

Kongenesveien

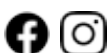
Eiken – Hægebostad



Prisantydning: kr 1 780 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Pen hytte med 3 soverom



Rikt beplantet tomt

Romslig hytte like ved vannkanten. Det er 3 soverom og totalt 7 sengeplasser. Meget pent opparbeidet og beplantet tomt. Tilhørende del av felles tomt går ned til vannet. Mulig å bade, samt ha liggende båt.

Området
Eiken

Adresse
Kongenesveien, hytte 27 (snr. 3)

Prisantydning
kr 1 780 000,-

Omkostninger: **kr 60 970,-**
Totalpris: **kr 1 840 970,-**
Kommunaleavgifter: **kr 8 850,- + forbruk**
Fellesutgifter: **kr 1 000,-**
Formuesverdi: **kr 221 444,-**

Primærrom: 66 m²
Bruksareal: 69 m²

Boligtype: Hytte
Byggeår: 1970 / 2006
Soverom: 3
Rom: 4
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Fellestomt
Tomteareal: 9277 m²



Odd Terje Vatnedal
Eiendomsmegler MNEF

40 40 80 72
otv@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Lister
Alleen 4
38 33 18 40
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KONGENESVEIEN, HYTTE 27

BESKRIVELSE

Romslig hytte like ved vannkanten. Det er 3 soverom og totalt 7 sengeplasser. Meget pent opparbeidet og beplantet tomt. Tilhørende del av felles tomt går ned mot vannet. Mulig å bade, samt ha liggende båt.

OM EIENDOMMEN

INNHold

Vindfang, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod.

STANDARD

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Hytta har bjelkelag av tre mot det fri med plater på undersiden. Hytten står på pilarer. Hytten har isolert stålpipeline med vedovn i stuen. Innvendig har hytten furu fyllingsdører.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre, fra 2005. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

Badet er ifra 2005 ifølge eier. Belegget er lagt av ufaglærte, ifølge eiers egenerklæring. Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er etablert oppkant med belegget i forbindelse med døren. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull på soverommet i veggen bak dusjhjørne.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 66 kvm, Bruksareal: 69 kvm Sekundærrom: 3 kvm.
Bra. pr. etasje.: 1. etg. 69 m².
P-rom inkl: Vindfang, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3.
S-rom inkl.: boder.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene

benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Det foreligger godkjente tegninger fra tilbygg i 2006. Det er bygget en bod i en del av trapperommet/gang i tilbygget, dette avviker fra tegningene.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1970 / 2006

Taket er tekket med torvtak. Det er registrert takpapp og knotteplast på taket under torven. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og ved nytt tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2005. Det er også et vindu med enkelt glass i stuen. Ytterdørene har karmen av tre og er skiftet ut i 2005 ifølge eier.

PÅKOSTNING OG MODERNISERING

Utført tilbygg i ca. 2006/07.

OPPVARMING

Strøm (panelovner) og vedovn montert i stue. (ny rørpipe). Varmekabel i gulv på bad/wc. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Det gjøres oppmerksom på at fritidsboligen er rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere rengjort før overtagelse. Selges delvis møblert, slik som forevist. Parabolantenne vil medfølge, men ikke tuner.

TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Alfred Møll den 11.08.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige

bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3:
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK;

Utvendig > Taktekking

Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er ikke registrert lufting av takkonstruksjonen på den eldste delen. På tilbygget er det registrert luftespalter i gesimsen.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Konstruksjonene har skjevheter. Det er registrert manglende musetetting bak kledningen på den eldste delen av hytten. Skjevhetene må sees i sammenheng med svikt i pilarene, gjelder spesielt ned mot vannet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Konstruksjonene har skjevheter. Det er skjevheter i takkonstruksjonen, dette på grunn av at det er svikt i hyttepilarene under hytten.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt 60 mm. nivåforskjell på gulvkonstruksjonen på det ene soverommet. I stuen ble det målt 50 mm. nivåforskjell. Det er registrert at det er montert tre bjelke opp i mellom bjelkene under hytten. Det er brukt eldre betongplater som som kan inneholde asbest, disse må leveres som spesialavfall om de skal byttes ut.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik: Det er registrert svikt i flere pilarer som har medført til skjevheter i gulvkonstruksjonen og takkonstruksjonen.

Følgende avvik har fått TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK;

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner har punktvis lekkasjer. Taknedløp slipper vann ved piparer. Takrennene har skjevheter, dette på sees i sammenheng med svikt i pilarer under hytten.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Dette må sees i sammenheng med skjevheter i pilarene.

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Må sees i sammenheng med svikt i pilarene.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Bærekonstruksjonen til terrasser har skjevheter. Krav til rekkverks høyde var 0.9 m. på byggetidspunktet. Dagens krav er 1.0 m.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik: Det mangler håndløper og trappene har behov for vedlikehold.

Innvendig > Overflater - 2

Det er avvik: Det mangler gulvlister på soverommene, gangen og boden.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

Det er avvik: Det er ikke fuget mellom sokkellisten og våtromsplatene. Det er utettheter i våtsonen under vasken. Det er ikke fuget i de innvendige hjørnene. Det er fuget i innvendig hjørne i dusjhjørne.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning. Resten av installasjonene fremstår med normal slitasje.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det mangler tettemuffer i forbindelse med vannrørene.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3,

KONGENESVEIEN, HYTTE 27

og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har kommentert følgende:

Spørsmål 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Nytt belegg, varmekabler, våtromspanel, dusj, toalett, servant.

Spørsmål 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja, dette ble gjort av ufaglært egeninnsats.

Spørsmål 2.2: Er arbeidet byggemeldt? Nei.

Spørsmål 4: Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Laget nytt kjøkken, rør i rør løsning. Arbeid utført av Andreas Telhaug, Tømmermann Eiken.

Spørsmål 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Elektrisk anlegg ble byttet ut til nytt når hytta ble påbygget. Nytt sikringskap. Alt gjort av faglært. Arbeid utført av Andreas Telhaug, tømmermann, Eiken.

Spørsmål 11.1: Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

Spørsmål 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Terrasser er laget med egeninnsats. Terrasse utfør dør er laget av Tømmermann.

Tilleggskommentar: Eier av Fritidsbolig har opparbeidet parkering til 2-3 biler på tidligere grunneiers eiendom og oppfordring. Denne parkeringsplassen blir kun brukt av eier av nr.3.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Kjørevei helt frem til hytten. Sentralt i Eiken, sving av fra hovedveien og følg Kongenesveien innover, ta så til høyre inn til hytteområdet ved vannet. Følg skilting og hytten er merket med TIL SALGS-plakat på veggen.

BELIGGENHET

Hytten ligger nydelig til like ved Lygnevannet i Eiken. Felles hytteområde med 9 hytter på en felles tomt som er seksjonert. Ellers boliger og hytter i nærområdet. Sentralt beliggende med nærhet til butikker, bensinstasjon m.m. Flott turområde ved vannet og nærområde, samt på Hekkfjell.

TOMT

Areal: 9 277 kvm, Eierform: Fellestomt

Felles eiertomt som er oppdelt i 9 seksjoner, jfr. vedlagte seksjonering. Tomten er ikke nøyaktig oppmålt, men i snitt er tomtene på ca. 500 kvm.

Denne tomten er pent opparbeidet og beplantet. Flere fine uteplasser på terrasse og ned til vannet Lygne. Fine bademuligheter her og andre plasser i nærområdet. Solrik tomt og kveldssol kommer på terrassen mot vest.

PARKERING

Tilhører egen parkeringsplass for 2 biler, beliggende på hovedbruket. Den er opparbeidet av hytteeier. Felles parkeringsplass innerst på felles tomt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest for opprinnelig hytte. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av FYLL INN. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på tilbygg oppført i 2006, iflg. Hægebostad kommune. Manglende ferdigattest/brukstillatelse innebærer at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i område med vedtatt kommunedelplan for Eiken. Bygning er registrert som hytte.

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

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei og felles privat vei (siste stykket). Tilknyttet offentlig vann og avløp. Vannmåler er installert.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 900056, Tinglyst: 11.10.1912 - bestemmelse om veg

Dagboknr.: 900083, Tinglyst: 03.12.1932 - skjønn

Dagboknr.: 900083, Tinglyst: 27.03.1933 - elektriske kraftlinjer

Dagboknr.: 990062, Tinglyst: 25.02.1952 - elektriske kraftlinjer

Dagboknr.: 3293, Tinglyst: 15.12.1972 - jordskifte (bruksrett til beite mm)

Dagboknr.: 990, Tinglyst: 25.03.1976 - Best. om vann/kloakkledn.

Det er registrert flere servitutter. (se grunnboksutskrift). Disse gjelder hovedbruket og er overført derfra. Kopi er derfor ikke innhentet.

Dagboknr.: 1776, Tinglyst: 16.06.2003 - erklæring/avtale og bestemmelse om veg + seksjonering.

Kopi av seksjonering med bestemmelser og vedtekter, fåes hos megler. Vedlagt i salgsoppgaven.

Dagboknr.: 875303, Tinglyst: 09.11.2010 - kjøpekontrakt (gjelder Eiken næringspark) - ikke relevant

Dagboknr.: 233500, Tinglyst: 20.03.2013 - jordskifte - knyttet til Eiken næringspark - ikke relevant.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

UTLEIE

Hytten har ikke egen utleiedel.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

1 780 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

44 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 780 000,-))

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

60 970,- (Omkostninger totalt)

1 840 970,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 8 850 pr. år

faste avgifter for 2023; renovasjon, off. vann og kloakkavgift, feiing. Det betales i tillegg kr 62,06 pr kubikk brukt vann. (Eks. 50 kubikk = kr 3.103)

EIENDOMSSKATT

Høgebostad kommune har ikke eiendomsskatt pr. nå.

FORMUESVERDI

Kr. 221 444,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Kongenesveien, hytte 27, Gnr. 74 Bnr. 188 Snr. 3 i

KONGENESVEIEN, HYTTE 27

Hægebostad kommune.

BOLIGTYPE

Hytte

EIERFORM

Selveier

SELGER

Turid Kvamsøe

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger fritidsboligen: komfyr, koketopp (induksjon), oppvaskmaskin, kjøleskap. Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 40 40 80 72.

OVERTAGELSE

Snarlig / Etter nærmere avtale.

FINANSIERING

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

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har

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

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

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

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

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

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

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

61-23-0094

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig

KONGENESVEIEN, HYTTE 27

på Sørmeidlerens hjemmeside
www.sormegleren.no/61-23-0094. Dokumentene kan
også fås hos megler ved forespørsel.
Det tas forbehold om endringer i offentlige
avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF Odd Terje Vatnedal, tlf. 40 40 80
72

VEDERLAG

Digital Markedspakke Synlig (Kr.4 450)
Oppgjørs-og visningshonorar (Kr.11 500)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 780 000,-) (Kr.49 000)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Totalt kr. (Kr.80 435)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

PRODUKSJONSDATO

18.08.2023

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 16.10.2023



Terrasse ved inngangspartiet. Flott utsikt til Lygnevannet.



Gang



Bad/wc/dusj



Plantegning



Stue - god vedovn og strøm tilknyttet



Kjøkken, inkl. hvitevarer



Kjøkken og stue



Stue





Soverom 3 av 3. Utgang til terrasse i ende.



Utsikt mot vannet fra terrasse



Adkomst til hytten og utsikt



Terrasse med partytelt



Flere fine uteplasser på terrasser



Terrasse - utsikt. Utemøbler medfølger.



Nede ved vannet - oversikt til bukten



Nydelig beliggende ved Lygnevannet

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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: VASKEMASKIN
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
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, persienn**er 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side


Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

- SELGES MØBLERT.

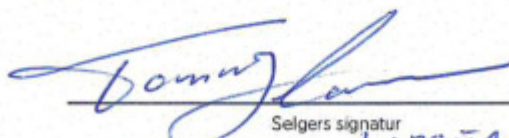
SELGER TAR MED GYNGESTOL OG ROTTING STOLER PÅ TERRASSEN.

UTEMØBLER MED GRILL FØLGER MED HANDEL.

STIGE, GRESSKUPPER, TRIKEBÅR FØLGER MED I HANDEL.

STAVANGER 20/7-23

Sted/dato


Selgers signatur
TOMMY. LARSEN

Selgers signatur

Kongenesveien 33

Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 27 min	🚗
🚏	Snartemo stasjon	19 min	🚗
	Buss, tog	17.2 km	
🚏	Snartemo stasjon	19 min	🚗
	Linje F5	17.2 km	
🚏	Skeie	7 min	🚶
	Linje 240, 241, 242, 244	0.5 km	
🚏	Skeie kryss	15 min	🚶
	Linje 240, 241, 242	1.3 km	

Avstand til byer

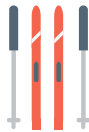
Lyngdal	45 min	🚗
Flekkefjord	59 min	🚗
Mandal	1 t 10 min	🚗
Kristiansand	1 t 24 min	🚗
Grimstad	1 t 46 min	🚗
Egersund	1 t 50 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Tingvatn fornminnepark - Hægebostad ...	11 min	🚗
🚗	Hægebostad kommunehus - Hægebos...	13 min	🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 2.1 km
 - 14 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Naglestad Skisenter
 - Kjøretid: 19 min
 - Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

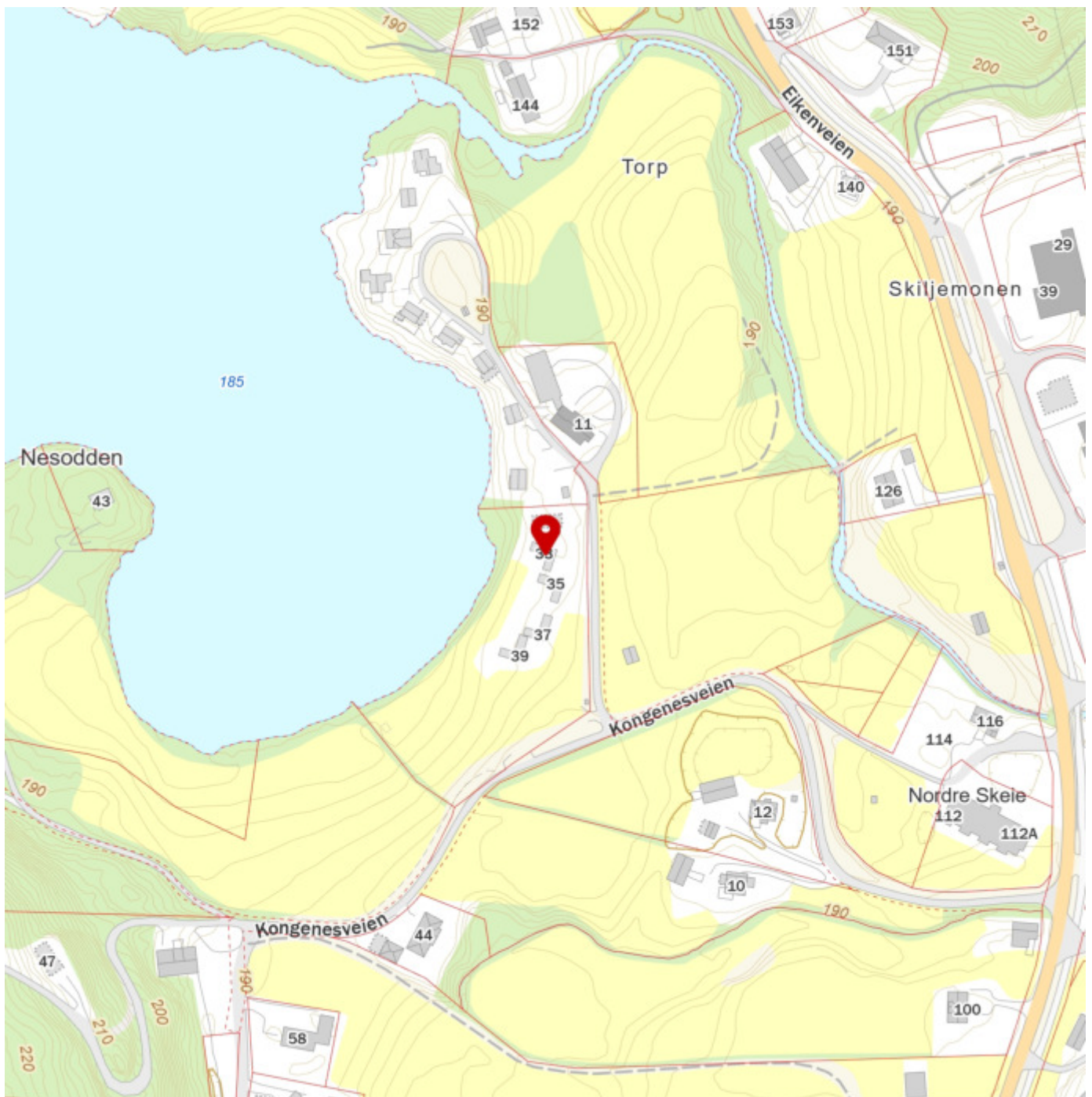
Kvåsfossen	27 min	🚗
Kyrkjebygd fleirbrukshall (kulturbygg)	36 min	🚗

Sport

⚽	Eiken skoles	5 min	🚗
	Ballspill, fotball, friidrett	3.9 km	
⚽	Eiken feriesenters balløkke	10 min	🚗
	Ballspill	7.2 km	

Dagligvare

Bunnpris Eiken	7 min	🚶
Post i butikk, søndagsåpent	0.6 km	
Coop Prix Eiken	9 min	🚶
PostNord	0.7 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmejlern, 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

Tilstandsrapport

📍 Kongenesveien 0, 4596

📖 HÆGEBOSTAD kommune

gnr. 74, bnr. 188, snr. 3

Areal (BRA): Fritidsbolig 69 m²



Befaringsdato: 26.07.2023

Rapportdato: 16.08.2023

Oppdragsnr.: 20026-1212

Referansenummer: VE1993

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Alfred Møll



Gyldig rapport
16.08.2023

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

Norsk takst

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

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

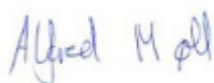
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringseiendommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 48291114 eller post@takstmann-severinsen.no

Rapportansvarlig



Alfred Møll

Uavhengig Takstingeniør

alfred@takstmann-severinsen.no

909 24 201

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med torvtak. Det er registrert takpapp og knotteplast på taket under torven. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og ved nytt tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2005. Det er også et vindu med enkelt glass som er etablert i stuen. Ytterdørene har karmen av tre og er skiftet ut i 2005 ifølge eier. Det er etablert 3 stk. terrasser i forbindelse med hytten. Det er utvendige trapper av tre i forbindelse med terrassene/verandaene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Hytta har bjelkelag av tre mot det fri med plater på undersiden. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Hytten står på piler. Hytten har isolert ståpipe med vedovn i stuen. Innvendig har hytten furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er ifra 2005 ifølge eier. Belegget er lagt av ufaglærte, ifølge eiers egenerklæring. Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er etablert oppkant med belegget i forbindelse med døren. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull på soverommet i veggen bak dusjhjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre, fra 2005. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra oppgradering. Hytten har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden. Varmtvannstanken har et volum på ca. 50 liter, er produsert i 2005 og er plassert i kjøkkeninnredningen ved siden av vasken. Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Hytten har røykvarsler og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Vurderingen baserer seg på funn inne i bygningen og observasjoner ved grunnmur. Hytten står på piler.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger. Hytta er oppført på piler. Boligen er oppført i skrånende terreng. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL) og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	69	66	3
Sum	69	66	3

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

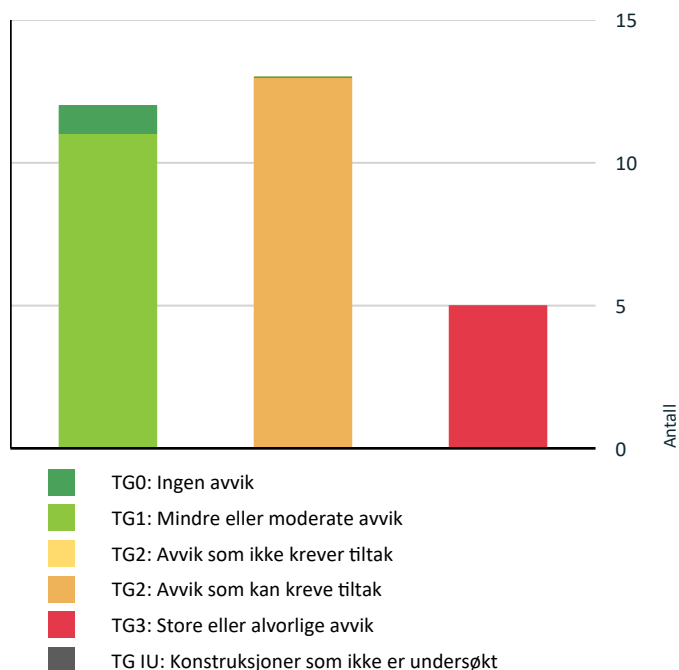
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger fra tilbygg i 2006. Det er bygget en bod i en del av trapperommet/gang i tilbygget, dette avviker fra tegningene.

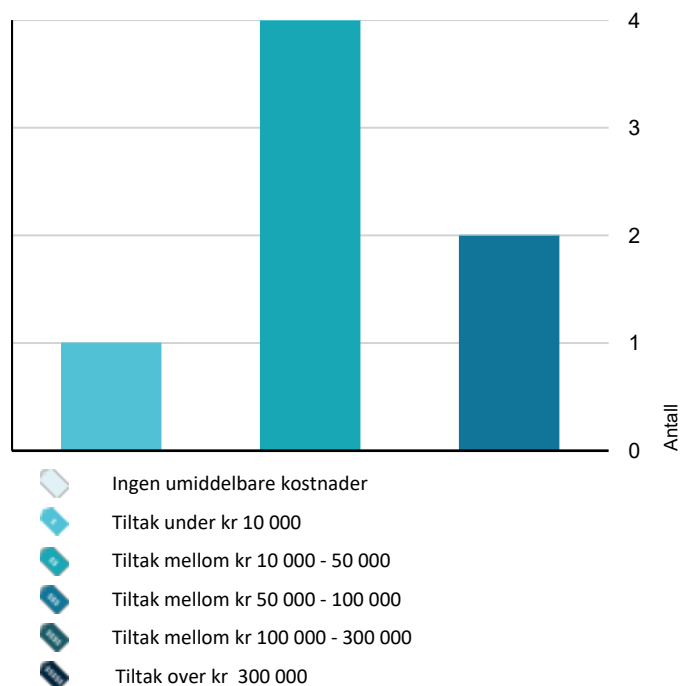
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er kun boligen/fritidsboligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

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

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ikke registrert lufting av takkonstruksjonen på den eldste delen. På tilbygget er det registrert luftespalter i gesimsen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert manglende musetetting bak kledningen på den eldste delen av hytten. Skjevhetene må sees i sammenheng med med svikt i pilarene, gjelder spesielt ned mot vannet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevheter i takkonstruksjonen, dette på grunn av at det er svikt i hyttepilarene under hytten.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 60 mm. nivåforskjell på gulvkonstruksjonen på det ene soverommet. I stuen ble det målt 50 mm. nivåforskjell. Det er registrert at det er montert tre bjelke opp i mellom bjelkene under hytten. Det er brukt eldre betongplater som som kan inneholde asbest, disse må leveres som spesialavfall om de skal byttes ut.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert svikt i flere pilarer som har medført til skjevheter i gulvkonstruksjonen og takkonstruksjonen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Taknedløp slipper vann ved piparer. Takrennene har skjevheter, dette på sees i sammenheng med svikt i pilarer under hytten.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Dette må sees i sammenheng med skjevheter i pilarene.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Må sees i sammenheng med svikt i pilarene.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.

Bærekonstruksjonen til terrasser har skjevheter. Krav til rekkverks høyde var 0.9 m. på byggetidspunktet. Dagens krav er 1.0 m.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler håndløper og trappene har behov for vedlikehold.



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler gulvlister på soverommene, gangen og boden.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke fuget mellom sokkellisten og våtromsplatene. Det er utettheter i våtsonen under vasken. Det er ikke fuget i de innvendige hjørnene. Det er fuget i innvendig hjørne i dusjhjørne.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Resten av installasjonene fremstår med normal slitasje.



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangler tettemuffer i forbindelse med vannrørene.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Standard

Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

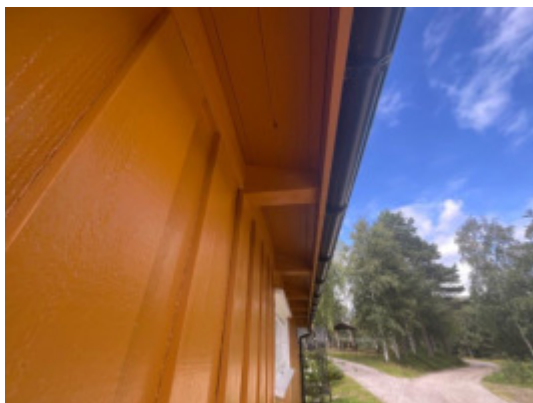
Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 3

Taket er tekket med torvtak. Det er registrert takpapp og knotteplast på taket under torven.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ikke registrert lufting av takkonstruksjonen på den eldste delen. På tilbygget er det registrert luftespalter i gesimsen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

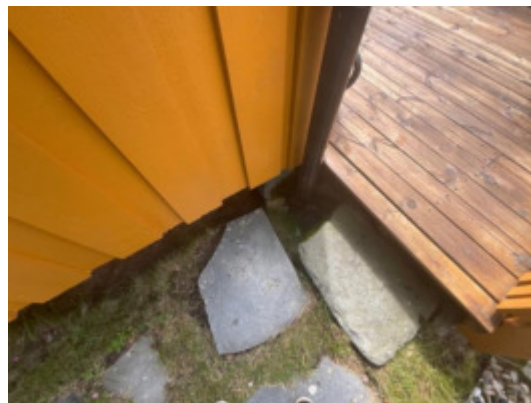
Lufting og ventilering av taket på den eldste delen må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.



Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Taknedløp slipper vann ved piparer. Takrennene har skjevheter, dette på sees i sammenheng med svikt i piler under hytten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å lede vekk vannet fra hytten og pilarene.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 3

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og ved nytt tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert manglende musetetting bak kledningen på den eldste delen av hytten. Skjevhetene må sees i sammenheng med med svikt i pilarene, gjelder spesielt ned mot vannet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skjevhetene rettes opp i forbindelse med utbedringer ved pilarene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevheter i takkonstruksjonen, dette på grunn av at det er svikt i hyttepilarene under hytten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

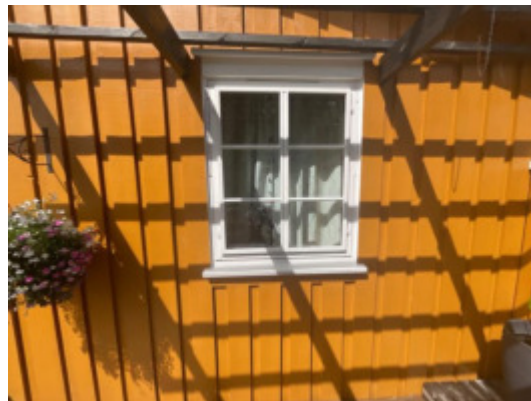
Kostnadsestimatet og skjevheter må sees i sammenheng med svikt i pilarer under hytten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2005. Det er også et vindu med enkelt glass som er etablert i stuen.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Dette må sees i sammenheng med skjevheter i pilarene.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

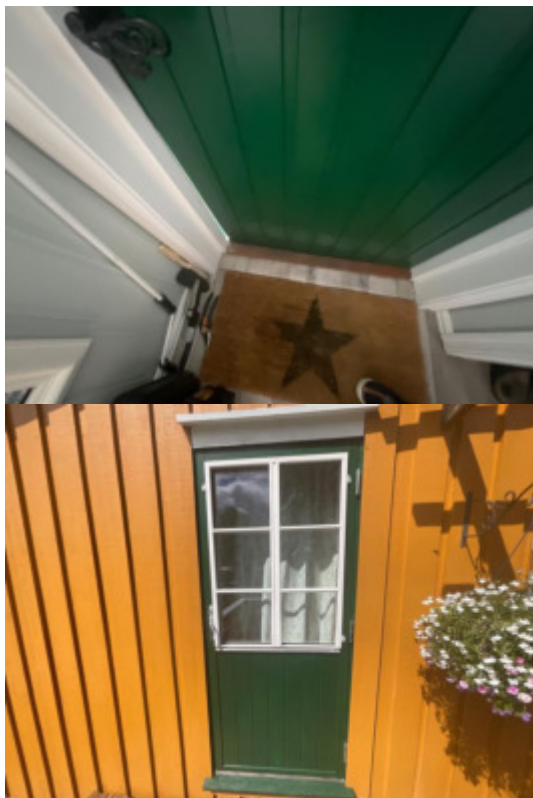
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Ytterdørene har karmen av tre og er skiftet ut i 2005 ifølge eier.



Vurdering av avvik:

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

Må sees i sammenheng med svikt i pilarene.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er etablert 3 stk. terrasser i forbindelse med hytten .



Vurdering av avvik:

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

Bærekonstruksjonen til terrasser har skjevheter. Krav til rekkverks høyde var 0.9 m. på byggetidspunktet. Dagens krav er 1.0 m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må gjøres tiltak med pilarer til terrassene. Det er krav om utbedring av rekkverkshøyde til byggetidspunktet da kravet var 0.9 m.

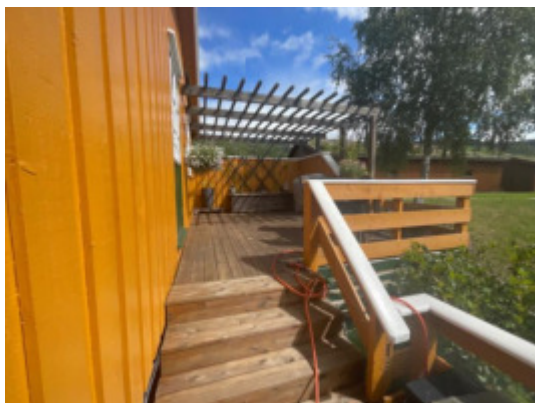
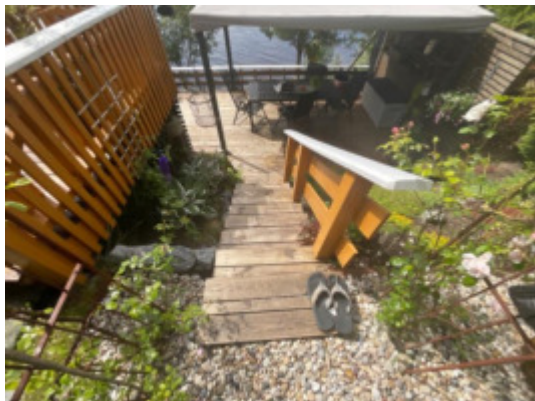
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Det er utvendige trapper av tre i forbindelse med terrassene/verandaene.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper og trappene har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det mangler håndløper og trappene har behov for vedlikehold.

INNENDIG

Overflater

TG 1

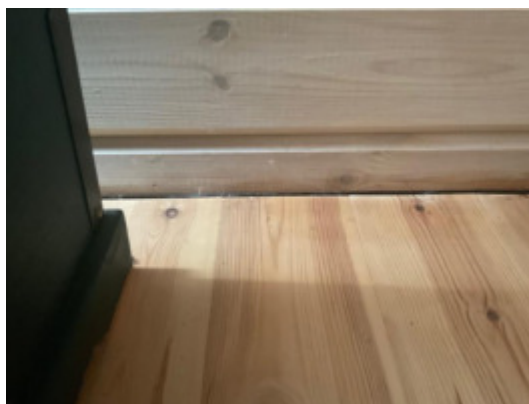
Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.



Overflater - 2

TG 2

Det mangler



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler gulvlister på soverommene, gangen og boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere gulvlister.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Hytta har bjelkelag av tre mot det fri med plater på undersiden.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 60 mm. nivåforskjell på gulvkonstruksjonen på det ene soverommet. I stuen ble det målt 50 mm. nivåforskjell. Det er registrert at det er montert tre bjelke opp i mellom bjelkene under hytten. Det er brukt eldre betongplater som kan inneholde asbest, disse må leveres som spesialavfall om de skal byttes ut.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det anbefales å prøve å jekke opp hytten. Det må også foretas undersøkelse på hytte pilarene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TO 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Hytten står på pilarer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TO 2

Hytten har isolert stålpipes med vedovn i stuen.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Innvendige dører

TO 1

Innvendig har hytten furu fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

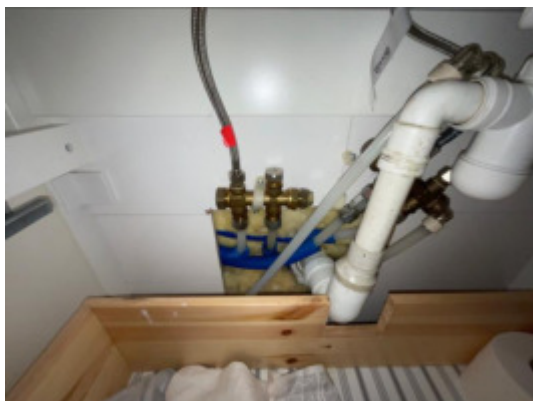
Generell

Badet er ifra 2005 ifølge eier. Belegget er lagt av ufaglærte, ifølge eiers egenerklæring.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuget mellom sokkellisten og våtromsplatene. Det er utettheter i våtsonen under vasken. Det er ikke fuget i de innvendige hjørnene. Det er fuget i innvendig hjørne i dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuge imellom sokkellisten og våtromsplatene. Tette rundt rørene under vasken slik at det ikke kan renne vann inn i veggkonstruksjonen.

Overflater Gulv

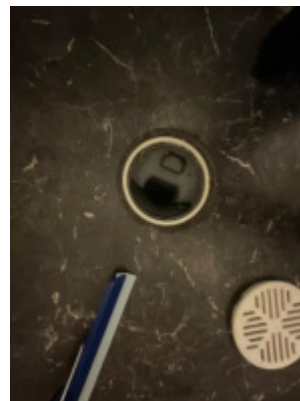
TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er etablert oppkant med belegget i forbindelse med døren.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
- Resten av installasjonene fremstår med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon

TG 2

Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull på soverommet i veggen bak dusjhjørne.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre, fra 2005. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Avtrekk

TG 1

Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

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



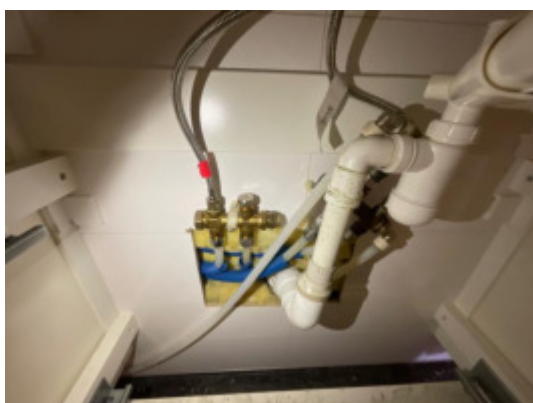
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

1 TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangler tettemuffer i forbindelse med vannrørene.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Montere tettemuffer.

Avløpsrør

1 TG 1

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra oppgradering.

Ventilasjon

1 TG 1

Hytten har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.

Varmtvannstank

1 TG 1

Varmtvannstanken har et volum på ca. 50 liter, er produsert i 2005 og er plassert i kjøkkeninnredningen ved siden av vasken.



Elektrisk anlegg

1 TG 2

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2015
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
7. 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

Tilstandsrapport

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

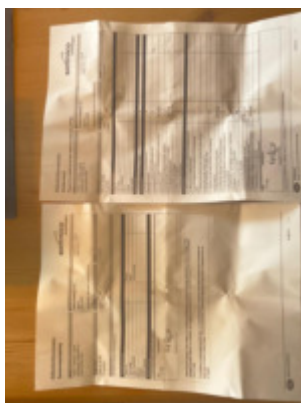
Nei

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.



Branntekniske forhold

TG 0

Hytten har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Vurderingen baserer seg på funn inne i bygningen og observasjoner ved grunnmur. Hytten står på piler.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 3

Hytta er oppført på pilarer.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svikt i flere pilarer som har medført til skjevheter i gulvkonstruksjonen og takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres til tak i forbindelse med pilarene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

Boligen er oppført i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	69	66	3	Vindfang , Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Boder
Sum	69	66	3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger fra tilbygg i 2006. Det er bygget en bod i en del av trapperommet/gang i tilbygget, dette avviker fra tegningene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.7.2023	Alfred Møll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4226 HÆGEBOSTAD	74	188		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Kongenesveien 0							
Hjemmelshaver Kvamsøe Turid							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
100 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.07.2023		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger tilbygg	07.02.2006		Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.08.2023	Det foreligger ikke noen Brukstillat./ferdigatt. i kommunens arkiv.	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse tilbygg	09.03.2006		Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VE1993>

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.	
61230094	

Selger 1 navn
Turid Kvamsøe

Gateadresse	
Kongenesveien, snr. 3	
Poststed	Postnr
Eiken	4596

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Turid Kvamsøe

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

18

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalenr.

10903186/24

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt belegg, varmekabler, våtromspanel, dusj, toalett, servant

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ja dette ble gjort av ufaglært egeninnsats

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Laget nytt kjøkken, rør i rør løsning.

Arbeid utført av

Andreas Tellhaug Tømmermann Eiken

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektrisk anlegg ble byttet ut til nytt når hytta ble påbygget. Nytt sikringskap. Alt gjort av faglært.

Arbeid utført av

Andreas Tellhaug, tømmermann, Eiken

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasser er laget med egeninnsats. Terrasse utfør dør er laget av Tømmermann.

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Eier av Fritidsbolig har opparbeidet parkering til 2-3 biler på tidligere grunneiers eiendom og oppfordring. Denne parkeringsplassen blir kun brukt av eier av nr.3.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsgiver 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 forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet 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 næringseiendom
- 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
Turid Kvamsøe	e585985dc17dd5115a8ea37 3c4117d031b3ccac9	18.07.2023 15:24:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- 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>

**61-23-0094 Kongenesveien, snr. 3 - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 4226 HÆGEBOSTAD

Data uthentet:

17.07.2023 kl. 20:21

Seksjon: Gnr: 74 Bnr: 188 Snr: 3

Oppdatert per:

17.07.2023 kl. 20:14

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

[2021/145541-1/200](#)

04.02.2021 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 100.000

KJØPER: Kvamsøe Turid

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.

[1912/900056-1/40](#)

11.10.1912

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: Knr: 4226 Gnr: 74 Bnr: 5

Omlegging og utvidelse av vei fra Reveneset til Daleveien.

OVERFØRT FRA: 4226-74/188

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1932/900083-1/40](#)

03.12.1932

SKJØNN

Elektriske kraftlinjer

OVERFØRT FRA: 4226-74/188

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1933/900098-1/40](#)

27.03.1933

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

OVERFØRT FRA: 4226-74/188

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1952/990062-1/40](#)

25.02.1952

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

OVERFØRT FRA: 4226-74/188

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1972/3293-1/40](#)

15.12.1972

JORDSKIFTE

Bruksrett til beite m.m.

OVERFØRT FRA: 4226-74/188

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1976/990-1/40](#)

25.03.1976

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: Hægebostad kommune.

OVERFØRT FRA: 4226-74/188

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/501-1/40

06.02.1978

BRUKSRETT

RETTIGHETSHAVER:Knr:4226 Gnr:74 Bnr:9
RETTIGHETSHAVER:Knr:4226 Gnr:74 Bnr:10
Bestemmelse om beiterett
OVERFØRT FRA: 4226-74/188
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/3637-1/40

18.10.1979

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Vegvesenets betingelser vedtatt
OVERFØRT FRA: 4226-74/188
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/4016-1/40

29.11.1983

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:4226 Gnr:74 Bnr:112
OVERFØRT FRA: 4226-74/188
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/4234-1/40

21.12.1983

ERKLÆRING/AVTALE

BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: EIKEN IDRETTSKLAG
LYSLØYPE
OVERFØRT FRA: 4226-74/188
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/863-1/40

25.03.1991

JORDSKIFTE

Jordskiftesak nr. 14/83, Skeie nordre
OVERFØRT FRA: 4226-74/188
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/529-1/40

19.02.1993

ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av visse vilkår overfor Hægebostad kommune i forbindelse med veg på Skeie, K.sak 102/92.
Bestemmelse om veg
OVERFØRT FRA: 4226-74/188
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/3493-1/40

01.11.1994

RETTSBOK

Avtale- og ekspropriasjonsskjønn for gang/sykkelvei langs Rv. 42(9) - Sak B 185/92 v/Lyngdal herredsrett.
OVERFØRT FRA: 4226-74/188
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/1556-2/40

15.06.1995

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER:Knr:4226 Gnr:74 Bnr:68
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
OVERFØRT FRA: 4226-74/188
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/1557-2/40

15.06.1995

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER:Knr:4226 Gnr:74 Bnr:69
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
OVERFØRT FRA: 4226-74/188
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/1558-2/40

15.06.1995

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER:Knr:4226 Gnr:74 Bnr:70
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
OVERFØRT FRA: 4226-74/188
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/1350-1/40**ERKLÆRING/AVTALE**

07.05.1997 RETTIGHETSHAVER:Knr:4226 Gnr:74 Bnr:132
Bestemmelse om veg
OVERFØRT FRA: 4226-74/188
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/1776-3/40

16.06.2003 **ERKLÆRING/AVTALE**
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
OVERFØRT FRA: 4226-74/188/0/3 F
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/1776-4/40

16.06.2003 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER:Knr:4226 Gnr:74 Bnr:9
RETTIGHETSHAVER:Knr:4226 Gnr:74 Bnr:10
RETTIGHETSHAVER:Knr:4226 Gnr:74 Bnr:110
Bestemmelse om kjøreadkomst over fellesareal.
OVERFØRT FRA: 4226-74/188/0/3 F
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/875303-1/200

09.11.2010 **KJØPEKONTRAKT**
RETTIGHETSHAVER:HÆGEBOSTAD KOMMUNE
Org.nr: 964963916
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 4226-74/188
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/233500-8/200

20.03.2013 **JORDSKIFTE**
Jordskifte knyttet til Eiken Næringspark.
Jordskiftesak 1000-2010-0021 SKEIE
Marnar Jordskifterett
OVERFØRT FRA: 4226-74/188
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA**2020/1773282-1/200**

01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

2003/1776-1/40

16.06.2003 **SEKSJONERING**
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 40/485
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 9

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Returmeres etter tinglysing til

TINGLYST

16 JUNI 2003

LYNGDAL TINGRETT

DAGBOKNR.: 1776

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr. Kommunens navn

Gnr

Bnr

Festnr

Snr

1034 Høgelvassdal

74 9 1

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) 2)

Navn

Ideell andel 3)

Mona Skar

1/1


Doknr: 1776 Tinglyst 16.06.2003 Emb. 040
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	leggs areal	S-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	leggs areal	S-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	leggs areal	S-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	leggs areal	S-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	leggs areal
1	B	65	26	13				25				37				49			
2	B	50	6	14				26				38				50			
3	B	40	6	15				27				39				51			
4	B	40	6	16				28				40				52			
5	B	50	6	17				29				41				53			
6	B	50	6	18				30				42				54			
7	B	65	6	19				31				43				55			
8	B	50	6	20				32				44				56			
9	B	70	6	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				485				= nevner:				485							

4. Supplerende tekst 1)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres

Gnr 74 lnr 9, 10 skal ha videregående rett til
kjøpeadkomst over fellesareal på gnr 74, lnr 9, fno 1.
Gnr 74 lnr 110 skal ha rett til kjøpeadkomst over
fellesareal på gnr 74, lnr 9, fno 1

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☒ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en sameie/seksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted, dato

 Skien
 16.01.03

Eier/medeier (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

 Maria Skaar
 MARIA SKAAR
 Eier/medeier til
 fasteint og
 leilingsbruk

Ektefelle/registrert partner

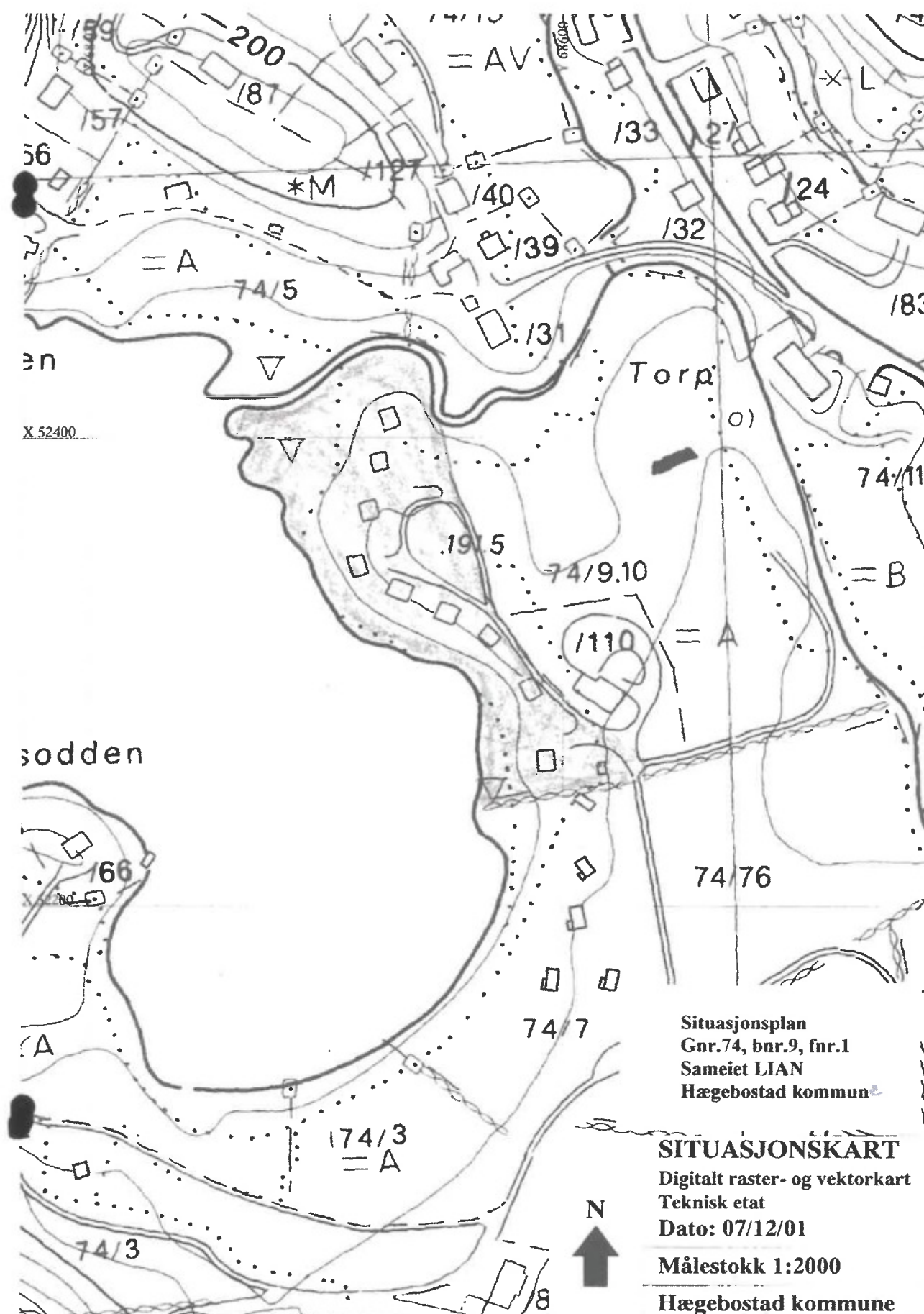
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvis samvittigheten reduseres)

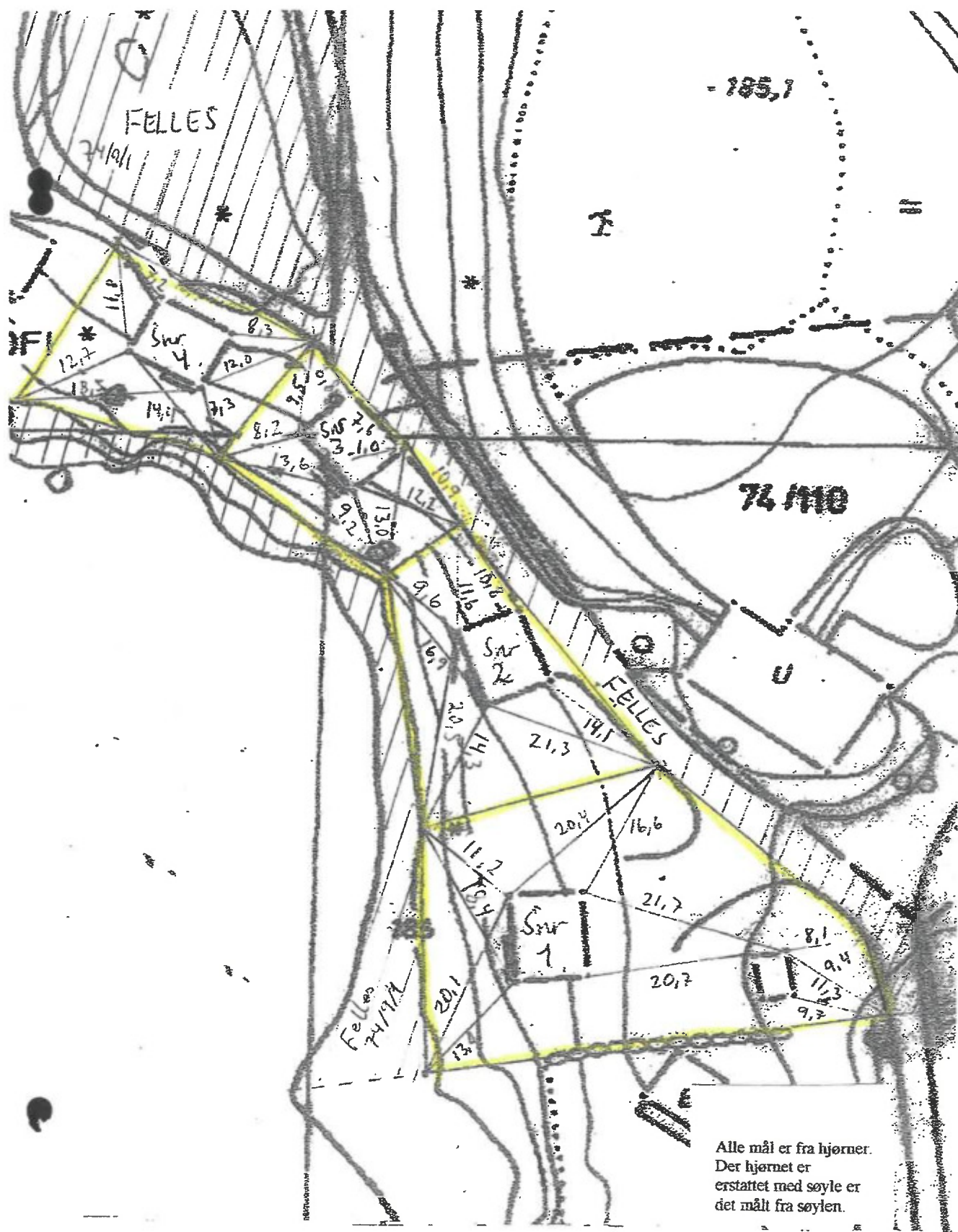
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering *	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☒ Malebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt * ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
74	9
1	
kommune	
Dato	Stempel og underskrift
10.06.2003	 HÆGEBOSTAD KOMMUNE Teknisk Sjef

Noter:

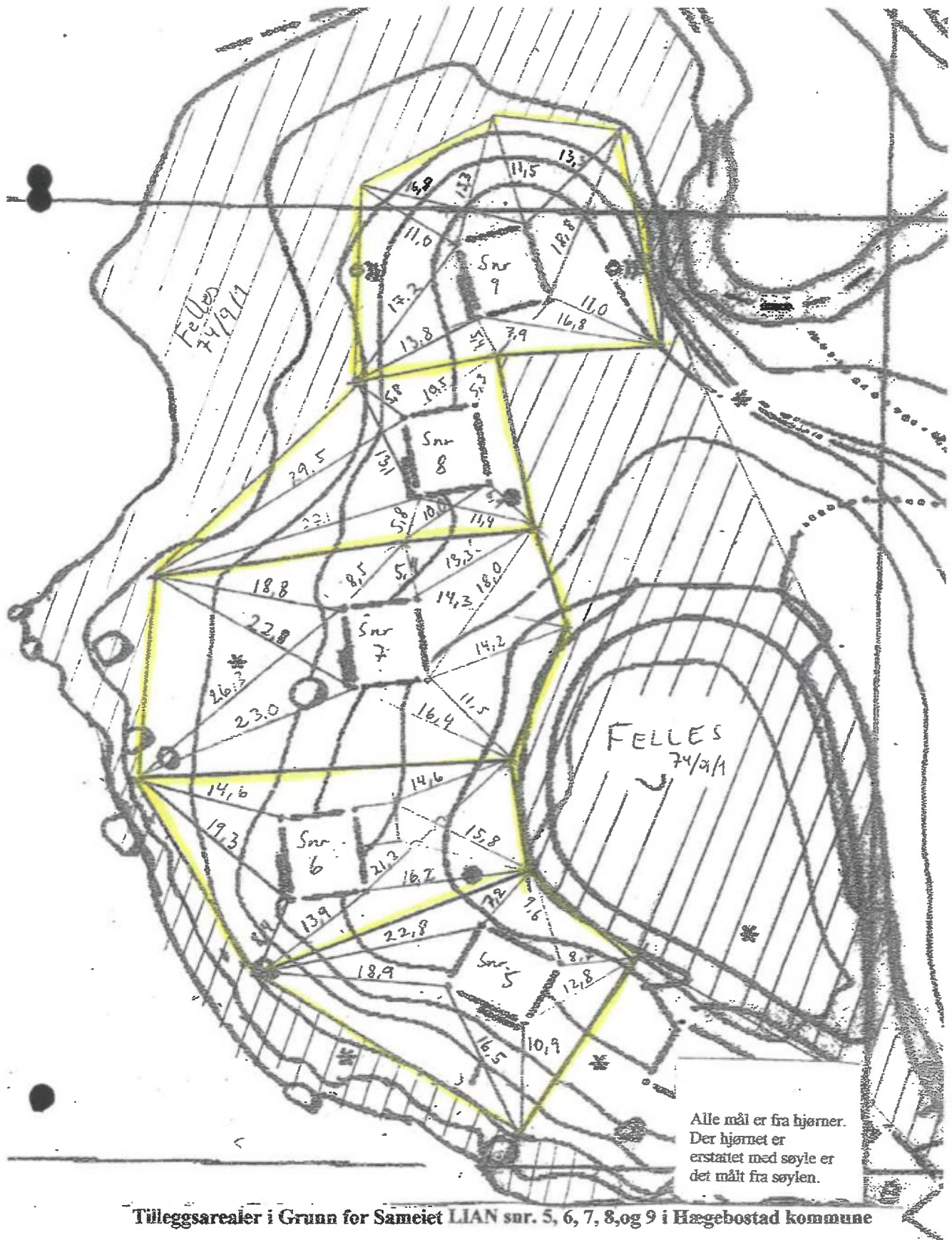
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og planlegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved malebrevkart med tinglysingsgjenpart.





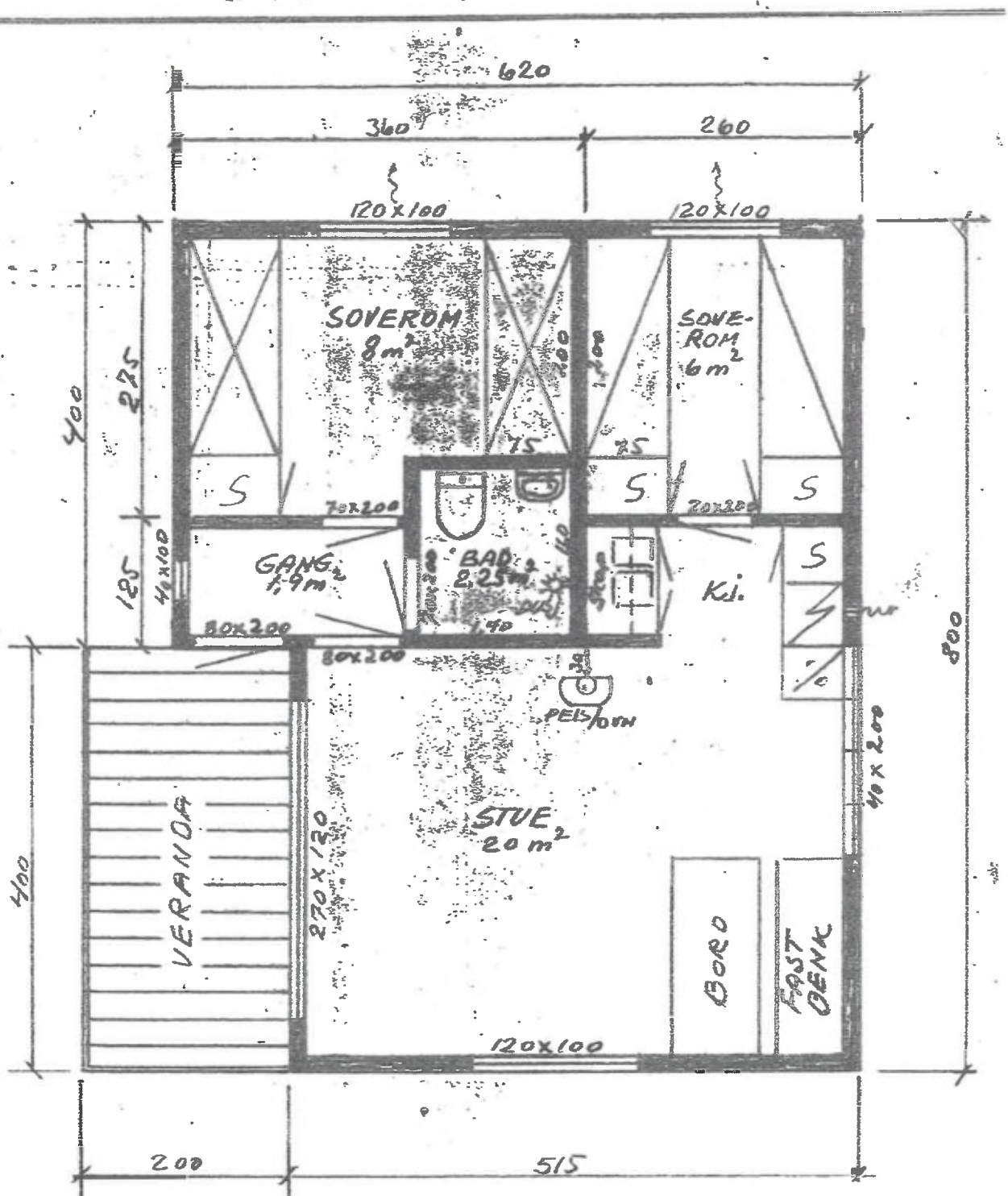
Tilleggsarealer i Grunn for Sameiet LIAN snr.1, 2, 3 og 4 i Hægebostad kommune

Vedlegg 2 av 12



Tilleggsarealer i Grunn for Sameiet LIAN snr. 5, 6, 7, 8, og 9 i Høgebostad kommune

Vedlegg 3 av 12



Sameiet LIAN
Gnr. 74 Bnr. 9 Fnr. 1
Hovedplan, Snr. 3
Dato: 16.12.02

Verlegg 6 av 12

**Vedtekter
For Eierseksjonssameiet
Sameiet LIAN
vedtatt i sameiemøte den.....**

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

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen
gnr.74, bnr.9, fnr.1 i Hægebostad kommune.
Sameiets navn er: **Sameiet LIAN**

KOPI

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 9 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilleggsdel vist på situasjonskart vedlagt tinglyst begjæring. Hver bruksenhet med tilhørende ideell sameieandel skal fritt kunne disponeres over ved bortleie, salg eller på annen måte i samsvar med den til en hver tid gjeldende lovgivning. Jfr. vedtektenes § 5.

§ 3. SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Alle beslutninger- med unntak av de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall- treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller til årsmøte med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkalling skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Det ordinære sameiermøtet skal.

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. Foreta valg av styreleder og eventuelt revisor

§ 4. STYRET

A) STYRETS SAMMENSETNING, ANTALL MEDLEMMER MM.

Sameiet skal ledes av et styre bestående av tre personer. Hvert styremedlem blir valgt for en periode på to år.

B) OM STYREMØTER, VEDTAKSFØRHET MM.

Det påhviler styreleder å innkalle til styremøter ved behov.

Styremøter ledes av styreleder. Ved styreleders fravær og når det ikke er valgt noen nestformann, velges en møteleder blant og av de andre styremedlemmene.

Er mer enn halvparten av styremedlemmene tilstede på styremøtet har styret kompetanse til å fatte de vedtak som det i henhold til sameiets egne vedtekter eller i lovgivningen er tillagt myndighet til.

Vedtak fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, forutsatt at mer enn en tredjedel av styremedlemmene stemmer for vedtaket. Står stemmene likt er møtelederens stemme avgjørende.

C) STYRETS ARBEID MM.

KOPI

Styret er underlagt sameiermøtets bestemmelser.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige drift, vedlikehold og ledelse av sameiet og som i det enkelte tilfelle ikke på sameiermøtet, eller i sameiets vedtekter, eller i den til enhver tid gjeldende lovgivning er lagt til andre organer.

Styret skal føre tilsyn med at sameiets formål fremmes i samsvar med vedtektene, dets egne og sameiermøtets vedtak, den til enhver tid gjeldende lovgivning, samt eventuelle krav eller pålegg fra offentlige myndigheter.

Det hører under styret å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører, samt fastsette dennes lønn.

Styret må på forhånd forelegge saker av stor viktighet for et sameiermøte, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

Styret skal føre protokoll fra forhandlingene på styremøter. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede på styremøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærtstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Seksjonseierne har innsyn i styrets protokoll og skal ved henvendelse til styrets formann gis innsyn i denne.

§ 5. FAKTISK RÅDIGHET

Seksjonseierne har eksklusiv rett til bruk av sin bruksenhet og rett til forholdsmessig bruk av eiendommens tilhørende fellesareal.

Arealet mellom hytte og vann/ bekk disponeres eksklusivt av vedkommende sameier. Sameieren plikter ved utleie/ utlån å informere leier/ låner om dette. Det er for øvrig ikke tillatt å oppføre gjerder og liknende som kan hindre fri ferdsel langs vannet/ bekken

KOPI

§ 6. VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av hoveddel og tilleggsdel av bruksenheten samt enhetens stikkledninger påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier.

Vedlikehold av fellesarealer, anlegg og utstyr (felles vei, vann- og avløpsledninger) er sameiets ansvar. Utgiftene fordeles mellom sameierne i forhold til den enkeltes andel (brøk i begjæring) i sameiet.

Ved skade på fellesareal, andre bruksenheter og tilleggsdeler hefter seksjonseier så langt ansvar følger av den til en hver tid gjeldende rett, også forvoldt av seksjonseierens husstandsmedlemmer eller den han har overlatt sin seksjon til _ enten ved lån eller utleie.

§ 7. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 8. VEDTEKTER

§ 5 i disse vedtekter kan ikke endres uten samtykke av alle 9 seksjonseierne

En seksjon må for øvrig ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

_____ den ____ / ____ - ____

Snr. 1

Snr. 6

Snr. 2

Snr. 7

Snr. 3

Snr. 8

Snr. 4

Snr. 9

Snr. 5

Eiendomsopplysninger fra Hægebostad kommune

Rekvirent:

Ambita

ønsker opplysninger om følgende eiendom:

Adresse: Kongenesvrien sek. 3

Gnr. 74, bnr. 188-3 i Hægebostad kommune.

Hjemmelshaver: Turid Kvamsøe

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 er²..... 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 forEiken.....

er utlagt til

Bygninger er registrert som.....Hv Hc.....

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 ...1:1000.....
 ..✓..Målebrev/grensejusteringer
Seksjoneringspapirer
 ..✓..Byggetillatelse
 ..✓..Bygningstegninger
Ferdigattest

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, 1/8-23

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



Skeie gnr. 74/188 seksjon 3
01.08.2023
Målestokk 1:1000
Hægebostad kommune

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/01475-4
Saksbehandler Tiril Bakke

Søknad om å skille ut festenr. 1 fra gnr. 74/9 ved Digrevollen på Skeie. Søker: Asbjørn Saur på vegne av Sameiet Lian

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskap	27.08.2020	106/20

Formannskap har behandlet saken i møte 27.08.2020 sak 106/20

Møtebehandling

Votering

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Formannskaps vedtak:

Rådmannen gir tillatelse til fradeling av festenr. 1 på gnr. 74/9 slik at de 9 hyttene kan få eget bruksnummer med tilhørende (allerede eksisterende) seksjonsnr med henvisning til pbl 20 – 1, bokstav m og § 20 – 4, bokstav d.

Det gis dispensasjon fra deleforbudet nærmere enn 50 m. fra vernet vassdrag i hht. pbl § 19 – 2 samt dispensasjon fra fradeling av hyttetomt i et LNF- område jf. samme paragraf.

Kommunen mener at det i denne saken er krav om oppmålingsforretning, jf. Matrikkelloven § 6 og en kopi av dette vedtaket sendes til Lister Oppmåling.

**Søknad om å skille ut festenr. 1 fra gnr. 74/9 ved Digrevollen på Skeie. Søker:
Asbjørn Saur på vegne av Sameiet Lian**

Rådmannens innstilling:

Rådmannen gir tillatelse til fradeling av festenr. 1 på gnr. 74/9 slik at de 9 hyttene kan få eget bruksnummer med tilhørende (allerede eksisterende) seksjonsnr med henvisning til pbl 20 – 1, bokstav m og § 20 – 4, bokstav d.

Det gis dispensasjon fra deleforbudet nærmere enn 50 m. fra vernet vassdrag i hht. pbl § 19 – 2 samt dispensasjon fra fradeling av hyttetomt i et LNF- område jf. samme paragraf.

Kommunen mener at det i denne saken er krav om oppmålingsforretning, jf. Matrikkelloven § 6 og en kopi av dette vedtaket sendes til Lister Oppmåling.

Vedlegg

Saken kort fortalt

Det er mottatt en søknad fra Asbjørn Saur som, på vegne av sameiet Lian, søker om å få fradele festetomt nr. 1 fra gnr. 74/9.

Sameiet Lian med festenr. 1 består av 9 hytter inndelt i seksjonsnummer. I tillegg har de et fellesareal hvor hytteeierne har rettigheter og plikter. Kart vises under;



Asbjørn Saur har fått fullmakt fra grunneier av gnr. 74/9 Maria Skaar til å søke fradelingen. Sameiet ønsker nå å fradele de 9 hyttene slik at de får gnr. 74/ bnr X og beholde seksjonsnumrene.

Eksempel gnr. 74, bnr. X, Snr. 1
 Eksempel gnr. 74, bnr. X, Snr. 2
 Eksempel gnr. 74, bnr. X, Snr. 3
 Osv...

Asbjørn Saur skriver i sin søknad at det ikke vil skje noen endring ellers ved/på hyttene annet enn at sameiet da er selveier av bnr.

Søknaden innebærer dispensasjon fra plan (Eiken Kommunedelplan) da alle hyttene befinner seg i LNF- område hvor det kun er tillatt med tiltak som ledd i stadbunden næring.

Vurdering

Søknaden behandles etter plan- og bygningsloven, vannressursloven samt matrikkelloven. Søknaden er en dispensasjonssak.

Fullmakt for å søke om fradeling:

Det foreligger fullmakt fra grunneier av gnr. 74/9 – Maria Skaar – om at det kan søkes fradeling av hyttene.

Arealplanstatus og dispensasjon for fradeling av hyttetomt i LNF- område samt dispensasjon for fradeling av tomt nærmere varig verna vassdrag enn 50 m:

Da tiltaket med å fradele de 9 hyttene og fellesarealet slik at det får eget bnr (men samtidig beholder seksjonsnumrene sine) ligger i et område som er lagt ut til LNF hvor det kun er

tillatt med tiltak som er ledd i stadbunden næring og hvor det også er deleforbud pga varig verna vassdrag må det dispenseres fra planbestemmelsene for å gi tillatelse til fradelingen.

Søknaden har vært på høring til Fylkesmannen i Agder som kom med følgende svar den 26.06.2020:

Vi viser til kommunens oversendelse av 12.06.2020.

Miljøvernavdelingen legger til grunn at fradelingen skjer til uendret bruk, da det eksisterer fritidsboliger på det aktuelle festet. Vi har vurdert omsøkte tiltak opp mot de nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, og har ut fra dette ingen merknader til saken.

Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.

Fylkesmannen skriver altså at fradelingen **ikke må føre til endret bruk.**

Søknaden har også vært på høring hos NVE som gav følgende uttalelse den 02.07.2020:

Viser til epost med kort redegjørelse for søknad om fradeling.

Sikkerhet mot flomfare

Tomta ligger i [aktsomhetssone for flom](#). Plan- og bygningslovens (PBL) [§28-1](#) stiller krav om tilstrekkelig sikkerhet ved fradeling av tomt. Kravene er spesifisert i Byggeteknisk forskrift [§7-2](#). Det må dokumenteres at krav til sikkerhet er oppnådd. Konsekvenser av klimaendringer må vurderes, jmfør [Statlige planretningslinjer for klimatilpasning](#). Se også informasjon og råd i [Klimaprofil Agder](#). Vi viser for øvrig til våre retningslinjer [2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#).

Vernehensyn

Lyngdalselva er et verna vassdrag. Det må ikke tillates tiltak som kan være til skade eller ulempe for [vernegrnlaget](#). Avhengig av verneverdier og arealtilstand, bør bygge- og anleggstiltak i vassdragsbeltet enten forbys, jf. PBL § 20-4, andre ledd e) og f), eller bare tillates dersom tiltaket inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan, jf. PBL § 20-4, andre ledd a). Dette fremgår av [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#). Vi forutsetter at Vannressurslovens [§35](#) legges til grunn ved kommunens behandling av søknaden.

NVE viser til at tomten ligger i aktsomhetsområde for flom og at fradeling i hht. pbl § 28 – 1 kun kan skje dersom tomt er sikret fra fare.

Hægebostad kommune mener at det ved fradeling av disse 9 tomtene ikke er nødvendig å ta stilling til at hyttene ligger i aktsomhetsområde for flom. Dette fordi det ikke skal oppføres nye bygg eller utvide bruk av hyttene.

NVE påpeker også at det «ikke kan tillates tiltak som kan være til skade eller ulempe for vernegrnlaget». Kommunen kan ikke se at vernegrnlaget blir skadet eller får noen videre ulempe som følge av at de 9 hyttene som allerede eksisterer får eget bruksnummer i stedet for å videre eksistere som festetomter.

NVE ønsker også at kommunen legger Vannressurslovens § 35 til grunn ved behandling av saken. Dette gjøres i eget punkt under.

Det synes for kommunen at planbestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon i forhold til fradeling av hyttetomt i LNF-område. Dette skyldes at hyttene eksisterer per i dag og det skal ikke oppføres nye hytter eller endres noe areal.

Sameiet Lian ønsker kun å fradele hyttetomtene slik at de får eget bruksnummer, da de kan i fellesskap være selveiere av egen tomt, men med egne seksjonsnummer.

Således synes det ikke å være store ulemper ved å gi dispensasjon for fradelingen av hyttene, det eneste som kan være negativt er presedensen det kan skape i forhold til andre hytter i LNF som ønsker å bli skilt ut.

Etter en oppsummering av ulemper vs. fordeler ved tiltaket gis det dispensasjon for fradeling av de 9 hyttene og fellesarealet i LNF-område i hht. pbl § 19 – 2.

Når det gjelder dispensasjon for fradeling nærmere varig verna vassdrag enn 50 m, står det følgende i Eiken Kommunedelplan;

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.

Samme begrunnelsen som for dispensasjon for fradeling av hyttetomt i LNF- område kan sies å gjelde også med tanke på deleforbud langs varig verna vassdrag.

Det eksisterer per i dag en festetomt (1) på gnr. 74/9 og det vil ikke føre til noen vesentlig endring som følge av å skille denne ut med eget bruksnummer.

I en oppsummert vurdering finner kommunen at man kan dispensere fra planbestemmelsen om forbud mot fradeling nærmere vann/vassdrag enn 50 meter med henvisning til pbl § 19 – 2.

Vannressursloven § 35:

NVE ønsket av kommunen la vannressursloven § 35 til grunn for behandling i saken.

I § 35 står det følgende;

§ 35. (andre vassdragstiltak i vernede vassdrag)

I vernede vassdrag der vernet ivaretas gjennom denne lov, kan eksisterende anlegg bestå og igangværende virksomhet fortsette, om ikke annet følger av §§ 66 og 67. For øvrig gjelder følgende særregler:

1. Eksisterende anlegg kan ikke tas i bruk til nye formål uten konsesjon etter § 8.
2. Dersom en endring i igangværende virksomhet innenfor rammen av gjeldende konsesjon vil påvirke verneverdiene i vassdraget, kan den bare skje med ny konsesjon. Det samme gjelder for gjenopptakelse av virksomhet som har vært innstilt i minst fem år.
3. I vernede vassdrag er tiltak etter § 12 første ledd ikke unntatt fra konsesjonsplikt etter § 8.
4. Vassdragsmyndigheten kan for nærmere angitte områder i vernede vassdrag fastsette at alle tiltak skal være meldepliktige.
5. Nye anlegg kan bare tillates hvis hensynet til verneverdiene i vassdraget ikke taler imot.
6. Ombygging av eksisterende anlegg som innebærer utvidelser, kan bare tillates hvis forholdene i vassdraget etter en samlet vurdering vil være miljømessig like gunstige som før ombyggingen.
7. Vannuttak er tillatt i samsvar med § 15. Vassdragsmyndigheten kan likevel fastsette en grense for det samlede vannuttak.
8. Når vassdragsmyndigheten treffer avgjørelser som gjelder et vernet vassdrag etter denne lov, skal det legges vesentlig vekt på hensynet til verneverdiene. Vassdragsmyndigheten kan avslå en søknad om konsesjon uten ytterligere saksbehandling. Blir det gitt konsesjon, skal begrunnelsen for vedtaket vise hvordan verneverdiene antas å bli berørt og hvorfor dette ikke har vært avgjørende for vedtaket.
9. Langs vernede vassdrag kan vassdragsmyndigheten treffe vedtak om å reetablere vegetasjon som er naturlig på stedet i en sone langs bredden som fastsettes i bindende plan etter plan- og bygningsloven. For tap som følge av vedtaket betales erstatning etter reglene i lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom. Med mindre annet er avtalt, fastsettes erstatningen ved skjønn som begjæres av vassdragsmyndigheten.

Kommunen antar at det er punkt 8 som er ønskelig at kommunen legger til grunn for behandling i denne saken, altså at det skal legges vesentlig vekt på verneverdiene.

Kommunen finner ikke at det skal medføre ulemper eller skade for verneverdiene i eller ved Lygne som følge av å gi tillatelse til at de 9 hyttetomtene kan få eget bruksnummer i stedet for festenummer.

Nabovarsel:

Det er dokumentert nabovarsel i hht. pbl § 21 – 3 og det er innen fristen ikke kommet merknader til tiltaket.

Kulturminneloven:

Det er ikke registrert kulturminner i nærheten av tiltaket.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke registrert rødlistede arter eller arter med nasjonal verdi i nærheten av tiltaket.

Skred/Ras/Flom:

Det er ifølge NVEs «skredatlas» fare for flom i området. Dette spiller imidlertid ikke noen rolle for tiltaket, da det kun er utskilling av et festenummer til eget bruksnummer.

Tillatelse etter plan- og bygningsloven:

Det gis tillatelse til fradeling av festenummer 1 fra gnr. 74/9 som omsøkt med henvisning til pbl § 20 – 1, bokstav a samt pbl § 20 – 4, bokstav d.

Således kan de 9 hyttene og fellesarealet få et eget bruksnummer men beholde sine eksisterende seksjonsnummer.

Tillatelse etter Matrikkeloven:

Det er søkt fradeling etter Matrikkeloven § 9 bokstav b og § 35.

Kommunen mener at det i denne saken er krav om oppmålingsforretning, jf. Matrikkeloven § 6.

En kopi av dette vedtaket blir oversendt Lister Oppmåling for gjennomføring av forretning.

Gebyr:

Saksbehandlingsgebyr blir tilsendt søker Asbjørn Saur. Totalt gebyr er 14 510,-

I dette ligger gebyr for «søknad om dispensasjon for dele- og byggeforbud mot vernet vassdrag» på 10 310,- samt gebyr for delingssaker etter pbl § 20-1 bokstav m på 4 200,-

Konklusjon

Det gis tillatelse og dispensasjon til fradeling av festnr. 1 på gnr. 74/9 som omsøkt.

Tomten kan skilles ut med eget bruksnummer og hyttene kan beholde sine seksjonsnummer.

RETT UTSKRIFT

DATO 2.september.2020

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 29.10.2020
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Ja

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registrert Askeladden hos Riksantikvaren. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr Kulturminne art
104616 Veianlegg

Vernetype
Automatisk fredet

Kategori
Arkeologisk lokalitet

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 74 / 188 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal 9 276,5 m2 Ukjent grenseforløp
Beregna areal for 74 / 188 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal 9 276,5 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		181220	SKAAR MARIA		EIKEN BU- OG OMSORGSSENT. OLA GARSONS VEI 4 4596 EIKEN	1 / 1
			Matrikkelenhet 4226 - 74 / 188 / 0 / 1			65 / 485
			Matrikkelenhet 4226 - 74 / 188 / 0 / 2			50 / 485
			Matrikkelenhet 4226 - 74 / 188 / 0 / 3			40 / 485
			Matrikkelenhet 4226 - 74 / 188 / 0 / 4			45 / 485
			Matrikkelenhet 4226 - 74 / 188 / 0 / 5			50 / 485
			Matrikkelenhet 4226 - 74 / 188 / 0 / 6			50 / 485
			Matrikkelenhet 4226 - 74 / 188 / 0 / 7			65 / 485
			Matrikkelenhet 4226 - 74 / 188 / 0 / 8			50 / 485
			Matrikkelenhet 4226 - 74 / 188 / 0 / 9			70 / 485

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481893	396536		9 276,5 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Arsak til feilretting	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	24.09.2020	Tinglyst	14.11.2020	heskjel	29.10.2020
Oppmålingsforretning	20/01475	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
	M 13/20	Avgiver	4226 - 74/9		-9 276,5
		Mottaker	4226 - 74/188		9 276,5
		Omnummerert til:	4226 - 74/188/0/1		
		Omnummerert fra:	4226 - 74/9/1/1		
		Omnummerert til:	4226 - 74/188/0/2		
		Omnummerert fra:	4226 - 74/9/1/2		
		Omnummerert til:	4226 - 74/188/0/3		
		Omnummerert fra:	4226 - 74/9/1/3		
		Omnummerert til:	4226 - 74/188/0/4		
		Omnummerert fra:	4226 - 74/9/1/4		
		Omnummerert til:	4226 - 74/188/0/5		
		Omnummerert fra:	4226 - 74/9/1/5		
		Omnummerert til:	4226 - 74/188/0/6		
		Omnummerert fra:	4226 - 74/9/1/6		
		Omnummerert til:	4226 - 74/188/0/7		
		Omnummerert fra:	4226 - 74/9/1/7		
		Omnummerert til:	4226 - 74/188/0/8		
		Omnummerert fra:	4226 - 74/9/1/8		
		Omnummerert til:	4226 - 74/188/0/9		
		Omnummerert fra:	4226 - 74/9/1/9		
		Tidligere festegrunn	4226 - 74/9/1		0
		Berørt	4226 - Mnr vann mangler		0
		Berørt	4226 - 74/7		0
		Berørt	4226 - 74/110		0
		Berørt	4226 - 74/172		0

Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32





Hægebostad kommune

KOPI

Særutskrift

Turid Kvamsøe

Stølstunet 17
4027 STAVANGER

Dykkar ref:

Vår ref:
06/00268-9

Sakshandsamar:
Ola Skeie

Arkivkode:
74/9/1/3

Dato:
15.06.2006

Særutskrift: Tilbygg til hytte og utviding av terrasse på Skeie gnr. 74, bnr. 9, festenr. 1, snr. 3. Søkjar: Turid Kvamsøe

Vedlagt følger utskrift av sak 131/06 av 13.06.06 i formannskapet.

Vedtaket kan påklagast til kommunen. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen.

Klagen skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket, angi vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskelege, og dei grunmar du vil oppgi for klagen. Dersom du klager så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, blir du også beden om å oppgi når denne meldinga kom fram.

Med helsing

for
Ola Skeie
senioringeniør
Hant Eiken



Tilbygg til hytte og utviding av terrasse på Skeie gnr. 74, bnr. 9, festnr. 1, snr. 3. Søkjar: Turid Kvamsøe

Saksnr	Utval	Motedato
131/06	Formannskapet	13.06.06

Rådmannen si innstilling:

Kommunen viser til sak 98/06 av 02.05.2006 i formannskapet og saksutgreiinga om søknad frå Turid Kvamsøe vedk. oppføring av tilbygg og utviding av terrasse for hytte på Digrevollen på Skeie.

Kommunen godkjenner tilbygg til hytte og utviding av terrasse for hytte i samsvar med teikningar motteken 15.05.2006 slik som omsøkt av Turid Kvamsøe under føresetnad av at det ikkje blir utført gravearbeid eller planeringar av noe slag mellom hytta og Lygne.

Handsaming i Formannskapet - 13.06.2006:

Innstillinga frå rådmannen blei samrøystes vedtatt.

Vedtak i Formannskapet - 13.06.2006:

Kommunen viser til sak 98/06 av 02.05.2006 i formannskapet og saksutgreiinga om søknad frå Turid Kvamsøe vedk. oppføring av tilbygg og utviding av terrasse for hytte på Digrevollen på Skeie.

Kommunen godkjenner tilbygg til hytte og utviding av terrasse for hytte i samsvar med teikningar motteken 15.05.2006 slik som omsøkt av Turid Kvamsøe under føresetnad av at det ikkje blir utført gravearbeid eller planeringar av noe slag mellom hytta og Lygne.

Samandrag:

Turid Kvamsøe søkte 09.03.2006 om løyve for tilbygg til og utviding av terrasse for eksisterande hytte på Digrevollen på Skeie gnr. 74, bnr. 9, fnr. 1, snr. 3.

Formannskapet behandla søknaden 02.05.2006 i sak 98/06 og gjorde dette vedtaket:

Kommunen viser til saksutgreiinga.

Turid Kvamsøe søkjar om å løyve til utviding av hytte og bygging av ny terrasse samt forstotningsmur på Digrevollen på Skeie. Den omsøkte hytta ligg ved eit av dei mest nytta badeområda i Lygne. Bygging nærare strandkanten enn nærast hytte ligg i dag, er ikkje tillate, jfr. føresegnene i Kommunedelplan Eiken.

Det er umåteleg viktig at friluftskvalitetane i området blir oppretthalden. Bygging ned mot og inn til stranda må ein unngå.

Kommunen finn ikkje å kunne gje dispensasjon for utviding av hytta med tilbygg og terrasse slik som omsøkt av Turid Kvamsøe.

Ein redusert utviding av terrassen tilsvarande den som blei godkjend på tomt snr. 2 og med eit tilpassa tilbygg, vil kommunen sjå annleis på og vurdere om ny søknad kjem. Søknaden vil bli send Fylkesmannen i Vest-Agder og Vest-Agder fylkeskommune til uttale for endeleg behandling i kommunen.

Saka har vore sendt til Fylkesmannen i Vest-Agder og Vest-Agder fylkeskommunen til uttalelse. Det er ikkje komen merknader til planenslik han er forma i vedtaket.

Nye teikningar er motteken 15.06.2006.

Elles så viser ein til tidligare behandling i saka.

Bakgrunn:

Saksdokument:

1	I	09.03.2006	Tilbygg til hytte og utviding av terrasse på Skeie nordre gnr. 74, bnr. 9, festnr. 1, seksjonsnr. 3.	Turid Kvamsøe
2	U	04.04.2006	Tilbygg til hytte på Skeie gnr. 74, bnr. 9, fnr. 1, snr. 3.	Turid Kvamsøe
3	I	09.04.2006	Tilbygg til hytte og utviding av terrasse på Skeie gnr. 74, bnr. 9, festnr. 1, snr. 3.	Turid Kvamsøe
4	I	09.03.2006	Nabovarsel.	Turid kvamsøe v/Johan Isaksen
5	S	20.04.2006	Tilbygg til hytte på Skeie gnr. 74, bnr. 9, fnr. 1, snr. 3. Søkjar: Turid Kvamsøe	
6	U	04.05.2006	Særutskrift: Tilbygg til hytte på Skeie gnr. 74, bnr. 9, fnr. 1, snr. 3. Søkjar: Turid Kvamsøe	Flere registrerte mottakere
7	I	11.05.2006	Korrigert søknad om tilbygg til hytte og utviding av terrasse på Skeie gnr. 74, bnr. 9, festnr. 1, seksjonsnr. 3.	Turid Kvamsøe

Vedlegg:

- 1 Teikningar datert 07.02.06, motteken 15.05.06

Vurdering:

Teikningane som er motteken 15.05.2006, meiner ein er i samsvar med vedtek 02.05.2006, sak 98/06 i formannskapet og bør kunne godkjennast.

Planen for tilbygget med endra terrasse bør kunne godkjennast under føresetnad av at det ikkje blir utført gravearbeid eller planeringar av noe slag nedover mot Lygne. Det betyr ingen gravemaskin mellom hytta og Lygne.

Hægebostad Kommune
Birkeland
4595 Tingvatn

Hægebostad kommune Servicekontoret	
Sak: 06/268	Saksbehandler: PLS
Dato: 15 MAI 2006	
Kode: 79/9	
Løpnr: 2194/06	
Doknr: 7	
Kassasjon	

Tasta 11.05.06

Sak: Korrigeret søknad om tilbygg til hytte på Skeie gnr.74, bnr.9, fnr.1, snr.3.

Viser til telefonsamtale med Overingeniør Ola Skeie i dag, for avklaring av tekniske uttrykk i avslag på tidligere søknad. I avslaget står det å lese følgende:

"Ein redusert utviding av terrassen tilsvarende den som blei godkjent på tomt snr.2 og med eit tilpassa tilbygg, vil kommunen sjå annerledes på og vurdere om ny søknad kjem. Søknaden vil bli....."

Det var denne ordlyden vi hadde behov for å få en tolkning av, slik at vi var sikker på å ha den rette forståelsen, før ny søknad sendes.

Vi vil få beklage at det av den første tegningen ikke klart fremgår mål på tilbygg. På vedlagte tegninger er målene inntegnet - og det er disse målene vi hele tiden har lagt til grunn - det har ikke fremkommet klart nok i tidligere innsendt dokumentasjon.

Tilbygget har ytre mål på 3,60m x 6,80m. Det er trukket 1m inn fra veien i forhold til eksisterende bygg. Eksisterende bygg er 6,20m bredt. Tilbygget er 6.80m bredt. Dette vil si at tilbygget kommer 1,60m ut fra eksisterende bygg.

Terrassen vil bli bygget til maks 2m fra veggen på eksisterende bygg, og avsluttes ved begynnelsen av tilbygget.

Det søkes således om følgende:

Tilbygg til hytte slik tegningen viser - med de mål tegningen er påført og som står nevnt tidligere i denne søknad.

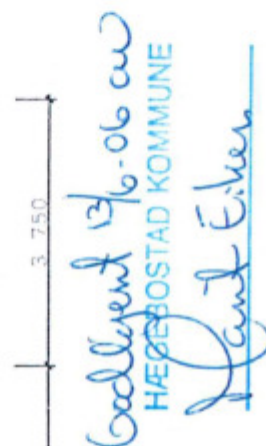
Bygging av terrasse tegningen viser - med de mål tegningen er påført og som står nevnt tidligere i denne søknad.

Da denne korrigerete søknad, etter vår forståelse er innenfor de rammer som kommunen angir i sitt svar på tidligere søknad, håper vi denne kan behandles av administrasjonen.

T. Kvamsøe

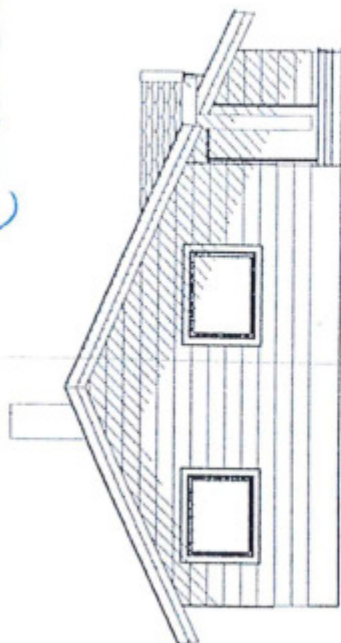
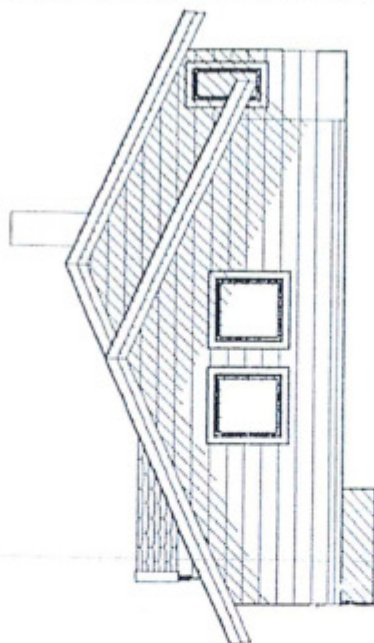
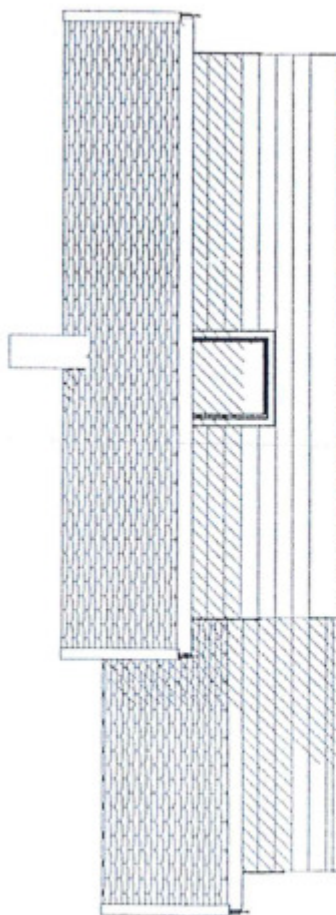
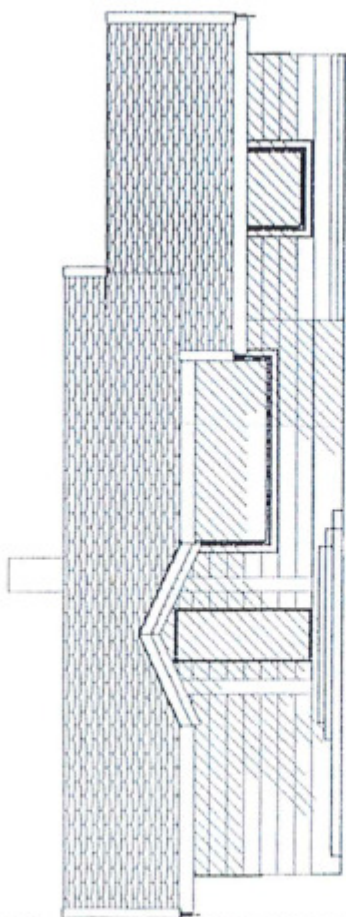
Turid Kvamsøe
Stølstunet 17
4027 Stavanger

3 vedlegg.



Eiken Hytter ANS
Handeland - 4596 Eiken
Tlf. 38 34 87 70 - fax 38 34 86 60
Org.nr. NO 971 137 061 MVA

Tilskshaver	Johan Isaksen & Turid Kvamsø Hytte GNR. 74 BNR. 9 4596 EIKEN
Tegn viser	
Plan	
Dato	07.02.06
Målestokk	
Tegnet	KÅH
	Geskje



Godkjent 13/6-06 av
HAGEBOSTAD KOMMUNE
Harald Eiken

Hagebostad kommune	
Servicekontoret	
Sak nr.	Saksbehandler
15 MAI 2006	
Dato:	
Kode:	
Løpnr:	
Doknr:	
Kassasjon:	

Tiltekningsnr

Johan Isaksen & Turid Kvamsø
Hytte GNR. 74 ENR. 9
4596 EIKEN

Tegn viser

Fasader

Dato

07.02.06

Målestokk

Tegnet

KÅH

Godkjent



Hægebostad kommune

Særutskrift

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «PostSted»

Dykkar ref:

Vår ref:
06/00268-6

Sakshandsamar:
Ola Skeie

Arkivkode:
74/9/1/3

Dato:
04.05.2006

Særutskrift: Tilbygg til hytte på Skeie gnr. 74, bnr. 9, fnr. 1, snr. 3. Søkjar: Turid Kvamsøe.

Vedlagt følger utskrift av sak 98/06 av 02.05.06 i formannskapet.

Uttalefrist: 31.05.06.

Vedtaket kan påklagast til kommunen. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen.

Klagen skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket, angi vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskelege, og dei grunnar du vil oppgi for klagen. Dersom du klager så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, blir du også beden om å oppgi når denne meldinga kom fram.

Med helsing

for
Ola Skeie
senioringenior
Hånt Eiken

Adressater:

Turid Kvamsøe	Stølstunet 17	4027	STAVANGER
Fylkesmannen i Vest-Agder	Serviceboks 513	4605	KRISTIANSAND S
Vest-Agder Fylkeskommune	Serviceboks 517	4605	KRISTIANSAND S



**Tilbygg til hytte på Skeie gnr. 74, bnr. 9, fnr. 1, snr. 3. Søkjar:
Turid Kvamsøe**

Saksnr	Utval	Motedato
098/06	Formannskapet	02.05.06

Rådmannen si innstilling:

Kommunen viser til saksutgreiinga.

Turid Kvamsøe søkjar om å løyve til utviding av hytte og bygging av ny terrasse samt forstøtningsmur på Digrevollen på Skeie. Den omsøkte hytta ligg ved eit av dei mest nytta badeområda i Lygne. Bygging nærare strandkanten enn nærast hytte ligg i dag, er ikkje tillate, jfr. føresegnene i *Kommunedelplan Eiken*.

Det er umåteleg viktig at friluftskvalitetane i området blir oppretthalden. Bygging ned mot og inn til stranda må ein unngå.

Kommunen finn ikkje å kunne gje dispensasjon for utviding av hytta med tilbygg og terrasse slik som omsøkt av Turid Kvamsøe.

Ein redusert utviding av terrassen tilsvarande den som blei godkjend på tomt snr. 2 og med eit tilpassa tilbygg, vil kommunen sjå annleis på og vurdere om ny søknad kjem. Søkningen vil bli send Fylkesmannen i Vest-Agder og Vest-Agder fylkes-kommune til uttale for endeleg behandling i kommunen.

Handsaming i Formannskapet - 02.05.2006:

Innstillinga frå rådmannen blei samrøystes vedtatt.

Vedtak i Formannskapet - 02.05.2006:

Kommunen viser til saksutgreiinga.

Turid Kvamsøe søkjar om å løyve til utviding av hytte og bygging av ny terrasse samt forstøtningsmur på Digrevollen på Skeie. Den omsøkte hytta ligg ved eit av dei mest nytta badeområda i Lygne. Bygging nærare strandkanten enn nærast hytte ligg i dag, er ikkje tillate, jfr. føresegnene i *Kommunedelplan Eiken*.

Det er umåteleg viktig at friluftskvalitetane i området blir oppretthalden. Bygging ned mot og inn til stranda må ein unngå.

Kommunen finn ikkje å kunne gje dispensasjon for utviding av hytta med tilbygg og terrasse slik som omsøkt av Turid Kvamsøe.

Ein redusert utviding av terrassen tilsvarende den som blei godkjend på tomt snr. 2 og med eit tilpassa tilbygg, vil kommunen sjå annleis på og vurdere om ny søknad kjem. Søknaden vil bli send Fylkesmannen i Vest-Agder og Vest-Agder fylkes-kommune til uttale for endeleg behandling i kommunen.

Samandrag:

Turid Kvamsøe søker om løyve for tilbygg til og utviding av terrasse for eksisterande hytte på Digrevollen på Skeie gnr. 74, bnr. 9, fnr. 1, snr. 3.

Brev av 09.03.2006 Johan Isaksen på vegne av Turid Kvamsøe lyder:

Vedlegg til melding om tiltak.

Viser til selve meldingen, vedlegg til denne og kvittering for nabovarsel.

Vedrørende utbygging av Gnr. 74, bnr.9 seksjon/hytte nr. 3:

Som det fremgår av vedlagte skisse som viser hyttas plassering i forhold til veien og Lygne, er det under 1 m fra hytteveggen til veien som går til de seks hyttene som ligger lengere nord i det aktuelle området. Sameiet eier kun en smal stripe på østsiden av veien – og det er i tillegg plassert en koplingsboks for strøm rett nord for hytte nr. 3, tett inntil veien på motsatt side. For hytta svinger veien svakt mot vest, og dette vil føre til at tilbygget faktisk blir liggende helt i kanten av veien. For å kunne gjennomføre utbyggingen, ser man det derfor som nødvendig å forskyve tilbygget litt sideveis. Tilbygget er senket 0,35 meter i forhold til eksisterende bygg. Terrassen som ønskes bygget på vestsiden er beregnet senket ned mot terrenget slik at man vil få minst mulig avstand mellom selve terrassen og terrenget. I tillegg vil avstanden kamufleres med espalier og beplantning.

Vedrørende oppføring av mur på vestsiden mot Lygne:

Det har de siste årene vært betydelig utvasking av masser i området. I særlig grad gjelder dette foran hyttene 2 og 3. Det er gitt tillatelse til oppføring av mur foran hytte nr. 2 for å stoppe denne utvasking. Det som ønskes foran hytte 3 er en videreføring av muren. Som tidligere nevnt ligger deler av kloakkanlegget meget utasatt til, mellom hytte 3 og 2, og vil om kort tid ligge helt i dagen dersom ikke denne prosessen stoppes. Utvasking finner sted når vannstanden er ekstra høy eller når det blåser sterkt – særlig vind fra Nord-Vest.

Vedlegg:

osv

I tilleggsskriv 09.04.2006 skriv Turid Kvamsøe bl.a.:

På den aktuelle tomta, er det ikke mulig å nytte uteplassen uten å bygge terrasse eller planere terrenget, da det ikke er noe flate partier i naturen. På den ene siden er det parkeringsplass til 2 biler, og den andre siden vil et lite flatt område bli utbygd, i henhold til planer i denne saken. Resten av terrenget er sterkt skrånende ned mot Lygne, og det er ikke mulig å plassere hagemobler eller drive lek/uteaktiviteter her.

Vi anser bygging av terrasse som et mindre "inngrep" enn det vil være å planere terrenget for å anlegge plen. De øvrige hytter i sameiet har enten hatt mulighet til å anlegge plen, eller det er naturlige flater i terrenget som kan nyttes til lek/uteaktiviteter. Dette kommer i tillegg til terrasser på øvrige hytter.

Vi håper derfor at kommunen kan imøtekomme vårt ønske/behov for den foreslåtte terrasse.

Bakgrunn:

Saksdokument:

1	I	09.03.2006	Tilbygg til hytte og utviding av terrasse på Skeie nordre gnr. 74, bnr. 9, festnr. 1, seksjonsnr. 3.	Turid Kvamsøe
2	U	04.04.2006	Tilbygg til hytte på Skeie gnr. 74, bnr. 9, fnr. 1, snr. 3.	Turid Kvamsøe
3	I	09.04.2006	Tilbygg til hytte og utviding av terrasse på Skeie gnr. 74, bnr. 9, festnr. 1, snr. 3.	Turid Kvamsøe
4	I	09.03.2006	Nabovarsel.	Turid kvamsøe v/Johan Isaksen

Turid Kvamsø søker om løyve til å utvide eksisterende hytte på Skeie fra 45,6 m² til 74,1 m² bebygd areal. I tillegg er det søkt om ny terrasse som kjem 4 m nærare Lygne enn slik hytta er i dag.

Hytta ligg i eit LNF- område (landbruk-, natur- og friluftsområde) på Digrevollen på Skeie, jfr. kommunedelfplan Eiken som kommunen vedtok 01.07.99 i k.sak 40/99, seinare endra og vedteken på nytt 05.06.2003, k.sak 40/03. Kartet viser at avstanden frå veranda til Lygne er liten.

Lygnavassdraget er varig verna for kraftutbygging og for området gjeld rikspolitiske retningslinjer med byggegrense på 100 m frå Lygne. Etter kommuneplanen kan likevel tiltak som ikkje ligg nærare vatnet en bebyggelsen i området, tillatast.

Etter *Kommunedelfplan Eiken* gjeld bl.a. desse føresegnene for området:

5. OMRÅDE LANGS VARIG VERNAS VASSDRAG

5.1

For Lygnavassdraget, som er varig verna, er følgjande delar av hovud- og sidevassdrag å oppfatte som omfatta av Rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag, og det er fastsett klassifisering og grense med forbod mot byggje- og anleggstiltak, jf. § 20-4, 2.ledd, pkt. f:

Namn, vassdrag	Klasse
* Sidevassdraget frå Lygne, Hobbesland, med Krokevatn til og med innløpet av Krokevatn	2
* Hovudvassdraget frå Haddeland (plangrensa mot kommunedelplan Hekksfjell) i nord til kommunegrensa med Lyngdal i sør, unnateke kommunedelplanområda: Snartemo, Birkeland, Skeie-Eiken	2
* Hovud- og sidevassdrag i kommunedelplanområda Skeie-Eiken, Birkeland og Snartemo.	1
Sidevassdraget Lislåna frå Birkeland, Lauen, Røydland, med Rossevatn til innløpet av Rossevatn.	2
* Sidevassdraget Landalsåna til planavgrensning Eiken – Tveiten	2
* Sidevassdraget Bjærumsåna frå Birkeland med Gletne til og med innløpet av Gletne.	2
* Sidevassdraget Royslandsåna frå Bjærum til utfallsosen i Løkevatn.	2

Klasse 1 og 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, bygningar, eller andre moderne tekniske anlegg/ingrep 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 stadbunden næring er tillate, men kommunen skal ved handsaming av søknader i hove til §§81 og 93 søke å medvirke til at tiltaka vert lokalisert utanom vassdragsbeltet med restriksjonar. Restaurering av kraftverk er tillate. Det er og tillate å etablere jordvatningsanlegg.

Omsøkte tiltak er i strid med føresegnene i kommunedelplanen. Det må eventuelt gjevast dispensasjon om tiltaket skal kunne godkjennast.

Tiltaket er søknadspliktig. Saka er fremja med melding. Det er akseptert i og med at ein ser saka som nok opplyst, jfr. tidlegare samtale med Johan Isaksen.

Vurdering:

Den omsøkte hytta ligg ved eit av dei mest nytta badeområda i Lygne. Det er umåteleg viktig at friluftskvalitetane i området blir oppretthalden. Bygging ned mot og inn til stranda må ein unngå. I utgangspunktet er bygging nærare strandkanten enn nærast hytte ikkje tillate og ein må vise stor varsemd med nye tiltak.

Sokjar omtalar utvasking i vatnkanten ved hytte nr. 2 og 3 og at det er gjeve løyve til oppføring av mur framfor hytte nr. 2. Det må presiserast at det er gjeve dispensasjon for ei plastring av terrenget på visse vilkår, jfr. søknad datert 27.06.05 med kart og vedtak i d.sak 103/05 av 05.09.2009, som lyder:

Kommunen meiner det er nødvendig å gjennomføre ei plastring av terrenget mot Lygne nedanfor hytte på Skeie og at det er særlege grunnar for å gje dispensasjon for å sikre området mot vidare utvasking slik som omsøkt av Reidun Brandsdal.

Tiltak blir godkjent under føresetnad av at arbeidet blir utført ein skånsam måte med plastring av stein mot terrenget.

Ansvarleg utforande skal etter soknad godkjennast av kommunen. Vedtaket gjeld som loyve når ansvarsrett er gjeven. Det må tas nødvendig omsyn til eksisterande royr og kablar i området.

Plastring betyr at plastringsmaterialet blir lagt mot terrenget slik det var utan tilleggsfyllingar. Reparasjonar må avsluttast nedafor snr. 3 slik som vist på teikninga og slik at ein ikkje får ekstra utvasking utafor eller ovanfor plastringa. Ein kan ikkje sjå skråninga mot Lygne nedafor hytte nr. 3 har hatt tilsvarende utvasking som ved snr. 2.

Etter kartet for området er hytta på snr. 3 den som ligg nærast Lygne av samtlige hytter på bnr. 9, fnr. 1. Det må då visast stor varsemd med utviding av hytta og terrassen.

Hytta nr. 2 som ligg rett søraust for nr. 3, har for kort tid sida fått godkjend utviding av terrassen til 2 m ut frå hyttas vegg. Å tillate noe lenger terrasseutviding frå hytteveggen på ei hytte som ligg endå nærare vatnet, ser ein som lite heldig og finn ikkje å kunne tilrå.

I LNF-området kor hytta ligg, er det i utgangspunktet ikkje tillate å føre opp tilbygg/nybygg. Ei modernisering av hytta meiner ein likevel bør kunne godkjennast utan at ein bryt med prinsippa i kommuneplanen. Dette er også i tråd med behandling av andre tilsvarende søknader i området.

Ein kan ikkje tilrå ei utviding av hytte og terrasse slik som omsøkt. Derimot meiner ein det er særlege grunnar for å kunne godkjenne ei redusert utbygging av terrasse til maks. 2 m frå eksisterande hyttevegg og ei tilpassa utviding av hytta .

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Stempel

Hægebostad kommune
Servicekontoret

Sak nr.

06/268

Saksbehandlingsnr.

165

Dato

- 3 199 2006

Kommunens saksnr.

Til kommune:

Hægebostad kommune
4595 TINGVATN

Berører tiltaket eksisterende
eller fremtidige arbeidsplasser?

74/9
18/5/06

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja, skal NBR nr 5177 med
vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr 74	Bnr 9	Festnr 1	Seksjonsnr 3	Bygningsnr	Bolignr (Hytte nr. 3)
	Adresse Skeie nordre				Postnr 4596	Poststed EIKEN
Tiltakets art	☐ Driftsbygning i landbruket					
	☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg					
☒ Mindre byggearbeid						
Spesifiser kort tiltakets art Tilbygg til hytte 28,5 m2 og utvidet/ny terrasse 40,6 m2						

Forhåndskonferanse

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

Estetikk

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

Arealdisponering

Planstatus	☒ Arealdel av kommuneplan			☐ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan	Sett kryss for eksisterende plan	
	Spesifiser nærmere						
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv					Tillatt grad av utnyttning	
	Beregningsregler i reguleringsplan						
Oppmålt tomt	☐ Ja		☒ Nei		Tomteareal Tomtene er seksjonert		
	Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)		Eksisterende bebyggelse		Ny bebyggelse	Sum
		Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)		42,8 m ²		27,8 m ²	70,6 m ²
Bebygd areal (NS 3940)		45,6 m ²		28,5 m ²	74,1 m ²		
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket							
Vis beregning av grad av utnyttning							

Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense ca. 6m	Vegmidte -	Annen bygning ca. 16 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand Hagebustad	☒ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☒ Ja	Avstand Servicekanal	☐ Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere	Dato		Vedlegg nr 1 -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
		☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei
		☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☒ Ja ☐ Nei
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	☒ - offentlig vannverk		
	☐ Privat vannverk		
	Beskriv		
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann		
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	☒ Offentlig avløpsanlegg		
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☐ Nei
		Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Overvann	Takkvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng		

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

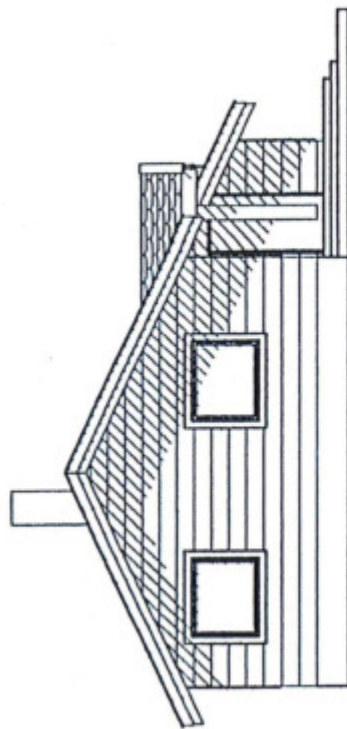
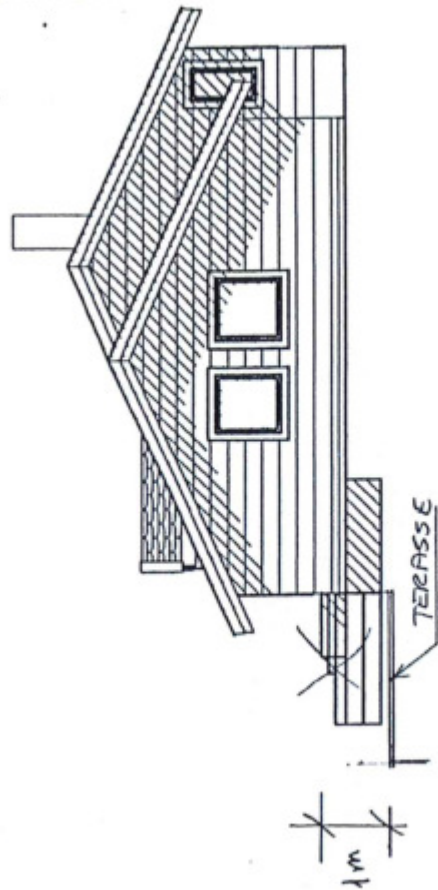
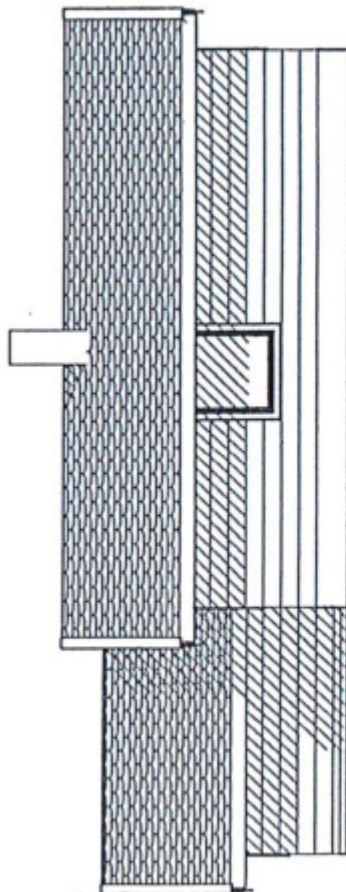
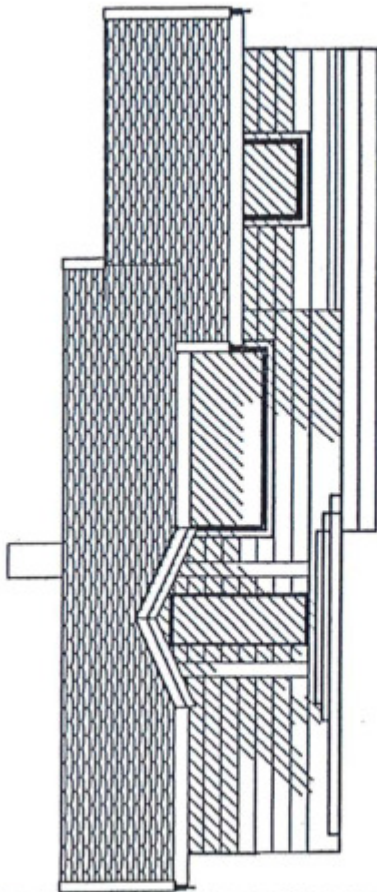
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
			X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	1 -	☐
Situasjonsplan	D	1 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 3	☐
Andre vedlegg	J	1 -	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
Turid Kvamsø	51543395	47500659	
Adresse	Postnr	Poststed	
Stølstunet 17	4027	STAVANGER	
E-postadresse	☒ Enkelperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet		
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
09.03.06	Turid Kvamsø	TURID KVAMSØ	



Hagebustad kommune Servicekontoret	
Sak nr.	Saksnummer
Dato:	11.10.2015
Kjører	
Løper	
Doknr.	
Kassasjon	

Tiltakshaver
Johan Isaksen & Turid Kvamsøe
Hytte GNR. 74 BNR. 9
4596 EIKEN

Tegn viser
Fasader

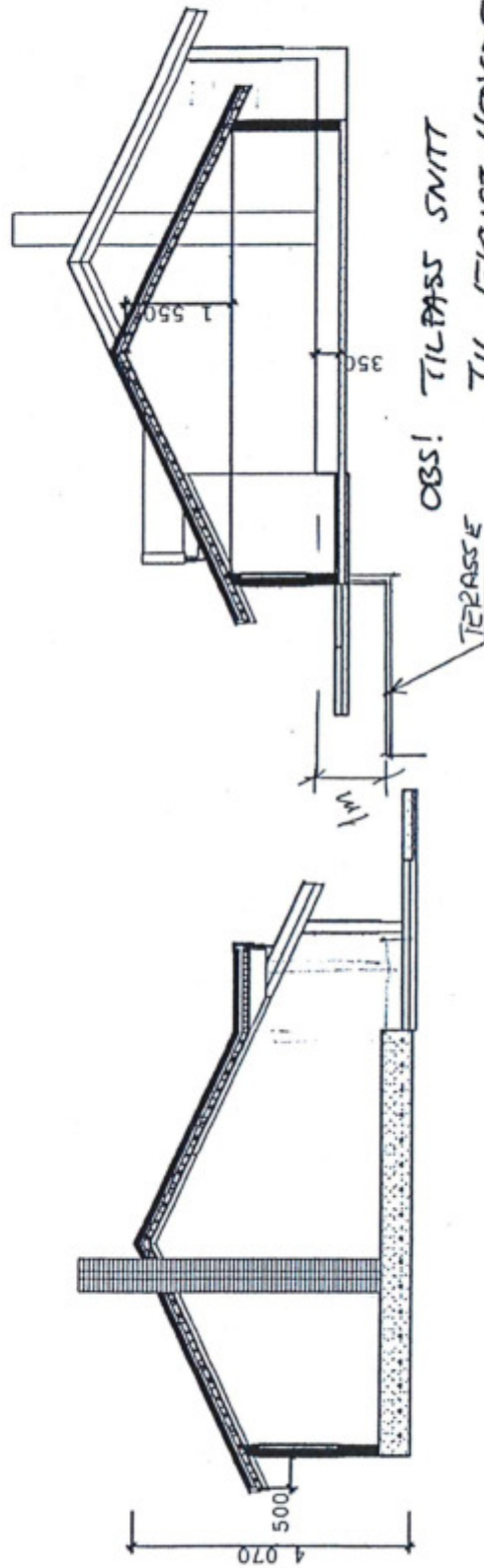
Dato
07.02.06

Målestokk

Tegnet
KÅH

Godkjent

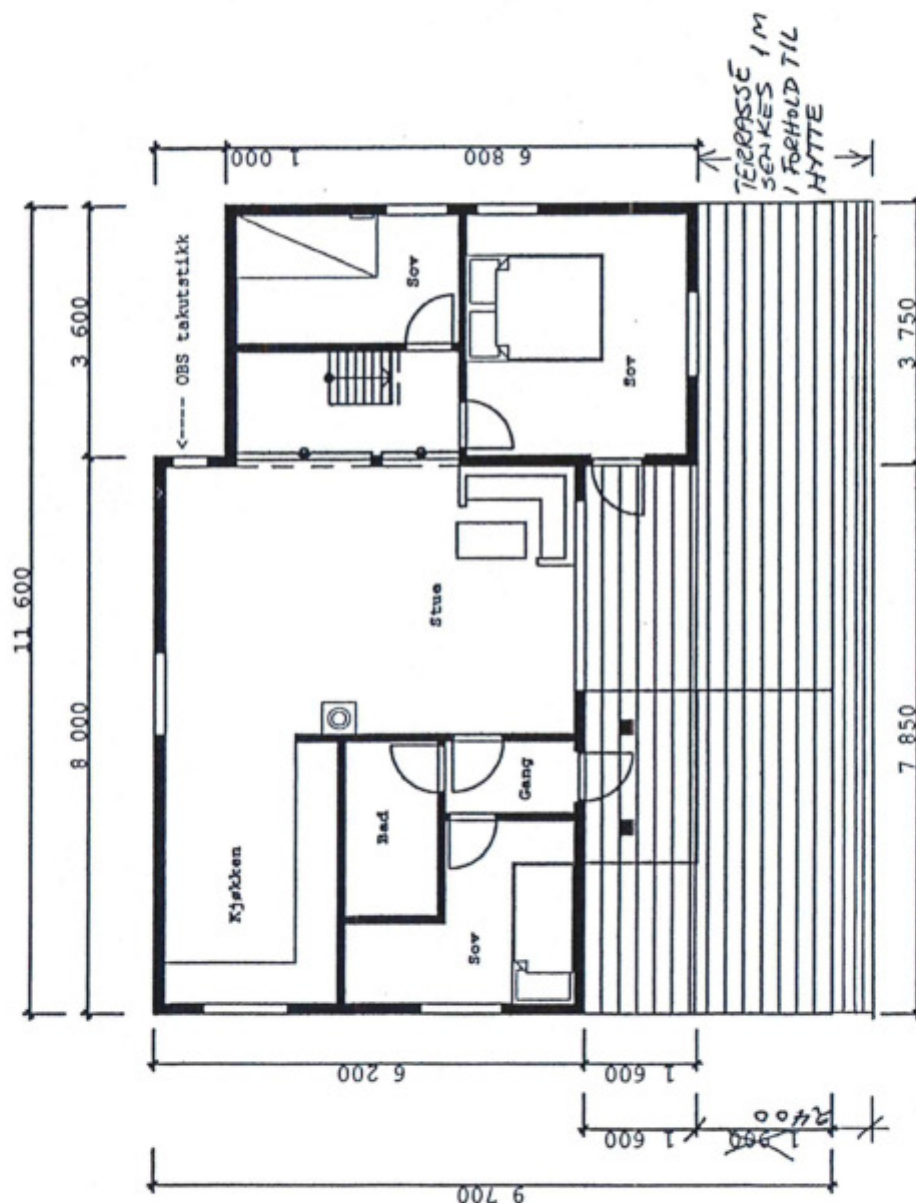
REVIDERT TERRASSE 09.03.06



Hagebostad kommune Servicekontoret	
Sak nr.	Saksnummer
Dato:	- 3.09.2006
K. kode	
Løpnr.	
Doknr.	
Klassif.	

Tiltakshaver Johan Isaksen & Turid Kvamsøe Hytte GNR.74 BNR.9 4596 EIKEN	
Tegn viser Snitt	
Dato	Målestokk
07.02.06	
Tegnet	Godkjent
KÅH	

REVIDERT TERRASSE 07.03.06



	Hägebo stadskommune Servicekontoret	
Sak nr.		Sändningsnr.
Dato:		
K kod	- 3 200 2006	
Lösning		
Dokument		
Kassan		

Eiken Hvttter ANS

Handeland - 4596 Eiken

TEL 38 34 87 70 - fax 38 34 86 60

Org.nr. NO 971 137 061 MVA

Tíltakshaver

Johan Isaksen & Turid Kvamsøe

Hytte GNR. 74 BNR. 9

4596 EIKEN

Tegn viser

Plan

Dato	Målestokk
------	-----------

07.02.06

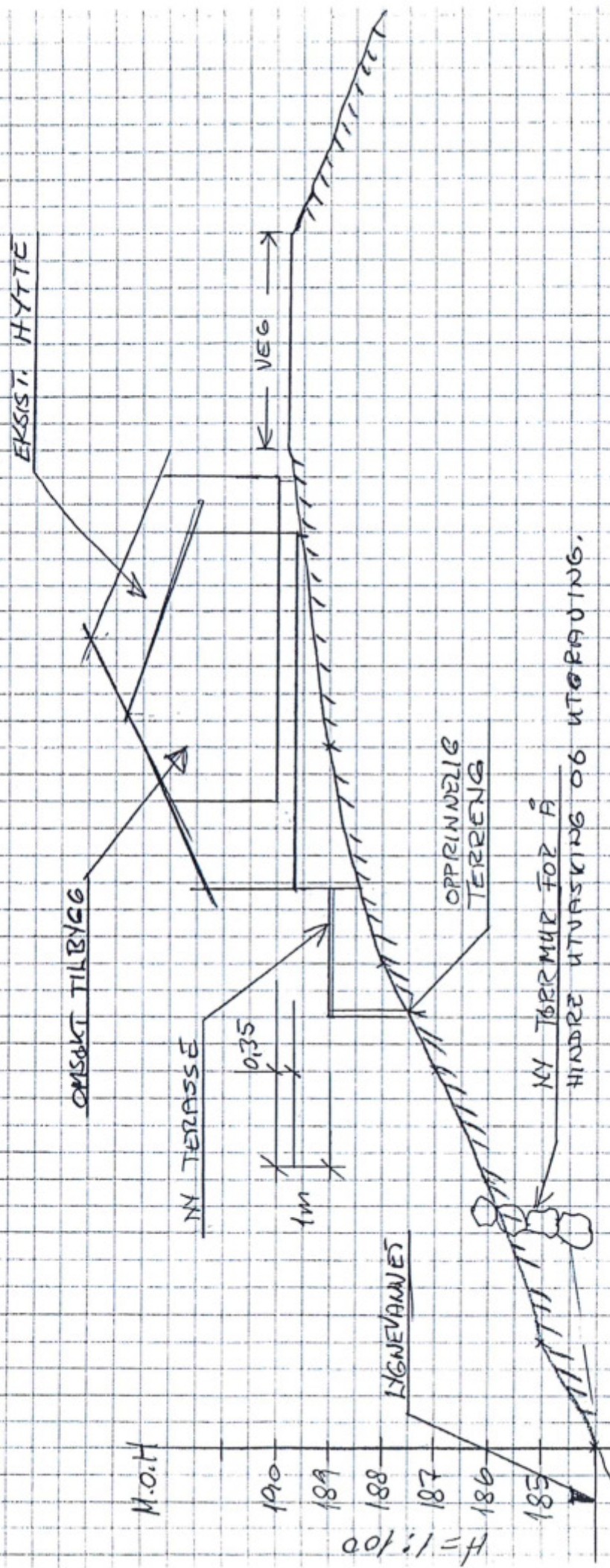
Tegnet	Godkjent
--------	----------

an' m'io 205472/ 126301/13X

КАЖ

M.O.H

H=1:100



L=1:100

SNITT A-A

SKJEI NØDRE GNP.74 BNR.9 TNR.1 SNR.3

TILBYGG TIL HYTTE

DATE: 09.03.2006

VEDLEGG 66 J 1

Hægebostad Kommune
Teknisk Etat
4595 Tingvatn

 Hægebostad kommune Servicekontoret	
Sak nr.	Saksbehandler
Date: 09.03.2006	
Tasta 09.03.2006	
Kode	
Løpnr	
Doknr	
Kassasjon	

Tasta 09.03.2006

Vedlegg til melding om tiltak.

Viser til selve meldingen, vedlegg til denne og kvittering for nabovarsel.

Vedrørende utbygging av Gnr. 74, Bnr. 9, seksjon/hytte nr.3:

Som det fremgår av vedlagte skisse som viser hyttas plassering i forhold til veien og Lyngve, er det under 1 meter fra hytteveggen til veien som går til de seks hyttene som ligger lengere nord i det aktuelle området. Sameiet eier kun en smal stripe på østsiden av veien – og det er i tillegg plassert en koplingsboks for strøm rett nord for hytte nr 3, tett inntil veien på motsatt side. Sør for hytta svinger veien svakt mot vest, og dette vil føre til at tilbygget faktisk vil bli liggende helt i kanten på veien.

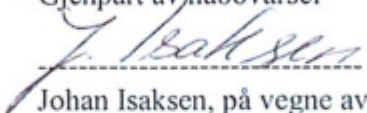
For å kunne gjennomføre utbyggingen, ser man det derfor som nødvendig å forskyve tilbygget litt sidesveis. Tilbygget er senket 0,35 meter i forhold til eksisterende bygg. Terrassen som ønskes bygget på vestsiden er beregnet senket ned mot terrenget slik at man vil få minst mulig avstand mellom selve terrassen og terrenget. I tillegg vil avstanden kamufleres med espalier og beplantning.

Vedrørende oppføring av mur på vestsiden mot Lyngve:

Det har de siste årene vært en betydelig utvasking av masser i området. I særlig grad gjelder dette foran hyttene 2 og 3. Det er gitt tillatelse til å oppføre mur foran hytte nr.2, for å stoppe denne utvasking. Det som ønskes foran hytte 3 er en videreføring av muren. Som tidligere nevnt ligger deler av kloakkanlegget meget utsatt til, mellom hytte 3 og 2, og vil om kort tid ligge helt i dagen dersom ikke denne prosessen stoppes. Utvasking finner sted når vannstanden er ekstra høy eller når det blåser sterkt – særlig med vind fra Nord-Vest.

Vedlegg:

Tegning av plan
Tegning av fasade
Tegning av snitt
Tegning av terreng i snitt
Situasjonskart
Gjenpart av nabovarsel


Johan Isaksen, på vegne av
Turid Kvamsøe
Stølstunet 17
4027 Stavanger.

Hægebostad Kommune
Teknisk Etat
4595 Tingvatn

Tasta 09.04.2006

Viser til deres brev av 04.04.06 – samt telefonsamtale med Ola Skeie 07.04.06, og vil gi følgende tilleggs opplysninger til behandling av saken.

På den aktuelle tomte, er det ikke mulig å nytte uteplass uten å bygge terrasse eller planere terrenget, da det ikke er noe flate partier i naturen. På den ene siden er det parkering til 2 biler, og den andre siden vil ett lite flatt området bli utbygd, i henhold til planer i denne saken. Resten av terrenget er sterkt skrånende ned mot Lygne, og det er ikke mulig å plassere hagemøbler eller drive lek/uteaktiviteter her.

Vi anser bygging av terrasse som ett mindre "inngrep" enn det vil være å planere terrenget for å anlegge plen. De øvrige hytter i sameiet har enten hatt mulighet til å anlegge plen, eller det er naturlige flater i terrenget som kan nyttes til lek/uteaktiviteter. Dette kommer i tillegg til terrasser på de øvrige hytter.

Vi håper derfor at kommunene kan imøtekomme vårt ønske/behov for den foreslåtte terrasse.

Turid Kvamsøe.

Turid Kvamsøe

 Hægebostad kommune	
Servicekontoret	
Sak nr.	04/268
Saksbehandlingsnr.	MS
Dato:	10 APR 2006
K.kode	74/9. jnr. / skje 3
Løpnr.	1985766
Doknr.	3
Kategori	



Hægebostad kommune

KOPI

Turid Kvamsøe
Stølstunet 17
4027 STAVANGER

Dykkar ref:

Vår ref:
06/00268-2

Sakshandsamar:
Ola Skeie
Tlf dir.: 38 34 91 42

Arkivkode:
74/9/1/3

Dato:
04.04.2006

TILBYGG TIL HYTTE PÅ SKEIE GNR. 74, BNR. 9, FNR. 1, SNR. 3.

Kommunen mottok melding om nemnde tiltak 03.04.2006.

For å kunne gjennomføre tiltaket må det dispenserast frå føresegnene i *Kommunedelplan Eiken*. Tiltaket er derfor i utgangspunktet søknadspliktig, men vil likevel kunne behandlast av kommunen ut frå foreliggjande opplysningar med eventuelle tilleggopplysningar for særlege grunnar, jfr. plan- og bygningslovens § 7. Innsendingsfrist 21.04.2006. Saka blir deretter behandla i kommunen.

Med helsing



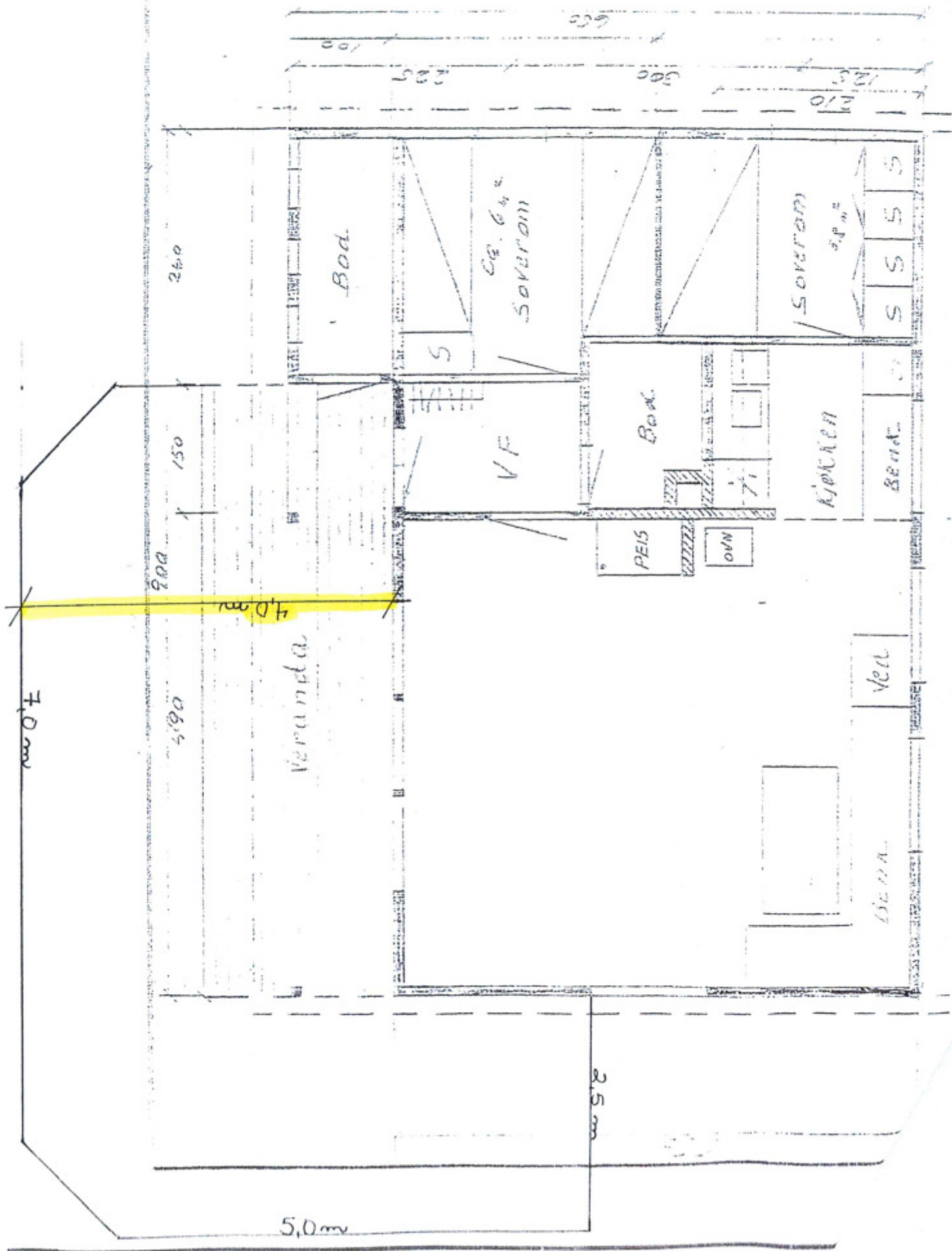
Ola Skeie
senioringeniør

A hand-drawn floor plan of a house. The plan includes a large central living area labeled 'LIVE 20 m²'. To the left is a 'VERANDA' with a width of 4'00. Above the living area are two bedrooms: 'SOVEROM 8 m²' and 'SOVE-ROM 6 m²'. Below the living area is a 'Kj.' (kitchen) and a 'BOD' (bathroom). A 'STUE 20 m²' is located to the right of the living area. A 'BORD' (board) and a 'F907 BENE' (bench) are also shown. The plan is surrounded by a wall with dimensions 120x100, 120x100, 120x100, and 120x100. A 'PES DOWN' (down stairs) is indicated near the living area. The overall dimensions of the house are 10m by 10m.

Sameiet LIAN
Gnr. 74 Bnr. 9 Fnr. 1
Hovegpan. Snr. 2
Date: 16.12.02

Sammet Lian
 Gm. 74 Bm. 9 Pm. 1
 Hovedplan. Smt.
 Dato: 16.12.02

vedlegg 3



Hægebostad kommune
Teknisk etat
4595 Tingvatn

Byremo 27.06.05

 Hægebostad kommune Servicekontor	
Søkn.nr.	05/00464
Ansatt	RLS
Dato	29 JUN 2005
Kunde	74/9. fac. 1
Løpnr.	2977/05
Dokument	1
Kategori	

Søknad om oppføring av forstøtningsmur.

Søker herved om oppføring av en forstøtningsmur på Skeie gnr.74, bnr.9, fnr.1.

Bakgrunn for søknaden er skader etter de to stormene i vinter.

Vann og bølger har vasket ut sand fra terrenget og ført til skade nedenfor hytte nr.2. Det er derfor nødvendig å reparere skaden og sikre terrenget mot ytterligere skader da det ligger felles vann og avløpsledninger like innenfor og hytte nr.2 kan også bli utsatt.

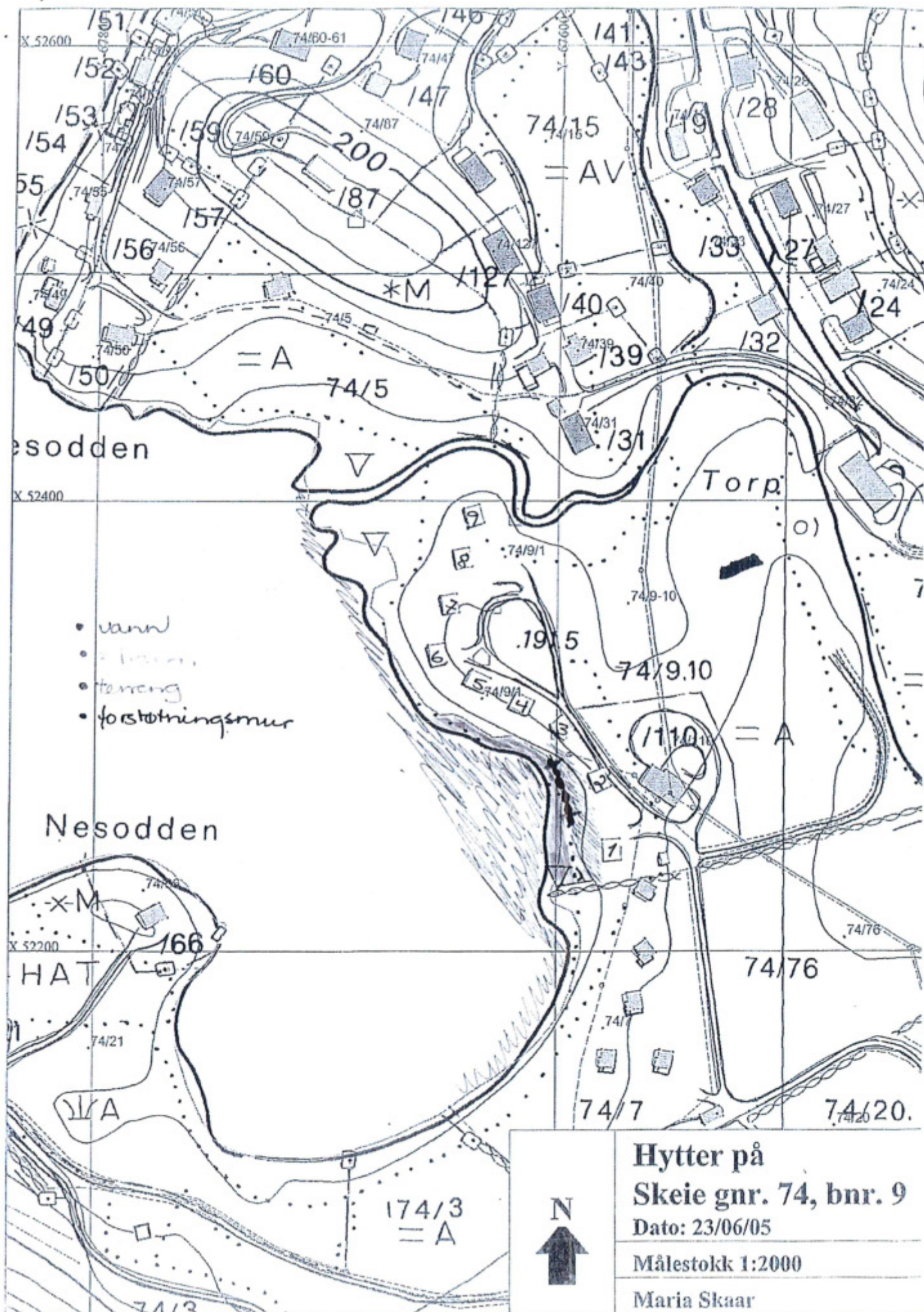
De skadene som er oppstått virker også skjemmende i terrenget.

Det er tenkt å anlegge en mur av naturstein mot bakken innenfor sandstranda.
Se vedlagt kart og snitt.

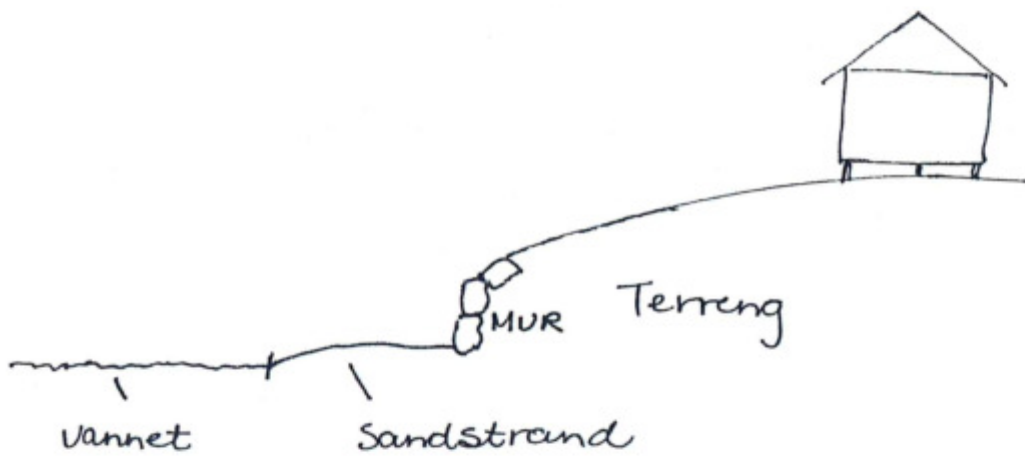
Med hilsen

Reidun Brandsdal

Reidun Brandsdal
4529 Byremo



Snitt





KOPI

Melding om vedtak

Reidun Brandsdal

4529 BYREMO

Dykkar ref:

Vår ref:
05/00464-4

Sakshandsamar:
Ola Skeie
Tlf.dir: 38 34 91 42

Arkivkode:
74/9, fnr.1

Dato:
05.09.2005

Søknad om oppføring av forstøtningsmur på Skeie gnr. 74 bnr. 9, fnr. 1. Søkjar: Reidun Brandsdal

Saksnr	Utval	Motedato
103/05	Rådmannen delegert mynde - enhet plan og utvikling	05.09.2005

Administrasjonen har fatta følgjande vedtak:

Kommunen meiner det er nødvendig å gjennomføre ei plastring av terrenget mot Lygne nedanfor hytte på Skeie og at det er særlege grunnar for å gje dispensasjon for å sikre området mot vidare utvasking slik som omsøkt av Reidun Brandsdal.

Tiltak blir godkjent under føresetnad av at arbeidet blir utført ein skånsam måte med plastring av stein mot terrenget.

Ansvarleg utførande skal etter søknad godkjennast av kommunen. Vedtaket gjeld som løyve når ansvarsrett er gjeven. Det må tas nødvendig omsyn til eksisterande røyr og kablar i området.

Samandrag:

Reidun Brandsdal søkjar med brev datert 27.06.2005 om løyve til å setje opp ein forstøtningsmur mellom hyttetomter på Skeie og Lygne. Brevet lyder:

Søker herved om oppføring av forstøtningsmur på Skeie gnr. 74, bnr. 9, fnr. 1.

Bakgrunnen for søknaden er skader etter de to stormene i vinter. Vann og bølger har vasket ut sand fra terrenget og ført til skade nedenfor hytte nr. 2. Det er derfor nødvendig å reparere skaden og sikre terrenget mot ytterlige skader da det ligger

felles vann og avløpsledninger like innenfor og hytte nr. 2 kan også bli utsatt. De skadene som er oppstått virker også skjemmende i terrenget.

Det er tenkt å anlegge en mur av naturstein mot bakken innenfor sandstranda. Se vedlagt kart og snitt.

Søknaden har vore forelagt Fylkesmannen i Vest-Agder til uttalelse.

Bakgrunn:

Saksdokument:

- | | | | | |
|---|---|------------|--|---------------------------|
| 1 | I | 27.06.2005 | Søknad om oppføring av forstøtningsmur på Skeie gnr. 74 bnr. 9, fnr. 1. Søkjar: Reidun Brandsdal | Reidun Brandsdal |
| 2 | U | 02.08.2005 | Uttalelse til søknad om oppføring av forstøtningsmur mot Lygne på Skeie gnr. 74 bnr. 9, fnr. 1. Søkjar: Reidun Brandsdal | Fylkesmannen i Vest-Agder |
| 3 | I | 18.08.2005 | Søknad om oppføring av forstøtningsmur på Skeie gnr. 74 bnr. 9, fnr. 1. Søkjar: Reidun Brandsdal | Fylkesmannen i V-Agder |

For Lygne gjeld *Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag*. Etter kommuneplanen er tiltak i strandsona ikkje tillate. Skal tiltaket kunne godkjennast, må det gjevast dispensasjon.

Vurdering:

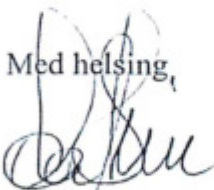
Tiltaket som i utgangspunktet er søknadspliktig, er nok opplyst og meldinga blir behandla på ordinær måte.

Etter Fylkesmannens vurdering er tiltaket ikkje til skade for vassdragets verneverdier, og bør kunne byggast utan å løysa ut behov for behandling etter vassdragslovgjevinga.

Ein meiner det er nødvendig å gjennomføre tiltaket og at det er særlege grunnar for å gje dispensasjon for å sikre området mot vidare utvasking. Tiltak med ei enkel plastring med store nok stein mot terrenget vil kunne reparere og hindre vidare skadar.

Vedtaket kan påklagast til kommunen. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen.

Klagen skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket, angi vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskelege, og dei grunnar du vil oppgi for klagen. Dersom du klager så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, blir du også beden om å oppgi når denne meldinga kom fram.

Med helsing,

Ola Skeie
senioringeniør

NABOVARSEL.

Til medeiere i Sameiet Lian og Hægebostad Kommune.

Vennligst finn vedlagte tegninger og skisser for utbygging av Hytte nr.3 med terrasse og oppførelse av forstøtningsmur i strandsonen mot Lygnevannet.

Det er søkt om forstøtningsmur, som er beregnet å fortsette der muren slutter foran hytta til Odd Terje Brandsdal. (Nr.2) Denne muren er gitt tillatelse til å oppføre. Vi regner derfor ikke at det vil være noen innsigelser mot den muren vi søker om.

Vedlagt nabovarsel finnes:

Tegning av planer
Tegning av fasader
Tegning av snitt
Tegning av terreng i snitt
Situasjonskart

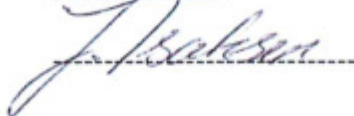
Alle vedlegg er kopier, og det er således ikke nødvendig å returnere disse.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at tegningene er merket navnene til både Turid Kvamsøe og Johan Isaksen. Dette er feil, da det er Turid Kvamsøe som er byggherre.

Stavanger 09.03.06

For Turid Kvamsøe, Stølstunet 17, 4027 Stavanger.

Johan Isaksen



 Hægebostad kommune	
Servicekontoret	
Sak nr.	268/06
Saksbehandlar	OS
Dato	4 APR 2006
Kode	74/9-1-3
Løpnr.	1980/06
Doknr.	5
Kategori	

Nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

Til
HÅGEBOSTAD KOMMUNE
4595 TINGVATN

som eier/fester av:
Gnr **74** Bnr **110** Festenr Seksjonsnr
Eiendommens adresse
SKETE RENSEANLEGG

Tiltak på eiendommen:
Gnr **74** Bnr **9** Festenr **(TOMT NR. 3)** Seksjonsnr
Eiendommens adresse
SKETE NORDRE,
Postnr **4596** Poststed **ETKEN**
Eier/fester
TURID KVAMSBØ

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

☐ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade
☐ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhengning mot veg	☐ Bruksendring	☐ Dispensasjon
☐ Annet Beskriv		

Hågebostad kommune
Servicekontoret
Saksnr. **4 APR 2006**
Kode
Løpnr.
Doknr.
Kassasjon

☒ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
☒ Mindre byggearbeid TILBYGG HYTTE OG UTVIDELSE TERRASSE
☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Adresser

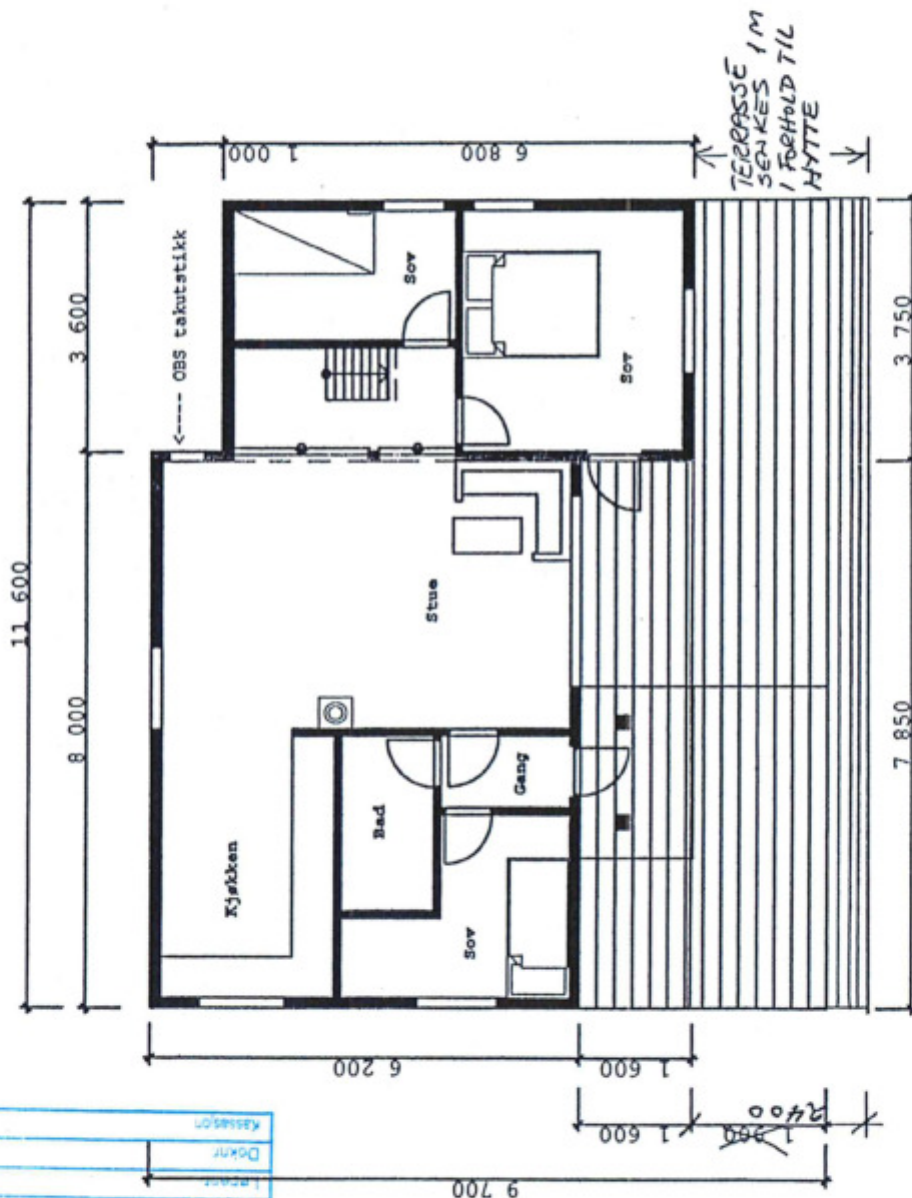
☐ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Ansvarlig søkers postadresse
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☒ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. **KOMMUNEHUSE, 4595 TINGVATN**

Underskrift

Sted Tasta	Dato 9/5-06	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker) For Turid Kvamsbø J. Bakken
----------------------	-----------------------	--

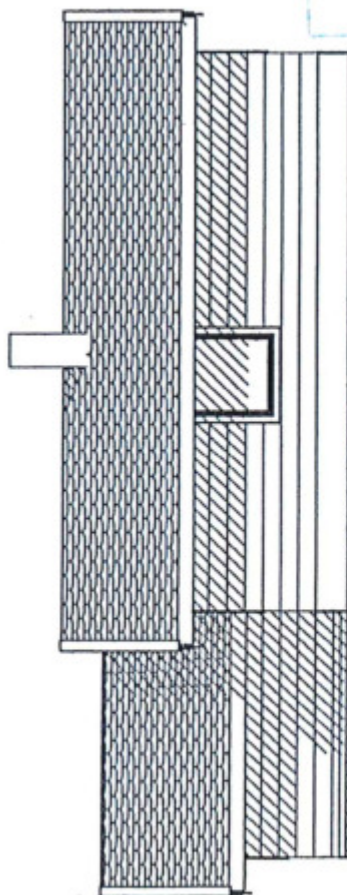
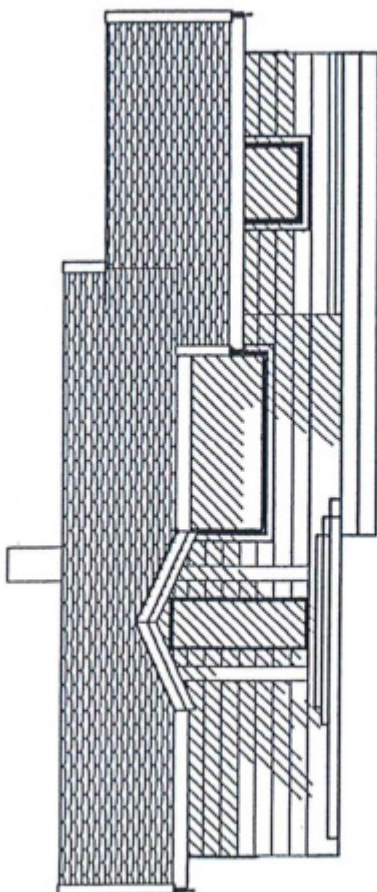
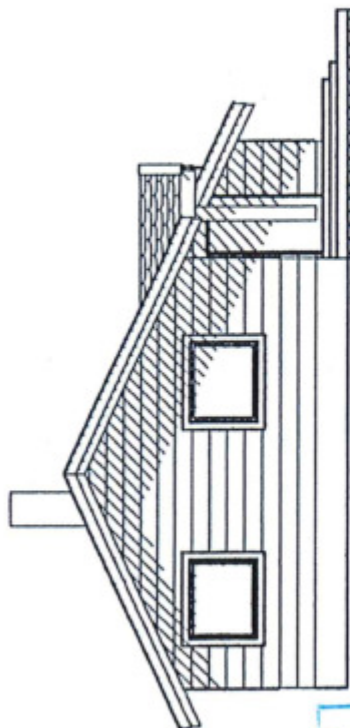
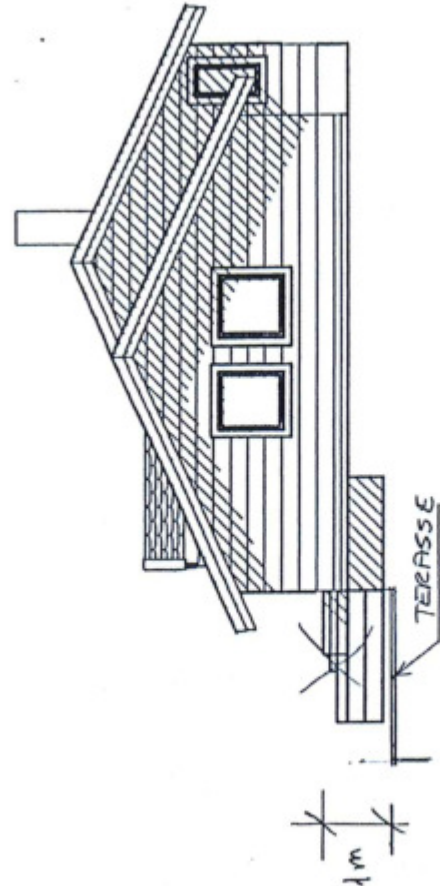
Hægebostad kommune		Saksnummer	Date
Servicekontoret		2006-04-04	4 APR 2006
Kjeller		Dokument	Kassett



Eiken Hytter ANS
 Handeland - 4596 Eiken
 Tlf 38 34 87 70 - fax 38 34 86 60
 Org.nr. NO 971 137 061 MVA

Tiltakshaver	
Johan Isaksen & Turid Kvamsøe	
Hytte GNR.74 BNR.9	
4596 EIKEN	
Tegn viser Plan	
Dato	Målestokk
07.02.06	
Tegnet	Godkjent
KÅH	

REVIDERT TERRASSE 09.03.06

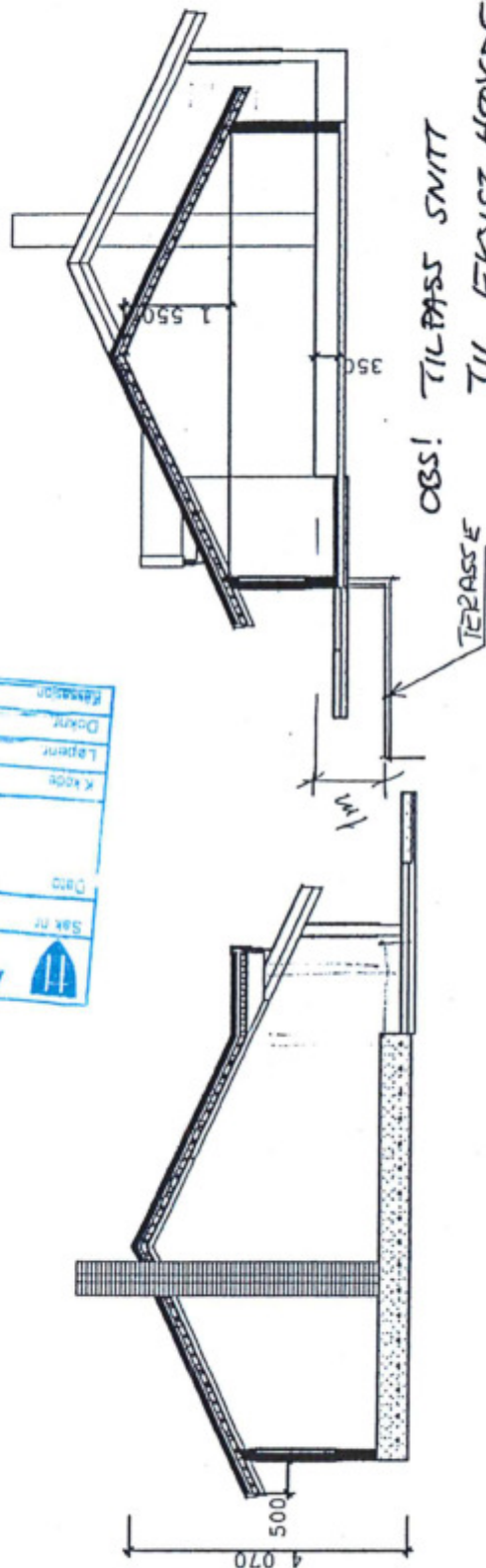


Hægebostad kommune		Sak nr.	Kommisjon
Servicekontoret		Saksnummer	Dokument
4 APR 2006		Løpnr.	Kode
Dato		Kommisjon	

Tiltakshaver		Godkjent	
Johan Isaksen & Turid Kvamsøe		KÅH	
Hytte GNR.74 BNR.9		Dato	
4596 EIKEN		07.02.06	
Tegn viser		Målestokk	
Fasader		Tegnet	

REVIDERT TERRASSE 09.03.06

Hægebostad kommune		Sak nr.	4 Ark 2006
Servicekontoret		Dato	
Saksbehandler		Kode	
Løpnr		Dato	
Dokument		Dato	



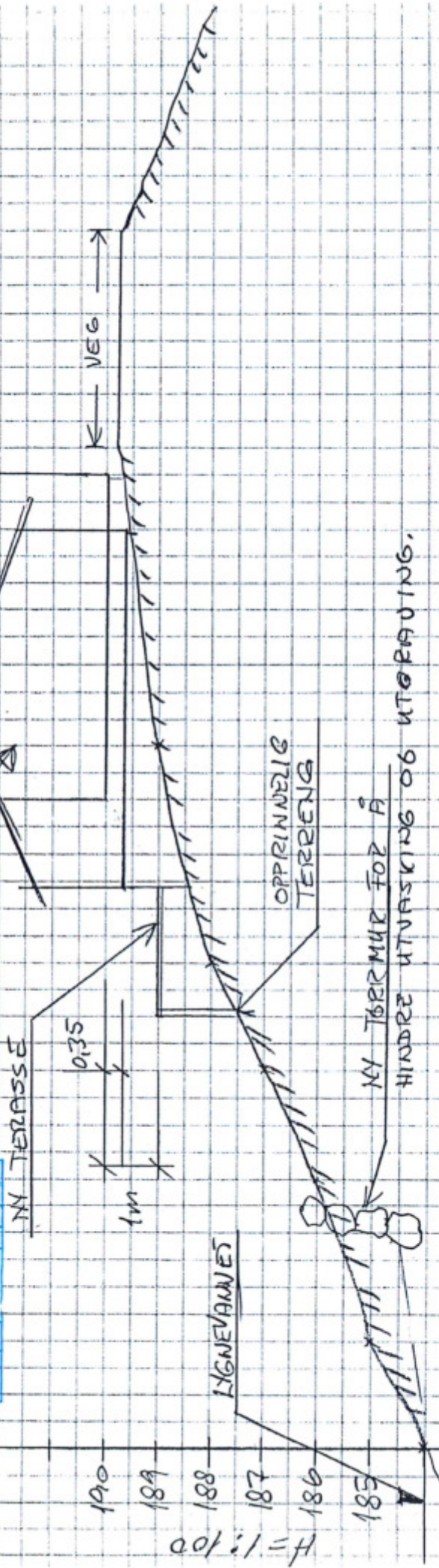
Tiltakshaver	
Johan Isaksen & Turid Kvamsøe	
Hytte GNR. 74 BNR. 9	
4596 EIKEN	
Tegn viser	
Snitt	
Dato	
07.02.06	
Målestokk	
Tegnet	
KÅH	

REVIDERT TERRASSE 07.03.06



M.O.H

H = 1:100



VEDLEGG

L = 1:100

SNITT A - A

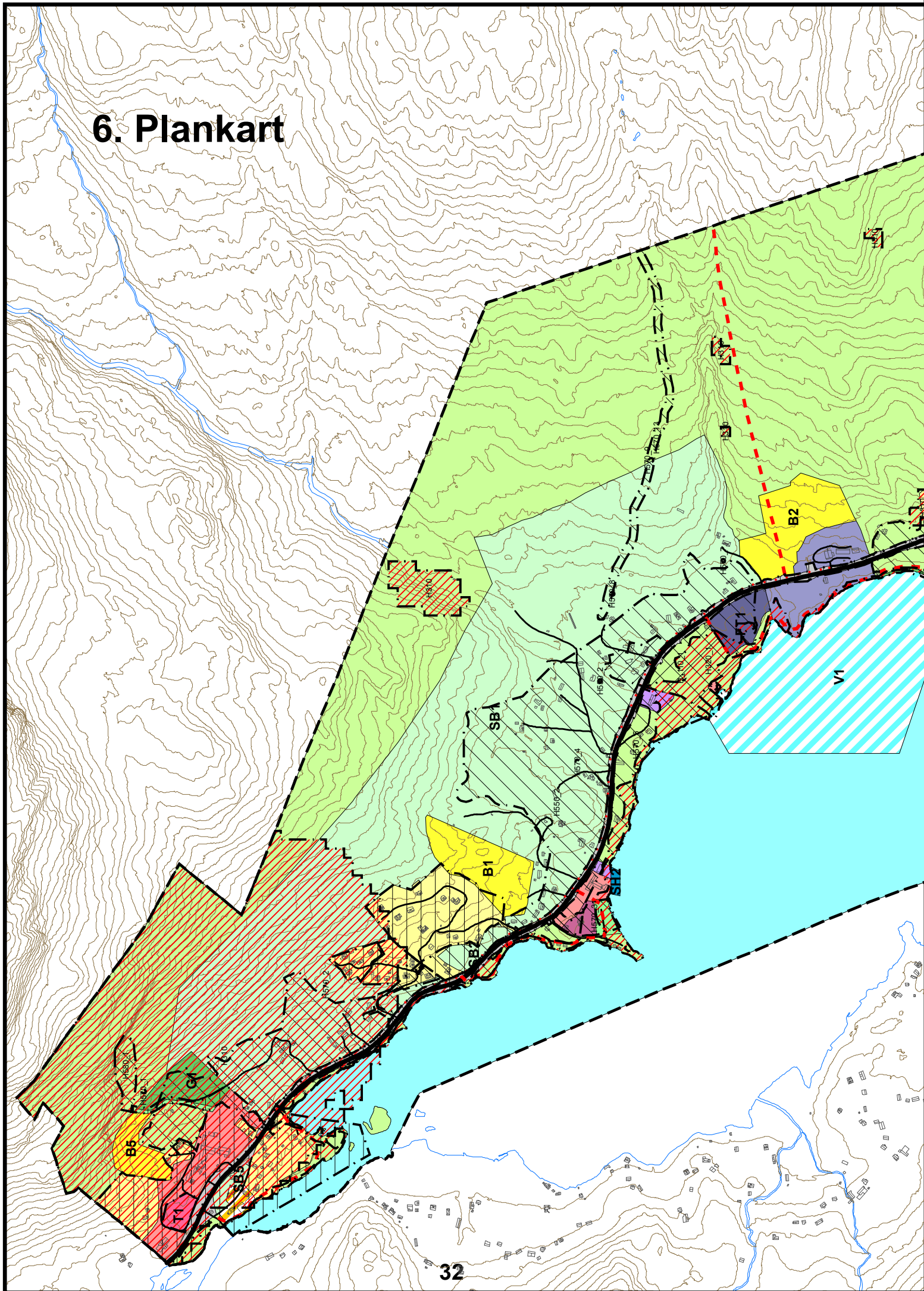
SKIEN NØDRE GNR. 74 BNR. 9 PAR. 1 SVR. 3

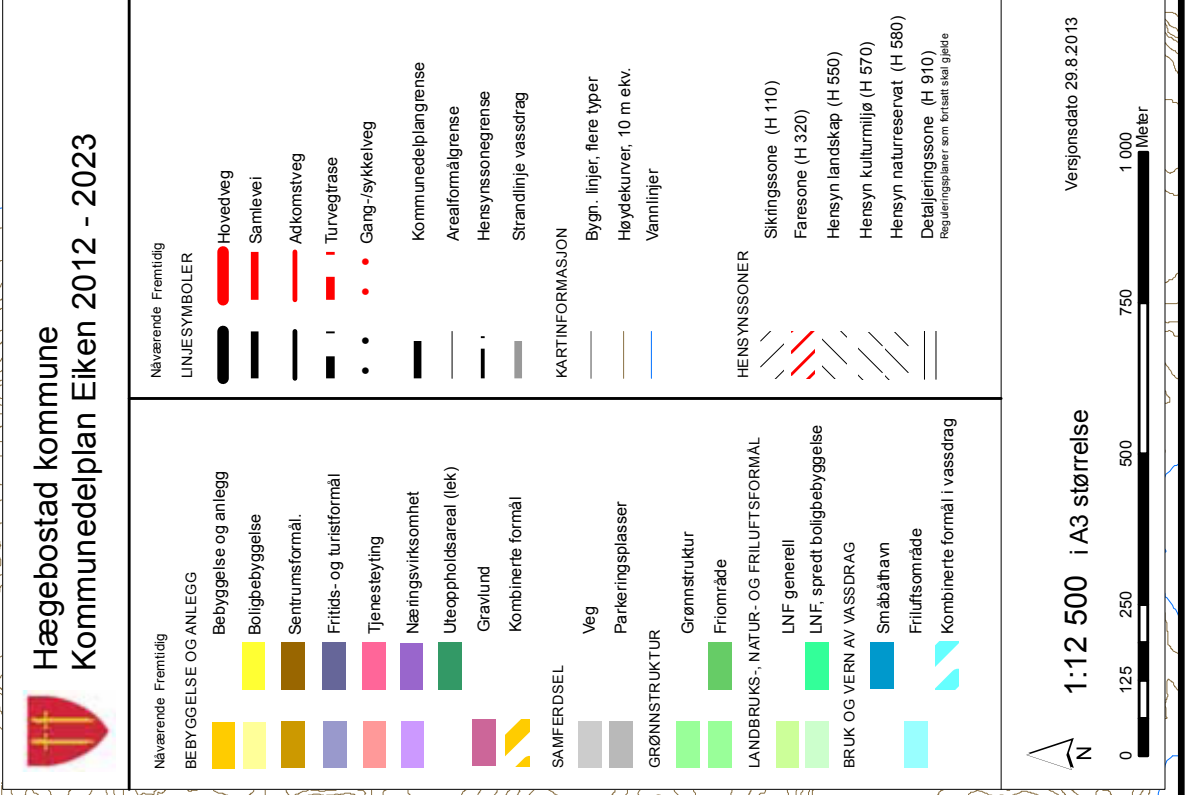
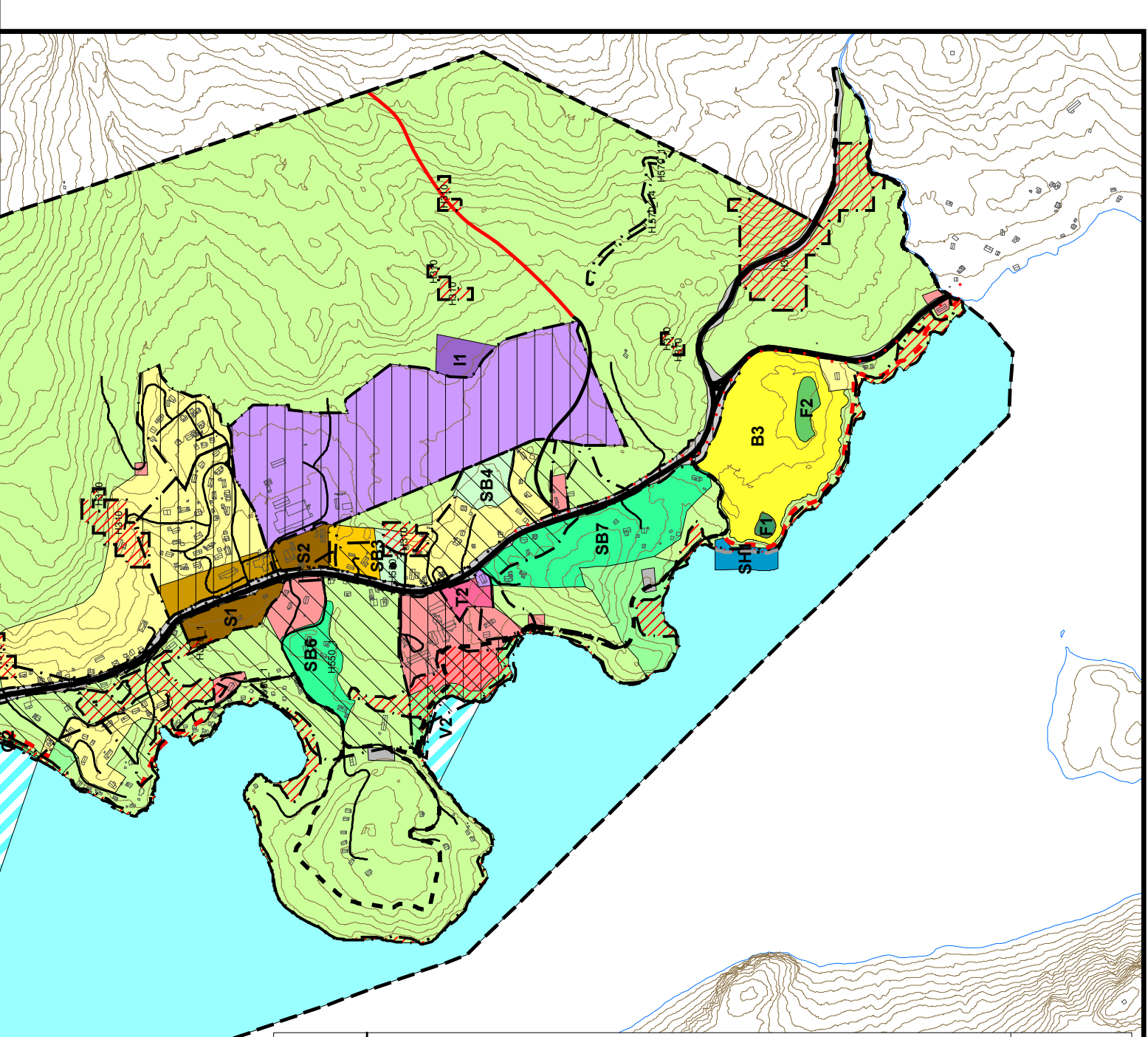
TILBYGG TIL HYTTE

DATE: 09.03.2006

J 1

6. Plankart





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 områdets 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 bebygd 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 kommunedeldplanområda 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, bygningar, 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.



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



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Eli Grete L. Nøkland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 06 19

Mob.: 906 95 096

egln@sor.no



Einar Foss Kvavik

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 09 43

Mob.: 979 04 000

einar.kvavik@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Kongenesveien, hytte 27, 4596 Eiken

Gnr. 74 Bnr. 188 Snr. 3 i Hægebostad kommune

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐

Forbruker

☐

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

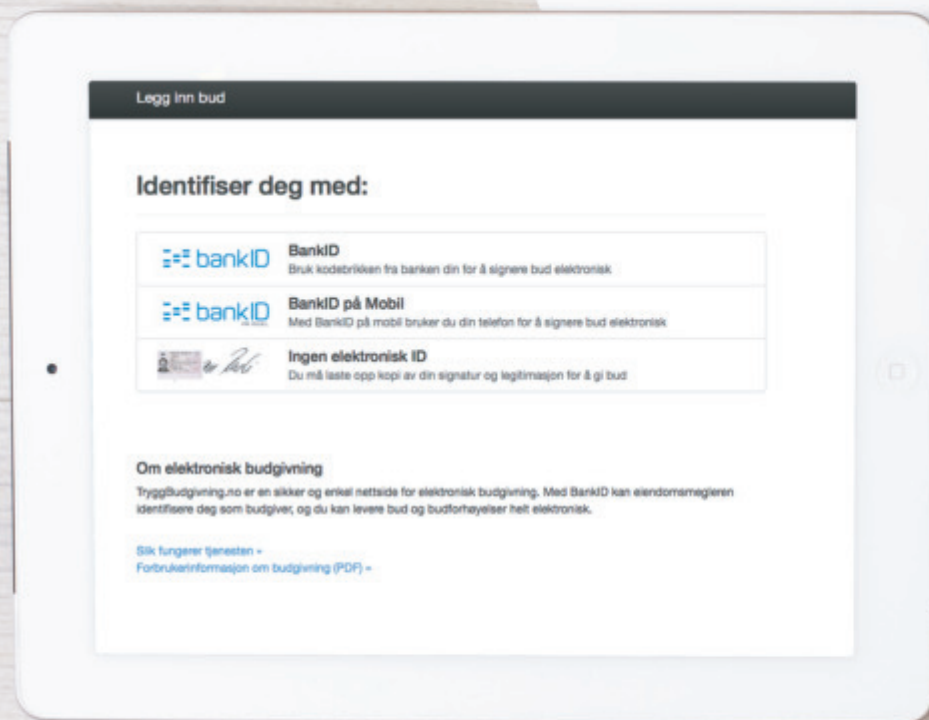
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ODD TERJE VATNEDAL | Eiendomsmegler MNEF | **40 40 80 72** |
otv@sormegleren.no | **LYNGDAL** | Alleen 4 | 38 33 18 40