesand m.m.	tonn	3 208	3 208	4 010,00	4 010,00
Metall, glass	tonn	1 180	1 180	1 475,00	1 475,00
Papp, papir	tonn	500	500	625,00	625,00
Tillegg for større eller ekstra restavfallsdunk	stk	800	800	1 000,00	1 000,00

Renovasjon næring	enhet	pris eks mva		pris m. mva	
		2022	2023	2022	2023
Heilårsabonnement bustad	stk	3 276	3 276	4 095,00	4 095,00
Hytter i regulert felt	stk	2 458	2 458	3 072,50	3 072,50
Hytter spredt	stk	1 229	1 229	1 536,25	1 536,25
Driftshytter	stk	614	614	767,50	767,50
Restavfall hentet.	tonn	2 300	2 300	2 875,00	2 875,00
Restavfall usortert levert anlegg	tonn	1 800	1 800	2 250,00	2 250,00
Rivnings-bygnings-og treavfall usortert	tonn	1 500	1 500	1 875,00	1 875,00
Alminnelig sortert avfall	tonn	1 450	1 450	1 812,50	1 812,50
Spesialavfall som trykkimp. kreosotimp. asbest, blåsesand m.m.	tonn	3 208	3 208	4 010,00	4 010,00
Metall, glass	tonn	1 180	1 180	1 475,00	1 475,00
Papp, papir	tonn	500	500	625,00	625,00

6. Plankart





Hægebostad kommune

Kommunedelplan Eiken 2012 - 2023



Nåværende Fremtidig	
BEBYGGELSE OG ANLEGG	LINJESYMBOLER
Bebyggelse og anlegg	Hovedveg
Boligbebyggelse	Samtlei
Sentrumsformål.	Adkomstveg
Fritids- og turisformål	Turvegtrase
Tjenesteyting	Gang-/sykkelveg
Næringsvirksomhet	Kommunedeplangrense
Uteoppholdsareal (lek)	Arealformålgrense
Gravlund	Hensynsonegrense
Kombinerte formål	Strandlinje vassdrag
SAMFERDSEL	KARTINFORMASJON
Veg	Bygn. linjer, flere typer
Parkeringsplasser	Høydekurver, 10 m ekr.
GRØNNSTRUKTUR	Vannlinjer
Grønnstruktur	
Friområde	
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL	HENSYNSSONER
LNF generell	Sikingsone (H 110)
LNF, spredt boligbebyggelse	Faresone (H 320)
BRUK OG VERN AV VASSDRAG	Hensyn landskap (H 550)
Smååthavn	Hensyn kulturmiljø (H 570)
Friluftsområde	Hensyn naturreservat (H 580)
Kombinerte formål i vassdrag	Detaljeringsone (H 910)
	<small>Reguleringsplaner som fortløpende skal gjelde</small>

1:12 500 i A3 størrelse
 0 125 250 500 750 1 000 Meter
 Versjonsdato 29.8.2013

5. Bestemmelser

§ 1. Generelt

Vedtatte reguleringsplaner, bebyggelsesplaner, disposisjonsplaner og enkeltvedtak om areal-disponeringer etter plan- og bygningsloven (pbl.) gjelder foran denne kommunedelplanen.

Gjenoppbygging av bygninger og anlegg tillates så sant det ikke er i strid med godkjent reguleringsplan, bebyggelsesplan eller disposisjonplan.

Vedtatte reguleringsplaner gjelder foran Eiken kommunedelplan. På plankartet er disse arealene vist med hensynssone. Disse er:

Gnr.	Plan	Sak	Vedtatt	FM
74,75, 77,78	Reguleringsplan for Rv 42 med gang og sykkelveg i området Eiken - Skeie, deler av gnr. 74,75,77 og 78. Plan datert 14.8.1992	k.sak 91/92	03.02.92	
74,75	Reguleringsplan for del av Skeie gnr. 74, bnr. 62 og 101	k.sak 26/93 b.sak 137/94		
74	Reguleringsplan for Skeie boligfelt I, del av Skeie gnr. 74, bnr. 2			20.06.73
74	Endring av reguleringsplan for Skeie boligfelt I, avkjørsel			07.04.78
74	Reguleringsplan for Skeie boligfelt II			06.07.83
79	Reguleringsplan for Tveiten gnr. 79, bnr. 3	k.sak 18/94	24.03.94	
79	Reguleringsplan for Tveiten gnr. 79, del av bnr. 33 og bnr. 47	k.sak 31/98	14.05.98	
79	Reguleringsplan for del av Tveiten gnr. 79, del av Gardøl gnr. 80	k.sak 20/97	10.04.97	
77	Reguleringsplan for Eiken på deler av Eiken gnr. 77, bnr. 7	k.sak 97/01		
76	Reguleringsplan for Osodden, Tveiten gnr. 76, bnr. 6 m.fl.	k.sak 58/08		
74,75	Eiken Næringspark, deler av Skeie gnr. 74 og 75	k.sak 09/10		

For område T1 og S2 gjelder kommunedelplanen foran reguleringsplan.

§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

Nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

I vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre området verneverdi eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. I vassdrag er det ikke tillatt med oppføring av brygger med mindre dette inngår i reguleringsplan.

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

Innenfor arealformål bolig som ikke er omfattet av reguleringsplan, er oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterende enhet og frittliggende boder/garasjer på bebygd eiendom tillatt uten reguleringsplan.

Oppføring av tiltak som nevnt i bestemmelsenes §5 b krever ikke reguleringsplan.

I områder avsatt til grønnstruktur og LNF langs Lygne tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, uten reguleringsplan.

Riving og oppføring av landbruksbygg krever ikke reguleringsplan.

Tiltak som tidligere er vurdert som del av enkeltvedtak, krever ikke reguleringsplan.

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

a. Boligformål

Behov for og lokalisering av arealer til veier, tekniske anlegg, grønnstruktur og lek avklares i reguleringsplan.

b. Sentrumsformål

Arealet avsatt til sentrumsformål inkluderer konsentrert bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek. Behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon. Første etasje i bygg bør forbeholdes publikumsrettet virksomhet. Eksisterende senterområde på Skeie bør bygges ut før S1 og S2 tas i bruk. S2 bør byggast ut før S1.

c. Tjenesteyting

Idrettsanlegg kan etableres i tilknytning til skole og barnhage.

Område T2 på Skeie skal benyttes til helseformål.

d. Fritids- og turistformål.

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie til turistformål.

e. Næringsbebyggelse

Arealene skal i hovedsak brukes til produksjonsrettet virksomhet, inkludert lager.

f. grav- og urnelunder

Der kirker og gravlund ligger samlet inngår kirkebygg i arealformål grav- og urnelund.

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

a. Lokalisering av landbruksbebyggelse (§ 11-11 nr. 1)

Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven).

b. Spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

I områder avsatt etter § 11-7 nr. 5b kan det, etter behandling av enkeltvise søknader, tillates oppført tilbygg og påbygg til eksisterende boenhet og frittliggende boder/garasjer på bebyggd boligeiendom.

All bebyggelse kan oppføres på nytt bygg etter brann, eller naturskade.

Lokalisering av boliger skal plasseres slik:

- Boliger skal plasseres der det kan ordnes tilfredsstillende løsning for veg, avkjørsel, vann avløp og strømforsyning. Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven) eller fornminner. Tiltak tillates ikke nærmere enn 5 meter fra ytterkant av minnet.
- Det er ikke tillatt å føre opp bygnigner nærmere 10 meter fra dyrket mark.
- Bygninger skal ikke føres opp nærmere privat vei enn 4 meter. I forhold til offentlig vei gjelder veglovens bestemmelser.

Det tillates tilsammen 40 boliger i områdene SB1 - SB7 i planperioden.

§ 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

a. Verna vassdrag

Lygnavassdraget er varig vernet mot kraftutbygging. Hoved- og sidevassdrag i planområdet er omfattet av Rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag.

Vassdrag i planområdet er klassifisert i klasse 1. For Klasse 1 og 2 gjelder følgende (utdrag fra Kommuneplanen sin arealdel 1999 - 2010):

Namn, vassdrag	Klasse
Hovud- og sidevassdrag i kommunedeldelplanområda Skeie - Eiken, Birkeland og Snartemo	1
Sidevassdraget Landalsåna til planavgrensing Eiken - Tveiten	2

“I klasse 1 og 2 er det ikkje tillate tiltak i samband med spreidd bustad- eller fritidsbebyggelse i vassdragsbeltet, dvs. i 100 meter sone langs vassdraget målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. I områder der vegar, byggingar, eller andre moderne tekniske anlegg/inngrep ligg i 100 meter sona, vert sona krympa slik at det berre er arealet mellom tiltaket og vassdraget som har slikt byggjeforbod. Byggje- og anleggstiltak som er ledd i stadbukten næring er tillate, men kommunen skal ved handsaming av søknader i høve til §§81 og 93¹ søke å medverke til at tiltaka vert lokalisert utanom vassdragsbeltet med restriksjonar. Restaurering av kraftverk er tillate. Det er og tillate å etablere jordvatningsanlegg.”

I områder som *ikke* omfattes av bestemmelsene gitt ifm. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag er det ikkje tillatt å fradele eller føre opp bygg nærmere vann / elver enn 50 meter. Det kan gis tillatelse til ombygging av eksisterende bygninger innanfor denne sonen. Påbygg og frittstående tilbygg kan tillates når det ikkje blir bygd nærmere vassdraget enn eksisterende bygninger.

b. Småbåthavn

I arealet avsatt til småbåthavn kan det anlegges bryggeanlegg til båtplasser. Det kan oppføres bygninger på land ifm bryggeanlegget.

c. Kombinert formål i sjø og vassdrag

I område V1 tillates det vannaktiviteter til fritids- og turistformål. Dette inkluderer også brygger og båtplasser ifm. kommende regulering av Feriesenteret.

I område V2 tillates det vannaktiviteter til helseformål.

d. Friluftsområde i vassdrag

Kabler, rør og andre objekter som skal legges i Lygne, krever søknad.

1 Jfr. gjeldene PBL §§ 20-1 og 20-2 b)

§ 7. Hensynssoner

a. Faresoner

Faresone H310 viser NVEs grove beregninger for snø og steinskred. Før tiltak kan settest i verk i disse områdene, må skredfare og eventuelle sikringstiltak utredes nærmere før området kan tas i bruk til utbyggingsformål.

Faresone H320 viser områder som kan oversvømmes ved høy vannstand i Lygne. Tiltak i disse områdene må sikres mot flom.

Retningslinjer for fritidsboliger i LNF - områder

For eksisterende fritidsboliger i LNF - områder gjelder følgende:

- Det tillates påbygg / tilbygg til fritidsboliger, der det totale bruksarealet ikke overstiger 150 m². Unntak: Hyttene på Kyrkjeodden tillates ikke utvidet.
- Fritidsboliger kan oppføres med tilsvarende bygg etter brann, eller naturskade.



Perla i Agder

Eiken Kommunedelplan

29.8.2013

Innhold

1. Sammendrag	3
2. Planområdet	5
3. Plangrep	7
3.1 Mulighetsstudie	7
3.2 Innspill fra barn og unge	9
3.3 Ny arealbruk	11
3.4 Hensynssoner.	17
4. Analyser	19
4.1 ROS - analyse.	19
4.2 Analyse av hvert av de nye utbyggingsområdene	23
4.3 Samlet konsekvens av planforslaget.	23
5. Bestemmelser	27
6. Plankart	32
Vedlegg A: Temakart.	34
Vedlegg B: Konsekvensutredning	41
B1	42
B2	43
B3	44
B5	45
SB6	46
SB7	47
G1	48
G2	49
T1	50
T2	51
FT1	52
S1	53
V1	54
V2	55
SH1	56
SH2	57
I1	58

1. Sammendrag

Denne planen har som hovedmålsetning å gjøre Tveiten - Eiken - Skeie området til en et attraktivt sted å bo og feriere. I tillegg skal planen legge tilrette for økt næringsutvikling i planområdet.

I deler av planområdet er det relativt store produktive jordbruksarealer, og store deler av planområdet kan defineres som et viktig og flott kulturlandskap. Det er derfor en utfordring å balansere jordvernet og kulturlandskapet mot behovet for fremtidig utbygging. Hovedregelen er at jordbruksjord ikke skal tas i bruk til utbygging, og at kulturlandskapet ikke skal forringes vesentlig av ny bebyggelse.

Hægebostad kommune har som mål å øke befolkningen, og denne planen legger derfor tilrette for attraktive boligtomter. Kommuneplan Hægebostad 1999 - 2010 legger opp til en liberal bosettingspolitikk, og denne strategien videreføres og konkretiseres i denne planen. For å ha en god boligreserve legges det derfor ut boligarealer til ca. 90 boligtomter i planområdet. Tomtene skal være relativt store, ligge konsentrert og det skal legges tilrette for gode bokvaliteter.




Det satses videre på turisme i området ved Eiken feriesenter. Det er derfor avsatt areal til turisme både på land og til aktiviteter i Lygne. I tillegg avsettes det et areal til fremtidig senterområde på Skeie. Dette gjøres for å kunne tilby ulike tjenester og behov som en massiv utbygging av hytter i Eiken heiemark vil etterspørre.

Sørlandets rehabiliteringssenter er et eksempel på helsetjenester som kommunen ønsker mer av, og som også representerer viktige arbeidsplasser i Hægebostad. Det legges derfor tilrette for nye arealer til helse relatert virksomhet ved Sørlandets rehabiliteringssenter.






Det legges ikke opptil nye fritidsboliger i planområdet. Det er god reserve av næringstomter, og det legges ut ett nytt areal til industri i tilknytning til eksisterende industriområde.

Langs Lygne er det på noen strekninger opparbeidet turvei. Denne kvaliteten ønskes videreført i hele planområdet, og det er lagt inn fremtidig turvei langs Lygne der den ikke eksisterer i dag. Parallelt med Fv 43 fra kryss Fv42 / Fv43 og nordover gjennom hele planområdet til Eiken skule, er det regulert gang- og sykkelsti. Denne er bare realisert på deler av strekningen, og det er svært viktig at gang- og sykkelstien realiseres så fort som mulig.

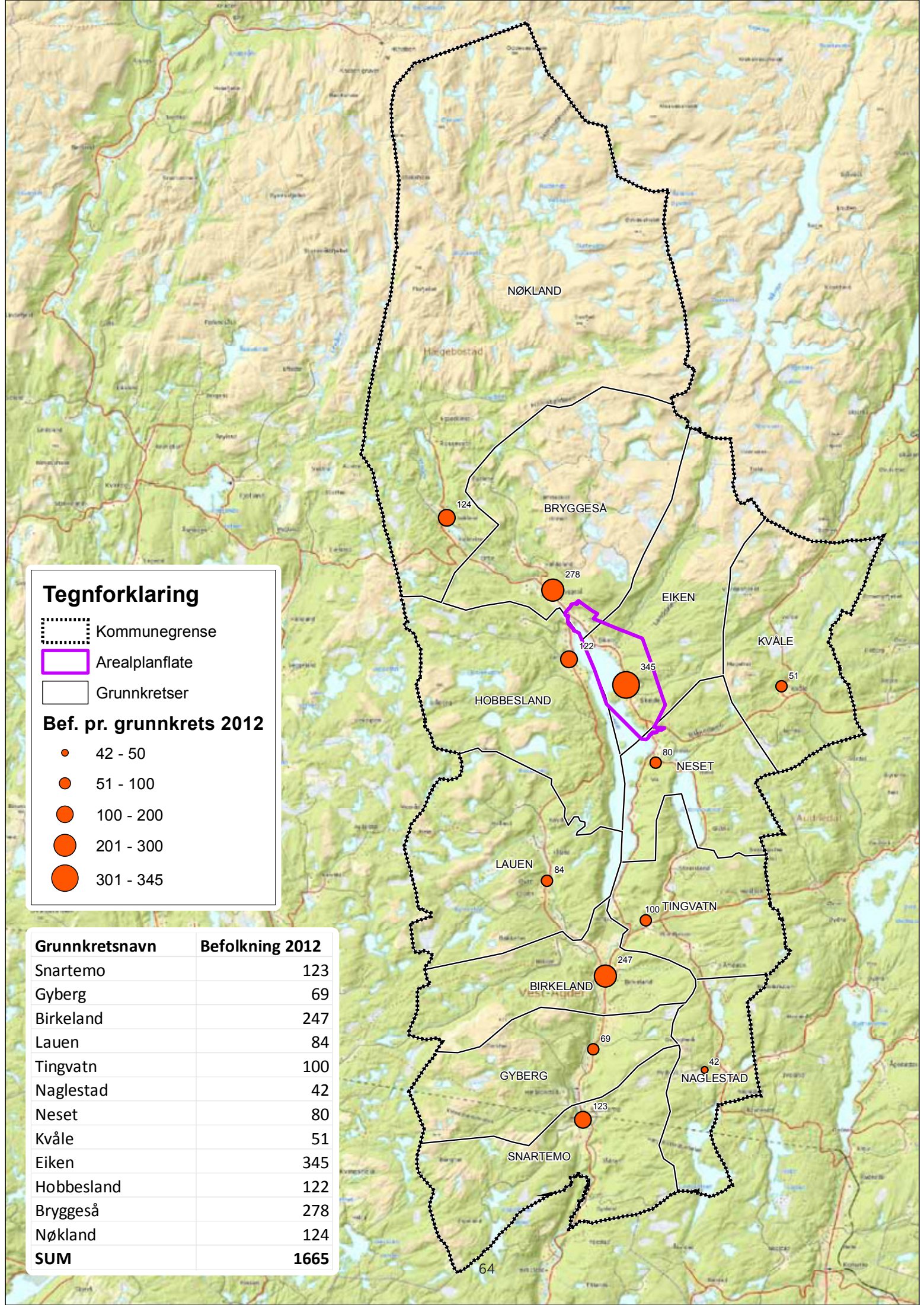
Tegnforklaring

-  Kommunegrense
-  Arealplanflate
-  Grunnkretser

Bef. pr. grunnkrets 2012

-  42 - 50
-  51 - 100
-  100 - 200
-  201 - 300
-  301 - 345

Grunnkretsnavn	Befolkning 2012
Snartemo	123
Gyberg	69
Birkeland	247
Lauen	84
Tingvatn	100
Naglestad	42
Neset	80
Kvåle	51
Eiken	345
Hobbesland	122
Bryggeså	278
Nøkland	124
SUM	1665



2. Planområdet

Hægebostad kommune er en liten kommune i folketall, men en gjennomsnittlig norsk kommune i utstrekning. Kommunen hadde 1665 innbyggere pr. 1.1.2012, og befolkningen er i hovedsak lokalisert i dalføret som går gjennom kommunen fra nord til sør.

Tveiten - Eiken - Skeie er det området i kommunen der det bor flest mennesker. I grunnkretsen Eiken bor der 345 personer. Planområdet for denne kommunedelplanen strekker seg litt lenger nord, og inkluderer skoleområdet. I dette området bor det omtrent 85 personer, slik at det totale antall innbyggere i planområdet ca. 430 personer. Områdene Vatne, Hobbesland og Bryggeså ligger rett utenfor planområdet, og har tilsammen ca. 200 innbyggere.

Vannet Lygne utgjør en stor blå flate som er markant, og synlig i tilnærmet hele planområdet. Fra Lygne skrår terrenget østover opp mot Eiken Heiemark, et skogområde som omkranser planområdet, og noen steder går helt ned til Lygne. Kombinasjonen av vann og skog opp til store heiområder, gir planområdet flotte naturkvaliteter med rik mulighet for friluftsliv både sommer og vinter.

Mellom vannet og de skogkledte fjellsidene ligger et belte med jordbruksjord. I dette området ligger også stedets bebyggelse. Jordbruksområdene består av tradisjonell landbrukbebyggelse med boliger, kårhus og driftsbygninger. Konsentrasjon av eneboliger er samlet i tradisjonelle boligområder i fjellsidene, for å være i minst mulig konflikt med jordbruksområdene.

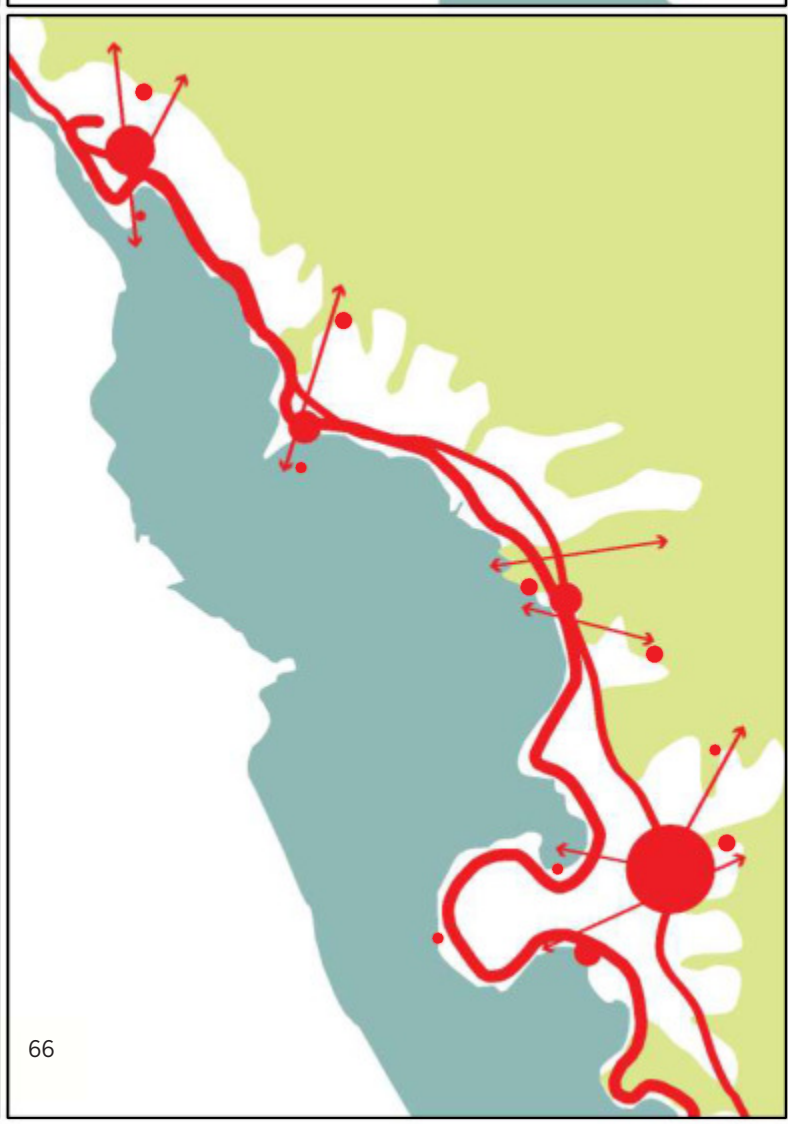
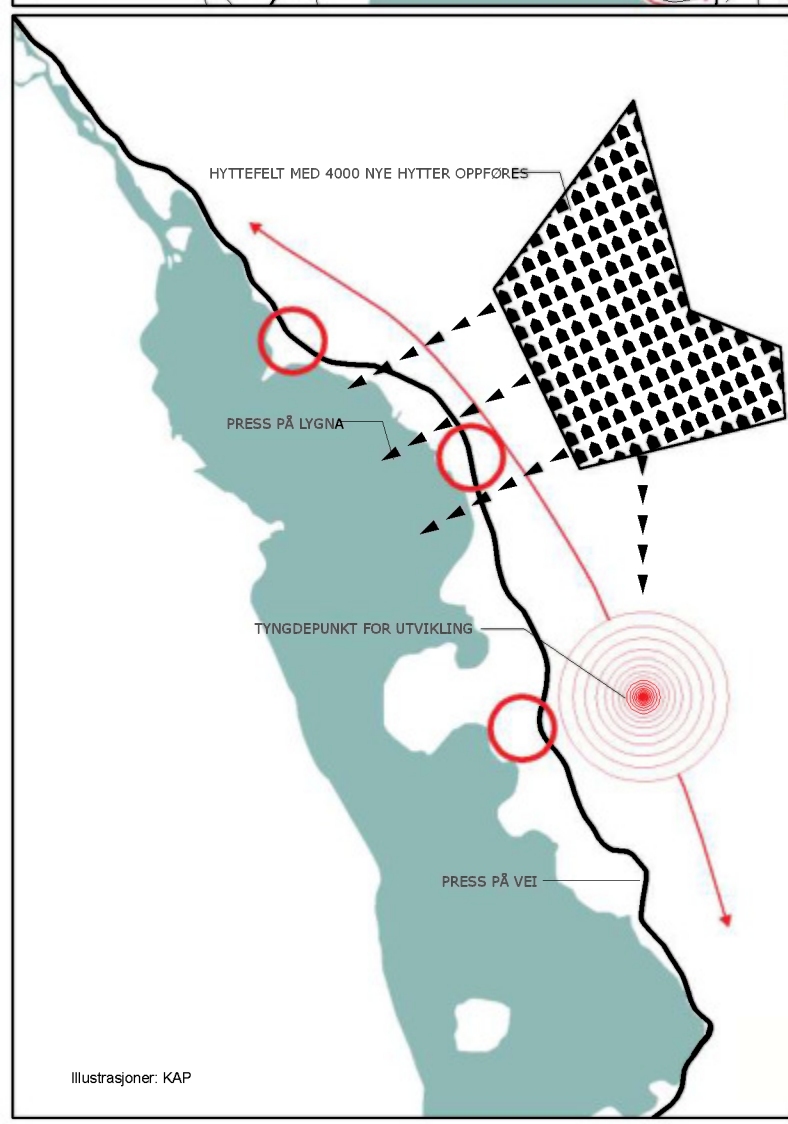
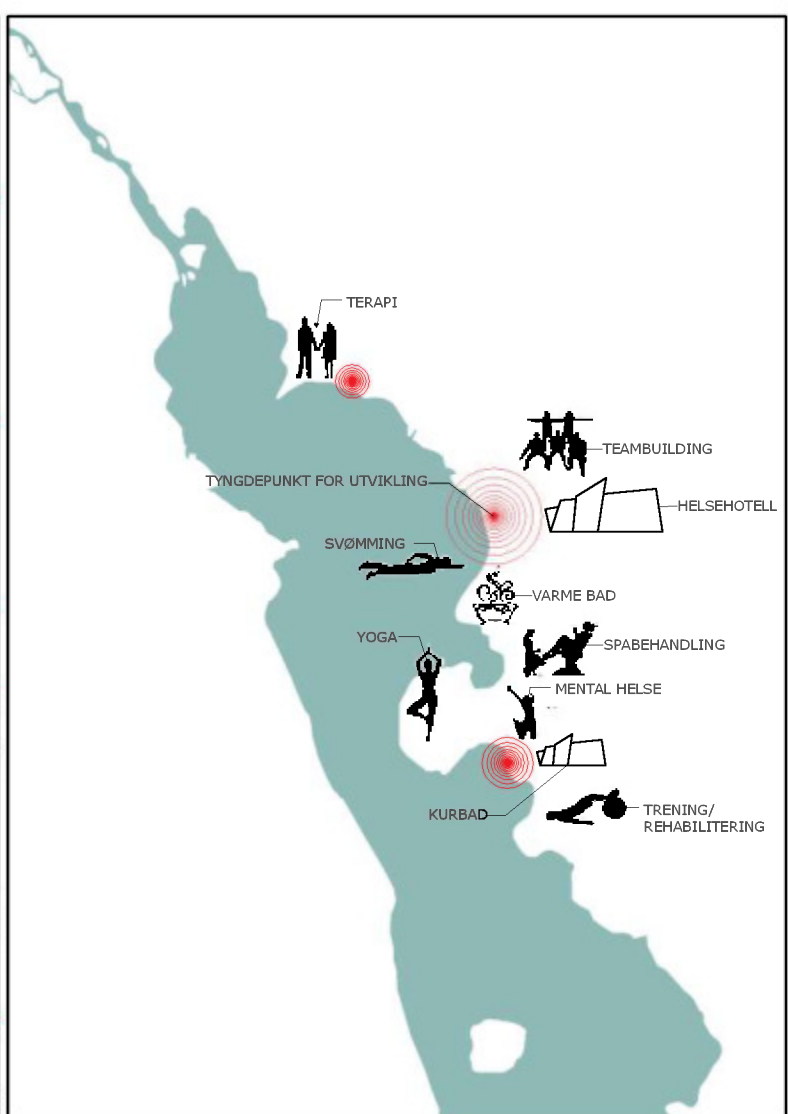
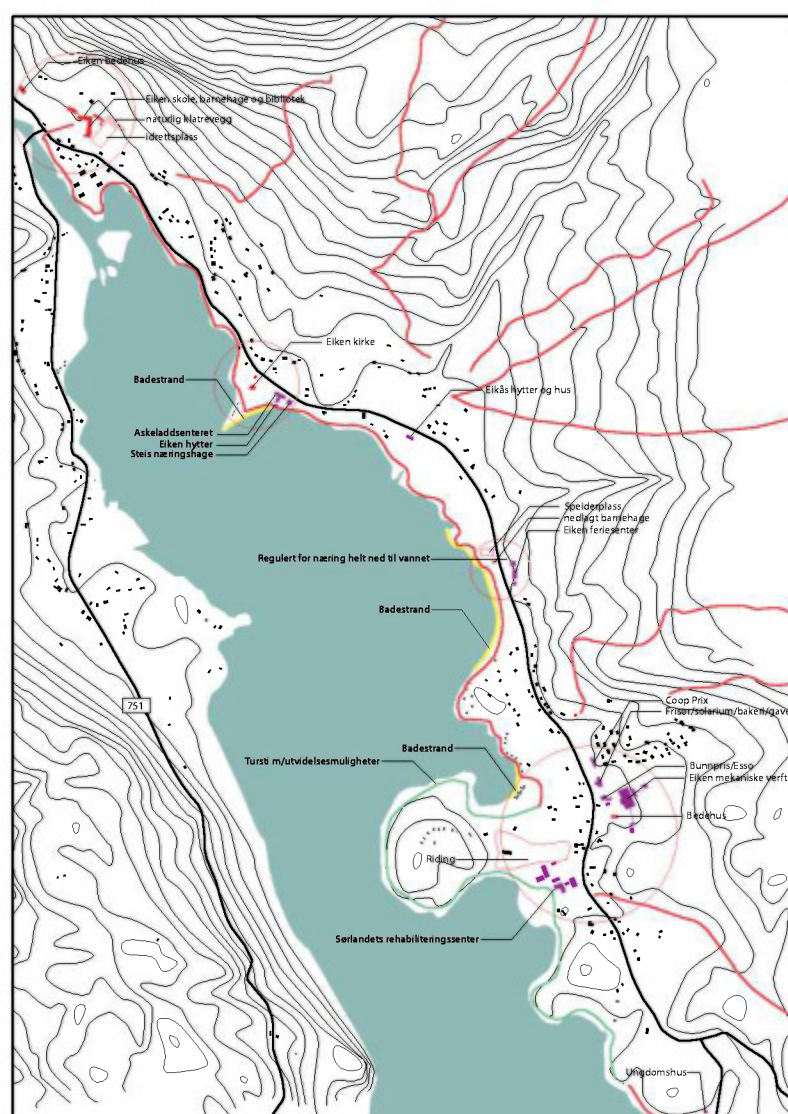
Skeie er stedets senter med bl.a. to dagligvarebutikker. Rett sør på Skeie er det et relativt stort industriområde, som har god kapasitet for næringsvirksomheter som ønsker å etablere seg i området.

Forholdet til andre planer

Eiken Kommunedelplan konkretiserer de overordnede målene kommunen har, og som er beskrevet i Kommuneplan Hægebostad 1999 - 2010.

Vest for planområdet er kommunedelplan for Eiken Heiemark nylig vedtatt. Denne planen legger til rette for 4000 hytter i heiområdet, som er en viktig premisse for denne kommunedelplanen.

Det er flere regulerte arealer i planområdet. Disse reguleringsplanene for disse arealene vil fortsatt gjelde, og har fått egen hensynssone på plankartet. Eiken Kommunedelplan gjelder foran reguleringsplan for område T1.



3. Plangrep

3.1 Mulighetsstudie

Kontor for arkitektur og plan, KAP, leverte høsten 2011 en mulighetsstudie for området Tveiten - Eiken - Skeie på oppdrag fra Hægebostad kommune og Vest-Agder Fylkeskommune. Studien er et innspill til denne kommunedelplanen, og kommer med mange ideer, muligheter og scenarier for utvikling i Eiken. Noen av ideene og forslagene i mulighetsstudien er videreutviklet og tatt inn i dette forslaget til kommunedeleplan.

Mulighetsstudien fastslår at planområdet har fire tyngdepunkt, som er Eiken skule, Kirkeodden, Feriesenteret og Skeie. Tyngdepunktene er også de stedene hvor folk i bygda oftest møtes.

Scenarier.

Mulighetsstudiet "ser inn i fremtiden" ved hjelp av ulike scenarier. Hensikten med en slik tilnærming er å undersøke mulighetene i planområdet, og vurdere hvilke mål, tiltak og arealdisponeringer som må gjøres for at et scenario skal kunne realiseres. Det presenteres 7 scenarier i studien, og disse er Motorbygda, Friluftbygda, Helsebygda, Kristenbygda, Den norske bygda, Hyttebygda og Dugnadsbygda.

Underveis i planprosessen med kommunens administrasjon og politiske ledelse, har to av scenariene utpekt seg som de kommunen ønsker å gå videre med og legge til rette for i planen. Denne kommunedelplanen skal bl.a. legge tilrette for en *kombinasjon* av Helsebygda og Hyttebygda. Den videre planleggingen har altså scenariene Hyttebygda og Helsebygda som langsiktige mål.

Forslag til planstrategi.

Det presenteres en "rød tråd" som gjenspeiler forbindelseslinjer langs vannet for å binde sammen tyngdepunktene i planområdet. Den "røde tråden" går både langs Lygne som tursti, men også med bil og sykkel langs veien. Det er også viktig å opprettholde forbindelsene på tvers, fra vannet og opp i heia.

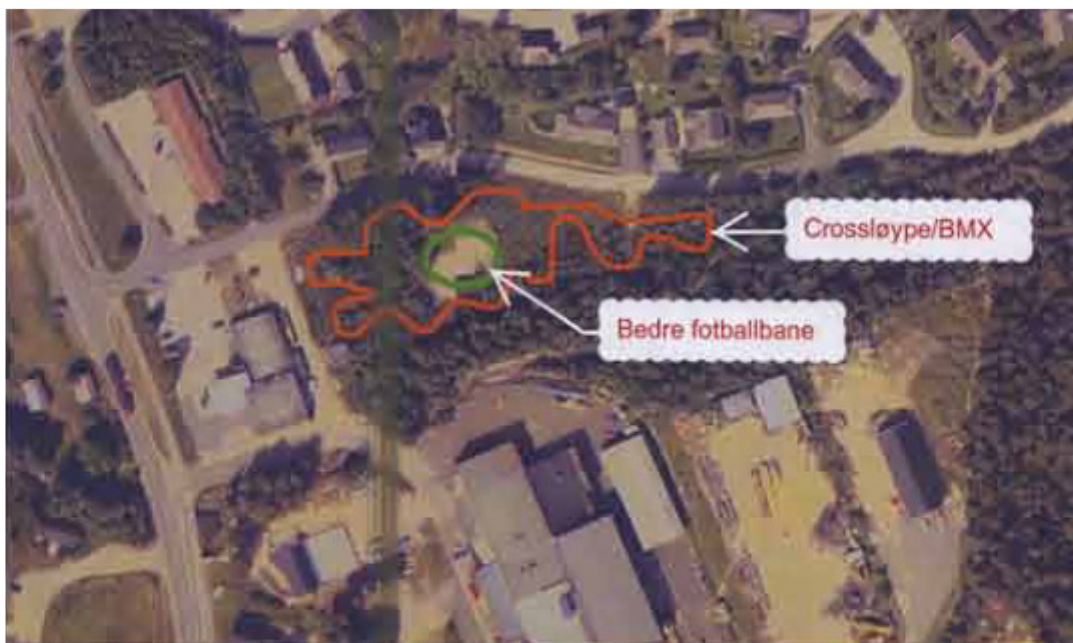
Det anbefales at "videre vekst og utvikling i tettstedet bør basere seg på at eksisterende naturgitte kvaliteter forsterkes og tydeliggjøres", og at "det grønne [kan] brukes som et aktivt formende element i bebyggelsen". "Tilsvarende kan det blå tydeliggjøres som et aktivum ved videre utvikling av tettstedet."



Utdrag fra Kart A, vedlegg til rapporten "Langs Lygne"



Utdrag fra Kart A, vedlegg til rapporten "Langs Lygne"



Utdrag fra Kart B, vedlegg til rapporten "Langs Lygne"

3.2 Innspill fra barn og unge

Høsten 2008 ble 17 barn i 5.-7. trinn ved Eiken skule med på en medvirkingsprosess i forbindelse med Eiken Kommunedelplan. Hensikten med medvirkningen var blant annet å kartfeste de arealer og bygninger som de unge bruker. I tillegg var det ønskelig å få frem eventuelle forslag om fremtidig arealbruk i planområdet.

Resultatet av medvirkingsprosessen med elevene på Eiken skule er dokumentert i en egen rapport kalt "Langs Lygne". I tillegg laget elevene to kart, der de tegnet inn sine "hjertersteder" - områder som elevene likte spesielt godt. Andre forslag til tiltak ble også tegnet inn på kartene (se utsnitt fra kart til venstre).

"Langs Lygne" viser at barna som har medvirket i planarbeidet har klare meninger om hva som er bra, og hva som kan gjøres bedre i planområdet. Områder som er klassifisert som "hjertersteder" langs Lygne er Kyrkjeodden, Tveiten og Monesanden. I tillegg er området ved butikkene på Skeie vurdert som et "hjertersted".

Barna kommer med mange forslag til tiltak på ulike steder i planområdet. Felles for tiltakene er at de aller fleste er mulige å gjennomføre innenfor arealplanens rammer. Det er særlig ett tiltak som opptar barna; sikker gang- og sykkelvei.



Over: Rapporten "Langs Lygne"

Under: Utdrag fra rapporten "Langs Lygne"



Me ønske oss gang- og sykkelsti. Det trengs. Her er det døden rundt neste sving!



Her slutte gangstien. Me ønske at dei lagde ein som gjenge heilt te skulen.



Omtrentlig avgrensning av B1



Omtrentlig avgrensning av B3.

3.3 Ny arealbruk

Boligområder

Hægebostad kommunes viktigste langsiktige målsetting er å øke innbyggertallet. For å få til det, er det svært viktig med attraktive boligtomter med god størrelse og beliggenhet.

Det er foreslått 4 nye boligområder i planområdet, med tilsammen ca. 90 nye boligtomter.

Under følger en kort beskrivelse av hvert av de foreslåtte boligområdene. Områdene er ytterligere beskrevet vedlegg B, Konsekvensutredning.

B1

Arealet er en utvidelse av eksisterende boligfelt. Områdets totale størrelse er ca. 40 daa, og ligger i relativt kupert terreng. Ca. 25 daa av arealet er avsatt til boligområde i gjeldende kommunedelplan. Det antas at det blir ca. 10 - 20 boligtomter i utbyggingsområdet.

B2

Rett nord for Feriesenteret foreslås det å legge ut et nytt boligområde. Området tar også med seg deler av areal avsatt som turisme, som er en del av Feriesenteret. Ca. 17 daa omdisponeres fra eksisterende næringsarealer (turisme) til bolig. Området er på tilsammen 49 daa, og vil bestå av ca. 20 boligtomter.

B3

Sør i planområdet er det lagt ett stort boligområde, B3. Område B3 er på ca 93 daa, og ligger ned mot Lygne. Området har et boligpotensial på 35 - 40 boliger. Arealet mellom B3 og Lygne skal være tilgjengelig for allmenheten, og det skal opparbeides tursti gjennom området. Ved regulering av B3 skal turvegen inngå i reguleringsplanen, og nøyaktig plassering skal avklares. I samme reguleringsprosess skal F1 og F2 få sin endelige avgrensing.

B5

Helt nord i planområdet er det lagt ut et lite areal på ca. 18 daa til bolig. Området ligger tett opp til Eiken Skule. Det anslås at området vil romme ca. 5 nye eneboligtomter.

Ved regulering av B5 skal Fylkeskonservatoren delta i reguleringsprosessen.



Omtrentlig avgrensning av S1



Omtrentlig avgrensning av T1

Senterområde.

Hytteområdet Eiken Heiemark legger opp til at det kan bygges opp til 4000 hytter. Dersom en slik hyttebygging blir en realitet, vil det bli et behov for et vesentlig høyere servicetilbud på Skeie for å betjene den økte etterspørselen av varer og tjenester. Denne kommunedelplanen må avsette nok areal for å kunne møte en slik økt etterspørsel.

Innenfor dagens senterområde er det relativt god plass til fremtidig utvidelse. Denne reserven vurderes allikevel til å være for liten dersom Eiken Heiemark blir fullt utbygd. Det er derfor avsatt et areal på 14 daa som senterområde, S1, på andre siden av veien for dagens sentrum på Skeie. Det er mulig å legge Fv. 42 utenom senterområdet, eller lage en miljøgate i dagens trase.

Planen legger også tilrette for en utvidelse av dagens senterområde sørover. Industri og boligområde er her omdisponert til senterområde, S2.

Næring / industri

Hægebostad kommune ønsker god arealreserve av næringsarealer. Det legges derfor ut ett område på 9. daa til næring / industri, som er en utvidelse av næringsområdet på Skeie.

Tjenesteyting

Skole og barnehage

Område T1 er omdisponert fra grønnstruktur, til tjenesteyting. Dette begrunnes med at arealet bør være et reserveareal for mulig fremtidig tjenesteyting. Dersom det blir aktuelt å bruke arealet til utbygging, kan ballbingen som er på deler av arealet i dag, vurderes flyttet til område G1.

Helse

Det er viktig for kommunen å ha en god arealreserve for mulig fremtidig utvidelse helsebaserte virksomheter, som f.eks. Sørlandets Rehabiliteringssenter Eiken AS. Deler av arealet avsatt til tjenesteyting fra rehabiliteringssenteret mot Lygne egner seg ikke som byggeområde, men nord for Rehabiliteringssenteret er det tidligere avsatt et areal på ca. 12 daa til tjenesteyting. Det legges nå også inn et nytt areal til tjenesteyting, T2, på ca 6 daa. I sum ansees denne arealreserven som tilstrekkelig på kort sikt.



Arealbruk for turisme ved feriesenteret.

Turistanlegg

Det er en klar strategi for Hægebostad kommune å satse på turisme. Eiken feriesenter er kommunens største overnattingssted, og senteret har både areal til, og fremtidige planer for videre utvikling av senteret.

Hægebostad kommune vil avsette mer areal til turisme ved feriesenteret. Grunnen til dette er at Eiken feriesenter nå har planer for å bygge ut de arealene som er avsatt til turisme, og det er viktig at det er arealer til fremtidig utvikling av turistnæringen.

Område FT1 ligger nord for feriesenteret, og mellom Fv. 42 og Lygne. Arealet er på ca. 18 daa, og er et reserveareal til fremtidig turisme. Ved å legge ut dette arealet, signaliserer Hægebostad kommune at fremtidig turistanlegg skal lokaliseres rundt Eiken feriesenter. I tillegg settes det av et areal G2 som friområde ned mot Lygne.

Grønnstruktur, G1 og G2.

Det er lagt ut to områder som Grønnstruktur - Friområde. Helt nord i planområdet er ca. 21 daa avsatt som uteområde for Eiken skule, G1. Rett sør for Eiken feriesenter er det avsatt et areal ved starandkanten langs Lygne som kan opparbeides som strand, G2. Felles for disse to arealene er at de ikke skal bebygges, men kan tilrettelegges for uteaktiviteter.

LNF område med spredt boligbygging

Gjeldende kommunedelplan har store områder avsatt til spredt boligbygging. I denne planen innskrenkes disse arealene vesentlig, fordi det er ønskelig med en mer konsentrert bebyggelse. Det er allikevel lagt ut to nye mindre områder der spredt boligbygging er tillatt, SB6 og SB7. Disse to områdene har en størrelse på tilsammen ca. 83 daa.

Vann, V1, V2, SH1 og SH2

Den delen av Lygne som er innenfor planområdet er avtatt som "friluftsområde i sjø og vassdrag", med fire unntak. Området i Lygne ved arealene avsatt til fritids og turistformål, er det avgrenset et areal, V1, til "kombinert formål i sjø og vassdrag". Dette arealet skal brukes til vannaktiviteter ifm feriesenteret, for eksempel et vannskianlegg, båtplasser m.m.. Område V2 skal brukes til vannaktiviteter ifm helsesenteret.

Ved boligområdet B3 er det avsatt et areal på ca. 5 daa i Lygne med tilhørende landareal til brygge og båtplasser, SH1. Det er også avsatt et område til båtplasser, SH2, ved næringsarealet rett syd for Kyrkjeodden.

Bruk av strandsonen langs Lygne

Arealene i strandsonen langs Lygne har vært håndhevet svært restriktivt av kommunen siden 1970 - tallet. Denne praksisen skal fortsette, men kommunen ønsker å gjøre mest mulig av dette flotte området tilgjengelig for allmenheten. Hægebostad kommune har derfor som mål å få realisert en tursti langs Lygne i hele planområdet så raskt som mulig. Deler av turstien står allerede ferdig, men det gjenstår å opparbeide ca. 3,5 km., fordelt på fire strekninger. Disse strekningene er vist som fremtidig turvegtrase på plankartet.

Gang- og sykkelsti

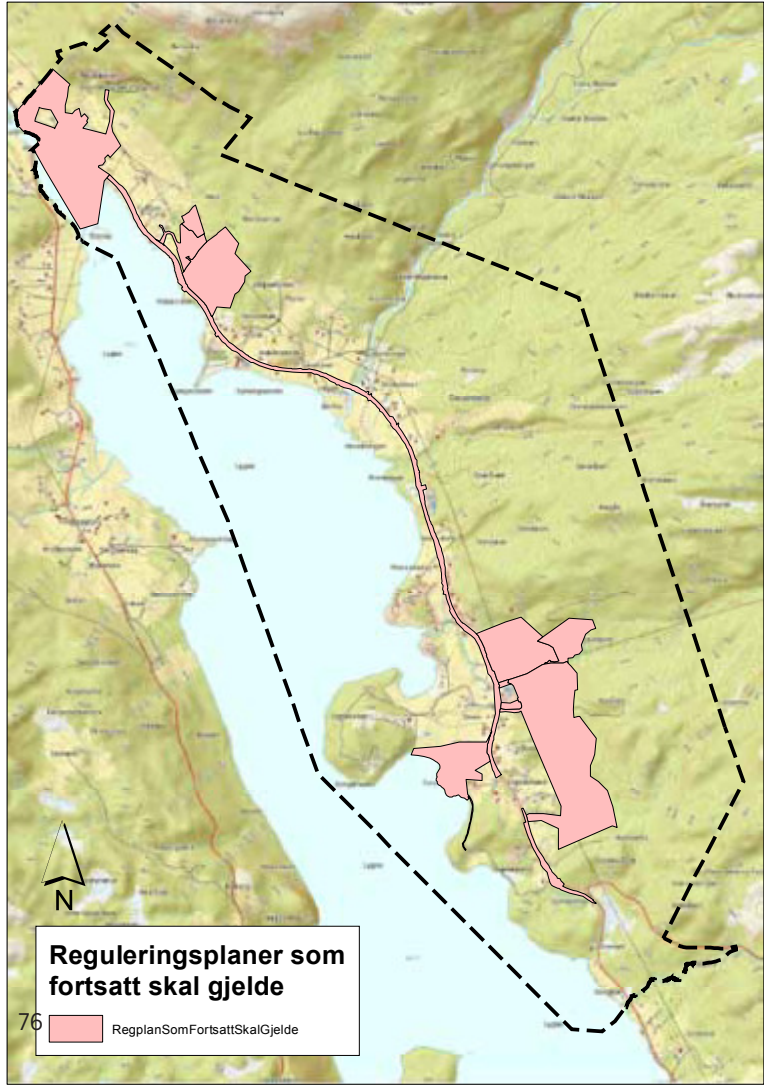
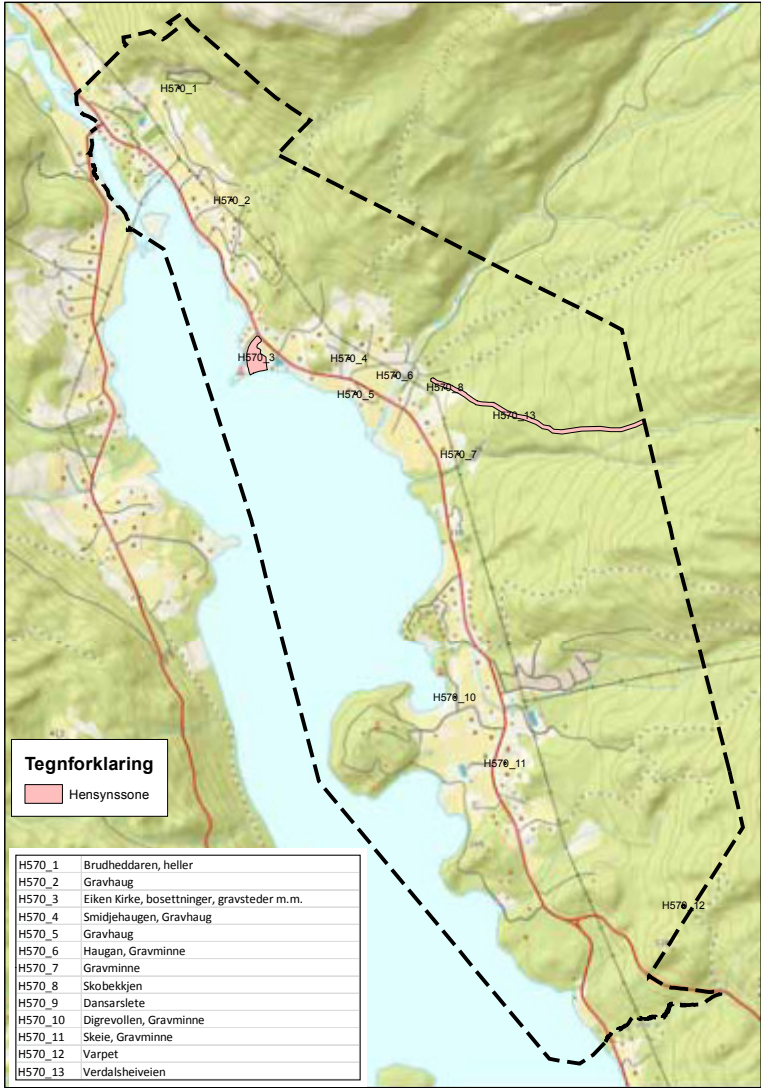
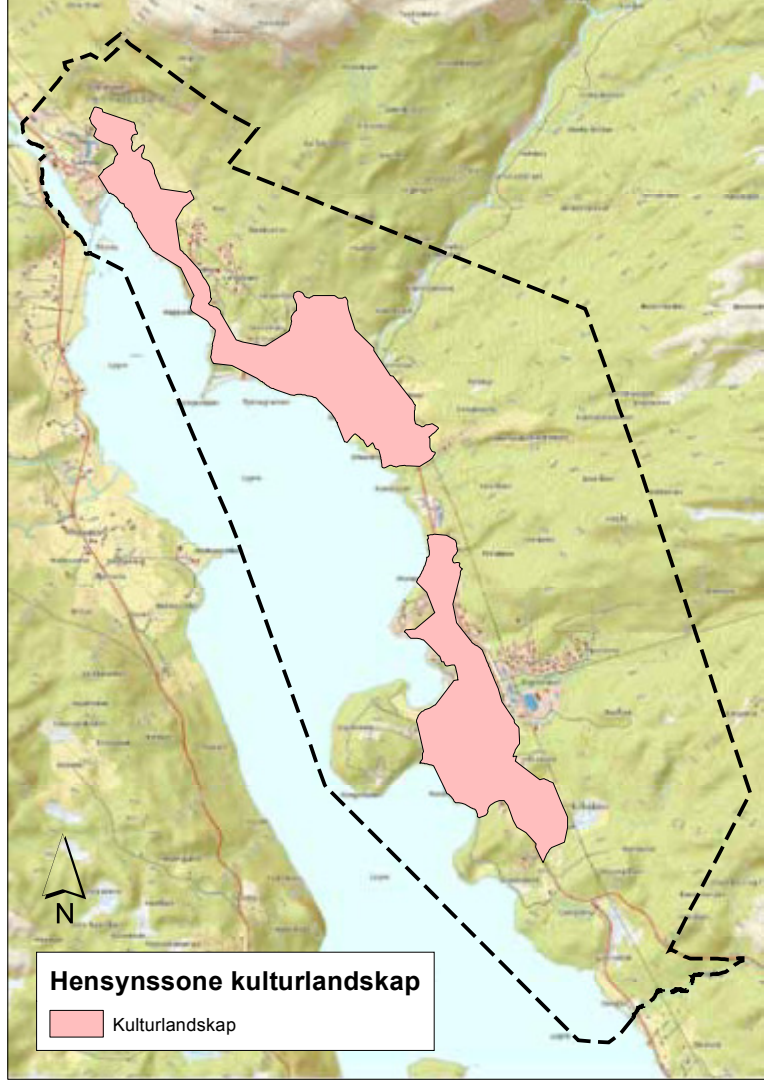
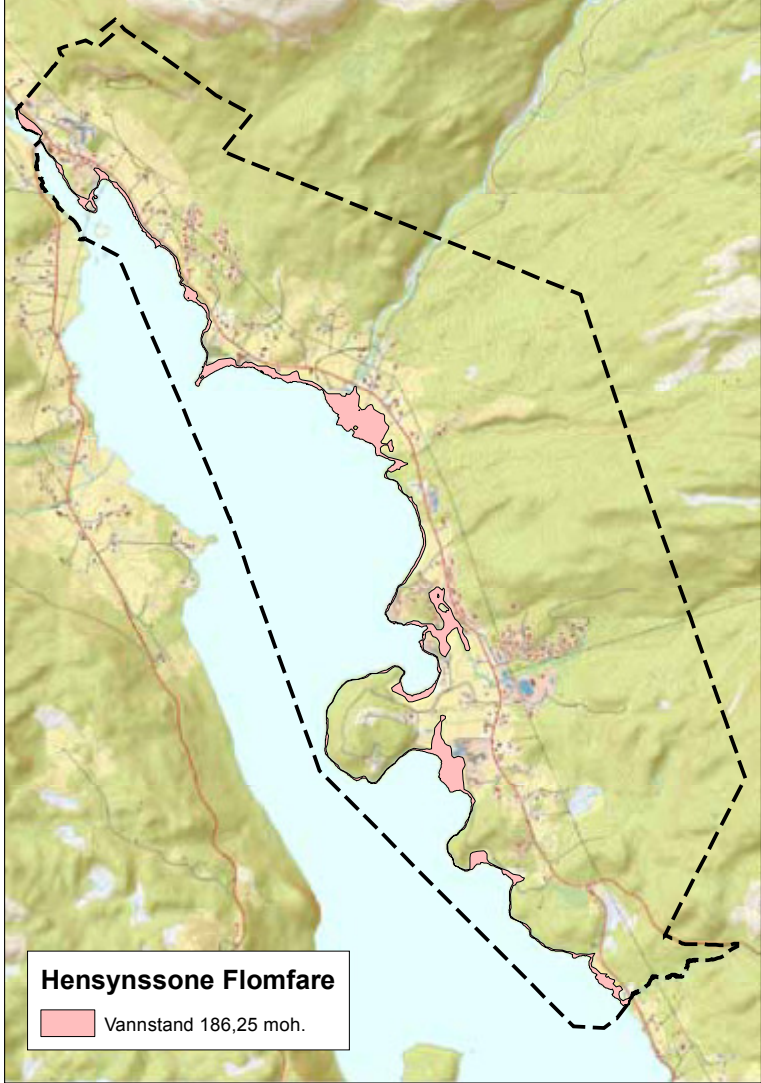
Planmessig er gang- og sykkelsti avklart gjennom store deler av planområdet, fra Eiken skole til kryss Fv 42 og Fv 43. Gang- og sykkelstien er også regulert. Fra kryss Fv 42 mellom Fv 43 og sørover langs Lygne er det også behov for gang- og sykkelsti. Trase for fremtidig gang- og sykkelsti sørover langs Lygne er lagt inn i inn i plankartet.

Det er bygget gang- og sykkelsti på strekningene fra Eiken skule og frem til Tveiten, og fra Eiken feriesenter til Skeie. Det er svært viktig at gang- og sykkelstien fra Tveiten og frem til Eiken feriesenter blir bygget så raskt som mulig. På plankartet er strekningen vist som fremtidig gang- og sykkelvei.

Strekningen mellom Eiken feriesenter og Skeie er på ca 1900 meter. Etter dagens priser og standard bygges gang- og sykkelveier for ca. 10 000 kroner pr. meter. Den aktuelle gang- og sykkelveien har altså et kostnadsoverslag på 20 mill. kroner. For at strekningen skal få finansiering, er det svært viktig at den omtales og prioriteres i de planene som er grunnlaget for fordeling av ressurser for veiutbygging og sikkerhetstiltak i regionen. Disse er Trafikksikkerhetsplan for Hægebostad kommune, samarbeidsavtale mellom Vest-Agder Fylkeskommune og Hægebostad kommune og handlingsprogram for fylkesveier i Vest-Agder.

Turveg mot Eiken Heiemark

For å få en god tilkomst til og fra Eiken Heiemark, er det i planen lagt inn en ny turveg vestover fra Feriesenteret. Turvegen er ikke nøyaktig plassert i plankartet.



3.4 Hensynssoner.

Skredsone, H 310

Særlig nord i planområdet er det bratt, og det er fare for snø og steinskred. I plankartet er det lagt inn hensynssone for snø og steinskred basert på NGIs aktsomhetskart som er utarbeidet over hele Norge.

Flomsone, H 320

Det er relativt små problemer med flom i planområdet, selv når det er mye nedbør og stor vannføring i Lygnavassdraget. Normalvannstand for Lygne er 183,5 meter, og ved en 200 - års flom vil vannet stige 2,75 meter til 186,25 meter.

Det er laget en detaljert høyemodell for planområdet, der vannstanden i Lygne er økt opp til 186,25 meter. Hensynssone flomfare er laget ut fra arealene som blir oversvømt ved en vannstand på 186,25 meter.

Byggeområder som er utsatt for en 200 - års flom må sikres med flomvern.

Kulturlandskap, H 550

Kulturlandskap er landskap som i større eller mindre grad er påvirket av mennesker. Arealer i planområdet der det er dyrket mark er hentet fra AR5 - registeret. Disse arealene er så generallisert, og resultatet er avgrensede områder der det skal tas særlig hensyn til kulturlandskapet. Tiltak i disse områdene må tilpasses kulturlandskapet.

Kulturminner, H 570

Det er tatt utgangspunkt i punktregistreringer fra Riksantikvaren, og det er lagt en buffer på 5 meter rundt registreringene. I området ved Kirkeodden er det mange registreringer, og det er lagt en hensynssone rundt alle disse registreringene.

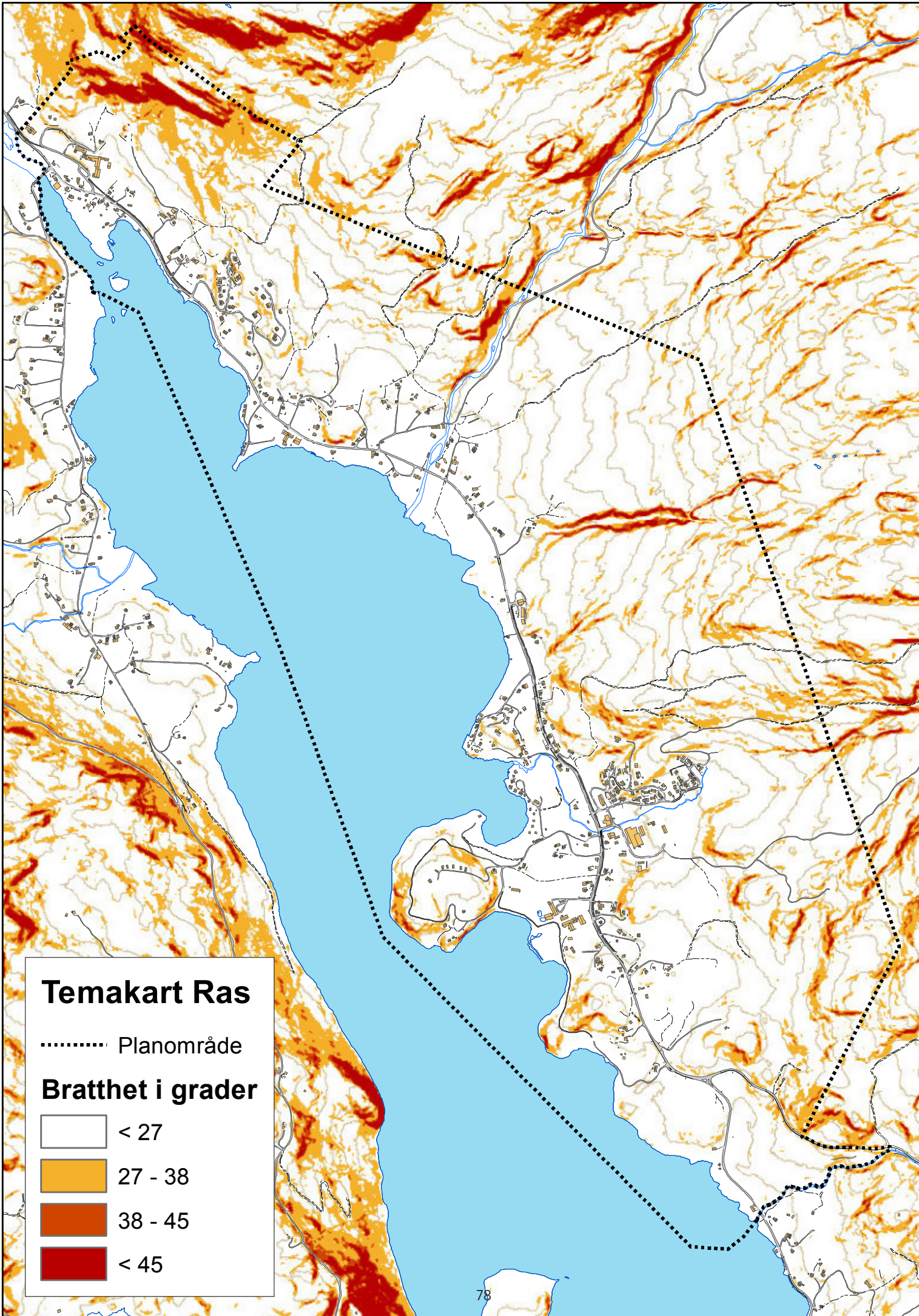
Hensynssonene er:

Hensynssonenavn	Beskrivelse
H570_1	Brudheddaren, heller
H570_2	Gravhaug
H570_3	Eiken Kirke, bosetninger, gravsteder m.m.
H570_4	Smidjehaugen, Gravhaug
H570_5	Gravhaug
H570_6	Haugan, Gravminne
H570_7	Gravminne
H570_8	Skobekken
H570_9	Dansarslete
H570_10	Digrevollen, Gravminne
H570_11	Skeie, Gravminne
H570_12	Varpet
H570_13	Verdalsheiveien
H570_14	Kvåleheivegen II

Dagens bruk på arealene med hensynssone kulturminner kan opprettholdes.

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, H 910





Vedtatte reguleringsplaner i planområdet skal fortsatt gjelde. Dette vises på plankartet ved at omrisset av planene definerer hensynssone - detaljeringssone.



Temakart Ras

..... Planområde

Bratthet i grader

-  < 27
-  27 - 38
-  38 - 45
-  < 45

4. Analyser

4.1 ROS - analyse.

På dette plannivået er det forebygging av hendelser skapt av naturen som er hovedfokus i en risiko og sårbarhetsanalyse. Det er ingen virksomheter eller andre spesielle installasjoner i planområdet som krever ekstra oppmerksomhet i forhold til risiko og sårbarhet. I planområdet er Lygne et vesentlig element, og det er viktig å vite hvordan vannet oppfører seg, og hvilke arealer som blir oversvømt hvis Lygne stiger. Fra fylkesveien skråner terrenget, tildels ganske bratt opp mot Eiken Heiemark. Det er derfor laget en analyse på potensielle rasfarlige områder.

For å gjøre en grov analyse av potensialet for ras og lokalisere mulige rasfarlige steder, er det laget en høydemodell over planområdet. Modellen har en nøyaktighet på 2*2 meter, og er laget ut fra 1 meters høydekurver. Den samme modellen brukes også til å beregne hvilke områder som blir oversvømt dersom Lygne stiger som følge av flom.

I tillegg undersøkes deler av transportsystemet i planområdet for å finne ut om risikoen er akseptabel.

Ras

Av erfaring vet vi at naturlige skråninger med helning fra 27 - 45 grader generelt sett er skredutsatt. Graden av risiko for skred varierer med en rekke momenter, de viktigste er jordsmonnet og type beplantning. (NB ikke marine avsetninger) Store mengder nedbør kan endre en skrånings stabilitet, og øke risikoen for ras vesentlig. I områder med helning større enn 45 grader går det sjelden jordskred, men det kan være utsatt for steinsprann.

Av temakart Ras ser vi at det er en del områder som har en helningsvinkel større enn 27 grader. Fordi høydemodellen er relativt detaljert, vil mange små områder der det ikke er reell rasfare vises på temakartet. Menneskeskapt fyllinger, skjæringer og murer i boligfelt vil f.eks. vises på temakartet. Det forutsettes at slike installasjoner er rassikre.

I temakartet er potensielle skredfarlige områder de som er større og sammenhengende. Det er få av disse områdene i kartet. Følgende bør undersøkes nærmere:


1. Nord i området ved skolen, Hekkfjell og langs kulturlandskapet.
2. Et par hus nord for senterområdet
3. Et par hus ved SB3

Det er få historiske tilfeller av skred i planområdet. Temakartet viser også at det er skrenter og stup som utgjør hoveddelen av arealene som er brattere enn 27 grader. Vi kan derfor konkludere med at det er relativt liten rasfare i planområdet, men at man skal være oppmerksom på steinsprang i enkelte områder.

I plankartet er NVEs soner for aktsomhet ift skred og ras lagt inn som hensynssone i plankartet som faresone. Disse er beregnet maskinelt, og dekker relativt store områder.

Temakart Trafikksikkerhet

Strekninger og punkter som
må utbedres

 Utbedring av sving

Gang og sykkelvei

 Regulert

 Uregulert

Flom

Ødeleggelser grunnet flom i Lygne er historisk sett små, og det er få områder som berøres ved stor vannføring i vassdraget. Det er utarbeidet et flomsonekart over planområdet. Det er tatt utgangspunkt i en normalvannstand i Lygne på 183,5, og vannstanden er så hevet 2,75 meter, tilsvarende en 200 års flom. Temakartet viser Lygne med en vannstandshøyde på 186,25 meter over havet, og hvilke arealer som da blir oversvømt.

En 200 års flom gir relativt beskjedne følger i planområdet som følge av at Lygne stiger 2,75 meter. Nord i planområdet blir Fv 42 såvidt oversvømt, og flere bygninger ved Kirkeodden vil bli berørt av vannet. Deler av området ved Sørlandets Rehabiliteringssenter blir oversvømt, og her bør det settes inn tiltak dersom en 200 års flom blir varslet.

Flomsoneberegningen tar ikke hensyn til lokale opphopninger av vann som følge av stor vannføring i sideelvene til Lygne. Særlig utsatt er sansynligvis området ned mot Lygne fra kvernhuset der Landalselva munner ut i Lygne.

Trafikksikkerhet

I planområdet er det særlig to forhold som må omtales i forhold til risiko og sårbarhet. Den ene er at gang- og sykkelveien mellom Tveiten og Eiken ferisenter må ferdigstilles. Streknigen brukes i stor grad av myke trafikkanter, inkludert barn, og disse bør ha et trafikksikkert alternativ langs Fv 42.

Det er en farlig sving på Fv 42 fra Audnedal rett før kryss Fv 42 og Fv 43. I denne svingen har det skjedd flere "nesten-ulykker", og det antas at det er et tidsspørsmål før en alvorlig ulykke intreffer hvis ingenting blir gjort.

Kartet til venstre viser strekninger og punkter som må utbedres.



4.2 Analyse av hvert av de nye utbyggingsområdene

I følge forskrift om konsekvensutredning er det de områdene som er endret fra eksisterende arealplan og som fastsetter rammer for fremtidig utbygging, som skal konsekvensutredes. I denne planen er det 15 områder som er foreslått endret fra eksisterende kommunedelplan.

Planprogrammet datert 30.5.2011 setter rammene for konsekvensutredningen. Utbyggingsområdene er vurdert i forhold til følgende tema:

- Landbruk
- Landskap og kulturlandskap
- Kulturminner
- Biologisk mangfold
- Universell utforming
- Risiko og sårbarhet
- Utbygging
- Barn og unges interesser

Konsekvensutredning for hvert av de foreslåtte utbyggingsområdene finnes i vedlegg B, side 41.

4.3 Samlet konsekvens av planforslaget.

Landbruk

Det foreslås 3 byggeområder som beslaglegger jordbruksareal. Arealene er T2, S1 og FT1. Til sammen beslaglegger de foreslåtte arealene ca 30 daa med jordbruksjord. Dette er omtrent 5 % av jordbruksarealet i planområdet. Dersom disse arealene skulle prioriteres innbygdes, er T2 viktigst. Deretter kommer S1 og til slutt FT1.

Områdene G1 og G2 er også områder som er på jordbruksjord, men omdisponeringen vil ikke forringe jordbruksarealene.

For T2 og S1 er samfunnsinteressene så store at det kan forsvares å gå ut over jordvernet og omdisponere arealene til byggeområde. For FT1 vurderes næringsutvikling i form av turisme som så viktig at arealene kan omdisponeres til fritids og turistformål.

Område I1 ligger i et barskogsområde med høy bonitet, men ansees å ikke påvirke skogbruksinteressene i vesentlig grad.

Konsekvens landbruk: Negativt at 30 daa jordbruksjord omdisponeres til byggeområde. Positivt at arealene fremmer ønsket næringsutvikling i området.

Landskap og kulturlandskap.

Utbyggingsområdene er søkt plassert skånsomt i landskapet, og i minst mulig konflikt med kulturlandskapet. Utbygging av område FT1 og S1 påvirker kulturlandskapet direkte, mens område B3 er et vesentlig landskapselement ift Lygne. Dette må det tas hensyn til i reguleringen av B3.

Konsekvens landskap og kulturlandskap: Negativt at FT1 og S1 påvirker kulturlandskapet. Positivt at de andre byggeområdene er tilpasset landskapet og kulturlandskapet på en skånsom måte.



Kulturminner

Ingen av utbyggingsområdene er i konflikt med kjente kulturminner, og planforslaget har derfor ikke en negativ konsekvens for Kulturminner.

Biologisk mangfold

Konsekver er vurdert opp mot kjente registreringer i gruppen biologisk mangfold. Her inngår registreringer av verneområder, viltarter og naturtyper. Det er relativt få registreringer av biologisk mangfold i planområdet.

Ut i fra kjent kunnskap får utbyggingsområdene ingen negativ konsekvens for det biologiske mangfoldet.

Universell utforming

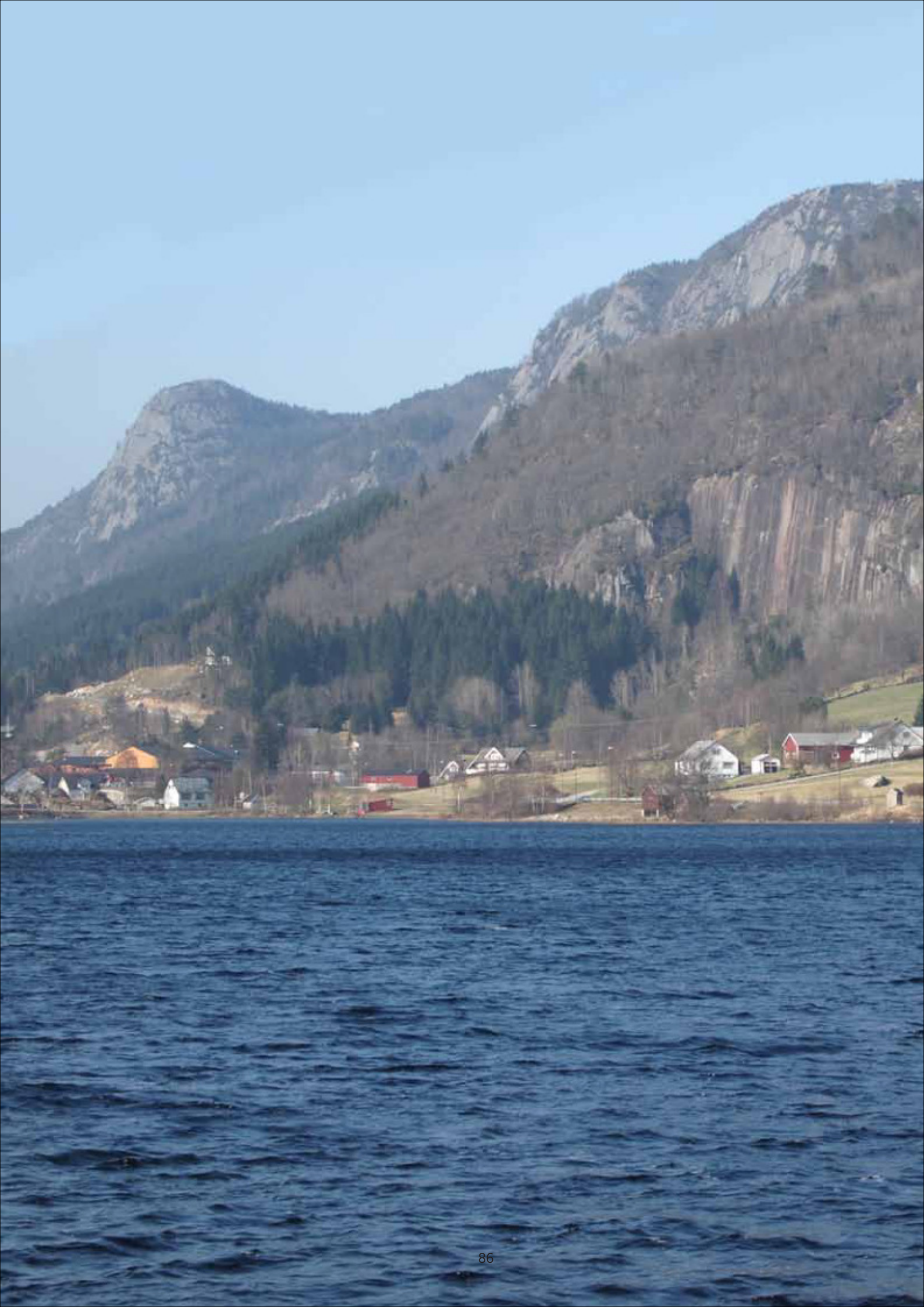
Utbyggingsområdene er plassert slik at en god universell utforming kan ivaretas. Dette løses i hovedsak i reguleringsplanprosessen.

Risiko og sårbarhet

Nye utbyggingsområder er vurdert mot rasfare og flom. De nye utbyggingsområdene er i hovedsak ikke utsatt for rasfare og flom. Deler av område S1 vil kunne bli oversvømmet, men dette kan løses med flomvern i reguleringsplanen for området.

Barn og unges interesser

Utbyggingsområdene påvirker ikke barn og unges interesser i negativ retning. Flere av de nye arealdisponeringene i planen er vurdert til å være positive for barn og unge.



5. Bestemmelser

§ 1. Generelt

Vedtatte reguleringsplaner, bebyggelsesplaner, disposisjonsplaner og enkeltvedtak om areal-disponeringer etter plan- og bygningsloven (pbl.) gjelder foran denne kommunedelplanen.

Gjenoppbygging av bygninger og anlegg tillates så sant det ikke er i strid med godkjent reguleringsplan, bebyggelsesplan eller disposisjonplan.

Vedtatte reguleringsplaner gjelder foran Eiken kommunedelplan. På plankartet er disse arealene vist med hensynssone. Disse er:

Gnr.	Plan	Sak	Vedtatt	FM
74,75, 77,78	Reguleringsplan for Rv 42 med gang og sykkelveg i området Eiken - Skeie, deler av gnr. 74,75,77 og 78. Plan datert 14.8.1992	k.sak 91/92	03.02.92	
74,75	Reguleringsplan for del av Skeie gnr. 74, bnr. 62 og 101	k.sak 26/93 b.sak 137/94		
74	Reguleringsplan for Skeie boligfelt I, del av Skeie gnr. 74, bnr. 2			20.06.73
74	Endring av reguleringsplan for Skeie boligfelt I, avkjørsel			07.04.78
74	Reguleringsplan for Skeie boligfelt II			06.07.83
79	Reguleringsplan for Tveiten gnr. 79, bnr. 3	k.sak 18/94	24.03.94	
79	Reguleringsplan for Tveiten gnr. 79, del av bnr. 33 og bnr. 47	k.sak 31/98	14.05.98	
79	Reguleringsplan for del av Tveiten gnr. 79, del av Gardøl gnr. 80	k.sak 20/97	10.04.97	
77	Reguleringsplan for Eiken på deler av Eiken gnr. 77, bnr. 7	k.sak 97/01		
76	Reguleringsplan for Osodden, Tveiten gnr. 76, bnr. 6 m.fl.	k.sak 58/08		
74,75	Eiken Næringspark, deler av Skeie gnr. 74 og 75	k.sak 09/10		

For område T1 og S2 gjelder kommunedelplanen foran reguleringsplan.

§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

Nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

I vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre området verneverdi eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. I vassdrag er det ikke tillatt med oppføring av brygger med mindre dette inngår i reguleringsplan.

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

Innenfor arealformål bolig som ikke er omfattet av reguleringsplan, er oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterende enhet og frittliggende boder/garasjer på bebygd eiendom tillatt uten reguleringsplan.

Oppføring av tiltak som nevnt i bestemmelsenes §5 b krever ikke reguleringsplan.

I områder avsatt til grønnstruktur og LNF langs Lygne tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, uten reguleringsplan.

Riving og oppføring av landbruksbygg krever ikke reguleringsplan.

Tiltak som tidligere er vurdert som del av enkeltvedtak, krever ikke reguleringsplan.

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

a. Boligformål

Behov for og lokalisering av arealer til veier, tekniske anlegg, grønnstruktur og lek avklares i reguleringsplan.

b. Sentrumsformål

Arealet avsatt til sentrumsformål inkluderer konsentrert bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek. Behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon. Første etasje i bygg bør forbeholdes publikumsrettet virksomhet. Eksisterende senterområde på Skeie bør bygges ut før S1 og S2 tas i bruk. S2 bør byggast ut før S1.

c. Tjenesteyting

Idrettsanlegg kan etableres i tilknytning til skole og barnhage.

Område T2 på Skeie skal benyttes til helseformål.

d. Fritids- og turistformål.

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie til turistformål.

e. Næringsbebyggelse

Arealene skal i hovedsak brukes til produksjonsrettet virksomhet, inkludert lager.

f. grav- og urnelunder

Der kirker og gravlund ligger samlet inngår kirkebygg i arealformål grav- og urnelund.

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

a. Lokalisering av landbruksbebyggelse (§ 11-11 nr. 1)

Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven).

b. Spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

I områder avsatt etter § 11-7 nr. 5b kan det, etter behandling av enkeltvise søknader, tillates oppført tilbygg og påbygg til eksisterende boenhet og frittliggende boder/garasjer på bebyggd boligeiendom.

All bebyggelse kan oppføres på nytt bygg etter brann, eller naturskade.

Lokalisering av boliger skal plasseres slik:

- Boliger skal plasseres der det kan ordnes tilfredsstillende løsning for veg, avkjørsel, vann avløp og strømforsyning. Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven) eller fornminner. Tiltak tillates ikke nærmere enn 5 meter fra ytterkant av minnet.
- Det er ikke tillatt å føre opp bygnigner nærmere 10 meter fra dyrket mark.
- Bygninger skal ikke føres opp nærmere privat vei enn 4 meter. I forhold til offentlig vei gjelder veglovens bestemmelser.

Det tillates tilsammen 40 boliger i områdene SB1 - SB7 i planperioden.

§ 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

a. Verna vassdrag

Lygnavassdraget er varig vernet mot kraftutbygging. Hoved- og sidevassdrag i planområdet er omfattet av Rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag.

Vassdrag i planområdet er klassifisert i klasse 1. For Klasse 1 og 2 gjelder følgende (utdrag fra Kommuneplanen sin arealdel 1999 - 2010):

Namn, vassdrag	Klasse
Hovud- og sidevassdrag i kommunedeldelplanområda Skeie - Eiken, Birkeland og Snartemo	1
Sidevassdraget Landalsåna til planavgrensing Eiken - Tveiten	2

“I klasse 1 og 2 er det ikkje tillate tiltak i samband med spreidd bustad- eller fritidsbebyggelse i vassdragsbeltet, dvs. i 100 meter sone langs vassdraget målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. I områder der vegar, byggingar, eller andre moderne tekniske anlegg/inngrep ligg i 100 meter sona, vert sona krympa slik at det berre er arealet mellom tiltaket og vassdraget som har slikt byggjeforbod. Byggje- og anleggstiltak som er ledd i stadbruken næring er tillate, men kommunen skal ved handsaming av søknader i høve til §§81 og 93¹ søke å medverke til at tiltaka vert lokalisert utanom vassdragsbeltet med restriksjonar. Restaurering av kraftverk er tillate. Det er og tillate å etablere jordvatningsanlegg.”

I områder som *ikke* omfattes av bestemmelsene gitt ifm. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag er det ikke tillatt å fradele eller føre opp bygg nærmere vann / elver enn 50 meter. Det kan gis tillatelse til ombygging av eksisterende bygninger innenfor denne sonen. Påbygg og frittstående tilbygg kan tillates når det ikke blir bygd nærmere vassdraget enn eksisterende bygninger.

b. Småbåthavn

I arealet avsatt til småbåthavn kan det anlegges bryggeanlegg til båtplasser. Det kan oppføres bygninger på land ifm bryggeanlegget.

c. Kombinert formål i sjø og vassdrag

I område V1 tillates det vannaktiviteter til fritids- og turistformål. Dette inkluderer også brygger og båtplasser ifm. kommende regulering av Feriesenteret.

I område V2 tillates det vannaktiviteter til helseformål.

d. Friluftsområde i vassdrag

Kabler, rør og andre objekter som skal legges i Lygne, krever søknad.

1 Jfr. gjeldene PBL §§ 20-1 og 20-2 b)

§ 7. Hensynssoner

a. Faresoner

Faresone H310 viser NVEs grove beregninger for snø og steinskred. Før tiltak kan settest i verk i disse områdene, må skredfare og eventuelle sikringstiltak utredes nærmere før området kan tas i bruk til utbyggingsformål.

Faresone H320 viser områder som kan oversvømmes ved høy vannstand i Lygne. Tiltak i disse områdene må sikres mot flom.

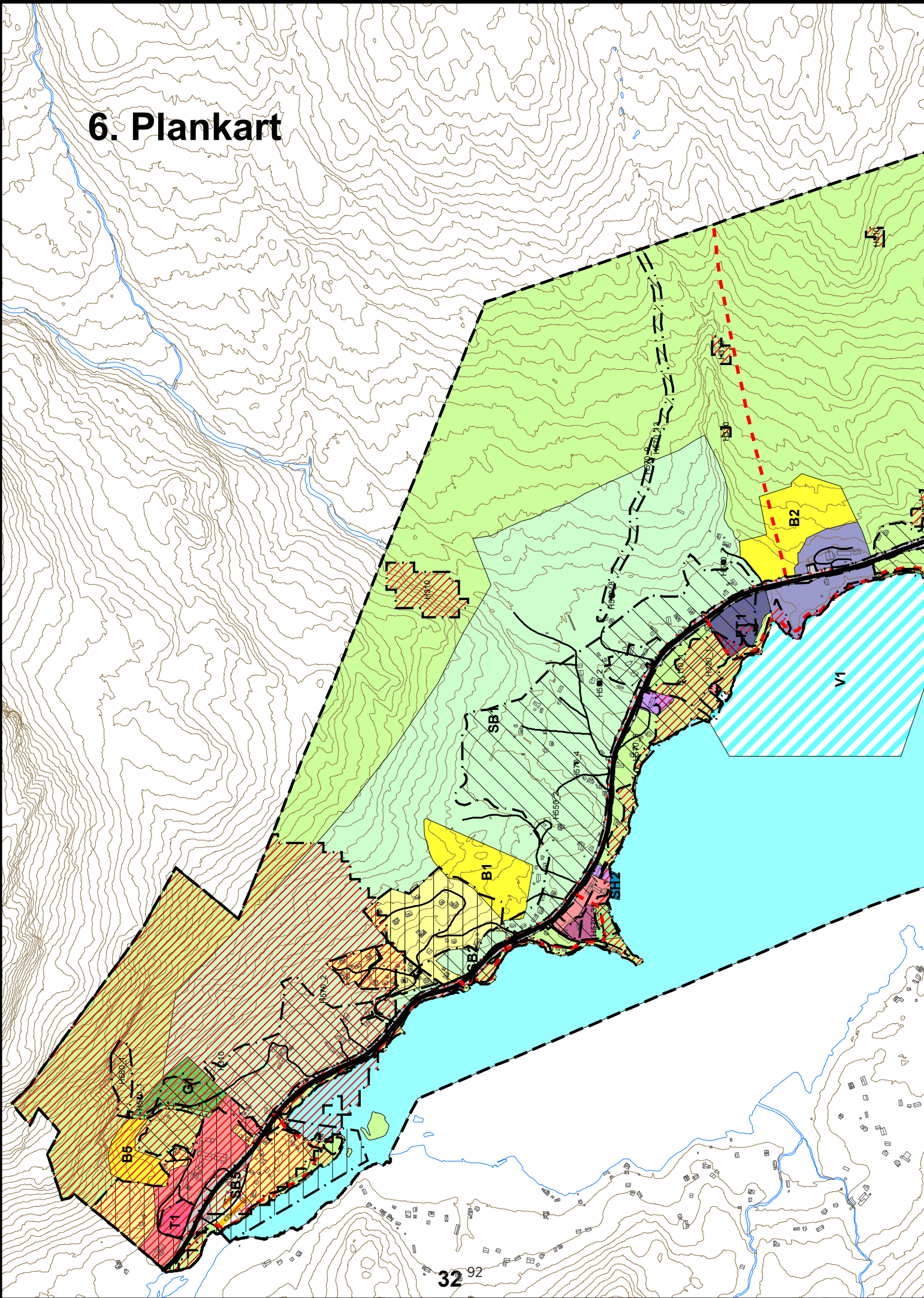
Retningslinjer for fritidsboliger i LNF - områder

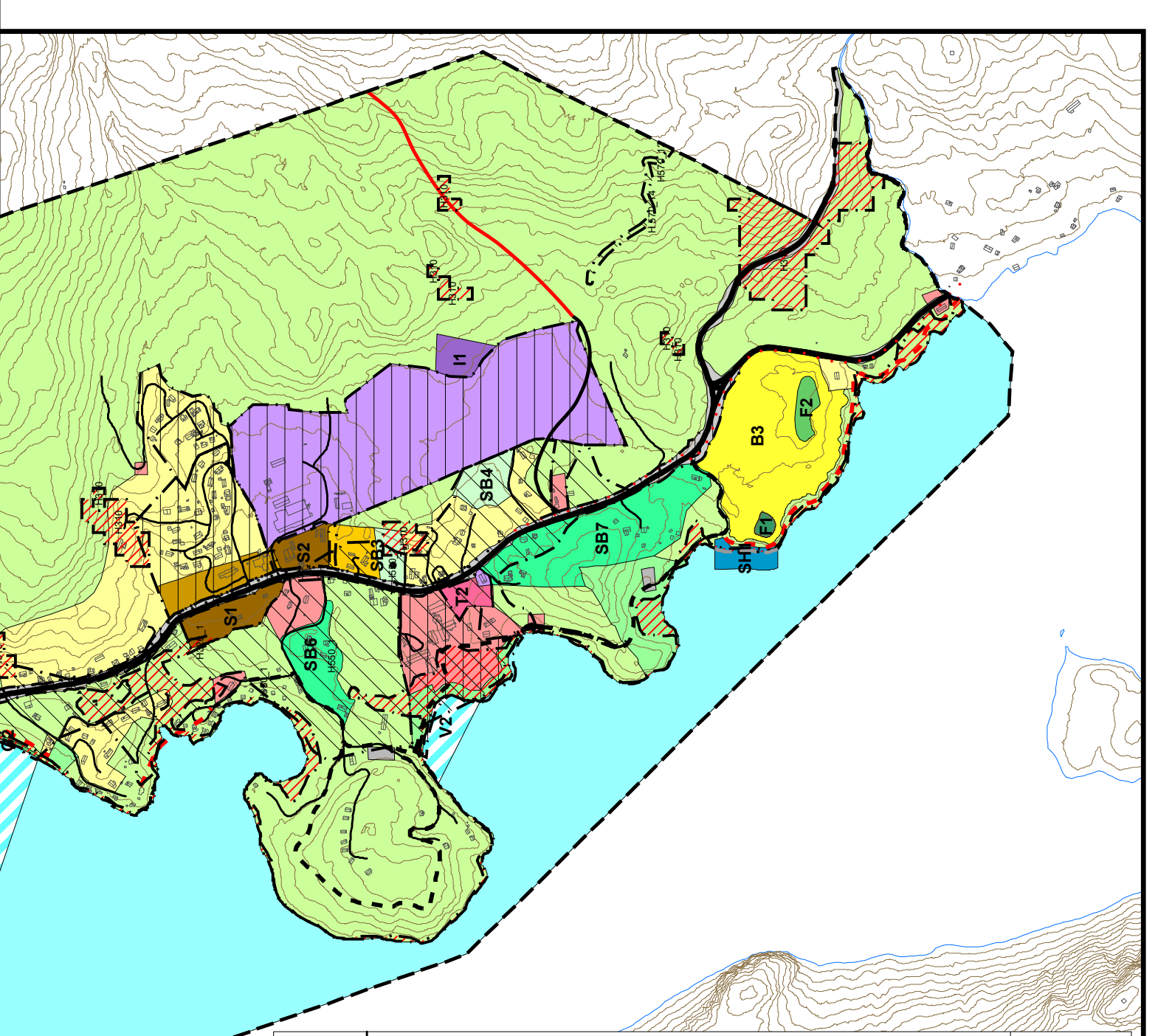
For eksisterende fritidsboliger i LNF - områder gjelder følgende:

- Det tillates påbygg / tilbygg til fritidsboliger, der det totale bruksarealet ikke overstiger 150 m². Unntak: Hyttene på Kyrkjeodden tillates ikke utvidet.
- Fritidsboliger kan oppføres med tilsvarende bygg etter brann, eller naturskade.



6. Plankart





Hægebostad kommune
Kommunedelplan Eiken 2012 - 2023



Nåværende Fremtidig	
BEBYGGELSE OG ANLEGG	LINJESYMBOLER
Bebyggelse og anlegg	Hovedveg
Boligbebyggelse	Samtlevel
Sentrumformål.	Adkomstveg
Fritids- og turisformål	Turvegrase
Tjenesteyting	Gang-/sykkelveg
Næringsvirksomhet	Kommunedelplangrense
Uteoppholdsareal (lek)	Arealformålgrense
Gravlund	Hensynsonegrense
Kombinerete formål	Strandlinje vassdrag
SAMFERDSEL	KARTINFORMASJON
Veg	Bygn. linjer, flere typer
Parkeringsplasser	Høydekurver, 10 m ekr.
GRØNNSTRUKTUR	Vannlinjer
Grønnstruktur	HENSYNSSONER
Frømråde	Sikingsone (H 110)
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL	Faresone (H 320)
LNF generell	Hensyn landskap (H 550)
LNF, spredt boligbebyggelse	Hensyn kulturmiljø (H 570)
BRUK OG VERN AV VASSDRAG	Hensyn naturreservat (H 580)
Småbåthavn	Detaljeringsone (H 910)
Friluftsområde	Reguleringsplaner som fortaut skal gjelde
Kombinerete formål i vassdrag	

1:12 500 i A3 størrelse

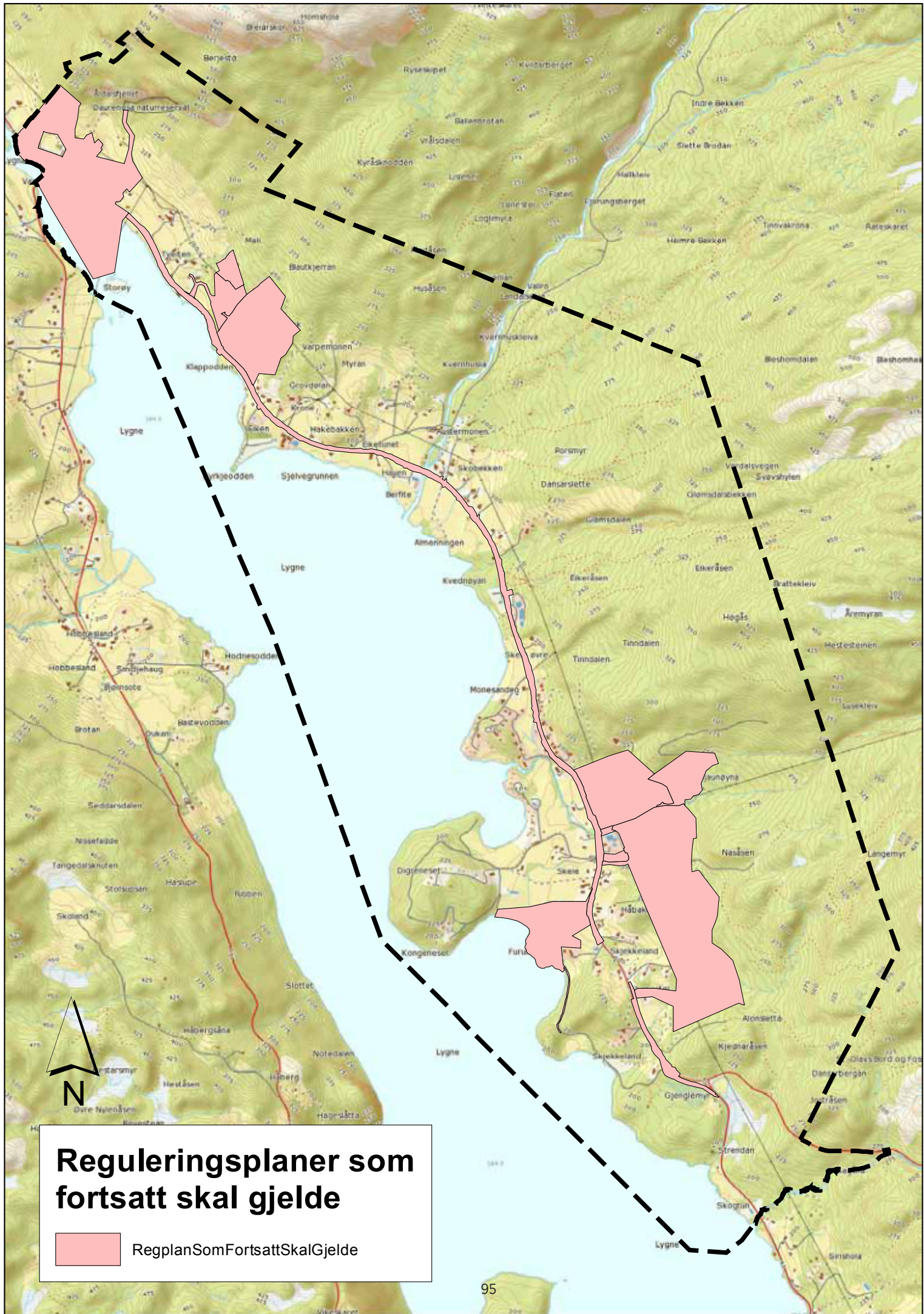
Versjonsdato 29.8.2013

0 125 250 500 750 1000 Meter

Vedlegg A: Temakart.

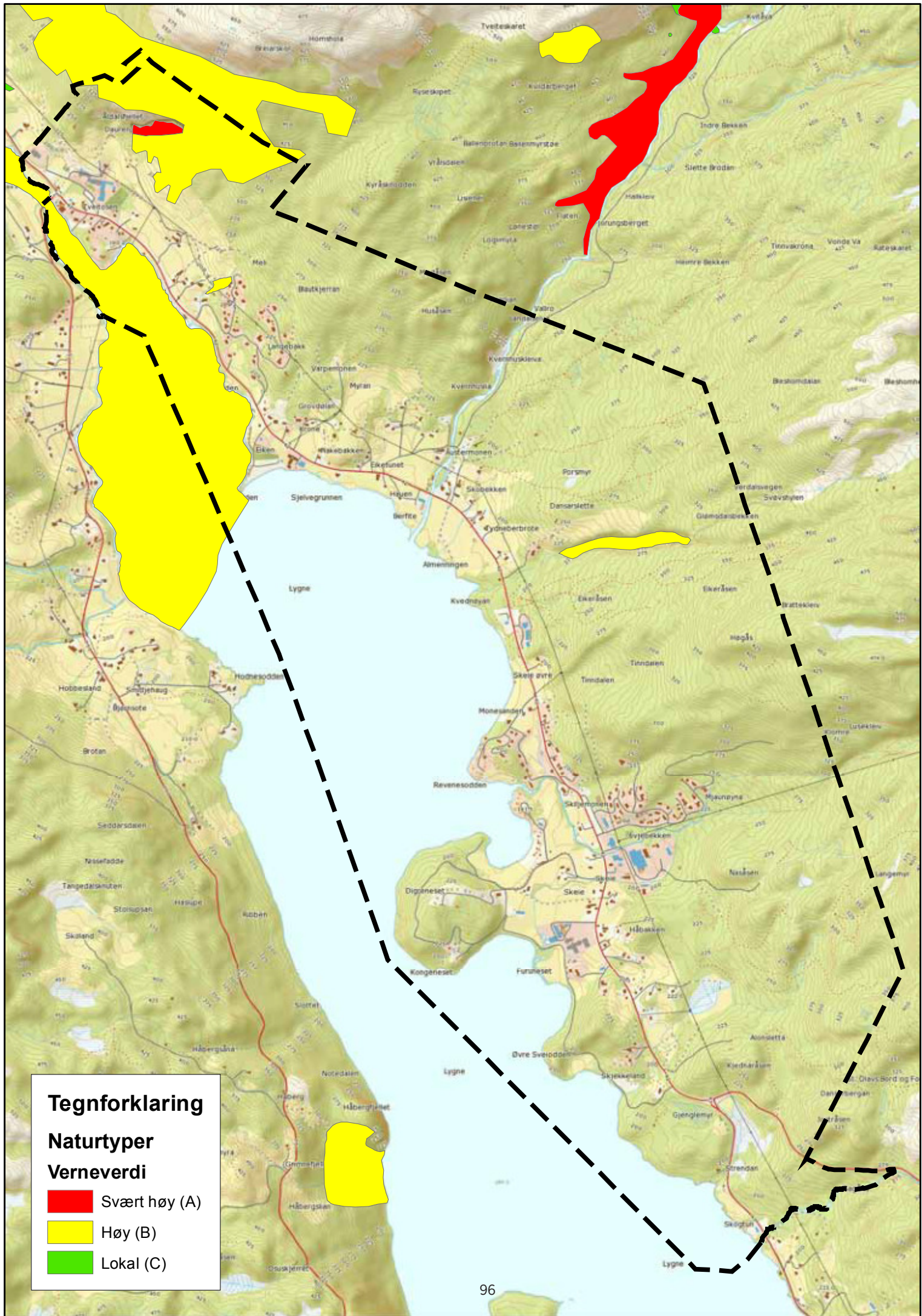
Hensynssone Flomfare

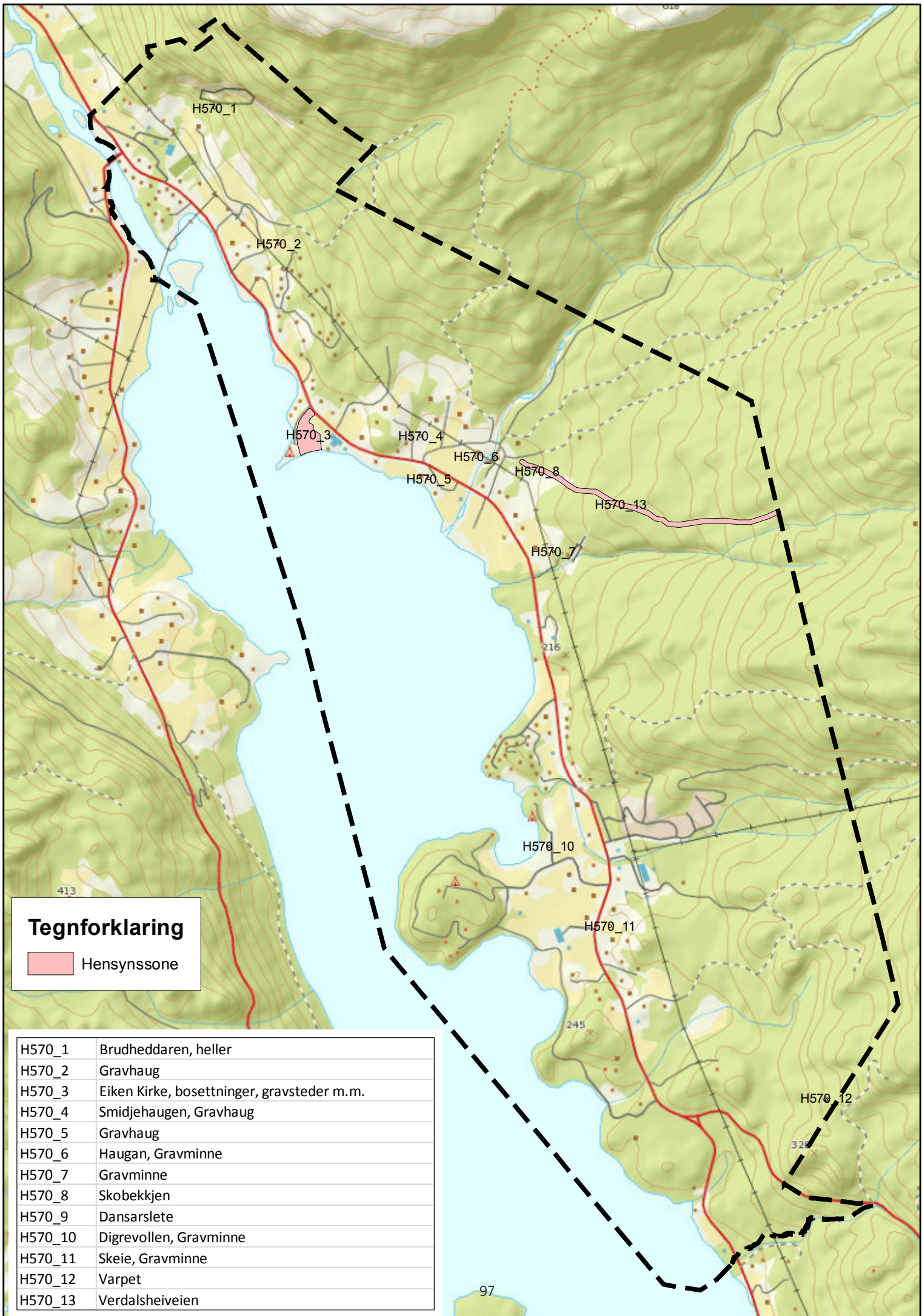
 Vannstand 186,25 moh.



Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

 RegplanSomFortsattSkalGjelde

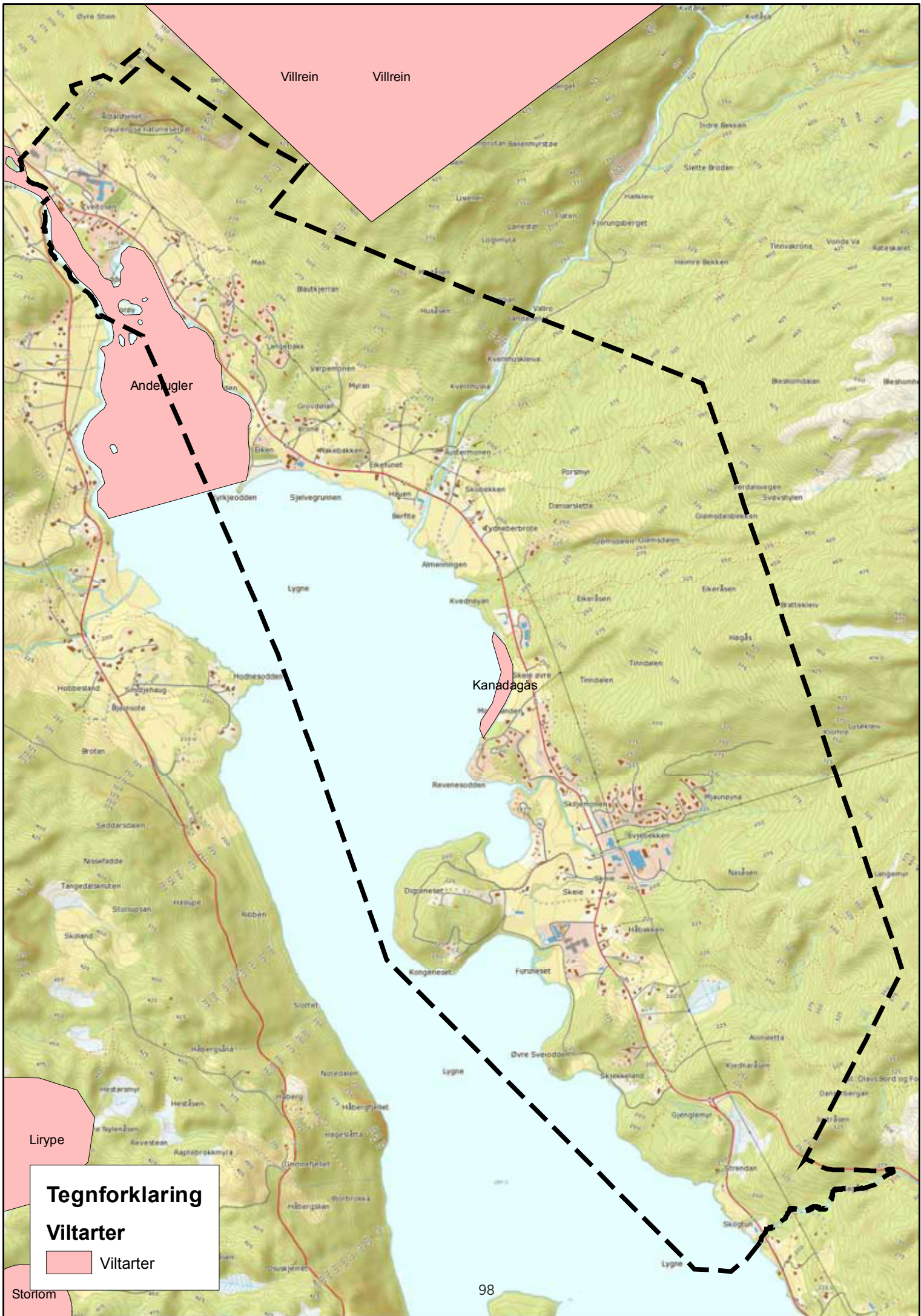




Tegnforklaring

Hensynssone

H570_1	Brudheddaren, heller
H570_2	Gravhaug
H570_3	Eiken Kirke, bosetninger, gravsteder m.m.
H570_4	Smidjehaugen, Gravhaug
H570_5	Gravhaug
H570_6	Haugan, Gravminne
H570_7	Gravminne
H570_8	Skobekkjen
H570_9	Dansarslete
H570_10	Digrevollen, Gravminne
H570_11	Skeie, Gravminne
H570_12	Varpet
H570_13	Verdalsheiveien



Villrein Villrein

Andebu

Kanadagås

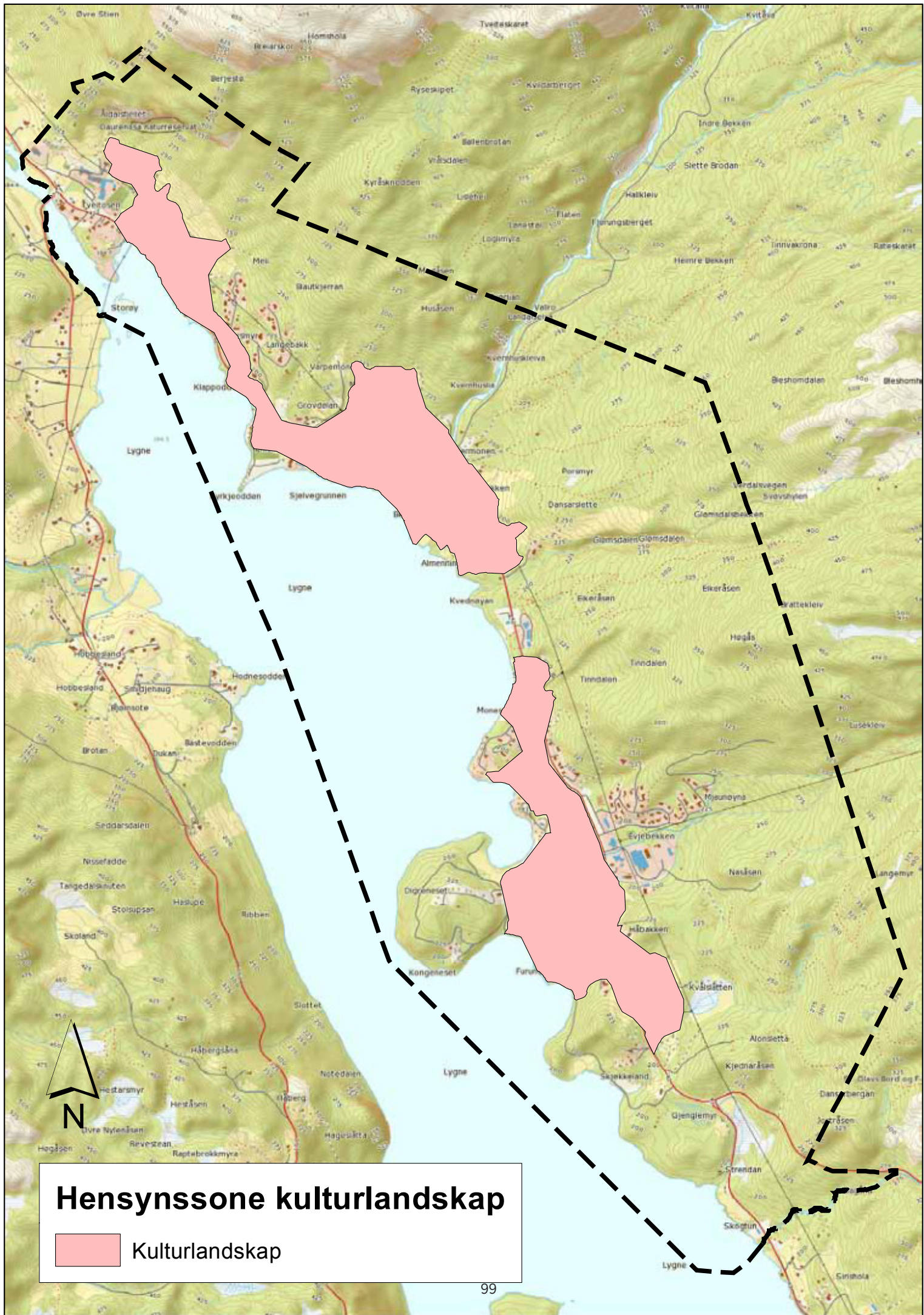
Lirype

Tegnforklaring

Viltarter

Viltarter

Storrom



Hensynssone kulturlandskap

 Kulturlandskap



Vedlegg B: Konsekvensutredning

Krav om konsekvensutredning følger av plan- og bygningslovens kapittel 4. Av § 4-2, 2. ledd følger at kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal konsekvensutredes i forhold til planens virkninger for miljø og samfunn. Dette innebærer at nye byggeområder skal konsekvensutredes i samsvar med kravene som følger av pbl kapittel 4 og forskrift om konsekvensutredning.

I denne planen er 18 områder foreslått endret fra eksisterende kommunedelplan.

Planprogrammet datert 30.5.2011 setter rammene for konsekvensutredningen. Arealene er vurdert i forhold til følgende tema:

Tema	Kunnskapsgrunnlag
Landbruk	AR5, NIJOS
Landskap og kulturlandskap	AR5, NIJOS, vurderinger
Kulturminner	Askeladden, Riksantikvaren
Biologisk mangfold	Naturtyper, Artsdatabank, DN
Universell utforming	Vurderinger
Risiko og sårbarhet	Analyser og vurderinger
Utbygging	Vurderinger
Barn og unges interesser	Vurderinger

Positiv konsekvens: grønn farge og +

Ingen / svært liten konsekvens: gul farge og 0

Negativ konsekvens: rød farge og -

Område S2 er omdisponert fra næring og bolig til senterområde.

B1

Dagens formål	LNF - område
Foreslått formål	Bolig
Arealstørrelse	Ca. 41 daa.
Beskrivelse:	
<p>Arealet er en utvidelse av eksisterende boligfelt. Områdets størrelse er ca. 41 daa, og ligger i relativt kuppert terreng. Ca. 25 daa er allerede avsatt til boligområde i gjeldene arealplan, og området er derfor å anse som en liten utvidelse av et allerede planlagt område. Det antas at det blir ca. 10 - 20 boligtomter i utbyggingsområdet</p>	



Tema	Kon- sekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Tilnærmet hele arealet er del av et skogområde, som i følge AR5 er av middels bonitet.
Kulturlandskap	0	Området ligger tett innpå et viktig kulturlandskap. Det ansees som akseptabelt dersom dette tas hensyn til i den videre planleggingen av boligområdet.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området
Biologisk mangfold	0	Ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i området.
Universell utforming	0	Deler av området er bratt og kan skape utfordringer. Dette løses i reguleringsplanprosessen.
Risiko og sårbarhet	0	Området er ikke påvirket av flom. Temakart Ras viser et lite areal som bør undersøkes og ev. rassikres før området tas i bruk som boligområde.
Utbygging	+	Arealet er på ca 41 daa, og det antas et utbyggingsvolum på ca. 10 - 20 eneboliger i området.
Barn og unges inter- esser	+	Området ligger nærme Kyrkjeodden som er et viktig område for barn og unge. Brukes avkjørselen til eksisterende boligområde, er det gang og sykkelsti frem til Eiken Skule.

Samlet vurdering:

B1 egner seg godt som boligområde. Boliger området vil få fin beliggenhet med god utsikt, og området ligger i umiddelbar nærhet til turterreng. I tillegg ligger området i gåavstand til Eiken skule, med sikker skoleveg frem til skolen.

En utbygging av området må tilpasses kulturmiljøet, og det er naturlig med en utbyggingsstruktur lik boligområdet ved Tveitosen. Det er forutsett ca 10- 20 boliger i området. B1 ligger også tett på et jordbruksområde, og dette må det tas hensyn til i reguleringsprosessen.

B2

Dagens formål	LNF - område / næring.
Foreslått formål	Bolig
Arealstørrelse	Ca. 49 daa.
Beskrivelse:	
<p>Retten nord for Feriesenteret foreslås det å legge ut et nytt boligområde. Området tar også med seg deler av areal avsatt som turisme, som er en del av Feriesenteret. Ca. 17 daa omdisponeres fra eksisterende næringsarealer (turisme) til bolig. Området er på tilsammen 49 daa, og vil bestå av ca. 20 boligtomter.</p>	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Tilnærmet hele arealet er del av et skogområde, som i følge AR5 er av middels bonitet.
Kulturlandskap	0	Området ligger tett innpå et viktig kulturlandskap. Det ansees som akseptabelt dersom dette tas hensyn til i den videre planleggingen av boligområdet.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området
Biologisk mangfold	0	Ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i området.
Universell utforming	0	Deler av området er bratt og kan skape utfordringer. Dette løses i reguleringsplanprosessen.
Risiko og sårbarhet	0	Området er ikke påvirket av flom. Temakart Ras viser et lite areal i området med bratthet mellom 27 - 33 grader. Det er lite sannsynlig at området er rasutsatt, men bør undersøkes og ev. rassikres ved utbygging.
Utbygging	+	Området er på ca. 49 daa, og det antas et potensielt utbyggingsvolum på ca. 20 eneboliger.
Barn og unges interesser	+	Området ligger rett ved Eiken feriesenter, hvor det planlegges ny utbygging og tilrettelegging langs Lygne. Vannaktiviteter i og langs Lygne er positivt. Det er negativt at det ikke er bygd gang og sykkelsti fra området og nordover til Tveitosen, men dette er sikret planmessig og vil bygget på sikt.

Samlet vurdering:

B1 egner seg godt som boligområde. Boliger området vil få fin beliggenhet med god utsikt, og området ligger i umiddelbar nærhet til turterreng.

B3

Dagens formål	LNF - område.
Foreslått formål	Bolig
Arealstørrelse	Ca. 93 daa.
Beskrivelse:	
B3 ligger sør i planområdet, og har en flott vestvendt beliggenhet med utsikt og nærhet til Lygne.	



Tema	Kon- sekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Hele arealet er del av et skogområde, som i følge AR5 er av middels bonitet.
Kulturlandskap	0	Området ansees ikke som en del av kulturlandskapet. Derimot er arealet et viktig landskapselement i forhold til Lygne.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området
Biologisk mangfold	0	Ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i området.
Universell utforming	+	Ligger godt tilrette for universell utforming. Løses i reguleringsplanprosessen.
Risiko og sårbarhet	0	Området er ikke rasutsatt, og ligger rett ved Lygne. Arealet er allikevel ikke sårbart for flom fordi det ligger høyt over Lygne.
Utbygging	+	Områdene er på 93 daa, og har et boligpotensial på ca. 40 boligtomter. Arealet vurderes til å ha gode bo-forhold.
Barn og unges interesser	0	Ca 5 km fra området til Eiken Skule. Deler av veien (ca 2 km ?) har ikke gang- og sykkelvei.

Samlet vurdering:

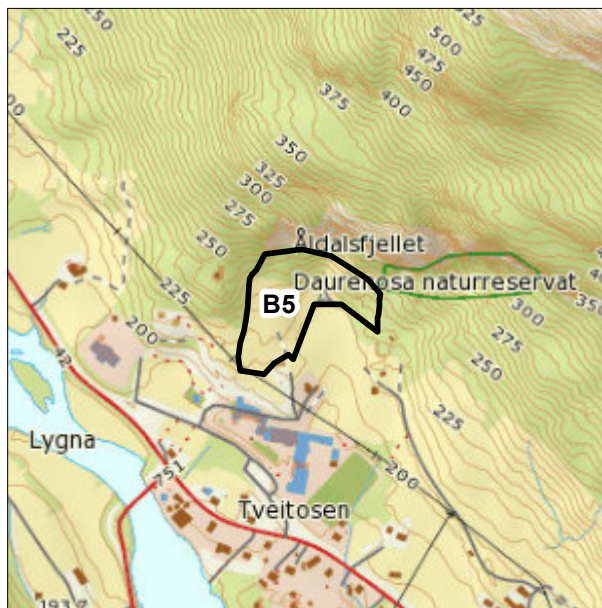
Arealet passer isolert sett godt som et boligområde. Det vil bli et boområde med høy bokvalitet fordi det vil legges til rette for store tomter og området ligger vestvendt i umiddelbar nærhet til Lygne. I tillegg legges det opp til et lite bryggeanlegg i tilknytning til boligområdet.

Barn i området vil være avhengig av transport til Eiken skule fordi avstanden til skolen er over 4 km. Dette vurderes ikke som et problem, da det uansett går skolebuss forbi området som har kapasitet til nye passasjerer.

Store deler av arealet ligger i 100 - metersbeltet til Lygne.

B5

Dagens formål	LNF - område.
Foreslått formål	Bolig
Arealstørrelse	Ca. 18 daa.
Beskrivelse:	
B5 ligger Nord i planområdet, rett nord for Eiken Skule.	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Ca. halve arealet er klassifisert som innmarksbeite, resten av området er skog. Området er ikke brukt til beite i dag(?). Det vil ha liten eller ingen konsekvens for landbruk å omdisponere arealet fra LNF til bolig
Kulturlandskap	0	Arealet ligger rett utenfor hensynssonen for kulturlandskap. Bebyggelse i arealet vil kunne påvirke kulturlandskapet, og dette bør det tas hensyn til i reguleringsprosessen. Ny bebyggelse ansees da å ha liten eller ingen påvirkning på kulturlandskapet.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området.
Biologisk mangfold	0	Ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i området.
Universell utforming	0	Området ligger i en skråning. Tilpassing til universell utforming må gjøres i reguleringsprosessen.
Risiko og sårbarhet	-	Arealet ligger ved foten av et bratt stup (Hekkfjell). Analyser og ev. rassikring må gjøres i reguleringsprosessen.
Utbygging	+	Arealet vurderes til å ha gode boforhold.
Barn og unges interesser	+	Kort vei til skole og fritidsaktiviteter

Samlet vurdering:

Arealet passer som et eneboligområde, men vil få et begrenset antall boliger p.g.a. utfordrende topografi. Antall boenheter tilpasses i reguleringsplan, men det antas ca. 5 eneboligtomter i området.

SB6

Dagens formål	LNF - område.
Foreslått formål	LNF - område der spredt boligbygging er tillatt.
Arealstørrelse	Ca. 20 daa.
Beskrivelse:	SB6 ligger rett vest for sentrumsområde Skeie, ned mot Lygne.



Tema	Kon- sekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	-	Ca. 12 daa (60%) av SB6 er klassifisert som fylldyrka jord. Det må vises varsomhet med plassering av nye boenheter i dette arealet.
Kulturlandskap	-	Arealet ligger i hensynssone for kulturlandskap. Ev. ny bebyggelse må ha en slik utforming at de ikke får en negativ påvirkning på kulturlandskapet.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området.
Biologisk mangfold	0	Ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i området.
Universell utforming	0	Ligger godt tilrette for universell utforming.
Risiko og sårbarhet	0	Ingen kjente risiki for arealet.
Utbygging	+	Boenheter i dette arealet vil ha gode boforhold
Barn og unges interesser	0	Ca 3,5 km fra området til Eiken Skule. Deler av veien (ca 2 km ?) har ikke gang- og sykkelvei.

Samlet vurdering:

Det vurderes som lite problematisk å plassere ny(e) boenheter i dette arealet forutsatt at lokaliseringsskriteriene i bestemmelsenes § 5 b følges. Bygninger må også tilpasses kulturlandskapet.

SB7

Dagens formål	LNF - område.
Foreslått formål	LNF - område der spredt boligbygging er tillatt.
Arealstørrelse	Ca. 63 daa.
Beskrivelse:	SB7 ligger sør for senterområdet Skeie.



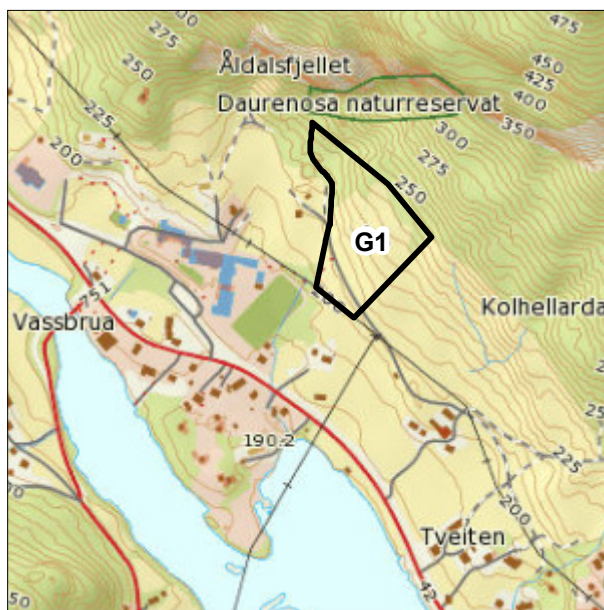
Tema	Kon- sekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	I AR5 registeret er ca. 11 daa bebygd / veiareal, ca. 11 daa dyrka jord, ca. 39 daa skog og ca. 3 daa. åpen fastmark. Det er fullt mulig å plassere boliger i dette området som ikke vil påvirke jordbruksjord på en negativ måte. Under denne forutsetningen vurderes nye boenheter å ha liten eller ingen påvirkning.
Kulturlandskap	0	Et lite område i nord ligger i hensynssone kulturlandskap. Ev. ny bebyggelse bør uansett tilpasses landskapet og omgivelsene. Dersom dette gjøres ansees nye boenheter å ha liten eller ingen negativ påvirkning på kulturlandskapet.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området.
Biologisk mangfold	0	Ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i området.
Universell utforming	0	Ligger godt tilrette for universell utforming.
Risiko og sårbarhet	0	Ingen kjente risiki for arealet.
Utbygging	+	Deler av området vurderes å ha gode boforhold, mens andre deler vurderes å ha tilfredsstillende boforhold.
Barn og unges interesser	0	Ca 4 km fra området til Eiken Skule. Deler av veien (ca 2 km ?) har ikke gang- og sykkelvei.

Samlet vurdering:

Det vurderes som uproblematisk å plassere ny(e) boenheter i dette arealet forutsatt at lokaliseringskriteriene i bestemmelsenes § 5 b følges.

G1

Dagens formål	LNF - område
Foreslått formål	Grønnstruktur - friområde
Arealstørrelse	Ca. 21 daa.
Beskrivelse:	
Arealet ligger rett nord for Eiken skule, og skal brukes som uteområde for skolen. Det går en vei gjennom området fra skolen og opp til Daurenosa.	



Tema	Kon- sekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	-	Arealet er klassifisert som fulldyrka jord, jfr. AR5
Kulturlandskap	-	Del av / i tilknytning til viktig kulturlandskap.
Kulturminner	0	Ingen registrerte kulturminner i området.
Biologisk mangfold	0	I et lite området nord i G1 er det registrert en forekomst av planter, klassifisert som viktig, med følgende beskrivelse: Rundt Hekkfjellet møtes kystplanter og fjellplanter. I sørkant av Hekkfjellet er bergarten rikere enn området ellers, og dette er nok også en årsak til den rike floraen i området.
Universell utforming	+	Ligger godt tilrette for Universell utforming
Risiko og sårbarhet	-	Området ligger ved forten av Hekkfjell, og arealet kan være utsatt for steinsprang
Utbygging	0	Området skal ikke bebygges, men være et uteområde til skolen
Barn og unges interesser	+	Det vil være positivt med mer uteareal i tilknytning til skolen. Det er også hensikten med å ta i bruk arealene.

Samlet vurdering:

Området ligger i fulldyrka jord, og dette er i utgangspunktet negativt. I dette tilfellet skal arealene brukes som uteområde til Eiken skule, og skal ikke bebygges. Arealbruken vurderes derfor som akseptabel.

G2

Dagens formål	LNF - område
Foreslått formål	Friområde
Arealstørrelse	Ca. 1,5 daa.
Beskrivelse:	



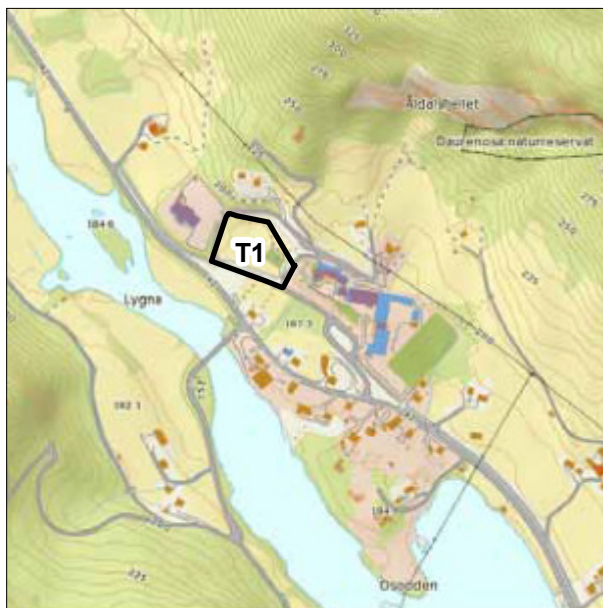
Tema	Kon- sekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	-	Hele arealet er fulldyrka jord med høy bonitet.
Kulturlandskap	-	Området er en del av et viktig kulturlandskap.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området
Biologisk mangfold	-	Det er registrert at Kanadagås bruker strandområdet langs Lygne. Videre planlegging må avklare konflikt-nivå, og hvordan dette kan løses.
Universell utforming	+	Ligger godt tilrette for univerell utforming
Risiko og sårbarhet	0	Deler av arealet vil bli oversvømt av en 200 - års flom. Dette vil ikke ha noen innvirkning , da det forutsettes at arealet ikke skal bebygges.
Utbygging	0	Arealet skal ikke bebygges med bygninger, men tilrettelegges som strand for turister og innbyggere.
Barn og unges interesser	+	Positivt med flere områder som gir tilgang til Lygne.

Samlet vurdering:

Området ligger i fulldyrka jord, og dette er i utgangspunktet negativt. I dette tilfellet skal arealene brukes som strandområde for Eiken feriesenter, og skal ikke bebygges. Arealbruken vurderes derfor som akseptabel.

T1

Dagens formål	LNF - område med spredt boligbygging
Foreslått formål	Tjenesteyting
Arealstørrelse	Ca. 6 daa.
Beskrivelse:	Arealet ligger mellom Eiken skule og Bedehuset. Det er bygget en ballbinge på deler av arealet.



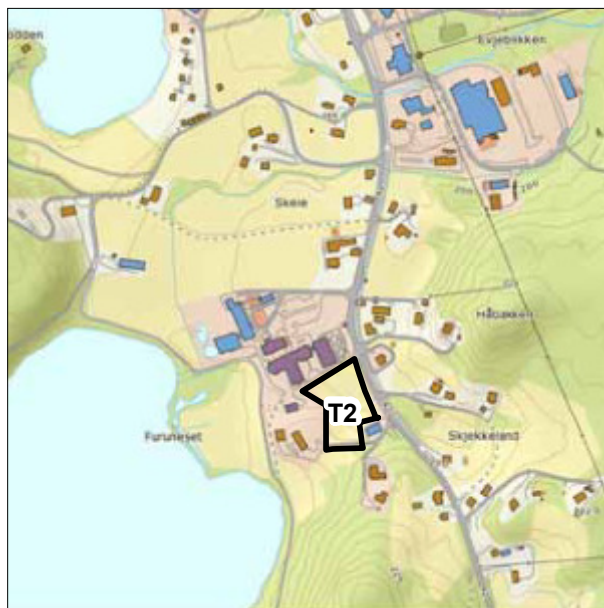
Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Hele arealet er klassifisert som fulldyrket i AR5, men område fremstår i dag en jordlapp som ikke dyrkes eller slås. Det antas at arealet har relativt lav bonitet.
Kulturlandskap	0	Arealet ligger i kulturlandskapet, men ligger mellom to store institusjoner i bygda, bedehuset og skolen.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området
Biologisk mangfold	0	Ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i området.
Universell utforming	+	Ligger godt tilrette for Universell utforming. Detaljer løses i reguleringsplan.
Risiko og sårbarhet	0	Området er ikke utsatt for ras eller flom
Utbygging	+	Området egner seg godt til utbygging.
Barn og unges interesser	0	Omdisponeringen påvirker ikke summen av barn og unges interesser.

Samlet vurdering:

Hægebostad kommune har foreløpig ikke planer om mer bebyggelse i området ved og rundt Eiken skule. T1 var tidligere regulert til grønnstruktur. Kommunen ønsker i denne planperioden å reservere arealet for fremtidig tjenesteyting. Samtidig vil denne omdisponeringen forhindre at dette strategisk viktige arealet ikke blir bebygget med boliger, men forblir et reserveareal for tjenesteyting.

T2

Dagens formål	LNF - område
Foreslått formål	Tjenesteyting
Arealstørrelse	Ca. 6 daa.
Beskrivelse: Arealet ligger rett ved Sørlandets rehabiliteringssenter, og er planlagt som en utvidelse av dette senteret.	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	-	Hele arealet er klassifisert som fulldyrket i AR5
Kulturlandskap	0	Arealet ligger i kulturlandskapet, men konsekvensen av utbygging for kulturlandskapet ansees som relativt liten.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området
Biologisk mangfold	0	Ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i området.
Universell utforming	+	Ligger godt tilrette for Universell utforming. Detaljer løses i reguleringsplan.
Risiko og sårbarhet	0	Området er ikke utsatt for ras eller flom
Utbygging	+	Området egner seg godt til utbygging. Det forutsettes høy utnyttelse av arealene, minimum BYA på 50 % og minimum 2 fulle etasjer
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser berøres i liten grad.

Samlet vurdering:

Det er i utgangspunktet ikke akseptabelt å omdisponere jordbruksjord til byggeområde. I dette tilfellet vurderes det allikevel som akseptabelt fordi arealet er lite, ca. 6 daa, og ligger ganske isolert inn mot Sørlandets rehabiliteringssenter. I tillegg er det svært viktig at rehabiliteringssenteret har utvidelsesmuligheter.

FT1

Dagens formål	LNF - område
Foreslått formål	Fritids- og turistformål
Arealstørrelse	Ca. 17 daa.
Beskrivelse:	
Arealet ligger rett nord for Eiken feriesenter, og er planlagt som en fremtidig utvidelse av feriesenteret.	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	-	Ca. 13 daa av arealet er fulldyrka jord med høy bonitet. De siste 4 daa er et skogområde som danner en buffer mot bekken og arealene til Eiken feriesenter.
Kulturlandskap	-	Arealet utgjør en del av et viktig kulturlandskap.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området
Biologisk mangfold	0	Ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i området
Universell utforming	+	Ligger godt tilrette for Universell utforming. Detaljer løses i reguleringsplan.
Risiko og sårbarhet	0 / -	Deler av arealet, vil bli oversvømt av en 200 - års flom i vassdraget. Det må iverksettes flomtiltak dersom arealet skal bygges ut. Dette løses i reguleringsplan.
Utbygging	+	Området egner seg godt til utbygging. Det forutsettes høy utnyttelse av arealene dersom de skal bebygges.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser berøres i liten grad.

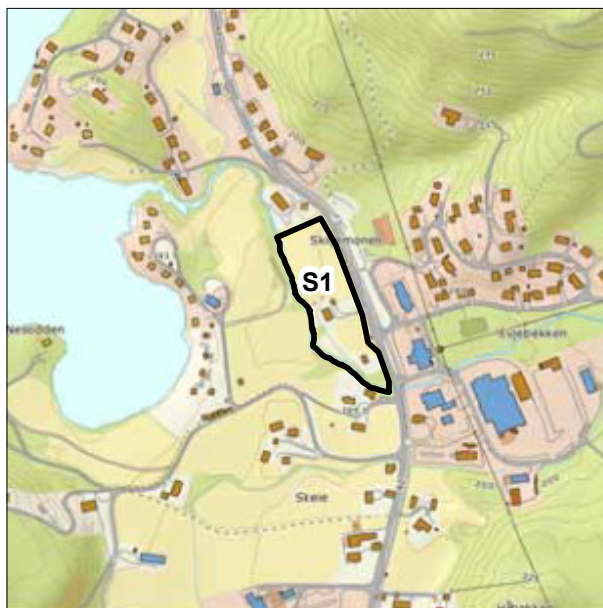
Samlet vurdering:

Store deler av arealet er fulldyrka jordbruksjord, og er en viktig del av kulturlandskapet. Det er i utgangspunktet ikke akseptabelt å omdisponere slike arealer til byggområde.

Hægebostad kommune satser på turisme, og det er svært viktig å ha arealer for fremtidig utvikling av Eiken feriesenter. Etter en konkret helhetsvurdering er kommunens behov for å sikre arealer til fremtidig turisme vektet tyngre enn jodvernet.

S1

Dagens formål	LNF - område
Foreslått formål	Senterområde
Arealstørrelse	Ca. 14 daa.
Beskrivelse: Området ligger rett over veien for dagens senter på Skeie. Det er et jorde som er	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	-	Store deler av arealet er klassifisert som fulldyrka jord, jfr. AR5
Kulturlandskap	-	Området ligger i et viktig kulturlandskap.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området
Biologisk mangfold	0	Ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i området.
Universell utforming	+	Ligger godt tilrette for Universell utforming. Detaljer løses i reguleringsplan.
Risiko og sårbarhet	0 / -	Ikke utsatt for rasfare. Deler av arealet blir oversvømt ved en 200 års flom. Dette løses med flomvern i reguleringsprosessen.
Utbygging	+	Arealet er på ca 14 daa, der ca. 10 daa vil være tomteareal. Det forutsettes at arealet har høy utnyttelse, og at 1. etg. skal ha publikumsrettede funksjoner.
Barn og unges interesser	+	Det vil være positivt med mer aktivitet i bygda i form av et større senter med flere funksjoner enn i dag.

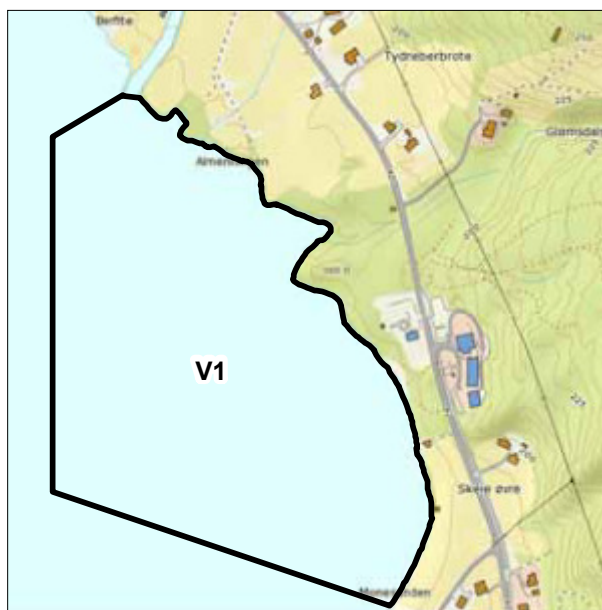
Samlet vurdering:

Det er kontroversielt å bruke jordbruksjord av høy bonitet til utbygging. I dette tilfellet kan det etter en konkret helhetsvurdering allikevel forsvares. Grunnen er at det i Eiken heiemark legges opp til 4000 nye hytter. Nye funksjoner for å betjene den etterspørselen som kommer fra hytteturistene, må plasseres ved det eksisterende senteret på Skeie, og område S1 er da det eneste realistiske alternativet. Spørsmålet om Fv. 42 skal gå gjennom eller utenfor et fremtidig samlet senterområde på Skeie må løses i reguleringsplan.

Det settes 3 vilkår for at område S1 skal tas i bruk til utbygging. Eksisterende forretningsområde bør være ferdig utbygd og S1 skal bebygges med høy utnyttelse, minimum BYA på 50 % og minimum høyde i 2 fulle etasjer. I tillegg skal 1. etasje ha publikumsrettede funksjoner.

V1

Dagens formål	Ingen, men del av vernet vassdrag
Foreslått formål	Kombinert formål i vassdrag: Vannaktiviteter til turistformål
Arealstørrelse	Ca. 230 daa.
Beskrivelse:	Vannareal i tilknytning til feriesenteret



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Deler av arealet grenser mot landbruksområde.
Kulturlandskap	0	Deler av arealet grenser mot kulturlandskap.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området.
Biologisk mangfold	-	Det er registrert at Kanadagås bruker strandområdet langs Lygne. Videre planlegging må avklare konfliktnivå, og hvordan dette kan løses.
Universell utforming	0	Ingen påvirkning
Risiko og sårbarhet	0	Ingen påvirkning
Utbygging	0	Ingen påvirkning
Barn og unges interesser	+	Positivt med aktivitet i vannarealet, jfr. innspill fra barn og unge.

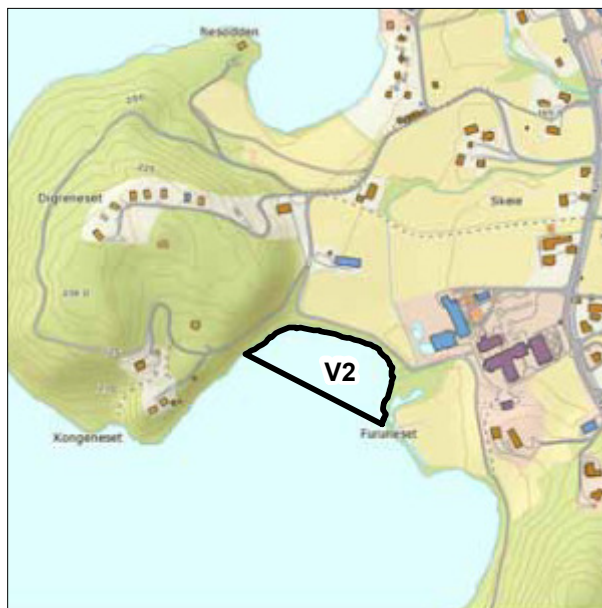
Samlet vurdering:

Det er i utgangspunktet vanskelig å vurdere konsekvensen av et tiltak som ikke er klart definert. Område V1 er et areal som kan brukes til vannaktiviteter ifm turistanlegget på Eiken feriesenter, og utvidelse av dette.

Under forutsetning av at det ikke skal være aktiviteter av støyende karakter, vurderes tiltaket som å ha liten konsekvens for miljø og samfunn. Det er registrert Kanadagås i området, og konsekvensen for disse må vurderes nærmere i reguleringsprosessen.

V2

Dagens formål	Ingen, men del av vernet vassdrag
Foreslått formål	Kombinert formål i vassdrag: Vannaktiviteter til "helseformål"
Arealstørrelse	Ca. 13 daa.
Beskrivelse:	Vannareal i tilknytning til helsesenteret



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Deler av arealet grenser mot landbruksområde.
Kulturlandskap	0	Deler av arealet grenser mot kulturlandskap.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området.
Biologisk mangfold	0	Ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i området
Universell utforming	0	Ingen påvirkning / konsekvens
Risiko og sårbarhet	0	Ingen påvirkning / konsekvens
Utbygging	0	Ingen påvirkning / konsekvens
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser berøres i liten grad.

Samlet vurdering:

Det er i utgangspunktet vanskelig å vurdere konsekvensen av et tiltak som ikke er klart definert. Område V2 er et areal som kan brukes til vannaktiviteter ifm Sørlandets rehabiliteringssenter Eiken AS, og utvidelse av dette.

Under forutsetning av at det ikke skal være aktiviteter av støyende karakter, vurderes tiltaket som å ha liten konsekvens for miljø og samfunn.

SH1

Dagens formål	Ingen, men del av vernet vassdrag
Foreslått formål	Småbåthavn
Arealstørrelse	Ca. 7,5 daa.
Beskrivelse:	
Areal til bryggeanlegg ifm boligområde B3.	



Tema	Kon- sekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Ingen konsekvens for landbruksareal
Kulturlandskap	0	Liten konsekvens for kulturlandskapet
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området.
Biologisk mangfold	0	Ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i området
Universell utforming	+	Ligger godt tilrette for Universell utforming.
Risiko og sårbarhet	0	Området er utsatt for flom, og må utformes slik at en flom får minimal effekt.
Utbygging	+	Positivt for boligområdet med mulighet for båt plasser i gåavstand til bolig.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser berøres i liten grad.

Samlet vurdering:

Det er positivt for boligområdet B3 med god og rask tilgang til båt plass i Lygne, men samtidig vil det legge et større press på Lygne. Det er i dag et relativt lite press på Lygne, og at friluftslivsinteressene ikke forringes i uakseptabel grad av tiltaket. Eksakt avgrensning for SH1 løses i reguleringsplanprosessen sammen med B3.

SH2

Dagens formål	Ingen, men del av vernet vassdrag
Foreslått formål	Småbåthavn
Arealstørrelse	Ca. 2 daa.
Beskrivelse:	
Areal til båtplasser i Lygne.	



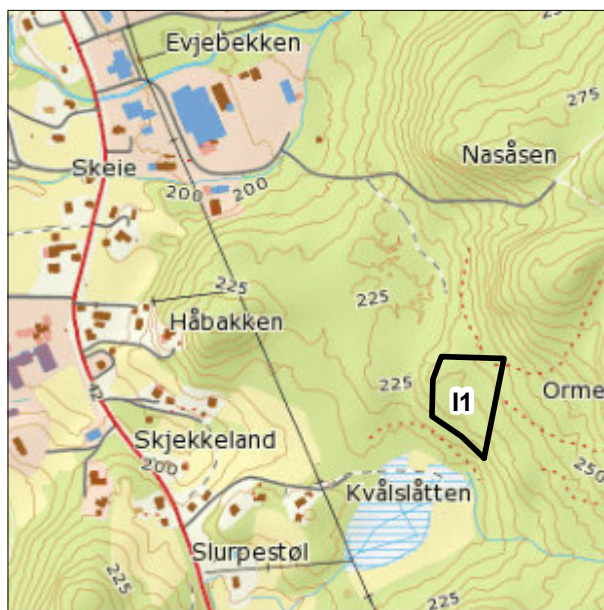
Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Ingen konsekvens for landbruksareal
Kulturlandskap	0	Liten konsekvens for kulturlandskapet
Kulturminner	0 / -	Ingen kjente kulturminner i området, men ligger rett ved en mengde kulturminner ved Kyrkjeodden. Dette må det tas hensyn til ved regulering av SH2.
Biologisk mangfold	0	Ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i området
Universell utforming	+	Ligger godt tilrette for Universell utforming.
Risiko og sårbarhet	0	Området er utsatt for flom, og må utformes slik at en flom får minimal effekt.
Utbygging	+	Positivt for Eiken - Skeie området at det legges tilrette for båtplasser.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser berøres i liten grad.

Samlet vurdering:

Det er behov for båtplasser i Lygne for befolkningen i planområdet, men samtidig vil SH2 legge et større press på Lygne. SH2 ligger også rett ved Kyrkjeodden som har en rekke kulturminner og statlig sikra friluftsområder. Tilrettelegging for båtplasser i SH2 må gjøres på en skånsom måte, slik at påvirkningen på Kyrkjeodden blir minst mulig. Eksakt avgrensing for SH2 løses i reguleringsplanprosessen.

I1

Dagens formål	LNf område
Foreslått formål	Næring, Industri
Arealstørrelse	Ca. 9 daa.
Beskrivelse: Areal til næring, industri, og er en utvidelse av eksisterende næringsområde.	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Arealet er registrert som barskog med høy bonitet i AR5.
Kulturlandskap	0	Liten konsekvens for kulturlandskapet. Utvidelse av regulert næringsområde.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området.
Biologisk mangfold	0	Ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i området
Universell utforming	+	Ligger godt tilrette for Universell utforming.
Risiko og sårbarhet	0	Området er ikke utsatt for ras eller flom.
Utbygging	+	Området er godt egnet til næring / industri.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser berøres i liten grad.

Samlet vurdering:

Området er en utvidelse av eksisterende næringsområde. Mer areal til næring er ønskelig, og I1 er slik sett en god plassering. Adkomst til området løses i reguleringsprosessen.

Arealregnskap

Område	Størrelse (daa)	Fra (arealbruk)	Til
B1	42	LNF SB og bolig	Boligområde
B2	49	LNF SB og næringsareal	Boligområde
B3	93	LNF, skog	Boligområde, inkludert friområde og uteoppholdsareal.
B5	18	LNF, skog	Boligområde
S1	14	LNF, Jordbruk	Senterområde
S2	10	Bolig, næring	Senterområde
T2	6	LNF, Jordbruk	Tjenesteyting
T1	6	Grønnstruktur	Tjenesteyting
I1	9	LNF, skog	Industri
FT1	22	LNF, Jordbruk	Fritids- og turistformål
G1	21	LNF, Jordbruk	Grønnstruktur - Friområde
G2	1,5	LNF, Jordbruk	Grønnstruktur - Friområde
V1	230		Kombinert formål i vassdrag: Vannaktiviteter til turistformål
V2	13		Kombinert formål i vassdrag: Vannaktiviteter til "helseformål"
SH1	7,6		Småbåthavn
SH2	1,8		Småbåthavn
SB6	21	LNF	LNF SB
SB7	63	LNF	LNF SB





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

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

..forts. neste side

Selgers initialer



ODD TERJE VATNEDAL | Eiendomsmegler MNEF | 40 40 80 72 | otv@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Lister | Alleen 4 | 38 33 18 40 | <https://sormegleren.no/avdeling/lyngdal/>