

aktiv.



Bjørnevågsveien 781, 4550 FARSUND

**Farsund/Skarstein - Et sjeldent
landsted i sjøkanten - idyll, utsikt
og båt plass**



Partner / Eiendomsmegler

Torstein Hellestøl

Mobil 995 44 665

E-post torstein.hellestol@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 800 000,-
Omkostn.: Kr 146 390,-
Total ink omk.: Kr 5 946 390,-
Selger: Lloyd Gordon Nilsen
Marilyn Ann Paus
Lisa Diane Nilsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1880
BRA-i/BRA Total 82/161 kvm
Tomtstr.: 1608 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 240, bnr. 17
Gnr. 240, bnr. 20
Oppdragsnr.: 1408260094

Farsund/Skarstein - Et sjeldent landsted i sjøkanten – idyll, utsikt og båt plass

Velkommen til Bjørnevågsveien 781, en helt spesiell eiendom med sjelden beliggenhet i sjøkanten på Skarstein i Farsund. Her får du en unik kombinasjon av landlig idyll, vakker natur og nærhet til sjøen. Eiendommen har rett til båt plass på brygge og byr på flotte muligheter for båtliv, fiske, padling og naturopplevelser rett utenfor døren.

Den sjarmerende fritidsboligen fra 1880 ligger usjenert og fredelig til med nydelig utsikt og et landskap som må oppleves. Solrike uteområder med utsyn mot vannet og en flott naturtomt skaper en helt spesiell atmosfære.

Det er gjort oppgraderinger med ny kledning på tre sider i senere tid. I tillegg bryggerhus og uthus med enkel standard. Kort vei til Farsund/Lyngdal.

En sjelden mulighet for deg som søker et ekte sørlandssted med særpreg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	134
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 kvm

BRA - e: 79 kvm

BRA totalt: 161 kvm

TBA: 16 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Gang, soverom, spisestue, stue, kjøkken og bad/vaskerom

2. etasje

BRA-i: 26 kvm Gang, kott og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm Terrasse- og balkongareal

Bryggerhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm Lagerrom

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm 2 lagerrom

2. etasje

BRA-e: 26 kvm Lagerrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bryggerhus

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Uthus

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Fritidsbolig

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1608 kvm

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt med naturtomt og gressplen. Noe beplantning. Opprinnelig er tomten to-delt (hus + uthus) men tomtene er under sammenslåing - totalt areal er ca 1608 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bjørnevågsveien 781, Farsund kommune, med en attraktiv beliggenhet kun 45 meter fra sjøen. Området er landlig og rolig, med nærhet til natur og sjøliv. Det er tinglyst rett til båt plass på naboeiendom gnr 240, bnr 17. Rettigheten er vederlagsfri men en må dekke vedlikeholdskostnader til båt plassen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Sveneik ytre holdeplass for linje 236 kun 6 minutters kjøring unna, og Kollevoll holdeplass med flere linjer også 6 minutter unna. Kristiansand Kjevik flyplass kan nås på ca. 1 time og 27 minutter.

Dagligvarebutikker som Kiwi Lyngdal og Snarkjøp Lyngdal ligger ca. 12 minutters kjøring fra eiendommen. For aktiviteter og fritidstilbud er Sørlandsbadet kun 9 minutter unna, og Rosfjord Strandhotell med sine aktiviteter ligger 11 minutter unna. Lyngdal kino og Lucky Strike Bowlingsenter er tilgjengelig på ca. 13 minutter.

For sportsaktiviteter finnes Helle ballbane 3 minutters kjøring fra eiendommen, og Sørlandsbadet trening er 10 minutter unna. Just Padel Lyngdal ligger ca. 12 minutter unna.

Eiendommen har også nærhet til flere havner, inkludert Sutnøy Småbåthavn, og det finnes ladepunkter for el-bil i området, med Bjørnevåg ferie kun 2 minutter unna og KVS camping på 10 minutter.

Avstand til nærliggende byer inkluderer Lyngdal på 13 minutter, Mandal på 47 minutter, og Kristiansand på ca. 1 time og 13 minutter, noe som gir gode muligheter for pendling og tilgang til byliv.

Adkomst

Adkomst via Bjørnevågsveien. Det er tinglyst rett til adkomst til tomten over naboeiendom (gnr 240/ bnr 3)

Bebyggelsen

Spredt bebyggelse i område, både fritidsboliger og bolighus.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er en enebolig opprinnelig fra 1880.

Bygningen har fundamenter av støpt betong og en murt gråsteinsmur. Grunnmuren mot terrenget er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast. Det er observert mindre, stedvise riss i pussen.

Dreneringen håndterer takvann som ledes fra renner til nedløp og videre ut i terrenget. Det antas at eventuelle drenerør har en begrenset effekt som følge av alderssvikler.

Veggkonstruksjonen består av tømmer som er utført utvendig og kledd med liggende kledning. Kledningen er fornyet på tre sider i senere tid.

Takkonstruksjonen er bygget med takåser, underbord og forbord, og er tekket med teglstein over et undertak av sutakplater. Innvendig er loftet panelt, med begrenset mulighet for inspeksjon av øverste del.

Takrenner og nedløp er utført i sink på fremsiden og plast på baksiden. Pipen er helbeslått over tak med et bunnbeslag.

Etasjeskillerne er konstruert i tre. Under boligen finnes en krypkjeller som er delvis planert og delvis en uplanert naturkjeller.

Boligen har malte toramsvinduer med tolagsglass og en malt hoveddør med glass.

Eiendommen inkluderer en balkong/terrasse med dekke av terrassebord og et krysrekkverk, samt en utvendig, støpt trapp med smijerns rekkverk.

Et frittliggende bryggerhus på eiendommen har ringmur av naturstein, yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende trekledning og tak tekket med betongtakstein. I tillegg finnes et frittliggende uthus over to etasjer med låvebro, som har en natursteins grunnmur, yttervegger av reisverk med stående kledning og tak tekket med betongtakstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje.

Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

Grunnet tekingens alder og slitasje, vurderes behov for utskiftning å nærme seg.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra nedkant tak, er vurderingen begrenset av dette.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger

skader som en besiktelsen på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter.

-Byggeårets konstruksjon kan indikere dårlig lufting og mangelfull isolering av konstruksjonen.

-Samtidig er det konkludert med nedbøying som følge av mulig underdimensjonering.

-Loft har kun inspeksjon muligheter i kott i synlige takoverflater innvendig, loftsluke er ikke montert slik at inspeksjon av øverste loft er ikke mulig

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: • Betongtrapp har mindre sprekker/skader

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: • Det er liten frihøyde i trappeløp

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Innvendig > Innvendige dører

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

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: • Det er avvik:

-Det er påvist at eventuelt lekkasje vann fra rør i rør system ledes til terreng i kjelleren med fukt belastning på gulv

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

-Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

-I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelse imellom steinen

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Dører

Avvik: • Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
-Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk.

- Innvendig > Krypkjeller

Avvik: • Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

-Det er påvist synlig fukt i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

-Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt på deler av kjeller område. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime frem til 31. desember 2026.

Innhold

Loft:

BRA-i 26 kvm: Gang, kott og 2 soverom

1. Etasje:

BRA-i 56 kvm: Gang, soverom, spisestue, stue, kjøkken og bad/vaskerom

TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal

Bryggerhus:

BRA-e 9 kvm: Lagerrom

Uthus:

1. Etasje:

BRA-e 44 kvm: 2 lagerrom

Loft:

BRA-e 26 kvm: Lagerrom

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og stålplate ved vask.

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med utlufting ut.

Bad

Badet har belegg på gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på vegger og panelt tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon montert i vegg.

Innvendige overflater

Gulv: Furugulv og belegg.

Vegger: Panel, strie og malt overflate.

Himling: Panel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør med rør-i-rør montert i kjelleren med opplegg til kjøkken og bad. Stoppekran er montert i kjelleren.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Avløpsrør er byttet ved modernisering av bad.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og veggventiler.

- Varmtvannstank: 120 liters varmtvannstank fra 2010, plassert i kjelleren.

- Trykktank: Trykktank plassert i kjelleren.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Malt utvendig

2021:

- Montering av nye vinduer
- Oppgradering av bad
- Oppgradering av det elektriske anlegget, i henhold til kontaktperson
- Utført yttervegger og ny kledning på tre sider

2010:

- Utført yttervegger og ny kledning på 1 side

Parkering

Tinglyst rett til adkomst og to parkeringsplasser på naboeiendom (gnr 240/ bnr 3)

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn i stuen og elektrisk gulvvarme på badet. Fant ikke ytterligere spesifikasjoner om oppvarming i andre rom.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 800 000

Omkostninger kjøper

5 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

145 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

146 390 (Omkostninger totalt)

163 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

166 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 946 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 963 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 966 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjonsgebyr standard hytte: kr 1812,00

Grunngebyr renovasjon hytte: kr 1372,00

Feie-og tilsynsavg 1 løp: kr 482,00

Minirensanlegg 1-2: kr 3220,00

Grunngebyr slam: kr 478,00

Eiendomsskatt 3,0 promille: kr 1576,00

Totalt: kr 8940,- i 2025

Eiendomsskatt

Kr 1 726 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 340 857 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 363 427 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 240, bruksnummer 17 i Farsund kommune. Gårdsnummer 240, bruksnummer 20 i Farsund kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke ferdigattest eller brukstillatelse for eiendommen. Huset er opprinnelig registrert som en bolig, men har vært brukt som fritidsbolig de siste 40 år ca.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Tilknytning vann: Tilknyttet privat fra grunn boret brønn via private stikkledninger. Borehull er fra ca 2020.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett. Avløp til septiktank via private

stikkledninger. Septiktank av glassfiber med overløp til grøft. Har minirensanlegg. Utslippstillatelse ble gitt i 2019.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan for kystsonen i Spind, ikrafttredelse 10.09.2015. Arealet på 1206 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Adgang til utleie

Ingen separat utleiedel.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,38% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 5 900 Fotograf 2 722 Kommunale opplysninger 1 370 Kommunale opplysninger, tilleggstomt/løse 18 550 Markedspakke, fritid, inkl Rogaland, stor pakke. 7 900 Oppgjørsvederlag 1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering 18 750 Tilretteleggingsgebyr 2 500 Visninger per stk. fellesvisninger 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet Totalt kr: 139 192 Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Torstein Hellestøl
Partner / Eiendomsmegler
torstein.hellestol@aktiv.no
Tlf: 995 44 665

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

18.05.2026





















Ikke Måltbar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

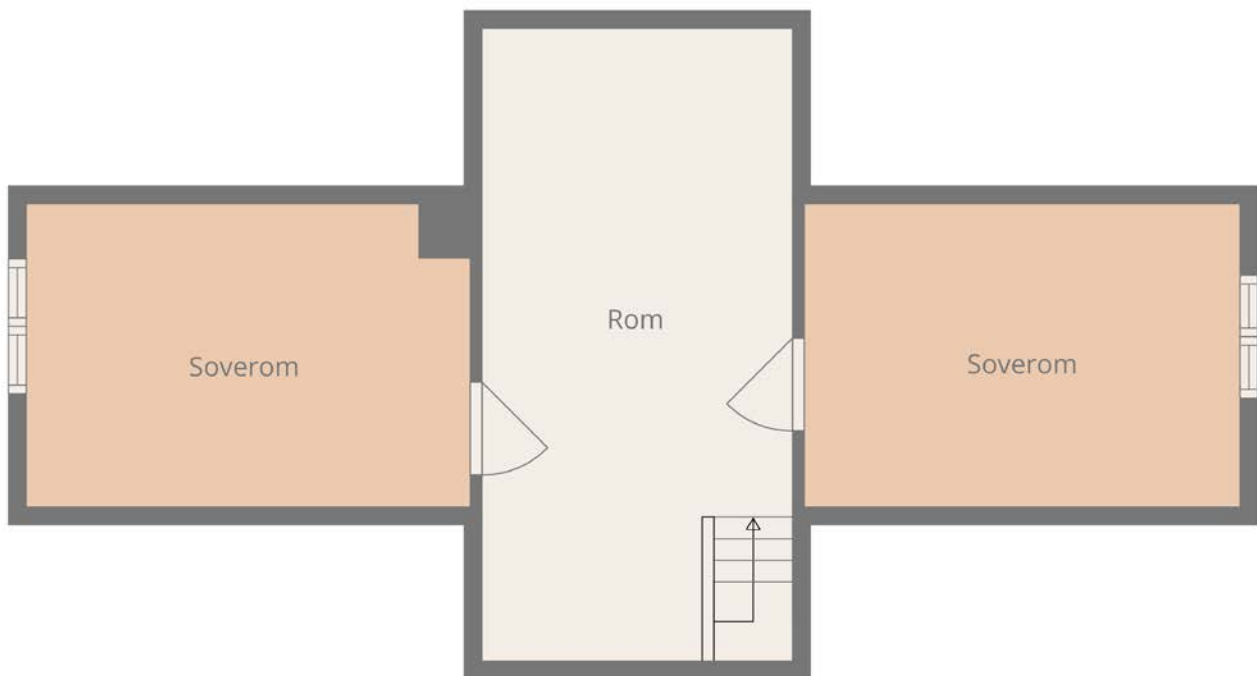
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Loft med flere sengeplasser







Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











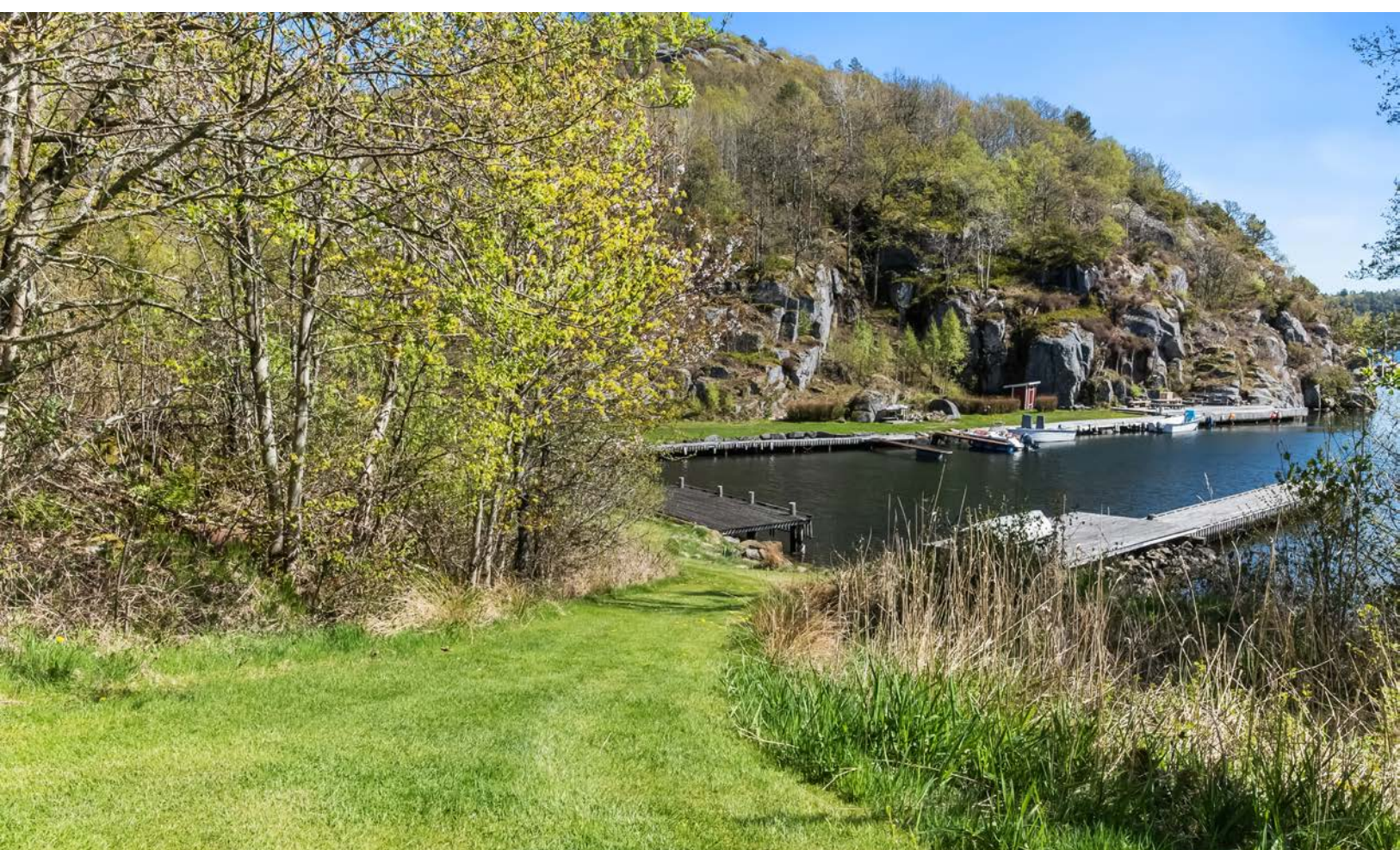

















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bjørnevågsveien 781 , 4550 FARSUND

 FARSUND kommune

 gnr. 240, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 20755-1423

Eiendomsverdi ref nr: SN1048

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skoling og etterutdanning. Vi utfører takstopdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

karl@ketakst.no

477 59 958



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1880 med Uthus og bryggerhus beliggende landlig til med nærheten til sjøen

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Uthus og bryggerhus med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Fritidsbolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med teglstein med undertak av under og forbord dekket med sutakplater.

Stedvis noe mose på overflate. Anbefales fjernet da det kan forringe levetid og funksjon noe.

Takrenner og nedløp av zink på framsiden og plast renner og nedløp på baksiden, pipe helbeslått over tak med bunnbeslag.

Yttervegg av tømmer konstruksjon som er utført utvendig og kled med liggende kledning.

Ny kledning på tre sider i 2021, siste byttet i 2010 i henhold til kontaktperson.

Takk konstruksjon med takåser med under og forbord.

Loft er panelt i de innvendige overlater med mangelfull inspeksjons mulighet på øverste loft

Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.

Malte to rams vinduer med 2 lags glass.

Malt hoveddør med glass

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med kryss rekkverk.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Utvendig støpt trapp med smijerns rekkverk

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i fritidsboligen har i grove trekk utførelse og materialbruk slik:

Gulver: Furugulv og beleg

Vegger: Panel, strie og malt overfalte.

Tak: Panel

Bad: Våtromsplater på vegger, beleg på gulv og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Oppvarming: Vedovn, elektrisk

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert

Elementpipe med ovn i stue.

Krypkjeller under boligen med delvis planert, u planert kjeller/naturkjeller.

Malt enkel tretrapp med åpne trinn

Malte heltre speildører og enkle panelte dører på loft, dørene er av forskjellige typer og tilstand

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom :

Bad har beleg på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring og opp etter vegger som tettesjikt.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av tømmer.

Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv.

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater, stålplate ved vask.

Kjøkkenet er av en enkel standard med normal bruks slitasje

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med rør i rør montert i kjelleren med opplegg til kjøkken og bad.

Stoppekran montert i kjelleren

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

120 liters varmtvannstank plassert i kjelleren,

Støpt fundament under, drenering til terreng

Trykkstank plassert i kjelleren, fungerer helt ok på

befaringstidspunkte

Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger.

Sikringssskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.

Dersom det er montert drenerør må det

antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssviklinger.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Murt gråsteinsmur. Mindre stedvis riss i puss, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Eldre forstøtningsmur i natursteins mur på baksiden av boligen

Terrenget forhold rundt boligen er skrått med gruset gårdsplass og plen ellers naturtomt

Vann og avløps rør i pvc.

Tilknyttet privat fra grunn boret brønn via private stikkledninger.

Avløp til septiktank via private stikkledninger

Septiktank av glassfiber med overløp til grøft

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Bolig fra 1880 med avvik i henhold til HMS

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bryggerhus

- Det foreligger ikke tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

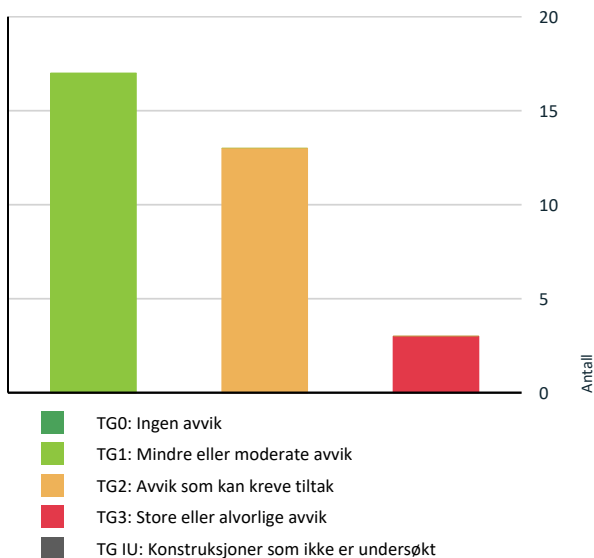
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

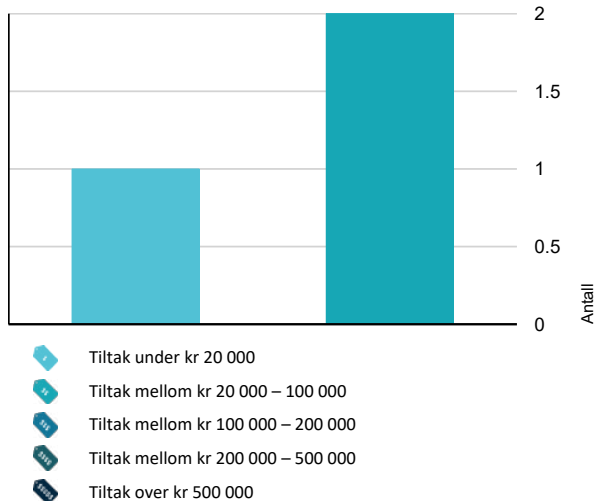
Sammendrag av boligens tilstand

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

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/revirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Fritidsbolig. Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Bod og uthus) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

-Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Sammendrag av boligens tilstand

-Det er påvist synlig fukt i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
-Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt på deler av kjeller område. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befarings, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje.

Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

Grunnet tekkingsalder og slitasje, vurderes behov for utskiftning å nærme seg.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra nedkant tak, er vurderingen begrenset av dette.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befarings, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktelsen på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

-Byggeårets konstruksjon kan indikere dårlig lufting og mangelfull isolering av konstruksjonen.

-Samtidig er det konkludert med nedbøying som følge av mulig underdimensjonering.

-Lofthar kun inspeksjon muligheter i kott i synlige takoverflater innvendig, loftsluke er ikke montert slik at inspeksjon av øverste loft er ikke mulig

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

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

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

Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

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

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

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

Det er avvik:

-Det er påvist at eventuelt lekkasje vann fra rør i rør system ledes til terreng i kjelleren med fukt belastning på gulv

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

-I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

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

Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkeformasjoner mellom steinen

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

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

-Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1880

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Utforet yttervegger og ny kledning på tre sider
2010	Modernisering	Utforet yttervegger og ny kledning på 1 side
2021	Modernisering	Montering av nye vinduer
2021	Modernisering	Oppgradering av bad

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking med teglstein med undertak av under og forbord dekket med sutakplater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes. Stedvis noe mose på overflate. Anbefales fjernet da det kan forringe levetid og funksjon noe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje.

Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

Grunnet tekkingens alder og slitasje, vurderes behov for utskifting å nærme seg.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra nedkant tak, er vurderingen begrenset av dette.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktelsen på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

-Utskifting av takstein kan påregnes i løpet av noen år.

Mose bør fjernes fra taksteinen for å unngå unødvendig for belastning. Jevnlig vedlikehold av takstein vil kunne bidra til at brukstiden kan forlenges noe.

Konsekvens av gamle takstein er at disse kan lekke gir økt risiko for at det kan medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av zink på framsiden og plast renner og nedløp på baksiden, pipe helbeslått over tak med bunnbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

-Det anbefales at det monteres snøfangere på taket.



Mangelfull bortledning av takvann fra grunnmur

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegg av tømmer konstruksjon som er utført utvendig og kled med liggende kledning.

Ny kledning på tre sider i 2021, siste byttet i 2010 i henhold til kontaktperson.

Lufting og muse band bak kledning stikkemessig kontrollert.

Enkel observasjon utført, ikke observert åpenbare tegn til svikt.

Normalt oppsyn og vedlikehold

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takk konstruksjon med takåser med under og forbord.

Loft er panelt i de innvendige overlater med mangelfull inspeksjons mulighet på øverste loft

Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.

Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

-Byggeårets konstruksjon kan indikere dårlig lufting og mangelfull isolering av konstruksjonen.

-Samtidig er det konkludert med nedbøying som følge av mulig underdimensjonering.

-Loft har kun inspeksjon muligheter i kott i synlige takoverflater innvendig, loftsluke er ikke montert slik at inspeksjon av øverste loft er ikke mulig

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

-Det bør følges med på konstruksjonen på vinterstid i forhold til opphopning av is/istapper og det kan ikke utelukkes at det er behov for tiltak i forbindelse med etterisolering, utbedring av lufting og forsterking av konstruksjonen

-Det anbefales at det etableres lofts luke med stige for god tilkomst til loftsrommet. Dette for jevnlig kontroll av innvendige konstruksjoner på kaldt loftet.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte to rams vinduer med 2 lags glass.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justerings behov, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og

bruks merker må likevel kunne forventes.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Dører

Beskrivelse

Malt hoveddør med glass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med kryss rekkverk.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig støpt trapp med smijerns rekkverk

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



Sprekker i betong trapp

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i fritidsboligen har i grove trekk utførelse og materialbruk slik:

Gulver:	Furugulv og belegg
Vegger:	Panel, strie og malt overfalte.
Tak:	Panel
Bad:	Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert

Vurdering av avvik:

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

-Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk.

Konsekvens/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.

-For å utbedre høydeforskjellene må gulvflatene avrettes.

Ved eventuelt fremtidige opprustninger av gulvflaten anbefales det at gulvene avrettes slik at de fremstår med så lite høydeforskjell som mulig.

Konsekvens av registrerte avvik vurderes å ikke ha vesentlig betydning, ut over at det kan oppstå mindre skjevheter i møblering som bla. settes opp mot vegger (vil normalt da få ujevn anlegg mot veggflater).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med ovn i stue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning, det er montert brann plate over brannmur for å forhindre varmgang fra røykrør .

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

TG 3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under boligen med delvis planert, u planert kjeller/naturkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

-Det er påvist synlig fukt i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

-Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (kryp kjeller) da høyden på taket er svært lavt på deler av kjeller område. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befarings, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Tilstandsrapport

Fuktsperre på bakken bør etableres for å begrense jordfuktigheten. Bedre ventilering må etableres med ventilert i grunnmur. Montering av stubbeloftsplater i takkonstruksjonen som mangler i kjellerom.

Fjerning av organisk materiell som ligger på bakkenivå
-Punktet må ses i sammenheng med drenering

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



udekket isolasjon i tak

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt enkel tretrapp med åpne trinn

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Trappen må påregnes skiftes ut.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte heltre speildører og enkle panelte dører på loft, dørene er av forskjellige typer og tilstand

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv. Tak med malte panel

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger og under dør med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring og opp etter vegger som tettesjikt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon montert i vegg

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.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av tømmer.

Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv.

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater, stålplate ved vask.

Kjøkkenet er av en enkel standard med normal bruks slitasje
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utlufting ut

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren, krav på boliger fra 2010.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med rør i rør montert i kjelleren med opplegg til kjøkken og bad.

Stoppekran montert i kjelleren

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Det er påvist at eventuelt lekkasje vann fra rør i rør system ledes til terreng i kjelleren med fukt belastning på gulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasje vann fra rør i rør system.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og i kjelleren.

Avløps rør er byttet ved modanisering av bad

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet

bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 liters varmtvannstank plassert i kjelleren, Støpt fundament under, drenering til terreng

Årstill: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

! TG 1 Trykkttank

Beskrivelse

Trykkttank plassert i kjelleren, fungerer helt ok på befaringsstidspungte Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Oppgradering av det elektriske anlegget, i henhold til kontaktperson
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Oppgradering av det elektriske anlegget,

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TC 2 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

-I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut,

TC 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt gråsteinsmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser imellom steinen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Lokal utbedring bør utføres.

TC 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eldre natursteins mur på baksiden av boligen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TC 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng forhold rundt boligen er skrått med gruset gårds plass og plen ellers naturtomt

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

-Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

-Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller

utbedring/fornyng av drenerings løsninger rundt boligen



TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet privat fra grunn boret brønn via private stikkledninger.

Avløp til septiktank via private stikkledninger

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.

Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

TC 1 Septiktank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Septiktank av glassfiber med overløp til grøft

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bolig fra 1880 med avvik i henhold til HMS

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.

Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m.

Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.

Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskade

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bryggerhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
Loft		26		26	
SUM		70			
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom, lagerrom 2	
Loft		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	26			26		15	41
Etasje	56			56	16		56
SUM	82				16	15	97
SUM BRA	82						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, kott		
Etasje	Gang, soverom, spisestue, stue, kjøkken, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	240	17		0	1206 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørnevågsveien 781

Hjemmelshaver

Nilsen Lisa Diane, Nilsen Lloyd Gordon, Paus
Marilyn Ann

Bygninger på eiendommen

Bryggerhus



Anvendelse

Byggeår

1880

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

Frittliggende bryggerhus med eldre bakerovn, pipe ikke montert, fjernet under tak areal innvendig med jord gulv og synlig reisverk i vegger og tak.

Bygningen har i grove trekk utførelse med jord gulv, ringmur av naturstein, yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende tre kledning,

Takstoler/sperretak med utvendig tekking av betong takstein,

Vindu med malt tre med enkelt glass, malt enkel plassbygget dør med dørhengsel for låsing,

Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Malt utvendig

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1880

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Frittliggende uthus med areal fordelt over 2 etg med låvebro.
- Bygningen har i grove trekk utførelse med tre gulv, natursteins grunnmur, yttervegger av reisverk med stående kledning
- Normal vedlikehold på kledning og tak med enkelte oppgraderinger
- Takåser med undertak og bord med utvendig tekking av betong takstein,
- Vindu med malt tre med enkelt glass
- Malt låve port med slåe
- Bygningen fremstår med normal god standard og utførelse etter .

Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	04.05.2026		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	05.05.2026	Det foreligger ikke bygnings tegninger på bygningene i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.05.2026	Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lloyd Gordon Nilsen

Boligen

Bjørnevågsveien 781

4550 Farsund

4206-240/17/0/0

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

Kjenner ikke til noe



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhetsnr:	Gårdsnr 240, Bruksnr 17	Kommune:	4206 Farsund
Adresse:		Grunnkrets:	101 Helle-Viestad
Veiadresse:	Bjørnevågsveien 781, gatenr 7520	Valgkrets:	1 Farsund
	4550 Farsund	Kirkesogn:	5150402 Farsund
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.06.1993	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 206,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4206/240/17	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.06.1993	Avgiver	4206/240/3	-1 191,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/240/17	1 191,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Helårsb.benytttes som fritidsb. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnevågsveien 781	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	86,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	86,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168862911			Antall etasjer:	2

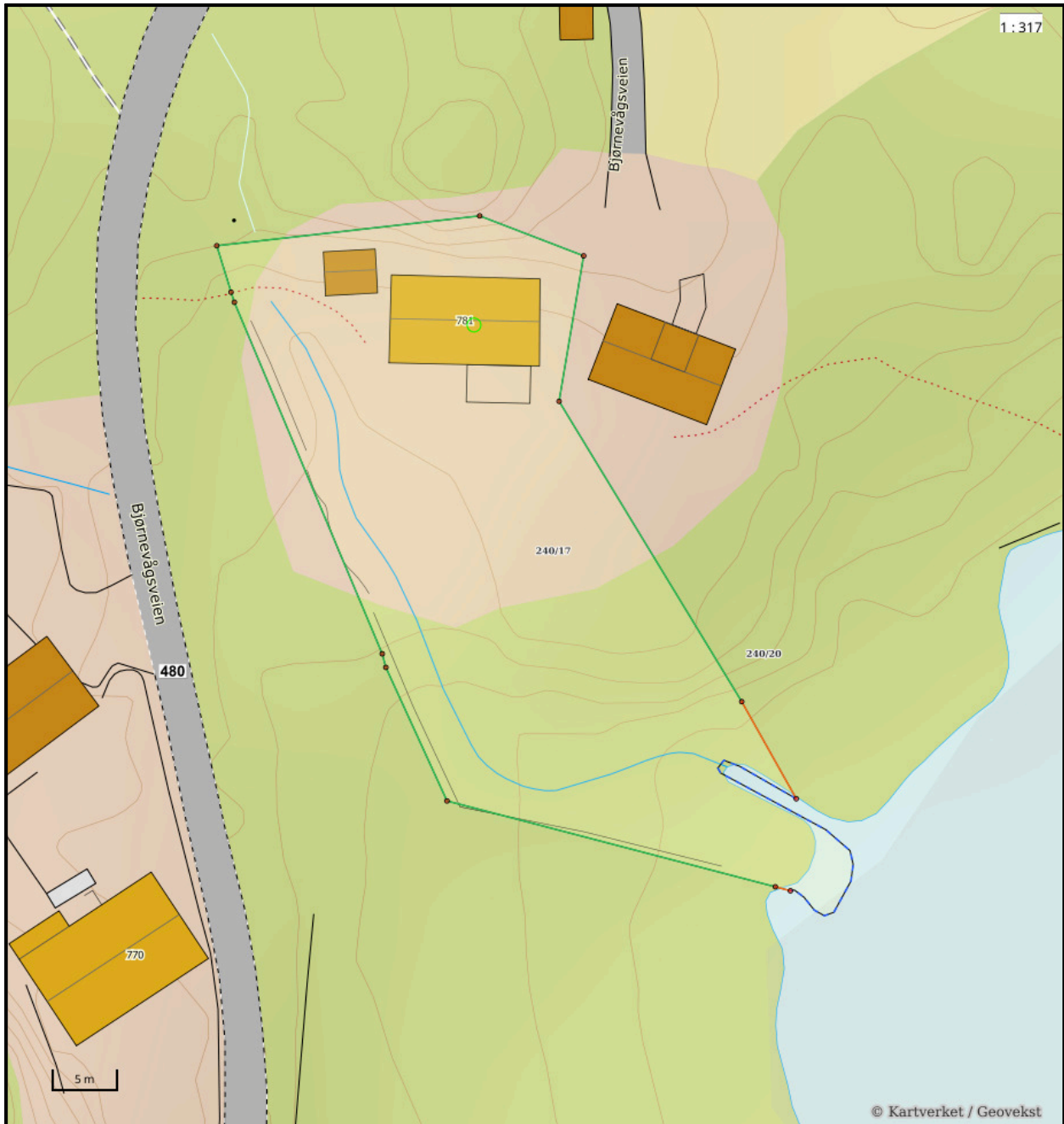
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		64,0		64,0				
L01			22,0		22,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

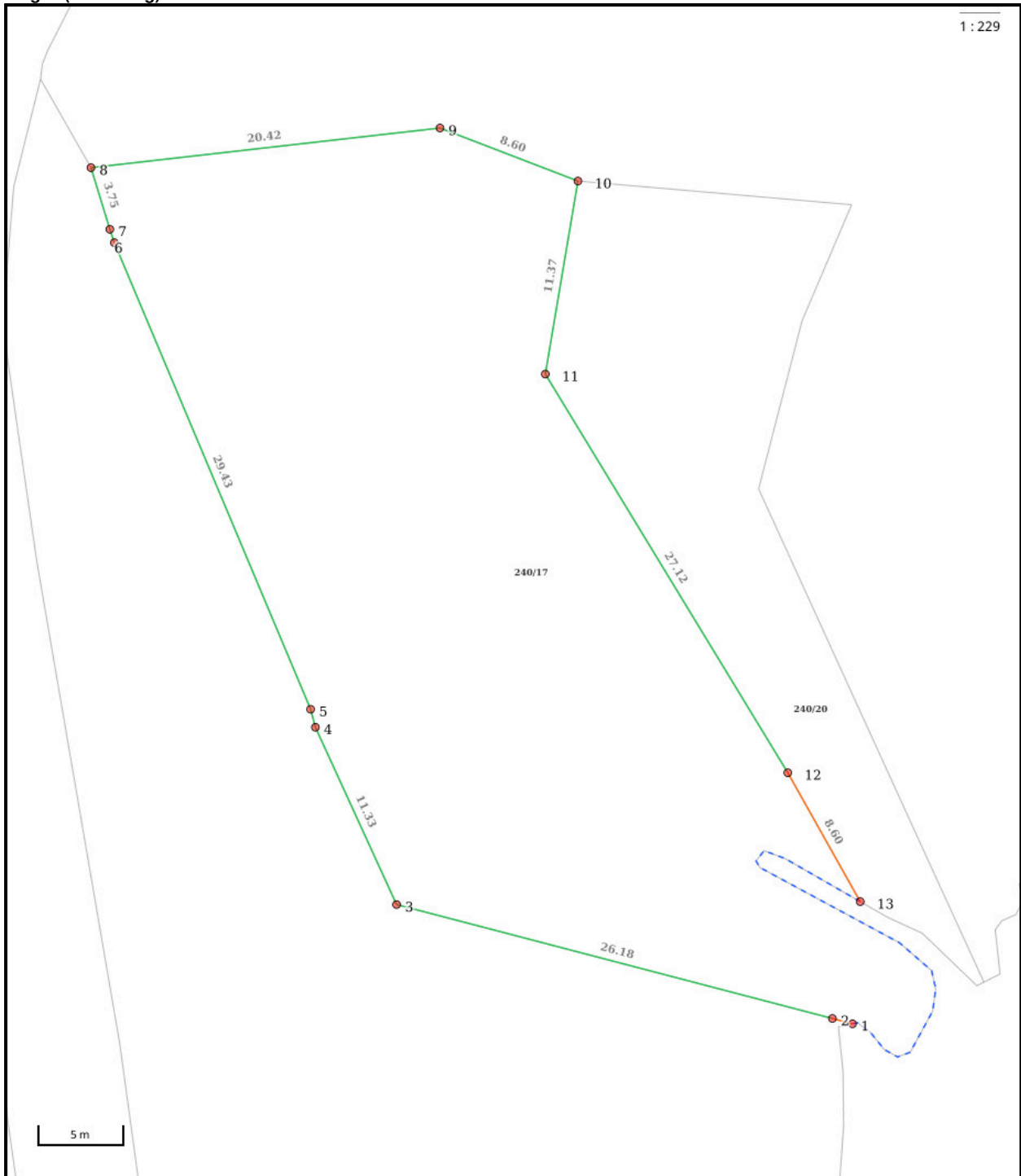
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

1:229



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring













Areal og koordinater**Areal:** 1 206,00m²**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

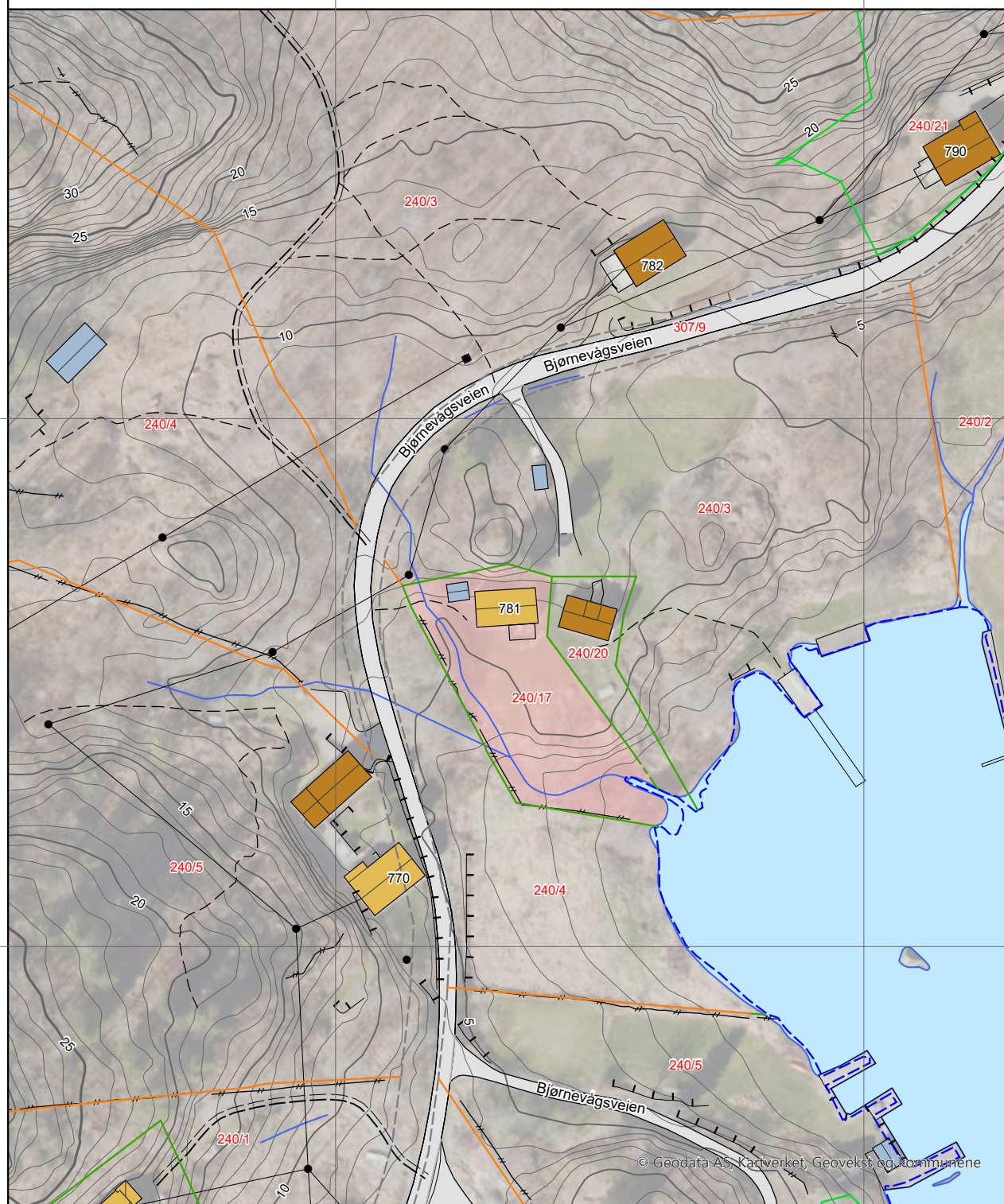
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 438 522,70	380 561,20	1,21m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	9999		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 438 522,90	380 560,01	26,18m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 438 527,25	380 534,19	11,33m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
4	6 438 537,09	380 528,57	1,09m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
5	6 438 538,11	380 528,20	29,43m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
6	6 438 564,11	380 514,42	0,82m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
7	6 438 564,86	380 514,09	3,75m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
8	6 438 568,33	380 512,68	20,42m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 438 572,43	380 532,68	8,60m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 438 570,07	380 540,95	11,37m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 438 558,73	380 540,06	27,12m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 438 536,90	380 556,16	8,60m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 438 529,81	380 561,02	28,54m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

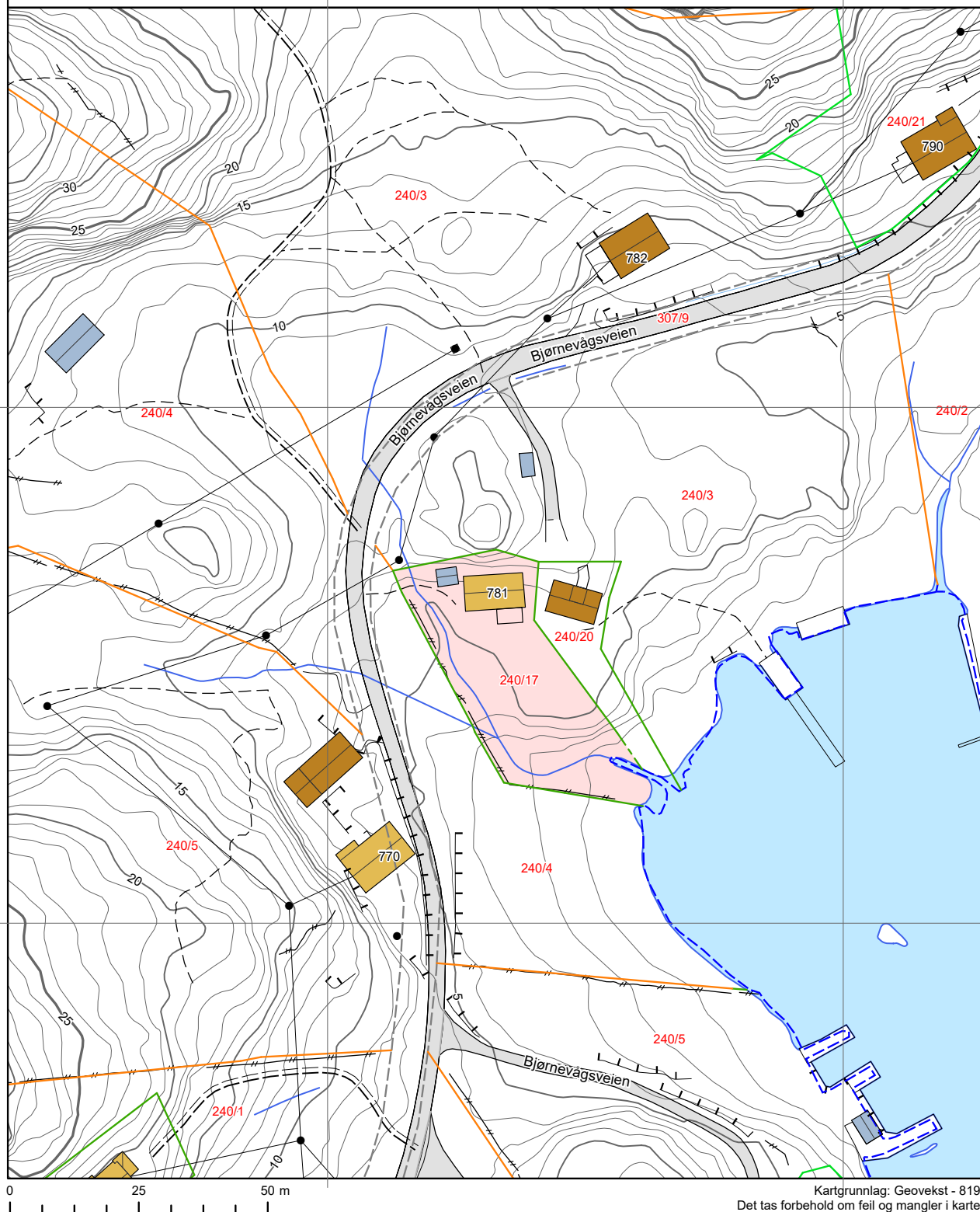
Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |




















Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |









Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Farsund Kommune

Adresse Postboks 100, 4552

Telefon

Utskriftsdato: 27.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Farsund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4206 **Gårdsnr.:** 240 **Bruksnr.:** 17

Adresse: Bjørnevågsveien 781, 4550 FARSUND

Referanse: 1408260094

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Vedlegg

1 vedlegg

Kommentar

Har minirensesanlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



FARSUND KOMMUNE

Administrasjonen

Arkivsaknr:	2019/674		
Arkivkode:	240/17	Dato	05.06.2019
Saksbehandler:	Anders Grimnes		

Delegert myndighet fra rådmannen

Utslippstillatelse - gnr/bnr 240/17, Bjørnevågveien 781

Tiltakshaver: Kåre Nilsen

Saksdokumenter:

1. Søknad om utslippstillatelse, mottatt 9. april 2019
2. Beskrivelse av utslippsløsning
3. Opplysninger gitt i nabovarsel
4. Kvittering nabovarsel
5. Situasjonsplan
6. Kontrollskjema for gjennomføring
7. Erklæring om ansvarsrett LKS Bygg AS
8. Erklæring om ansvarsrett Rørleggeren Lyngdal AS
9. Sjekkskjema
10. Oversendelsesmail

Saksutredning:

Søknaden gjelder utslippstillatelse for gnr/bnr 240/17, Bjørnevågveien 781. Avløpsløsningen søkes basert på bruk av minirensanlegg med påfølgende infiltrasjon av rensset avløpsvann i grunnen. Nabovarsler er gitt uten at det er innkommet merknader.

Vurdering:

Omsøkte område består av kun få enheter med påfølgende utslipp. Man har likevel vurdert det som mulig å få til en tilfredsstillende renseløsning der omkringliggende områder ikke påvirkes i nevneverdig grad. En tenker da på forurensing. Det er pr. i dag ikke mulighet for tilkobling til offentlig ledningsnett.

Ansvarlig søker vurderer avstand til drikkevannskilder som tilfredsstillende.

Det søkes om å benytte seg at et minirensanlegg av typen Odin, som er beregnet for et hus, med påfølgende infiltrasjon i stedlige masser. Anlegget må være godkjent etter NS-EN 12566-3.

Det er tatt ut jordprøver til kornfordelingsanalyse. Kornfordelingsanalysen viser at massene i det aktuelle området er tilfredsstillende i forhold til å etablere et infiltrasjonsanlegg. Det foreslås å etablere en 14 meters infiltrasjonsgrøft. Dette anses som

akseptabelt for en fritidsbolig med vann og vannklosett tilknyttet. Anlegget kan anlegges med selvfall, jfr. VA-miljøblad 59.

Det skal monteres peilerør for kontroll av eventuelt oppstuvet vann i fordelingslaget.

Det må etableres serviceavtale med servicefirma/forhandler.

Det skal være mulig å ta ut prøver av rensset avløpsvann, slik at det kan kontrolleres at renseanlegget fungerer etter hensikten

Vedtak:

Med hjemmel i forurensingsforskriftens kap. 12 og gitte delegasjonsfullmakt gis tillatelse til utslipp fra en eksisterende fritidsbolig på gnr/bnr 240/17, Bjørnevågveien 781, på følgende vilkår:

- 1. Anlegget må bygges i samsvar med gitte tillatelse og gjeldende retningslinjer.*
- 2. Renseanlegget skal være tilstrekkelig dimensjonert og skal til enhver tid tilfredsstillende de renskrav som fremkommer av spesifikasjonen til renseanlegget. Anlegget må være typegodkjent etter NS-EN 12566-3.*
- 3. Det skal være mulig å ta prøver av rensset avløpsvann. Kostnadene tilknyttet prøvetaking belastes anleggseier.*
- 4. Det skal etableres en serviceavtale med servicefirma/forhandler.*
- 5. Dersom det oppstår problemer i tilknytning til anlegget skal kommunen ha beskjed om dette.*
- 6. Infiltrasjonsrørene må ha en lengde på min. 14 meter.*
- 7. Under infiltrasjonsrørene må det være et fordelingslag med en tykkelse på min. 0,25 meter. Fordelingslaget må ligge min. 0,5 meter over høyeste grunnvannsstand og fjellnivå. Overdekningen skal være på min. 0,6 meter.*
- 8. Det skal monteres peilerør for kontroll av eventuelt oppstuvet vann i fordelingslaget.*
- 9. Renseanlegget må plasseres slik at det er tilgjengelig for tømning med slamsugebil.*
- 10. Ferdigattest med situasjonsplan skal forelegges kommunen. Plassering av renseanlegg skal koordinatfestes.*
- 11. Anlegget må saneres og kloakk tilknyttes offentlig kloakkledning når denne måtte bli lagt frem i området.*
- 12. Byggingen av anlegget skal forestås av en sakkyndig person, som er godkjent som utførende og kontrollerende av kommunen. Denne person (ansvarshavende) er ansvarlig for at arbeidet blir fagmessig og riktig utført og i samsvar med gitte tillatelse.*
- 13. Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at utslippstillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.*
- 14. Selv om tillatelse er gitt, plikter den som volder forurensing å svare erstatning som måtte følge av vanlige erstatningsregler.*
- 15. For behandling av søknad om utslippstillatelse betales kr 3300,-. Faktura utstedes av kommunekassen.*

Etter fullmakt

Sten Otto Tjørve
Enhetsleder

Anders Grimnes
Avd. ingeniør

Enhetsleders vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til enhet for teknisk drift innen 3 uker etter at denne meldingen er mottatt. Klagen må være grunngitt. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til enhet for teknisk drift. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42, 2.ledd.

Kopi til:
Kåre Nilsen
LKS Bygg AS
Rørleggeren Lyngdal AS

FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: **205319**
240/17/0/0

Eier: Nilsen Lloyd Gordon
Regn.mottaker: Nilsen Lloyd Gordon

2024

Ordrenr: **90175666**

13.03.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
1455	Renovasjonsgebyr standard hytte	1,00	ter	1 321,00	1/1	0	826,00
1450	Grunngebyr Renovasjon hytte	1,00	ter	908,00	1/1	0	568,00
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	225,00
1340	Minirensesanlegg 1-2 boenheter	1,00	kr	2 800,00	1/1	0	1 750,00
1300	Grunngebyr slam	1,00	kr	415,00	1/1	0	259,00
1800	Eiendomsskatt 3,0 promille	725 500,00	prom	3,00	1/1	0	1 088,00
							4 716,00

Ordrenr: **90189491**

12.09.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
1455	Renovasjonsgebyr standard hytte	1,00	ter	1 321,00	1/1	0	826,00
1450	Grunngebyr Renovasjon hytte	1,00	ter	908,00	1/1	0	568,00
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	225,00
1340	Minirensesanlegg 1-2 boenheter	1,00	kr	2 800,00	1/1	0	1 750,00
1300	Grunngebyr slam	1,00	kr	415,00	1/1	0	259,00
1800	Eiendomsskatt 3,0 promille	725 500,00	prom	3,00	1/1	0	1 088,00
							4 716,00

2025

Ordrenr: **90202034**

12.03.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
1810	Eiendomsskatt 3,0 promille	575 500,00	prom	3,00	1/1	0	863,00
1300	Grunngebyr slam	1,00	kr	415,00	1/1	0	259,00
1340	Minirensesanlegg 1-2 boenheter	1,00	kr	2 800,00	1/1	0	1 750,00
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	467,00	1/1	0	234,00
1450	Grunngebyr Renovasjon hytte	1,00	ter	955,00	1/1	0	597,00
1455	Renovasjonsgebyr standard hytte	1,00	ter	1 400,00	1/1	0	875,00
							4 578,00

Ordrenr: **90216986**

10.09.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
1455	Renovasjonsgebyr standard hytte	1,00	ter	1 400,00	1/1	0	875,00
1450	Grunngebyr Renovasjon hytte	1,00	ter	955,00	1/1	0	597,00
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	467,00	1/1	0	234,00

1810	Eiendomsskatt 3,0 promille	575 500,00 prom	3,00	1/1	0	863,00
3340	Minirenseslegg 1-2 høneheter	1,00 KR	2 800,00	1/1	0	1 610,00
3300	Grunngebyr slam	1,00 KR	415,00	1/1	0	239,00
						4 418,00

2026

Ordrenr: 90231960

12.03.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
1455	Renovasjonsgebyr standard hytte	1,00	ter	1 450,00	1/1	0	906,00
1450	Grunngebyr Renovasjon hytte	1,00	ter	1 098,00	1/1	0	686,00
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	482,00	1/1	0	241,00
3340	Minirenseslegg 1-2 høneheter	1,00	KR	2 800,00	1/1	0	1 610,00
3300	Grunngebyr slam	1,00	KR	415,00	1/1	0	239,00
1810	Eiendomsskatt 3,0 promille	525 500,00	prom	3,00	1/1	0	788,00
						4 470,00	

Det er ingen vannmåler registrert på denne eiendommen.



PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/240/17/0/0

Adresse: Bjørnevågsveien 781, 4550 FARSUND

ArealbrukLNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

ArealbrukstatusNåværende

Planidentifikasjon90101

PlantypeKommunedelplan

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato10.09.2015

PlannavnKommunedelplan for kystsonen i Spind

Vis i kart [Planregister](#)

Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 28.04.2026. Link er gyldig i et år:

<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=5e25b6bd-4271-486b-a4b1-9469f8f019c0>

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Seniorarkitekt MNLA
Teknisk forvaltning
Farsund kommune



Farsund kommune

Kommunedelplan for kystsonen i Spind

Høringsutkast

06.10.2014

1 Innhold

2	innledning.....	3
2.1	Planprosess	3
2.1.1	Medvirkning og grunnlag	4
2.2	Planområdet.....	4
2.3	Føringer for planarbeidet.....	5
3	Mål og strategier for kommunedelplanen.....	8
3.1	Delmål.....	8
3.2	Strategier for arealbruken i planen	9
3.3	Metode.....	10
3.4	Utbyggingsprinsipper.....	11
4	Samferdselsanlegg.....	12
5	Områdebeskrivelse og Konsekvensutredninger	13
5.1	Sone 1a, Vestre Spind - Nøtland til Rødland, samt Store Egerøy og Ullerøy.....	14
5.2	Sone 1b, Vestre Spind – Rødland til Ersåker.....	17
5.3	Vestre Spind – Spindager og Våge	20
5.4	Østre Spind - Våge til Bjørnevåg	22
5.5	Sone 4 Østre Spind – Fra Bjørnevåg og ut.....	25
5.6	Båthavner.....	27
5.7	Konsekvenser av planforslaget - sammenfatning	28
6	VEDLEGG.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.

2 INNLEDNING

Kommunestyret vedtok høsten 2007 å igangsette arbeidet med å revidere kommunedelplanen for kystsonen Spind (Spindsplanen). Planen omfatter den sørlige kystsonen på fastlandet, øyene og sjøområdene ut til en nautisk mil utenfor grunnlinja. Planarbeidet ble igangsatt våren 2008.

Formålet med planarbeidet er å få en oppdatert kommunedelplan som er egnet som styringsredskap for utviklingen i området. Planen skal fastlegge rammene for arealutviklingen på overordna nivå. Dette omfatter:

- Konkretisere målene for samfunnsutviklingen innenfor planområdet
- Fastlegge rammene for utbygging, bruk og vern av ressurser

Asplan Viak har bistått Farsund kommune med planbeskrivelse og utarbeidelse av konsekvensutredningen.

2.1 Planprosess

Planprogrammet for rulleringen av kommunedelplanen for kystsonen i Spind ble vedtatt høsten 2008. Planprogrammet legger til grunn at aktuelle problemstillinger og utfordringer skal sees i sammenheng med de utviklingsmulighetene som det nye hovedvegssystem i regionen gir. Det er et mål å legge til rette for attraktive boligtomter og å styrke eksisterende bosetting, fortrinnsvis i områder som har forutsetninger for å kunne utvikle livskraftige lokalsamfunn. Disse områdene skal reserveres for bosetting.

Planens fokus på å nyttiggjøre seg kvalitetene i sjø og strandområdene, krever at det også blir tilrettelagt for dette. Det gjelder både allmenn tilgjengelighet til sjø og strandsone, båtplasser, rekreasjons- og friluftsområder og serviceanlegg.

Første planforslag var til offentlig høring fra 22.4.2010 til 18.6.2010. I forbindelse med sluttbehandlingen av et fremforhandlet planforslag uten innsigelser, vedtok kommunestyret vinteren 2012 å sende planforslaget tilbake til formannskapet for en ny vurdering av utbyggingsrammen slik at flere av utbyggingsønskene kunne imøtekommes. For å få en oppdatert oversikt over utbyggingsønskene ble det gjennomført en ny runde med innspill våren 2012.

I tillegg vedtok kommunestyret at habilitetsspørsmålet i saken skulle vurderes. Etter at habilitetsavklaringene var gjennomført, ble det nedsatt en ny politisk styringsgruppe

Styringsgruppa har arbeidet med det nye planforslaget i perioden våren 2013 – sommeren 2014. Styringsgruppa har hatt 17 møter. I tillegg til arbeidet med planutformingen, er det gjennomført befaringer av planområdet og dialogmøter med fylkesmannen og fylkeskommunen.

2.1.1 Medvirkning og grunnlag

I forbindelse med planarbeidet har kommunen gjennomført en prosess med innhenting, prioritering og kartfesting av arealbevarende interesser for temaene:

- Natur
- Friluftsliv
- Kulturlandskap/kulturmiljø
- Landbruk

Følgende kilder er benyttet for innhenting av data til temakart:

- Nasjonale databaser
- Regionale myndigheter
- Lokale ressurspersoner (Lokale referansegrupper)
- Kommunale ressurspersoner

Utarbeidelse av temakartene er resultat av et samarbeid mellom Farsund kommune og lokale referansegrupper i Spind. Tidlig i planarbeidet ble lokalbefolkningen invitert til å delta i planarbeidet og bidra med sin lokalkunnskap.

Utarbeidelsen av temakartene og prioritering av områder med lokal verdi er utført av Farsund kommune v/enhet for landbruk for temaene natur, kulturlandskap/kulturmiljø og landbruk, og enhet for kultur og idrett for temaet friluftsliv.

I forbindelse med konsekvensvurderingene er også Riksantikvarens database «Askeladden» benyttet for å avklare forholdet til kulturminner/formminner.

I tillegg er følgende utredninger og analyser gjennomført:

- Overordna risiko- og sårbarhetsanalyse (Farsund kommune)
- Landskapsanalyse (Asplan Viak AS)
- Mulige lokaliteter for oppdrett og havbeite (NIVA-notat)
- Biologisk utredning (Ecofact)
- Kapasitets- og trafikksikkerhetsvurdering av vegnettet i Spind (Asplan Viak)

2.2 Planområdet

Planområdet dekker kystsonen i Spind med øyene og det kystnære fastlandet fra Nøtland i vest til kommunegrensen mot Lyngdal i øst (se nedenfor). I sjø dekker planen sjøarealet ut til 1 nautisk mil utenfor grunnlinja.

Med utgangspunkt i vegnettet er planområdet på fastlandet inndelt i 4 soner:

- Sone 1 dekker vestre Spind fra Havik til Spindanger
- Sone 2 dekker resten av vestre Spind fra Spindanger til Våge
- Sone 3 dekker Østre Spind fra Berghøyde til Bjørnevåg
- Sone 4 dekker resten av Østre Spind

I kapittel 5 er det gitt en kort beskrivelse av delområdene med aktuelle utviklingsmuligheter og en overordna konfliktvurdering i forhold til arealbevarende interesser.



Figur 1 Områdeinndeling.

2.3 Føringer for planarbeidet

I kommuneplanarbeidet vil en legge til grunn statlige og regionale føringer som gjelder. Statlige føringer for kommunal planlegging kommer som følge av lovverk, rikspolitiske retningslinjer, stortingsmeldinger, verneplaner, planer og skriv til kommunene fra overordnede organ.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Regjeringen har utarbeidet Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Dokumentet gir signaler om hva som forventes at det blir tatt særlig hensyn til i planleggingen. Dokumentet spenner over et vidt spekter av temaer som skal legges til grunn for kommuneplanleggingen.

Jordloven

Formålet med jordloven er bl.a. å sikre en bærekraftig utvikling og vekst i bygdene. Arealressursene skal disponeres ut fra fremtidige generasjoners behov. For å få til næringsutvikling og bosetting må det legges til rette for at gårdens samlede ressurser, både areal og bygninger, kan utnyttes som en helhet. Loven inneholder bl.a. et forbud mot deling og omdisponering.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven (LOV 2009-06-19 nr. 100) legger til grunn at naturen skal tas vare på gjennom vern og bærekraftig bruk. Dette innebærer at loven ikke bare inneholder regler om ulike former for vern av natur. Den har i tillegg alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk av natur. De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven kommer til anvendelse i alle sektorer når det offentlige utøver myndighet og treffer beslutninger som berører natur.

Statlige retningslinjer

Formålet med rikspolitiske retningslinjer er å klargjøre nasjonale eller regionale interesser på områder der dette er nødvendig for å sikre at disse interessene blir ivaretatt i den kommunale planleggingen. Statlige planretningslinjer etter pbls § 6-2 tilsvarer Rikspolitiske retningslinjer etter PBL 85 er bl.a. tenkt brukt for å konkretisere nasjonale forventningene til planleggingen.

Rikspolitiske retningslinjer som er gitt etter PBL 85 § 17–1 første ledd skal fortsatt gjelde inntil de eventuelt blir avløst av nye.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Barn og unges interesser skal synliggjøres og styrkes i all planlegging etter plan- og bygningsloven. Føringer skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store nok arealer til lek og opphold i nærmiljøet. Ved omdisponering av slike arealer skal det skaffes fullverdig erstatning.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Retningslinjene utdyper plan- og bygningsloven og gir statlige føringer for kommunenes planlegging.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.

Retningslinjene pålegger kommunene gjennom sin planlegging til å stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp. Kommunene har ansvar for planlegging og tilrettelegging for gode levesteder for befolkningen. Kommunene kan derfor bidra til å redusere Norges utslipp av klimagasser og til å gjennomføre energieffektivisering og omlegging til miljøvennlige energiformer.

Retningslinje for *klima- og energiplanlegging* i kommunene skal sikre at kommunene gjennom planlegging og annen myndighetsutøvelse stimulerer og bidrar til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

Retningslinjer for behandling av *støy i arealplanlegging* (T-1442) skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i kommunene. Formålet med retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder.

Nasjonale mål for arealpolitikken er synliggjort gjennom Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) om *Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand*. Her heter det bl.a.:

- Arealpolitikken skal legge til rette for redusert utslipp av klimagasser.
- Byer og tettsteder skal utvikles slik at miljø, livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming og boligkvalitet og tilgjengelige utearealer med høy kvalitet.
- Miljøkvaliteter i landskapet skal bevares og styrkes gjennom økt kunnskap om verdier og bevisst planlegging og arealpolitikk.
- Årlig omdisponering av de mest verdifulle jordressursene skal halveres innen 2010.

Regionalplan Agder 2020

Fylkestingene i Agder har vedtatt en felles regionplan som erstatter fylkesplanene. Hovedmålet i regionplanen er å utvikle en sterk og samlet landsdel som er attraktiv for bosetting og næringsutvikling.

Regionplanen legger til grunn at klimahensyn og klimatilpasninger skal inngå som en del av vurderingen i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner. Målet om å bli et lavutslippssamfunn innebærer en bedre utnyttelse av energiresursene, redusere transportbehovet, etablere flere energibærere, samt legge til rette for økt bruk av fornybar energi. Et sentralt mål er å redusere transportbehov i all arealplanlegging.

Kystsonen pekes på som et av landsdelens store fortrinn og som dermed er sentral for gode opplevelser. Kystsonene må utvikles og tas vare på gjennom planprosesser som sikrer lokal og regional forvaltning av denne ressursen. Sentralt i dette arbeidet står avklaring av allemannsretten i kystsonen og tilrettelegging for kyststi gjennom hele Agder.

Fylkesdelplanen for idrett og friluftsliv (2003)

Fylkesdelplan for idrett og friluftsliv skal være retningsgivende for kommunal virksomhet i fylket. Sentrale utfordringene for kommunedelplanen er videreutvikling av friluftslivet i et langsiktig perspektiv. En forutsetning for aktivitet er sikring av arealer. Videre er økt stimulering for å opprettholde og styrke det tradisjonelle friluftslivets stilling som fritidsaktivitet viktig ut fra helseperspektivet.

Kommunal planstrategi 2012-15

Planstrategien beskriver hovedutfordringene for kommunen som samfunn og organisasjon, og prioriterer de planoppgavene som er nødvendige for å møte disse utfordringene. Her er det bl.a. vedtatt å videreføre arbeidet med rulleringen av arealdelen. Samfunnsdelen skal ikke rulleres i denne kommunestyreperioden.

Kommuneplanens samfunnsdel

I kommuneplanen fra 2009 er hovedutfordringen for kommunesamfunnet knyttet opp mot befolkningsutviklingen som viser stagnasjon i folketallet og tendenser til skjev alders- og kjønnsfordeling. Kommuneplanen har fokus på hva som kan gjøres for å snu denne utviklingen. Satsingsområdene er:

- At kommunen fremstår som attraktiv å bo og leve i
- God tilgjengelighet til regionale tjenester og til omverdenen
- Attraktive arbeidsplasser
- Et fysisk miljø som bidrar til helse og trivsel for kommunens innbyggere
- Gode kommunale tjenester til befolkningen

I forhold til denne planen er følgende delmål og strategier mest aktuelle:

- Tilrettelegge for attraktive tomte- og boligtilbud som utnytter kommunens naturgitte fortrinn og muligheter (bl.a. sjø)
- Prioritere trafiksikkerhet og sikre trygge oppvekst- og bomiljø
- Båtplasser
- Tilrettelegge for næringsutvikling, bl.a. primærnæring og reiseliv
- Samfunnssikkerhet

Kommuneplanens arealdel

Gjeldende arealdel ble vedtatt i 2001. Kommunen har valgt å rullere planen i 3 delplaner:

- Kommunedelplan for kystsonen i Spind (denne planen).
- Kommunedelplan for Herad og nordre Spind (Rullering vedtatt 11.9.14)
- Kommunedelplan for Farsund-Lista (resten av kommunen). Rulleringen er påbegynt.

3 MÅL OG STRATEGIER FOR KOMMUNEDELPLANEN

I lys av kommuneplanens mål for befolkningsutviklingen skal planen legge til rette for tilflytting og styrking av eksisterende bosetting. I tillegg kommer de øvrige utviklingstemaene som kommunestyret har bestemt.

Det overordna målet for utviklingen av planområdet er:

En levende kystsone med livskraftige lokalsamfunn og stedstilpasset næringsvirksomhet.

Utviklingen av området skal bygge på, videreutvikle og ta vare på områdets ressursgrunnlag og arealkvaliteter (natur, kultur og sjø).

Bosetting, næringsutvikling og friluftsliv er prioriterte utviklingsområder.

3.1 Delmål

Følgende delmål og strategier er lagt til grunn for planarbeidet.

Tema	Delmål	Strategier
Bosetting	Områdets potensial som bosettingsområde skal utnyttes innenfor rammen av områdets tålegrense. Dagens bosettings-struktur beholdes og videreutvikles til små, attraktive og livskraftige lokalsamfunn.	<ul style="list-style-type: none"> • Fortetting og utvidelse av eksisterende bosettingsområder • Den mer konsentrerte bosettingen lokaliseres nærmest hovedvei og sentrum • Mindre boområder med inntil 30 boenheter • Omfanget av ny boligbebyggelse skal ligge innenfor rammen av områdets tålegrense. • Tilrettelegge for attraktive boområder ved å utnytte områdets samlede bokvaliteter (natur, kultur og sjø)
Næring	Næringsutviklingen skal bygge på områdets ressursgrunnlag (natur-, kultur og sjø). Utforming og omfang (volum og aktivitet) skal stedstilpasses.	<ul style="list-style-type: none"> • Tilrettelegge for småskala jord-, skog- og hagebruk i kombinasjon med tilleggsnæringer. • Tilrettelegge for turisme og annen servicenæring • Mulighetene for yrkes-fiske skal opprettholdes. • Utrede muligheter og konsekvenser av havbruk/hummeroppdrett i sjø. • Konsentrere utbyggingene av turistanlegg, båthavner/båtserviceanlegg og annen servicenæring som ikke er relatert til primærnæringene • Stedstilpasset utforming og omfang.
Fritidsbebyggelse	Planen skal legge til rette for økt fritidsbebyggelse innenfor rammen av områdets tålegrense. Fritidsbebyggelsen skal ikke fortrenge fast bosetting.	<ul style="list-style-type: none"> • Konsentrert utbygging adskilt fra boområdene • Ved kapasitetsbegrensninger skal boliger ha prioritet foran fritidsbebyggelse • Mulighetene for at fritidsbebyggelsen kan bidra til å finansiere overordna infrastruktur utredes. • Omfanget av ny fritidsbebyggelse skal ligge innenfor rammen av områdets tålegrense.
	Områdets kvaliteter som	<ul style="list-style-type: none"> • Tilrettelegge for adkomst og bruk av sjø og

Friluftsliv og rekreasjon	friluftsliv- og rekreasjonsområde skal tas vare på og videreutvikles. Det skal legges til rette for økt opplevelse og bruk av kystsonen både for fastboende og besøkende.	strandområdene på fastlandet (atkomst/parkering, brygger/båtplasser, rekreasjon/bading, toaletter/rasteplasser mv) <ul style="list-style-type: none"> • Videreutvikling av Skjærgårdsparken med nye områder • Sikre tur- og grønnkorridorer (grønnstruktur) • Gjøre opplevelsesverdiene i området tilgjengelige (atkomst, parkering, skilting mv)
---------------------------	---	--

3.2 Strategier for arealbruken i planen

Landskap

Spind har uberørt og variert natur og kulturlandskap som speiler stedets historie. Landskapets overordnede landskapstrekk skal søkes ivarettatt ved tilrettelegging for nye utbyggingsområder.

Landskapshensyn skal tillegges stor vekt i strandsonen. Bebyggelsen skal vektlegge landskapstilpasning og utforming i pakt med stedegen byggeskikk og den opprinnelige bebyggelsen. Nye byggeområder skal tilpasses landskapet.

Naturmangfold

Kystsonen er mangfoldig og består av ulike naturtyper med tilhørende biologisk mangfold. Hensynet til naturmiljøet skal spesielt vektlegges i områder med høy biologisk produksjon som grunnvannsområder, randsoner og lignende og andre lokaliteter med særlig natur- eller landskapsverdi.

I viktige naturområder skal en i størst mulig grad unngå ferdsel fremmende tiltak som er i konflikt med naturverdiene.

Omfanget av registrerte naturtyper og artsdata på land er beskjedne, både i nasjonal og lokal prioritering. De områdene som er registrert som særlig høy verdi for naturmangfold er særlig viktige etter "før-var-prinsippet" i Naturmangfoldloven, §§ 8 - 12.

Friluftsliv og tilgjengelighet

Kystsonen er attraktiv for ferie og friluftsliv med bading, soling, fiske og båtliv som sentrale aktiviteter. Nye byggeområder holdes i utgangspunktet utenfor 100-metersbeltet. Det er gjort unntak hvor det er mulig med fortetting bakenfor eksisterende bebyggelse i 100-m beltet og offentlig veg.

Viktige friluftsområder på land, og korridorer til friluftsområder sikres med bestemmelser som skal legges til grunn ved planlegg for utbygging i tilgrensende områder. Eksisterende og planlagte Skjærgårdsparkområder er avsatt til friområde.

Ved all bygging og inngrep skal det tas hensyn til turstier og øvrige friluftssinteresser slik at disse interessene ikke blir skadelidende. Nødvendig areal for adkomst/parkering, ferdsel og bading må sikres mot nedbygging. I influensområdene, korridorer og andre arealer som har betydning for utøvelse av friluftsliv, må det tas hensyn til friluftssinteressene.

På plankartet er det skilt mellom eksisterende friområder som er sikret ved grunnverv eller bruksavtale, og planlagte områder. Storparten av friområdene ligger i 100m-beltet hvor det er et generelt byggeforbud.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø forteller om menneskers tilpasning til natur og miljø gjennom tidene og er kilder til kunnskap og opplevelse som det er viktig å ta vare på. Kulturminner som inngår i en større helhet danner viktige kulturmiljøer som gir stedet en betydelig opplevelseskvalitet. Slike kvaliteter skal tas vare på. Skipperhus, steinbrygger, steinborger, steinsatte stier og bekker og naust er viktige ressurs både for lokalbefolkning og besøkende.

Landbruks-, natur- og friluftsmål

Jordvernet, og landbruk som næringsvei, skal ivaretas innenfor planområdet. Dette innebærer at forslag til nye utbyggingsområder som er i vesentlig konflikt med disse interessene ikke er tatt inn i planen.

Farsund kommune ønsker imidlertid å tillate boligbygging i grendene der det er lite konflikter.

Grønnstruktur

Hovedtrekkene i grønnstrukturen defineres som sikrede (eksisterende) og planlagte friområder.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, strandsone

Sjøarealene er viktige natur-, ferdsels-, nærings- og rekreasjonsområder. Arealene kan imidlertid benyttes av flere typer interesser da disse i stor grad kan differensieres i tid og rom.

Sjøområdene er i all hovedsak lagt ut til ferdsel, fiske, natur- og friluftsområder. I tillegg er det i avgrensede områder lagt til rette for småbåthavner, akvakultur og farleder. Bruk av området til akvakultur er begrenset til et område ved Ystesteinen som er avsatt i tråd med gjeldende konsesjon for havbeite av hummer, og 2 områder (nord for Terøy og sør for Sandvik) som er avsatt til blåskjelloppdrett.

Sikrings-, støy og faresoner

Fareområder håndteres først og fremst i henhold til generelle bestemmelser i tilknytning til utarbeidelse av plan eller gjennomføring av tiltak. Det settes krav om at forslagstiller eller tiltakshaver uansett har ansvar for å gjøre seg kjent med ulike risikomomenter. Det er særlig forholdet til fremtidig havnivåstigning som vil ha betydning for fremtidige tiltak.

Antatt høyde for stormflo i Farsund i år 2100 er anslått til 2,3 meter og 3 meter i 2200. I tillegg må høydetillegg for bølgepåvirkning i bølgeutsatte områder vurderes. Temaet håndteres i bestemmelsene og skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan. Det er ikke konstruert noen egen kartfestet hensynssone til dette temaet. Det vises for øvrig til Risiko- og sårbarhetsanalyse utarbeidet av kommunen.

Plankartet viser sikrings- og faresoner, områder som er båndlagt etter naturmangfoldloven og reguleringsplaner som skal gjelde foran kommunedelplanen. Hensynene til natur-, friluftsliv-, landbruks og kulturlandskapsinteressene er ivarettatt i planbestemmelsenes § 1.1b)

3.3 Metode

I arbeidet med å lokalisere nye utbyggingsområder er det benyttet egnethetsanalyse som metode for å finne frem til egnede arealer med akseptabelt konfliktnivå. Arealenes egnethet er vurdert i forhold til utbygging og bevaring av landskap og arealbevarende interesser (egnet/verdi og konfliktpotensial i forhold til utbygging)

Det er utarbeidet temakart som viser registrerte arealbevarende interesser og utbyggingsinteresser på land og i sjø. I den grad det foreligger nasjonal eller regional

verdisetting av arealinteressene, er dette vist i temakartet. Øvrige arealinteresser er vist med lokal verdi.

Temakartene synliggjør potensielle konfliktområder og konsekvenser av foreslått arealbruk og er lagt til grunn for utformingen av planen.

I beskrivelsen til temakartene er det redegjort for registreringene og en vurdering av mulige konflikter.

3.4 Utbyggingsprinsipper

Hovedprinsippet som er lagt til grunn for nye utbyggingsområder er at bebyggelsen skal lokaliseres utenfor 100m-beltet og adkomstkorridorene til 100m-beltet fra offentlig veg. På resterende arealer kan det bygges på arealer som er egnet til formålet, og hvor konfliktene med arealbevarende interesser er akseptable.

I tillegg skal følgende prinsipper legges til grunn:

- Bolig og næring/turisme prioriteres foran fritidsbebyggelse.
- Bolig, næring og fritidsbebyggelse skal ikke blandes.

Det er videre lagt til grunn en sonevis prioritering av utbyggingsformålene:

Sone	Prioriterte utbyggingsformål
1: Vestre Spind	Vestre del av sonen reserveres for fremtidig boligbygging. I østre del kan det åpnes for fritidsboliger på områder som ikke vil fortrenge fast bosetting i dag og i fremtiden.
2: Våge-Spindanger	Det legges til rette for å styrke eksisterende bosetting og noe ny fritidsbebyggelse
3: Østre Spind tom Bjørnevåg	Prioritere turisme og styrke eksisterende bosetting
4: Resten av Østre Spind	Tilrettelegge for tradisjonelle fritidsboliger og begrenset boligbygging

Plankrav

For å sikre helhetlige utbyggingsløsninger skal det utarbeides reguleringsplan før byggeområdene kan bygge ut.

Områdene for spredt bebyggelse er forholdsvis romslige i utstrekning. Dette gir rom for løsninger som kan tilpasses ulike arealinteresser og egnethetshensyn. Tilpasningene er sikret med plankrav som skal ivareta hensynene til trafikksikkerhet, sikkerhet og sårbarhet (ras, flom mv.) og landskap/estetikk samt natur-, friluftslivs-, landbruks- og kulturlandskapsinteressene.

4 SAMFERDSELSANLEGG.

Vegene i området har til dels dårlig standard. For å avklare om vegstandarden vil kunne legge begrensninger på en ønsket utvikling, ble det igangsatt kapasitets- og trafikksikkerhetsvurderinger av fylkesvegene og de viktigste kommunale vegene.

Behovene for utbedringer av fylkesvegnettet fremgår av trafikktutredningen; *Kapasitets- og trafikksikkerhetsvurdering av fylkesveger i Spind, Farsund kommune*, datert 15.1.2010.

Behovene er vurdert for 2 ulike utviklingsscenarioer. Et scenario med 400 nye bolig/fritidsenheter og et med 650 nye enheter. Behovene er vurdert å være like i begge scenarioene. Samlet utbedringsbehov på fylkesvegnettet er anslått til kr 4,85 mill fordelt på:

- kr 1 560 000 for fylkesveg 666
- kr 3 290 000 for fylkesveg 656

I tillegg kommer noe utbedringsbehov på kommunale vegger.

Vegnettet har brukbar standard med dagens trafikk. Ved ny utbygging vil behovene for utbedring øke i takt med utbyggingsomfanget.

Det er innført rekkefølgekrav for nye boliger og fritidsboliger som sikrer tilfredsstillende infrastruktur, vegstandard og trafikksikkerhet. Det legges til grunn at all ny bebyggelse i de byggeområdene som bidrar til økt trafikk skal bidra til nødvendig utbedring av vegnettet.

5 OMRÅDEBESKRIVELSE OG KONSEKVENSTREDNINGER

Planen viser et potensial for utbygging av 2 store og 2 mindre byggeområder for boliger, 24 byggeområder for fritidsbebyggelse og ett område for fritid/turistanlegg. I tillegg er det lagt til rette for noe spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Samlet utbyggingspotensial er på 300-400 boliger og 400-500 fritidsboliger. I tillegg er det vist 13 småbåthavner med en samlet kapasitet på ca. 1700 nye båtplasser

Med utgangspunkt i registreringer, analyser og områdebeskrivelsene gis det en vurdering av virkningene som planen eller tiltakene vurderes å kunne få for miljø og samfunn.

Byggeområdene blir videre konsekvensvurdert samlet for de enkelte delområdene, med konklusjon for de samlede virkningene for delområdet til slutt. Det blir videre redegjort for hvilke forhold som skal avklares og belyses nærmere i tilknytning til senere regulering av områdene.

Konsekvensutredningen gir en vurdering av behovet for nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen eller tiltaket.

Konsekvensene er angitt som:

- Ingen konsekvens
- Liten negativ eller liten positiv konsekvens
- Negativ eller positiv konsekvens
- Stor negativ eller stor positiv konsekvens

I denne type konsekvensutredning vil en først og fremst avdekke negative konsekvenser da det er utbyggingstiltak som blir satt opp mot arealbevarende interesser.

Sone 1 er langstrakt med noe ulike karaktertrekk. Konsekvensvurderingen for delområdet er derfor delt inn i to delområder. Sone 1a - Nøtland til Rødland samt Store Egerøy og Ullerøy og 1b - Rødland til Ersåker.

5.1 Sone 1a, Vestre Spind - Nøtland til Rødland, samt Store Egerøy og Ullerøy

Eksisterende bebyggelse er en blanding av boliger og fritidsboliger.

Dette området ligger nærmest Farsund by og fylkesveg 666 gjennom området har brukbar standard.

Sonen har meget høye bokvaliteter som gode solforhold, sjøutsikt og nærhet til sjøen. Både avstanden til sentrum og bokvalitetene tilsier at vestre del av denne sonen bør reserveres for fremtidig boligbygging. Omfanget av arealbevarende interesser er begrenset, og ikke til hinder for at området kan gis en høy utnyttelse.

I tillegg skal det legges til rette for ny fritidsbebyggelse på Store Egerøy og spredt fritidsbebyggelse på Ullerøy.

Område	Berører registrerte arealbevarende interesser			Biologisk mangfold verdi	Egnethet landskap
	Landbruk	Kultur-landskap	Friluftsliv		
B10	Ja Prioritert område for skog.	Ja Berører deler av prioritert kulturlandskap. I grensen mellom gnr. 185, bnr. 3 og gnr. 185, bnr. 22 en gravrøys med oppreist bautastein. V. for gravminnet; en steinsatt bekk.	Nei	Stor Forekomst av naturtypen store gamle trær og store bestander av den rødlistede laven Eikelav (nær truet).	I hovedsak egnet
B11	Ja Dyrka områder, ikke prioriterte landbruksomr.	Nei	Nei	Ingen	Egnet
B12	Ja Dyrka områder, men som ikke er prioriterte landbruksområder	Ja Berører deler av prioritert kulturlandskap.	Nei	Stor Gammel fattig edelløvsog og rødlisteartene liten praktkrinslav og praktlav (sårbar) og eikelav (nær truet).	I hovedsak egnet
F31	Nei	Ja Grenser opp til prioritert kulturlandskap	Ja Berører korridor for friluftsliv	Stor Gammel fattig edelløvsog og rødlisteartene liten praktkrinslav (sårbar) og eikelav (nær truet).	Ikke anbefalt
F32	Nei	Ja Berører ytterkant av prioritert kulturlandskap.	Nei	Middels Gamle, styvete eiketrær.	I hovedsak egnet
F55	Nei	Nei	Nei	Ingen	I hovedsak egnet
SB20	Ja Dyrka områder, ikke prioriterte landbruksområder.	Ja Berører deler av prioritert kulturlandskap.	Ja Berører ytterkant av korridor for friluftsliv		
SB21	Ja Dyrka områder, ikke prioriterte landbruksomr.	Ja Berører ytterkant av prioritert kulturlandskap.	Nei		
SF20	Nei	Ja Tangerer prioritert kulturlandskap.	Nei		
SF29	Ja Dyrka områder, ikke prioriterte landbruksomr.	Ja Ligger sentralt i prioritert kulturlandskap.	Nei		

Vestre Spind – Nøtland til Rødland			
Nye forslag: Byggeområde bolig, spredt bolig, fritidsbolig, spredt fritidsbolig, båthavn			
Tema		Verdi	Konsekvenser
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Del av langsiktig tettstedsutviklingsområde, området tilrettelegges også for noe fritidsbebyggelse. Byggeforsbudsgrense langs sjøen er satt i 100-metersbeltet til sjø eller i bakkant av eksisterende bebyggelse.	Liten positiv konsekvens.
2	Støy og forurensing	Ingen.	Ingen konsekvens.
3	Barn og unge, skolevei og trafiksikkerhet	Fv. 666 er til dels smal og svingete. Det vil være behov for etablering av gang- sykkelveg før større utbygging iverksettes. Planen legger til grunn etablering av gang- sykkelveg langs fylkesvegen. Denne knyttes sammen med framtidig sykkelveg som er tatt med i kommunedelplan for Herad Nordre Spind. Rekkefølgebestemmelser sikrer krav om gang- sykkelveg.	Ingen konsekvens.
Miljø			
4	Landbruk	Områdene B11 og B12 berører områder som er fulldyrka, men som ikke er vurdert som prioriterte landbruksområder. B10 ligger innenfor prioritert område for skog. Områdene SB20 og SB21 berører områder som er dyrka, men som ikke er vurdert som prioriterte landbruksområder.	Liten negativ konsekvens
5	Energi og klima	I all hovedsak legges det til rette for utbygging i områder som ligger nært dagens sentrum. Det skal etableres gang-sykkelvei til sentrum.	Ingen konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	I følge «Askeladden» er det innenfor B10, i grensen mellom gnr. 185, bnr. 3 og gnr. 185, bnr. 22 et fredet fornminne i form av en gravrøys med oppreist bautastein. Rett vest for gravminnet; en steinsatt bekk.	Ingen konsekvens
7	Naturmiljø	Utbyggingsområdene B10, B12, F31 og F32 har verdifulle naturtyper og/eller sjeldne arter. Hensynene til biologisk mangfold ivaretas i planbestemmelsene.	Liten negativ konsekvens
8	Landskap / kulturlandskap	B10 - områder angitt som viktig kulturlandskap ligger som områder for spredt utbygging i gjeldene plan. Det anbefales utarbeidet landskapsanalyse ved regulering av området. F31 - Hensynene til landskap ivaretas i planbestemmelsene. SF29 på Ullerøy ligger sentralt i et prioritert kulturlandskap. Plassering av ny bebyggelse her vurderes til å medføre stor negativ konsekvens,	Stor negativ konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Områder angitt som korridor for friluftsliv berøres.	Ingen konsekvens
Samfunnssikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Innenfor SB20 er det nord i området fare for steinsprang. Det kan også være noe rasfare knyttet til S23	Ingen konsekvens
Infrastruktur			
11	Teknisk infrastruktur Kapasitet vei, vann og avløp	Området er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Vegnettet har brukbar standard med dagens trafikk. Ved framtidig utbygging vil behovene for utbedring øke i takt med utbyggingsomfanget.	Ingen konsekvens

		Området er ikke tilknyttet kommunalt vann og avløp.	
12	Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage	Skole i Farsund. Det er ikke lagt opp til ny sosial infrastruktur innenfor planområdet.	Ingen konsekvens
<p>Oppsummering</p> <p>Liten positiv konsekvens</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det legges til rette for boligbygging nær Farsund sentrum. <p>Liten negativ konsekvens</p> <ul style="list-style-type: none"> • Noe dyrka mark går tapt, men ikke arealer som inngår i prioriterte landbruksområder. Et område prioritert for skogbruk blir redusert som følge av boligbygging. Omfanget vurderes som beskjedent og lite konfliktylt. • Flere av områdene har verdifullt naturmiljø. Verdiene for naturmangfold ivaretas med bestemmelser om at det skal tas hensyn til disse verdiene ved detaljregulering av områdene. • For de områdene hvor kulturlandskapet blir berørt vurderes omfanget som beskjedent og lite konfliktylt. Hensyn til landskap ivaretas med bestemmelser om at det skal tas hensyn til disse verdiene ved detaljregulering av områdene. • B10 og B12 er relativt store områder som i hovedsak er godt egnet for boligbygging. Det anbefales imidlertid at det utarbeides en landskapsanalyse ved regulering av disse områdene. <p>Særlige områder</p> <ul style="list-style-type: none"> • I de fleste tilfeller vil en ved spredt utbygging i områder med prioritert kulturlandskap kunne tilpasse utbyggingen til landskapsverdiene. For SF29 vil det imidlertid være svært utfordrende da byggeområdet ligger helt sentralt i kulturlandskapet og at det åpne landskapet er sentralt for opplevelseskvalitetene. Vurderingen for SF29 er stor negativ konsekvens. <p>Annet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fredet kulturminne innenfor B10 må hensyntas ved detaljregulering. • For å få et helhetlig grep om områdene er det satt krav om områderegulering for B10 og B12. • Det er en forutsetning for bebyggelse at det etableres separate vann og avløpssystemer, unntatt B10 og B12 som kan knyttes til kommunalt nett. 			

5.2 Sone 1b, Vestre Spind – Rødland til Ersåker

Sonen fra Rødland til Ersåker har til dels et dårligere vegnett som ikke tåler større utbygginger før vegnettet er utbedret. Her legges det til rette for å styrke eksisterende bosetting samt fritidsbebyggelse. Områder for fritidsbebyggelse er lagt til områder uten bosetting.

Område	Berører registrerte arealbevarende interesser			Biologisk mangfold verdi	Egnethet landskap
	Landbruk	Kultur-landskap	Friluftsliv		
SB22	Ja Berører prioritert landbruksområde	Ja Berører deler av prioritert kulturlandskap.	Nei		
F34	Nei	Nei	Nei	Middels Oseanisk utforming gir grunnlag for sjeldne artsforekomster	Ikke anbefalt
F35	Nei	Nei	Nei	Middels Eikeskogen viser stedvis tegn på kontinuitet, ved gamle trær og noe død ved. Potensialet for sjeldne forekomster av kryptogamer og insekter ses som tilstedeværende	I hovedsak egnet
F37	Nei	Ja Grenser opp til prioritert kulturlandskap	Nei	Ingen	Ikke anbefalt
F38	Nei	Ja Berører ytterkant av prioritert kulturlandskap.	Nei	Middels Skogens oseaniske preg gir grunnlag for forekomst av sjeldne kryptogamer. Ingen slike arter ble funnet, men potensialet ses på som stort.	I hovedsak egnet
F39	Nei	Ja Berører deler av prioritert kulturlandskap.	Ja Berører korridor for friluftsliv	Svært stor Naturtypen store gamle trær, med grove og styvete trær på flere hundre år. Potensialet for sjeldne arts-forekomster ses som stort.	I hovedsak egnet
F40	Nei	Nei.	Ja Berører korridor for friluftsliv	Middels/Stor Potensiell forekomst av naturtypene gammel fattig edelløvsskog, rik edelløvs- og flommarksskog (gråor-heggeskog).	I hovedsak egnet

Vestre Spind – Rødland til Ersåker			
Nye forslag: Spredt boligbygging, fritidsbebyggelse, og småbåthavn			
Tema		Verdi	Konsekvenser
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Ikke del av tettstedsutvikling, området tilrettelegges for noe spredt boligbygging og fritidsbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse.	Ingen konsekvens
2	Støy og forurensing	Ingen.	Ingen konsekvens
3	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Det er ikke gang- sykkelveg langs Fv. 666. Barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg i Farsund.	Liten negativ konsekvens
Miljø			
4	Landbruk	Foreslåtte utbyggingsområdene SB22 berører prioritert jordbruksområde.	Liten negativ konsekvens
5	Energi og klima	Begrenset utbygging.	Ingen konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	Ingen vesentlige kulturminner blir berørt.	Ingen konsekvens
7	Naturmiljø	Det er generelt sett et potensial for forekomst av sjeldne arter i området ved Ersåker. Flere av utbyggingsområde er vurdert til å ha middels verdi til stor verdi. F39 er på grunn av forekomst av gamle styvete trær vurdert som særlig verdifullt.	Negativ konsekvens
8	Landskap / kulturlandskap	SB22 ligger innenfor viktig sammenhengende kulturlandskap. I tillegg er det flere områder for spredt boligutbygging som grenser til viktig kulturlandskap. F34 tilsvarer utbyggingsområde i gjeldende plan. Området har imidlertid en uheldig plassering opp mot toppen av kollen. F37 er i landskapsanalysen ikke anbefalt utbygd da områder er eksponert med godt synlig topp «omgitt av topografi med karakter av stup». Bebyggelsen antas å bli dominerende og skape silhuetvirkning. Områdene F37, F38, F39 og F40 er lokalisert til et ubebygd område uten vegforbindelse.	Negativ konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Foreslåtte utbyggingsområdene F39 og F40 berører prioriterte friluftslivsområder på land, men medfører ikke vesentlige negative konsekvenser.	Ingen konsekvens
Samfunnssikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Småbåthavn S24 og S25 kan være noe utsatt for rasfare.	Ingen konsekvens
Infrastruktur			
11	Teknisk infrastruktur Kapasitet vei, vann og avløp	Dårlig vei fra FV. 666 til Ersåker. Områdene F37, F38, F39 og F40 er lokalisert til et ubebygd område uten vegforbindelse. Området er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.	Ingen konsekvens
12	Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage	Skole i Farsund. Liten betydning på grunn av lite utbyggingsvolum	Ingen konsekvens

Oppsummering og vurdering

Liten negativ konsekvens

- Ikke er gang- sykkelveg. Omfanget av boligbebyggelse vurderes som beskjedent og dermed kun liten negativ konsekvens.
- Noe dyrka mark i prioriterte landbruksområder blir berørt av SB22. Omfanget vurderes som beskjedent og lite konfliktfyllt. Hensyn til landbruksområdene ivaretas med bestemmelser om at det skal tas hensyn til disse verdiene ved detaljregulering av områdene.

Negativ konsekvens

- Områder med vesentlige naturverdier blir berørt. Det er behov for ytterligere avklaringer i forbindelse med detaljregulering for å ivareta naturverdiene i området.
- F34, F37 og SB22 vil kunne være konfliktfylte i forhold til landskapsvirkninger. Det vil derfor være behov for ytterligere avklaringer i forbindelse med detaljregulering for å ivareta landskaphensyn i området.

Særlige forhold

- Det må etableres teknisk infrastruktur som håndterer utbyggingsvolumet.

Annet

- Områdene F37, F38, F39 og F40 er lokalisert til et ubebygd område uten vegforbindelse. Alternative traseer for en ny vegforbindelse er skissert i planen. Før de enkelte områdene kan tas opp til regulering, må felles adkomstløsning og en sammenhengende og funksjonell grønnstruktur avklares. Det er satt krav om områderegulering.

5.3 Vestre Spind – Spindager og Våge

Sonen ligger nær Fv43, men vegforbindelsen gjennom området har dårlig standard, særlig gjennom Spindangergården. Bebyggelsen i området er en blanding av bolig- og fritidsbebyggelse med overvekt av fritidsbebyggelse.

Området har omfattende arealbevarende interesser som legger begrensninger på fremtidig utbygging.

En planmessig tilrettelegging for et mindre antall boliger i denne sonen har som formål å styrke eksisterende bosetting. Vegstandarden tilsier at nye boliger lokaliseres nærmest Fv43.

Ny fritidsbebyggelse lokaliseres utenfor boligområdene. Områdene sør og øst for Spindangergården kan åpnes for fritidsbebyggelse når ny omkjøringsveg ved Fjellet er bygget.

Område	Berører registrerte arealbevarende interesser			Biologisk mangfold verdi	Egnethet landskap
	Landbruk	Kultur-landskap	Friluftsliv		
SB23	Nei	Nei	Nei	Avklares ved utbygging	
SB24	Nei	Nei	Nei	Avklares ved utbygging	
SB25	Ja Berører prioritert skogbruksområde	Nei	Ja Berører ytterkant av prioritert friluftsområde	Avklares ved utbygging	
SF21	Nei	Ja Berører ytterkant av prioritert kulturlandskap.	Nei	Avklares ved utbygging	
SF22	Ja Berører et mindre område dyrka areal, deler av prioritert landbruksområde.	Ja Berører ytterkant av prioritert kulturlandskap.	Nei	Avklares ved utbygging	
SF23	Ja Berører dyrka areal, deler av prioritert landbruksområde	Ja Berører deler av prioritert kulturlandskap.	Ja	Avklares ved utbygging	

Vestre Spind - Ersåker til Våge			
Nye forslag: Spredt boligbygging og spredt fritidsbebyggelse.			
Tema		Verdi	Konsekvenser
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Ikke del av tettstedsutvikling. Det legges til rette for å styrke eksisterende bosetting og noe ny fritidsbebyggelse.	Ingen konsekvens
2	Støy og forurensning	Ingen.	Ingen konsekvens
3	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Områder for spredt boligbygging ligger ved tilførselsveier som er knyttet til Rv.43. hvor det er planlagt gang- sykkelveg. Det Barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg i Farsund.	Liten negativ konsekvens
Miljø			
4	Landbruk	Kun mindre deler av dyrka arealer blir berørt av områder med spredt utbygging, samt deler av prioritert skogbruksområde.	Ingen konsekvens
5	Energi og klima	Begrenset utbygging.	Ingen konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	Ingen vesentlige kulturminner blir berørt.	Ingen konsekvens
7	Naturmiljø	Ingen særskilte naturverdier er registrert.	Ingen konsekvens
8	Landskap / kulturlandskap	SF21, SF22, og SF 23 ligger innenfor viktig sammenhengende kulturlandskap. Områder for spredt boligutbygging grenser til viktig kulturlandskap.	Liten negativ konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Nesten hele SB25 ligger innenfor prioritert friluftsområde.	Negativ konsekvens
Samfunnssikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Ikke registrert særlige forhold.	Ingen konsekvens
Infrastruktur			
11	Teknisk infrastruktur Kapasitet vei, vann og avløp	Vegstandarden gjennom Spindangergården tilsier at ny bebyggelse lokaliseres nord for denne. En ny omkjøringsveg ved Fjellet vil kunne åpne for ny bebyggelse også sør og øst for gårdsbebyggelsen. Området er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.	Ingen konsekvens
12	Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage	Skole i Farsund. Liten betydning på grunn av lite utbyggingsvolum	Ingen/liten negativ konsekvens
Oppsummering og vurdering			
Liten negativ konsekvens			
<ul style="list-style-type: none"> Ikke er gang- sykkelveg. Omfanget av boligbebyggelse vurderes som beskjedent og dermed kun liten negativ konsekvens. For de områdene hvor kulturlandskapet blir berørt vurderes omfanget som beskjedent og lite konfliktylt. Hensyn til landskap ivaretas med bestemmelser om at det skal tas hensyn til disse verdiene ved detaljregulering av områdene. Teknisk infrastruktur er dårlig. Det er ikke grunnlag for sosial infrastruktur i form av skole eller barnehage i området. 			
Negativ konsekvens			
<ul style="list-style-type: none"> Område for spredt boligbygging er lagt til prioritert friluftsområde. 			

5.4 Østre Spind - Våge til Bjørnevåg

Østre Spind er tilgjengelig via Fv. 656, fra Rv 43. Fylkesvegen fra Kollevoll til Bjørnevåg har rimelig god standard. Området har stor overvekt av fritidsboliger, særlig turisme.

Helle- Bjørnevågområdet har ca. 25 boliger og potensial til å utvikle livskraftige lokalsamfunn. En planmessig tilrettelegging for nye boliger i denne sonen har som formål å videreutvikle lokalsamfunnet Helle-Bjørnevåg, og styrke eksisterende bosetting på Berghøyde.

I Bjørnevåg er det etablert 2 turistanlegg. Det største har i dag 240 senger fordelt på 35 utleieenheter, og muligheter for bygging av ytterligere ca. 125 utleieenheter. Det ligger til rette for å styrke eksisterende bosetting samt turisme i denne sonen.

Ny fritidsbebyggelse lokaliseres utenfor bosettingsområdene.

Område	Berører registrerte arealbevarende interesser			Biologisk mangfold verdi	Egnethet landskap
	Landbruk	Kultur-landskap	Friluftsliv		
B13	Ja Berører dyrka areal, deler av prioritert landbruksområde.	Ja Berører prioritert kulturlandskap.	Nei	Ingen	I hovedsak egnet
SB26		Ja Berører prioritert kulturlandskap.	Nei		
SB27		Ja Berører prioritert kulturlandskap.	Ja Berører korridor for friluftsliv.		
F/T1	Ja Berører dyrka areal, deler av prioritert landbruksområde.	Ja Berører prioritert kulturlandskap.	Nei	Ingen	Ikke anbefalt
F41	Ja Berører prioritert skogbruksområde	Nei	Nei	Ingen	I hovedsak egnet
F42	Nei	Nei	Nei	Ingen	Ikke anbefalt
F43	Ja Berører dyrka areal.	Nei	Ja Berører korridor for friluftsliv.	Ingen	I hovedsak egnet
F44	Ja Berører prioritert skogbruksområde	Nei	Ja Berører ytterkant av korridor for friluftsliv.	Middels Skogens alder og oseaniske preg gir grunnlag for forekomst av sjeldne kryptogamer. Eikelav (nær truet) ble registrert.	Ikke anbefalt

Østre Spind - Våge til Bjørnevåg			
Nye forslag. Byggeområde for bolig, spredt boligbebyggelse, byggeområde fritid, og småbåthavner.			
Tema		Verdi	Konsekvenser
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Ikke del av tettstedsutvikling. Det legges til rette for å styrke eksisterende bosetting, noe fritidsbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse og turisme og	Ingen konsekvens
2	Støy og forurensning	Ingen.	Ingen konsekvens
3	Barn og unge, skolevei og trafiksikkerhet	Det er ikke gang- sykkelveg langs Fv. 656. Barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg i Farsund.	Liten negativ konsekvens
Miljø			
4	Landbruk	Prioriterte landbruksområder berøres av områder for spredt bebyggelse som er videreført fra gjeldende plan.	Ingen konsekvens
5	Energi og klima	Ligger ikke til rette for gang eller sykkel.	Ingen konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	Ingen vesentlige kulturminner blir berørt.	Ingen konsekvens
7	Naturmiljø	Middels verdifull skog ved F44.	Liten negativ konsekvens
8	Landskap / kulturlandskap	Områdene F/T1 og F42 har til dels bratt terreng hvor det kan være vanskelig å få til en god landskapstilpasning.	Negativ konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Byggeområde SB 26 og F41 krysser 100-meterssonen til sjø. F41 er avgrenset i bakkant av eksisterende bebyggelse. Deler av SB27 og hele F43 og F44 ligger innenfor korridor for friluftsliv. Hensynet til friluftssinteressene ivaretas med bestemmelsene.	Ingen konsekvens
Samfunnssikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Til dels bratt terreng i området. Innenfor SB26, SB27 F41, S28, er det mindre områder som kan være utløpsområde for steinsprang.	Liten negativ konsekvens
Infrastruktur			
11	Teknisk infrastruktur Kapasitet vei, vann og avløp	Området er Ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.	Ingen konsekvens
12	Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage	Skole i Farsund. Liten betydning på grunn av lite utbyggingsvolum.	Ingen konsekvens
Oppsummering og vurdering			
Liten negativ konsekvens			
<ul style="list-style-type: none"> Ikke er gang- sykkelveg. Omfanget av boligbebyggelse vurderes som beskjedent og dermed kun liten negativ konsekvens. Verdiene for naturmangfold ivaretas med bestemmelser om at det skal tas hensyn til disse verdiene ved detaljregulering av områdene. Det er ikke grunnlag for sosial infrastruktur i form av skole eller barnehage i området. 			

Negativ konsekvens

- Flere av de foreslåtte byggeområdene er utfordrende i forhold til landskap. Hensyn til landskap ivaretas med bestemmelser om at det skal tas hensyn til disse verdiene ved detaljregulering av områdene.
- Flere av de foreslåtte byggeområdene er utfordrende i forhold til landskap. Hensyn til landskap ivaretas med bestemmelser om at det skal tas hensyn til disse verdiene ved detaljregulering av områdene. Utbygging i spredte utbyggingsområder skal tilpasses kulturlandskap/landskap.

Særlige forhold

- Det må etableres teknisk infrastruktur som håndterer utbyggingsvolumet.

5.5 Sone 4 Østre Spind – Fra Bjørnevåg og ut.

Sone 4 representerer den ytterste delen av planområdet. Her er det stor overvekt av fritidsboliger og et svært dårlig vegnett. Både hensynene til vegstandarden og samordnet areal og transport tilsier at både bolig- og næringsbebyggelsen bør begrenses. Området egner seg best for tradisjonelle fritidsboliger som er minst trafikkgenererende. Ønske om å opprettholde bosettingen tilsier at det legges til rette for en begrenset boligbygging.

Prioritert utbyggingsformål: Tilrettelegge for tradisjonelle fritidsboliger og begrenset boligbygging.

Område	Berører registrerte arealbevarende interesser			Biologisk mangfold verdi	Egnethet landskap
	Landbruk	Kulturlandskap	Friluftsliv		
SB28	Nei	Nei	Nei	Ingen	Ikke anbefalt
SB29	Nei	Ja	Ja Berører ytterkant av korridor for friluftsliv.	Ingen	Ikke anbefalt
SB30	Ja Berører dyrka areal.	Ja	Nei	Ingen	Ikke anbefalt
F45	Nei	Nei	Nei	Ingen	Ikke anbefalt
F46	Nei	Nei	Nei	Liten/Middels Verdien knytter seg utelukkende til et stort og gammelt eiketre.	I hovedsak egnet
F47	Nei	Nei	Nei	Ingen	I hovedsak egnet
F48	Nei	Nei	Nei	Ingen	I hovedsak egnet
F49	Nei	Nei	Nei	Middels Eikeskog i eldre suksesjonsfase med forekomst av de rødlistede lavartene eikelav (nær truet) og liten praktkrinslav (sårbar).	I hovedsak egnet
F50	Nei	Nei	Nei	Ingen	I hovedsak egnet
F51	Nei	Nei	Nei	Ingen	I hovedsak egnet
F52	Nei	Nei	Ja Berører korridor for friluftsliv.	Ingen	I hovedsak egnet
F53	Nei	Nei	Nei	Ingen	I hovedsak egnet
F54	Nei	Nei	Ja Berører korridor for friluftsliv.	Ingen	I hovedsak egnet
F56	Nei	Nei	Nei		
SF24	Nei	Nei	Nei		
SF25	Nei	Ja Berører prioritert kulturlandskap	Nei		
SF26	Ja Berører et mindre område med dyrka mark.	Ja Berører prioritert kulturlandskap	Nei		
SF27	Ja Berører dyrka mark.	Ja Berører prioritert kulturlandskap	Nei		
SF28	Nei	Ja Berører ytterkant av prioritert kulturlandskap	Nei		

Østre Spind - Fra Bjørnevåg og ut.			
Nye forslag: Byggeområde fritid, spredt bolig- og spredt fritidsbebyggelse, samt småbåthavner.			
Tema		Verdi	Konsekvenser
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Området har ingen tettstedsteder og ligger utenfor område for fremtidig prioritert boligbygging. Delområdet tilrettelegges hovedsakelig for fritidsbebyggelse.	Ingen konsekvens
2	Støy og forurensning	Ingen.	Ingen konsekvens
3	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Det er ikke gang-/sykkelveg i området. Barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg i Farsund.	Liten negativ konsekvens
Miljø			
4	Landbruk	Mindre områder med dyrka mark blir berørt av områdene SF26, SF27 og SB 30.	Liten negativ konsekvens
5	Energi og klima	Ligger ikke til rette for gang eller sykkel.	Ingen konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	Ingen vesentlige kulturminner blir berørt.	Ingen konsekvens
7	Naturmiljø	Middels verdifulle områder på land, samt småbåthavn S29 og S30 ligger i prioritert naturtype.	Liten negativ konsekvens
8	Landskap / kulturlandskap	Det er flere områder for spredt utbygging som berører sammenhengende kulturlandskap. Noen utbyggingsområder er noe eksponert i landskapet. F45 – ikke anbefalt for utbygging grunnet høy beliggenhet og et bratt terreng i området som er eksponert fra flere himmelretninger. En større utbygging vil antagelig danne silhuett. Også F48, F50, F52, F53, F54, F56 kan være problematiske i forhold til landskapsvirkning.	Negativ konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Områder angitt som korridor for friluftsliv berøres.	Ingen konsekvens
Samfunnsikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Til dels bratt terreng i området. Det er fare for steinsprang i enkelte deler av området; Utfall ved F46, SF 27. F52tangerer område for ras og utfall. Ved utbygging må plassering av bebyggelsen vurderes i forhold til rasfare.	Liten negativ konsekvens.
Infrastruktur			
11	Teknisk infrastruktur Kapasitet vei, vann og avløp	Området er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Dårlig kapasitet på vegnettet.	Liten negativ konsekvens
12	Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage	Skole i Farsund. Liten betydning på grunn av lite utbyggingsvolum	Ingen konsekvens
Oppsummering og vurdering			
Liten negativ konsekvens			
<ul style="list-style-type: none"> Ikke er gang- sykkelveg. Omfanget av boligbebyggelse vurderes som beskjedent og dermed kun liten negativ konsekvens. Berører noe dyrka mark, men ikke arealer som inngår i prioriterte landbruksområder. Omfanget vurderes som beskjedent og lite konfliktyllet. Verdiene for naturmangfold ivaretas med bestemmelser om at det skal tas hensyn til disse verdiene ved detaljregulering av områdene. 			

- Det er ikke grunnlag for sosial infrastruktur i form av skole eller barnehage i området.
- Det er behov for utbedring av vegnettet før vesentlig utbygging i området kan skje.

Negativ konsekvens

- Flere av de foreslåtte byggeområdene er utfordrende i forhold til landskap. Hensyn til landskap ivaretas med bestemmelser om at det skal tas hensyn til disse verdiene ved detaljregulering av områdene. Utbygging i spredte utbyggingsområder skal tilpasses kulturlandskap/landskap.

Særlige forhold

- Det må etableres teknisk infrastruktur som håndterer utbyggingsvolumet.

5.6 Båthavner

Planen legger til grunn at nye båtplasser skal lokaliseres i større småbåthavner. Det er ikke lagt til rette for enkeltbåtplasser.

På grunnlag av planlagt utbygging og mangel på båtplasser i eksisterende bebyggelse er behovet for nye båtplasser anslått til ca. 1000. I planen er det vist 13 båthavner med en samlet kapasitet på ca. 1700 båtplasser. Båthavnene forventes utbygd i privat regi, men det er usikkert hvilke som blir utbygd. Sannsynligvis vil kun et fåtall bli utbygd i planperioden. For å synliggjøre mulighetene ovenfor potensielle grunneiere/utbyggere, og for å bygge inn nødvendig fleksibilitet i planen, er det vist flere båtplasser enn behovet.

6 båthavner (S22, S25 S26, S28, S30 og S31) berører registrerte friluftsjøinteresser. I bestemmelsene til planen er det satt krav til utformingen av båthavnene slik at hensynene til friluftslivet blir ivaretatt (allmenn ilandstigning, allmenn adkomst og parkering samt fri ferdsel langs sjøen på land). Særlig adkomsten fra land til sjø er en stor utfordring i Spind. Her kan båthavnene bidra med både biladkomst, parkering og adkomst til sjø.

3 båthavner (S29, S30 og S31) er lokalisert til sjøområder med registrert marin natur. Båthavn S29 er en eksisterende båthavn med registrert bløtbunn (lokal verdi). S30 berører registrert ålegras (lokal verdi). S31 berører registrert bløtbunn (lokal verdi). For disse båthavnene har hensynene til egnethet for båthavn vært avgjørende for lokaliseringene.

S21 berører i følge Riksantikvarens kulturminnedatabase «Askeladden» et fredet kulturminne - skipsvrak.

5.7 Konsekvenser av planforslaget - sammenfatning

Planutformingene er gjort på grunnlag av egnethetsanalyser hvor utbyggings- og verneinteressene er vurdert og prioritert opp mot hverandre. Utbyggingsområder med størst rasfare, eller som i vesentlig grad ville ha kommet i konflikt med arealbevarende interesser, eller som før øvrig hadde dårlig egnethet for boligbygging (sol/skyggeforhold) er ikke tatt inn i planforslaget.

Tema		Konsekvenser	
SAMFUNN, HELSE OG TRIVSEL			
Miljøvennlig tettstedsutvikling	+/-	Delvis positive og delvis negative	Fortetting og nye utbyggingsområder for boliger bygger opp under eksisterende bosettingsområder i områder som pr i dag er spredt utbygd. En styrking av eksisterende bosetting sikrer et fremtidig godt bomiljø. Områdene har i hovedsak god attraktivitet for varierte boligformål. Lange avstander til sentrum og skole / idrettsanlegg trekker ned. Fritidsboliger er lagt til områder som er mindre aktuelle for boligbygging.
Støy og forurensing	0	Ingen konsekvenser	Det er ingen vesentlige støykilder i planområdet.
Barn og unge, skolevei og trafiksikkerhet	0/-	Ingen/liten negativ konsekvens	Det er i svært liten grad utbygde gang/sykkelveier i planområdet. Lang vei til skole tilsier at barn og unge må transporteres til skole og fritidsaktiviteter i sentrum. Det er krav om gang- sykkelveg ved utbygging av boligområdene i vestre Spind.
MILJØ			
Landbruk	0	Ingen	Samlet sett har planen ubetydelige konsekvenser for jordvernet i og med at planbestemmelsene sikrer at spredt utbygging ikke skal skje på dyrka mark.
Kulturminner / kulturverdier	-	Liten negativ konsekvens	Planen berører i liten grad kulturminner eller kulturverdier direkte. Utbyggingsområdene kan tilpasses kulturminneverdiene. Ett automatisk fredet kulturminne i sjø ved småbåthavn S21 blir berørt. Utbygging skal ta hensyn til kulturminner/ kulturlandskap.
Naturmiljø, landskap og friluftsliv	-/--	Liten til negativ konsekvens	Flere utbyggingsområder kan medføre negativ landkapsvirkning, samt være uheldige for naturmiljø og friluftsliv.
SAMFUNNSSIKKERHET			
Ras, flom og erosjon	0/-	Ingen /liten negativ	Enkelte av områdene må undersøkes nærmere for rasfare.
INFRASTRUKTUR			
Teknisk infrastruktur	0/-	Noe negative konsekvenser	De ulike områdene krever i ulik grad behov for nye framføringer av vann/avløp. Innenfor utbyggingsområdene vil det være nødvendig med separate vann/avløps-løsninger. I deler av planområdet må vegnettet utbedres før vesentlig utbygging kan skje.

Nedenfor er det gitt en kort oppsummering av hvordan de ulike interessene blir berørt av planlagte byggeområder og båthavner i planskissen.

Landskap

Der er 7 områder som Landskapsanalysen ikke anbefaler utbygging av. Av disse er F31, storparten av F34, F42, F44, F/T1 og F45 videreført fra gjeldende plan (1995) eller tidligere planforslag (2011) mens F37 er nytt område.

For de områdene som i landskapsanalysen er vurdert som «ikke egnet», men som er tatt med i planforslaget, er det lagt til grunn at landskapsvirkningene utredes og at de blir ivaretatt gjennom bestemmelser eller ved at området reduseres i størrelse ved utarbeidelse av reguleringsplan for områdene.

For 10 byggeområder som er vurdert som «I hovedsak egnet» anbefales det utarbeidet landskapsanalyse i forbindelse med regulering.

Landbruksinteressene blir berørt i 8 områder. Med unntak av skog i område B10, er omfanget lite. Flere av byggeområdene er videreført fra gjeldende plan.

Biologisk mangfold

Registreringene av naturverdier som er foretatt i forbindelse med kommuneplan viser få områder med store, vesentlige naturverdier. Det er imidlertid lokalt viktige naturverdier i flere av de foreslåtte utbyggingsområdene. Kartleggingens formål har vært å identifisere områder med naturverdi. Det har ikke vært en detaljkartlegging. Derfor vil det både innenfor nye byggeområder og områder for spredt utbygging være nødvendig med en nærmere avklaring av hvilke deler av de foreslåtte utbyggingsområdene som har naturverdier av en slik kvalitet at de bør skjermes fra utbygging. Dette gjelder særlig for områder med spredt utbygging som strekker seg over store områder.

I områdene B10, B12, F31, F39 og F40 er det registrert store eller svært store BM-verdier. Biologisk mangfold kan i de fleste tilfeller ivaretas gjennom bestemmelser til planen ved at det settes krav om detaljregistrering i forbindelse med reguleringsplanen. Den nye detaljkunnskapen vil da kunne legges til grunn for utforming av reguleringsplan. I enkelte tilfeller kan BM-verdiene være så store at området ikke bør bebygges.

Båthavn S29 er en eksisterende båthavn med registrert bløtbunn (lokal verdi). S30 er et forslag til ny båthavn (planforslag 2011) med registrert ålegras (lokal verdi). S31 berører område med registrert bløtbunn (lokal verdi). Behovene for båthavner i Østre Spind, og lokalitetenes egnethet for båthavn, er årsaken til at de er prioritert foran naturinteressene.

Kulturlandskapsinteressene er i hovedsak ivaretatt ved at ny utbygging innenfor registrerte kulturlandskapsområder er vist som spredt bebyggelse hvor kulturlandskap skal hensyntas. Båthavn S29 og 7 byggeområder berører kulturlandskapsinteressene. Alle områdene er videreført fra gjeldende plan eller tidligere planforslag (2011) og omfanget er lite.

Kulturminner

To automatisk fredete kulturminner blir berørt av nye byggeområder. Innenfor B10, er det en gravrøys med oppreist bautastein og innenfor S21 er det et skipsvrak.

Friluftinteressene blir berørt i 9 byggeområder og 6 småbåthavner. Med unntak av 4 båthavner er berørte friluftinteresser knyttet til allmenn ferdsel (korridor). Korridorhensynene er ivaretatt i planen.

4 båthavner (S22, S25, S28 og S30) berører sjørelaterte friluftinteresser. S25 og S30 er videreført fra tidligere. Det er det satt krav til utforming av båthavnene slik at hensynene til

friluftslivet blir ivaretatt (allmenn ilandstigning, allmenn adkomst og parkering samt fri ferdsel langs sjøen på land). Særlig adkomsten fra land til sjø er en stor utfordring i Spind. Her kan båthavnene bidra med både biladkomst, parkering og adkomst til sjø.

Samfunnssikkerhet

Det er foretatt en overordnet ROS-analyse. Lokaliseringen av nye utbyggingsområder er gjort ut fra kunnskapen om risiko- og sårbarhetsforhold. Hensynene til steinsprang, havnivåstigning, hovedveiene, høyspent og sårbare objekter er ivaretatt i planen.

Det er stilt krav om reguleringsplan for all utbygging. Plankravet sikrer at det blir gjennomført mer detaljerte risiko- og sårbarhetsanalyser for disse områdene, jf. plan- og bygningslovens § 4-3.

6 GRUNNLAGSDOKUMENTER

Følgende grunnlagsdokumenter er utarbeidet som del av planprosessen for kommunedelplan for kystsonen i Spind.

1. Temakart steinsprang, datert 6.10.14
2. Temakart natur datert 01.11.09
3. Temakart friluftsliv datert 01.11.09
4. Temakart kulturlandskap datert 01.11.09
5. Temakart landbruk datert 01.11.09
6. Temakart marin natur datert 01.09.10
7. Temakartbeskrivelse datert 01.09.10
8. Risiko og sårbarhetsanalyse sist datert 08.08.11
9. Biologisk mangfold registrering datert 12.05.14
10. Landskapsanalyse datert 12.05.14
11. Synlighetsanalyse for område F37, F45 og F56
12. Temakart endret arealbruk
13. Interessekart utbygging-natur
14. Interessekart utbygging-friluftsliv
15. Interessekart utbygging-kulturlandskap
16. Interessekart utbygging-landbruk
17. Oversikt over utbyggingsønsker 2008, 2010 og 2012
18. Kartoversikt utbyggingsønsker
19. Vurdering av utbyggingsønskene
20. Planversjon 2011 - Planbeskrivelse med KU datert 30.03.10 (høringsforslag)
21. Planversjon 2011 - Formannskapetets behandling 30.03.10
22. Planversjon 2011 - Plankart datert 08.08.11 (fremforhandlet plan uten innsigelser)
23. Planversjon 2011 - Kommunestyrets sluttbehandling 31.01.12
24. Skjærgårdsparkområder - Formannskapetets behandling
25. Skjærgårdspark - Områdebeskrivelser
26. Skjærgårdspark - Kart over områder

Kommunedelsplan for kystsonen i Spind (Spindsplanen)

Overordna risiko- og sårbarhetsanalyse

Som en del av planarbeidet er det gjennomført en overordna risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen består av 3 hoveddeler:

1. Overordna samfunnssikkerhetsutfordringer
2. Kartlegging av forhold som kan ha betydning for samfunnssikkerheten
3. Risiko- og sårbarhetsvurdering av nye utbyggingsområder

1. Overordna samfunnssikkerhetsutfordringer

Det overordna målet for utviklingen av planområdet er formulert slik:

En levende kystson med livskraftige lokalsamfunn og stedstilpaset næringsvirksomhet.

Utviklingen av området skal bygge på, videreutvikle og ta vare på områdets ressursgrunnlag og arealkvaliteter (natur, kultur og sjø).

Å sikre trygge og robuste lokalsamfunn inngår som en viktig del av arbeidet med å legge til rette for en ønsket utvikling. Som et ledd i dette arbeidet er det nedenfor foretatt en overordna vurdering av hva som kan utgjøre de største farene og som må forebygges for å sikre en ønsket utvikling.

1.1 Sjøområdene

Sjøområdene er mest brukt til friluftsliv og rekreasjon samt noe fiske og havbruksvirksomhet. Spindsskjærgården inngår i Skjærgårdsparken vest for Lindesnes og er godt tilrettelagt for friluftsliv.

Skipstrafikken til Farsund havn går gjennom planområdet og hovedskipsleden i åpen sjø går like utenfor planområdet. Akutt sjøforurensning er derfor en aktuell fare som må forebygges. De viktigste natur- og friluftsområdene fremgår av egne temakart for Natur og Friluftsliv. Naturverdiens betydning for utviklingen av området gjør at de negative konsekvensene av forurensning og andre forhold som kan skade disse verdiene kan bli betydelige. Dette er først og fremst en akuttberedskapsutfordring, men kan i noen tilfeller også ha betydning for planleggingen av arealbruken.

I forhold til utbygging er fremtidig havnivåstigning som følge av klimaendringene en samfunnssikkerhetsutfordring. I følge rapporten ”Klima i Norge 2100” (Miljøverndepartementet juni 2009) kan havnivåstigningen bli betydelig. Planarbeidet må derfor ta stilling til hvordan denne risikoen skal håndteres.

Nedenfor er det foretatt en risikovurdering basert på denne rapporten.

Det legges til grunn at kommunen til en hver tid har en oppdatert risikovurdering som fastsetter laveste byggehøyde for sårbar bebyggelse og infrastruktur

1.2 Havnivåstigning

I Miljøverndepartementets rapport er det beregnet havnivåstigning frem til år 2100. Middelerdien for havnivåstigningen i Norge er beregnet til 31cm i år 2050 og 90cm i 2100.

For Farsund er det år 2100 beregnet en landheving på 10 cm. Netto havstigning blir da 80 cm. Maksimal stormflo er satt til 199cm. Usikkerheten i beregningene er -20/+35cm.

Dette gir følgende havnivå og stormflo over landkartkote 0 (NN1954) i år 2100 (om 90 år):

Havnivå: 80cm -20/+35 = 60-115cm

Stormflo: 199cm -20/+35 = 179-234cm

I bølgeutsatte områder må det i tillegg også tas hensyn til bølgehøyde.

Det er ikke beregnet havnivåstigning etter år 2100. For konstruksjoner som skal dimensjoneres for en lengre levetid, må det vurderes å øke sikkerheten.

I år 2200 er prognosen 1,5 m over landkartkote 0. I tillegg kommer stormflo. Stormflo i år 2200 vil da kunne komme opp mot 3 meter over landkartkote 0.

I forbindelse med risikovurderingene kan det skilles mellom:

- Sårbar og mindre sårbar bebyggelse
- Sårbar (kritisk) og mindre sårbar infrastruktur

Krav til laveste byggehøyde er først og fremst aktuelt for sårbar bebyggelse og infrastruktur.

Ny utbygging innenfor planområdet er i liten grad bundet opp av eksisterende infrastruktur.

Det er derfor forholdsvis uproblematisk å legge seg på ”sikker” byggehøyde.

Basert på ovenstående anbefales laveste høyde for sårbar konstruksjon i sårbar bebyggelse og infrastruktur satt til:

- 2,3 meter for konstruksjoner med levetid på 100 år
- 3,0 meter for konstruksjoner med levetid på 200 år

Bølgepåvirkning kommer i tillegg

1.3 Landområdene

Områdene på land er i hovedsak jord- og skogbruksområder med begrenset næringsaktivitet.

Planområdet er attraktivt for bolig- og hyttebygging samt turistvirksomhet. Det er i dag en stor overvekt av hytter innenfor planområdet. Turistvirksomheten er økende.

Området er et satsingsområde for bosetting og turistvirksomhet, og planarbeidet skal legge til rette for omfattende utbygginger i årene fremover.

Veinettet i området er dårlig og kan være en begrensning i forhold til større utbygginger.

Et dårlig veinett med redusert fremkommelighet vil også være en utfordring i beredskapssammenheng.

I forbindelse med planarbeidet er det derfor foretatt en vurdering av fylkesveinettet og de viktigste kommunale vegene i området. Spørsmålet som ønskes besvart er i hvilken grad kapasitet og trafiksikkerhet i veinettet vil kunne legge begrensninger på en ønsket utvikling. Vurderingene som også omfatter risiko- og sårbarhet, fremgår av en egne utredninger.

2. Kartlegging av forhold som kan ha betydning for samfunnsikkerheten

Det er gjennomført søk på offentlige nettsted og kartleggingsmøter med lokale myndigheter og lokalbefolkningen Temaer for kartleggingen har vært:

- Skredfare, steinras og steinsprang
- Flomfare
- Strålingsfare (radon)
- Eksplosjonsfare
- Forurensning / forurenset grunn
- Støy
- Farlig gods
- Sårbare objekter
- Særskilte brannobjekter
- Drikkevannshensyn
- Sjøområdene
 - Sårbar infrastruktur
 - Ferdsel til sjøs / farleder
 - Forurensning i sjø
 - Sjøtetta beredskap for akutt forurensning (IUA)

2.1 Søk på offentlige nettsteder

Det er gjennomført søk på følgende offentlige nettsteder.

www.fmva.no, www.dsb.no, www.skrednett.no, www.ngu.no, www.geonorge.no (Norge digitalt), www.nve.no, www.kystverket.no

Det er i denne forbindelse ikke registrert fareutsatte områder innenfor planområdet.

2.2 Nye kartlegginger

Det er gjennomført kartleggingsmøter med lokale myndigheter (brannvesen, havnevesen, teknisk drift og teknisk forvaltning) samt lokalbefolkningen innenfor planområdet.

2.2.1 Lokale myndigheter

Lokale myndigheter ser på planområdet som lite fareutsatt

Opplysninger som kan ha betydning for samfunnssikkerheten i området:

- Brannvesenet fremhever begrenset fremkommelighet langs vei som en beredskapsutfordring.
Mulige farer forbundet med skogbrann bør hensyntas i planleggingen.
- Havnevesenet opplyser om tidligere skipsopplagsplasser i sjø, undervannsledninger og kabler, fyr og farleder samt akuttberedskap.
- Teknisk drift opplyser om utfordringer knyttet til vannforsyning, avløp og veinettet.
Gjennomførte radonundersøkelser viser lave måleverdier (ikke over 39 Bq/m³)
- Teknisk forvaltning opplyser om gjennomførte ROS-analyser for detaljplaner, rasutsatte vegstrekninger og at deler av planområdet er bølgeutsatt.
Gjennomførte ROS-analyser indikerer at planområdet er lite fareutsatt.

2.2.2 Lokalbefolkningen

Lokalbefolkningen ser på området som trygt og lite fareutsatt

I forbindelse med kartleggingen fremkom opplysninger om:

- Nedlagte skoler og andre steder som i noen grad blir benyttet som samlingssteder
- Gammel (sårbar) trehusbebyggelse på Spindanger
- Flom- og rasutsatte strekninger langs vegnettet
- Skipsopplagsområder i sjø
- Tidligere næringsvirksomhet

2.3 Temakart for samfunnsikkerhet

Ut fra opplysningene som fremkom i forbindelse med kartleggingen, er området vurdert som lite fareutsatt. Innkomne opplysninger er registrert i et eget temakart for samfunnsikkerhet slik det fremgår nedenfor.

Tema	Registreringer i temakart	Kommentarer
Skredfare, steinras og steinsprang	Rasutsatte vegstrekninger (rød)	
Flomfare	Flomutsatte vegstrekninger (rød)	
Strålingsfare		Lave radonverdier
Eksplisjonsfare		Ingen forhold registrert
Fare for forurensing	Tidligere næringsvirksomhet (N) Skipsopplagsområder i sjø (S)	
Støyutsatte områder		Ingen forhold registrert
Transport av farlig gods		Ingen forhold registrert
Sårbare objekter		Ingen forhold registrert
Særskilte brannobjekter		Ingen
Drikkevannshensyn		Ingen forhold registrert
Sårbar infrastruktur i sjø	Sjøkabler og sjøledninger (brun/svart)	
Farleder	Farleder til Farsund havn (brun)	
Beredskap for akutt sjøforurensning (IUA)	Viktige natur- og friluftsområder fremgår av egne temakart	Ingen forhold med betydning for arealbruken er registrert

3. Risiko- og sårbarhetsvurdering av nye utbyggingsområder

Det er ikke registrert risiko- og sårbarhetsforhold i tilknytning til nye utbyggingsområder. Det er stilt krav om detaljplan for all utbygging. Bestemmelsen skal bl.a. sikre at hensynene til samfunnsikkerhet blir ivaretatt ved at det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser som en del av detaljplanarbeidet.

Farsund kommune 15.01.10, Revidert 08.08.11

Johan Martin Mathiassen
kommuneplanlegger

FARSUND KOMMUNE KOMMUNEDELPLAN FOR KYSTSONEN I SPIND Vedtatt plan

AREALFORMAL

Rg plan- og bygningsloven §11-7

BEFYEGELSE OG ANLEGG

Befyllingsplan
Frisiddebygginge
Fritids- og fritidsformål, utleiehytter

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Straumveg
Fiskeoppdrett
Fiskeoppdrett
Gang- og sykling

GRUNNSTRUKTUR

Frimråde

LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMAL

LNF-område
Nåværende sprøtt bebyggelse
Sprøtt bebyggelse
Sprøtt friluftsbillegg

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Akvakultur
Fiskefelt, fisk, natur- og friluftsområde
Småbåthavn
Fiskefelt

HENSYNSSONER

Rg plan- og bygningsloven §11-8
Område verna etter naturvernloven
Område med gjeldende regulering
Farsund kommuneskjold
Hensynssone steinsprang, se eget temakart

BESTEMMELSER

Rg plan- og bygningsloven §11-5 og §11-11
Byggetilfyllingsgrense langs sjøen (§11-5 nr 5)
Bestemmelser om skjoldbebyggelse (§11-11 nr 3)

ØVRIG TEGNFORKLARING

100 meters bredd langs sjøen
Landskapslinjer
Eksisterende bygninger
Grense planområde

Administrasjonens forslag	10.03.2010
Endring Formkomiteepålegg	20.03.2010
Revisjon Hensynssone steinsprang	25.04.2011
Endring etter høring	08.08.2011
Endring planforslag 2014	06.10.2014
Endret Nr. kommunestyrets sak 10-143	10.02.2015
Endret Nr. brev fra KMD 20.05.16 (S21)	31.05.2016
Retting av feil vedr. naturvernsoner	08.10.2018

Skala: 1:1000

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Bestemmelser og retningslinjer som gjelder for plan- og bygningsloven §11-7. Disse er i samsvar med plan- og bygningsloven og kommunens plan- og bygningsloven. Disse er i samsvar med plan- og bygningsloven og kommunens plan- og bygningsloven.

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer

1.1. For alle bygninger som er regulert i denne planen, gjelder følgende bestemmelser og retningslinjer:

1.2. For alle bygninger som er regulert i denne planen, gjelder følgende bestemmelser og retningslinjer:

1.3. For alle bygninger som er regulert i denne planen, gjelder følgende bestemmelser og retningslinjer:

1.4. For alle bygninger som er regulert i denne planen, gjelder følgende bestemmelser og retningslinjer:

2. Befyllingsplan, anlegg og grunnstruktur

2.1. Befyllingsplanen skal utformes i samsvar med følgende bestemmelser og retningslinjer:

2.2. Befyllingsplanen skal utformes i samsvar med følgende bestemmelser og retningslinjer:

2.3. Befyllingsplanen skal utformes i samsvar med følgende bestemmelser og retningslinjer:

3. Landsbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

3.1. Landsbruks-, natur- og friluftsområder skal utformes i samsvar med følgende bestemmelser og retningslinjer:

3.2. Landsbruks-, natur- og friluftsområder skal utformes i samsvar med følgende bestemmelser og retningslinjer:

3.3. Landsbruks-, natur- og friluftsområder skal utformes i samsvar med følgende bestemmelser og retningslinjer:

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

4.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner, skal utformes i samsvar med følgende bestemmelser og retningslinjer:

4.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner, skal utformes i samsvar med følgende bestemmelser og retningslinjer:

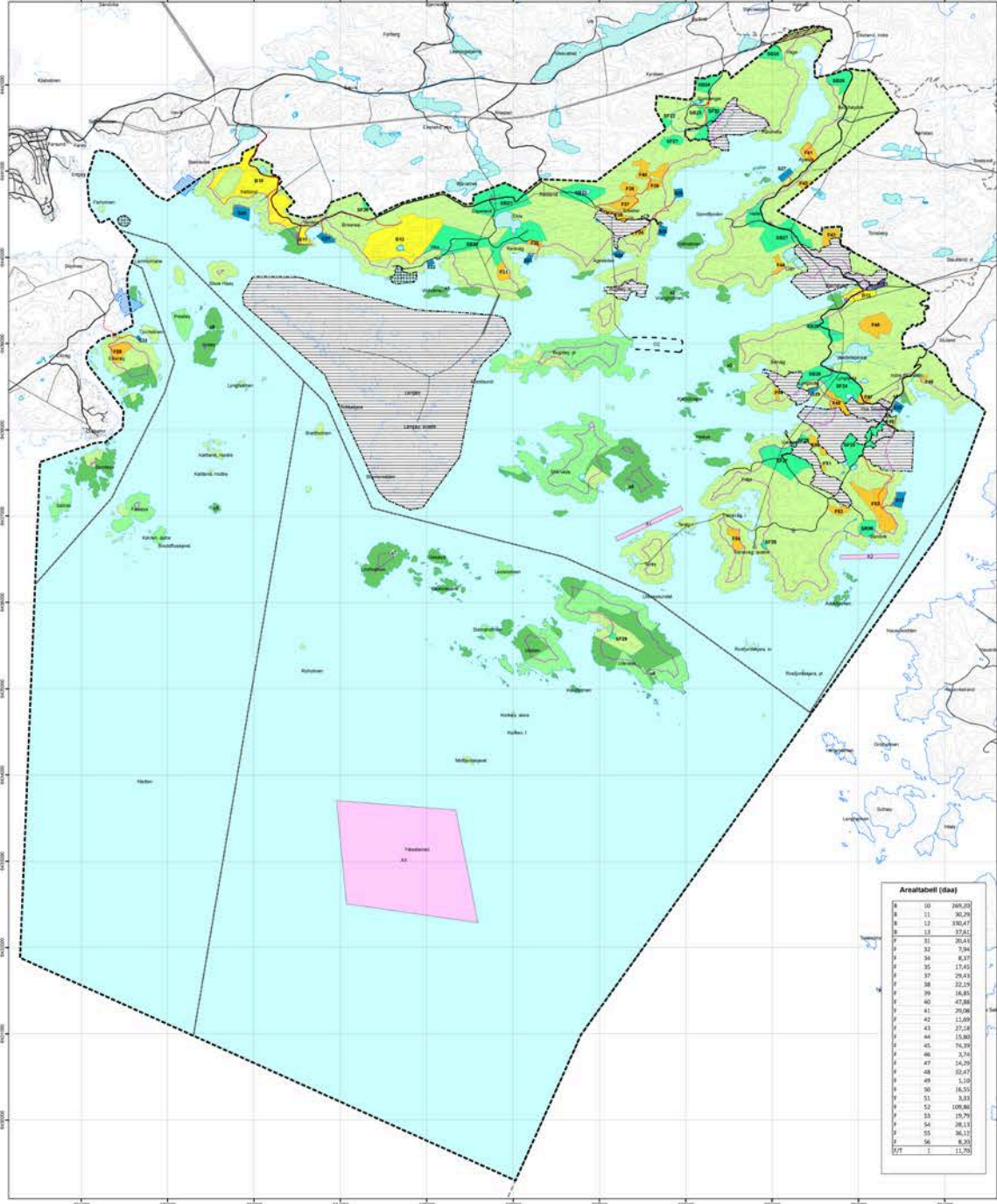
4.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner, skal utformes i samsvar med følgende bestemmelser og retningslinjer:

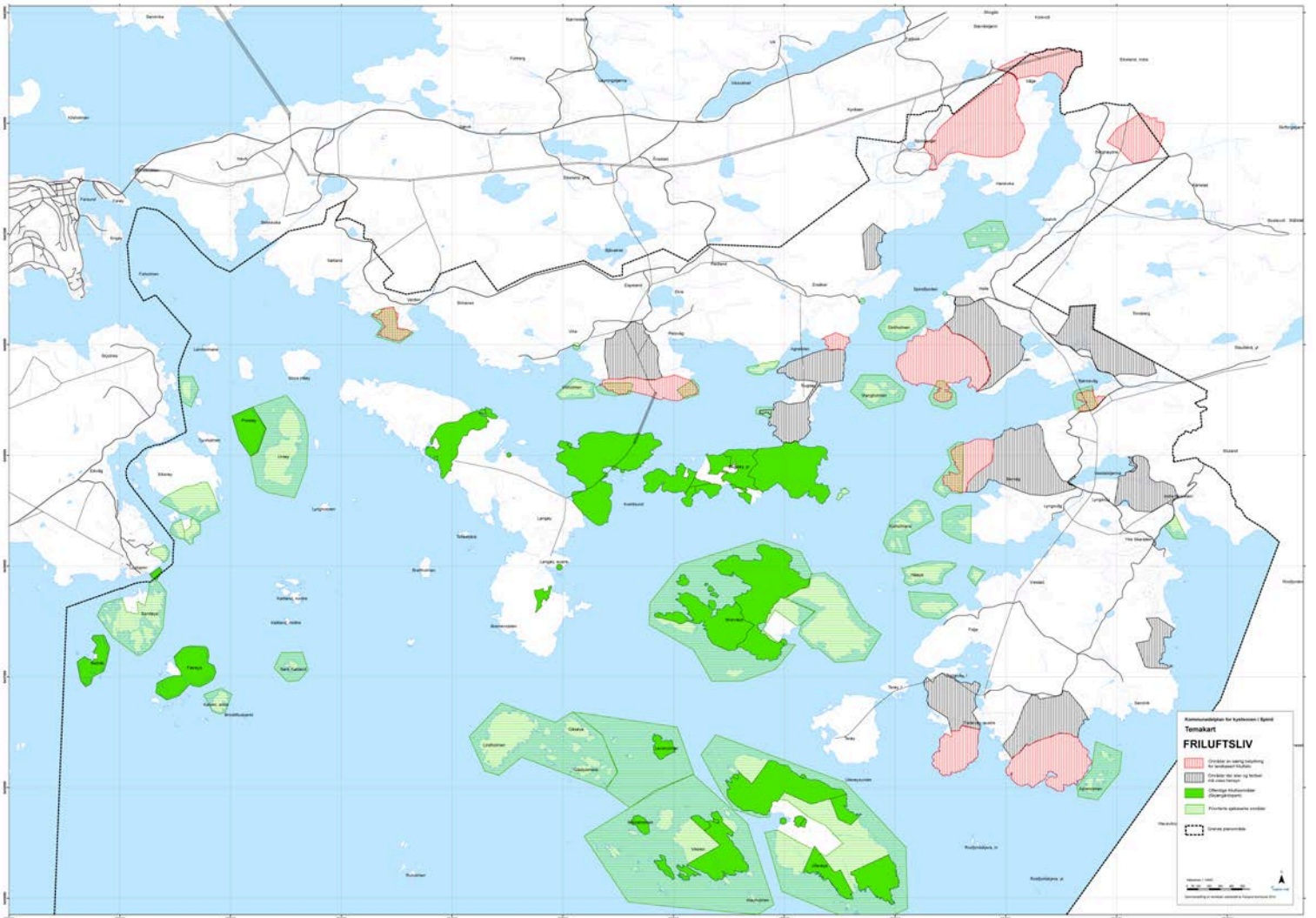
5. Hensynssoner

5.1. Hensynssoner skal utformes i samsvar med følgende bestemmelser og retningslinjer:

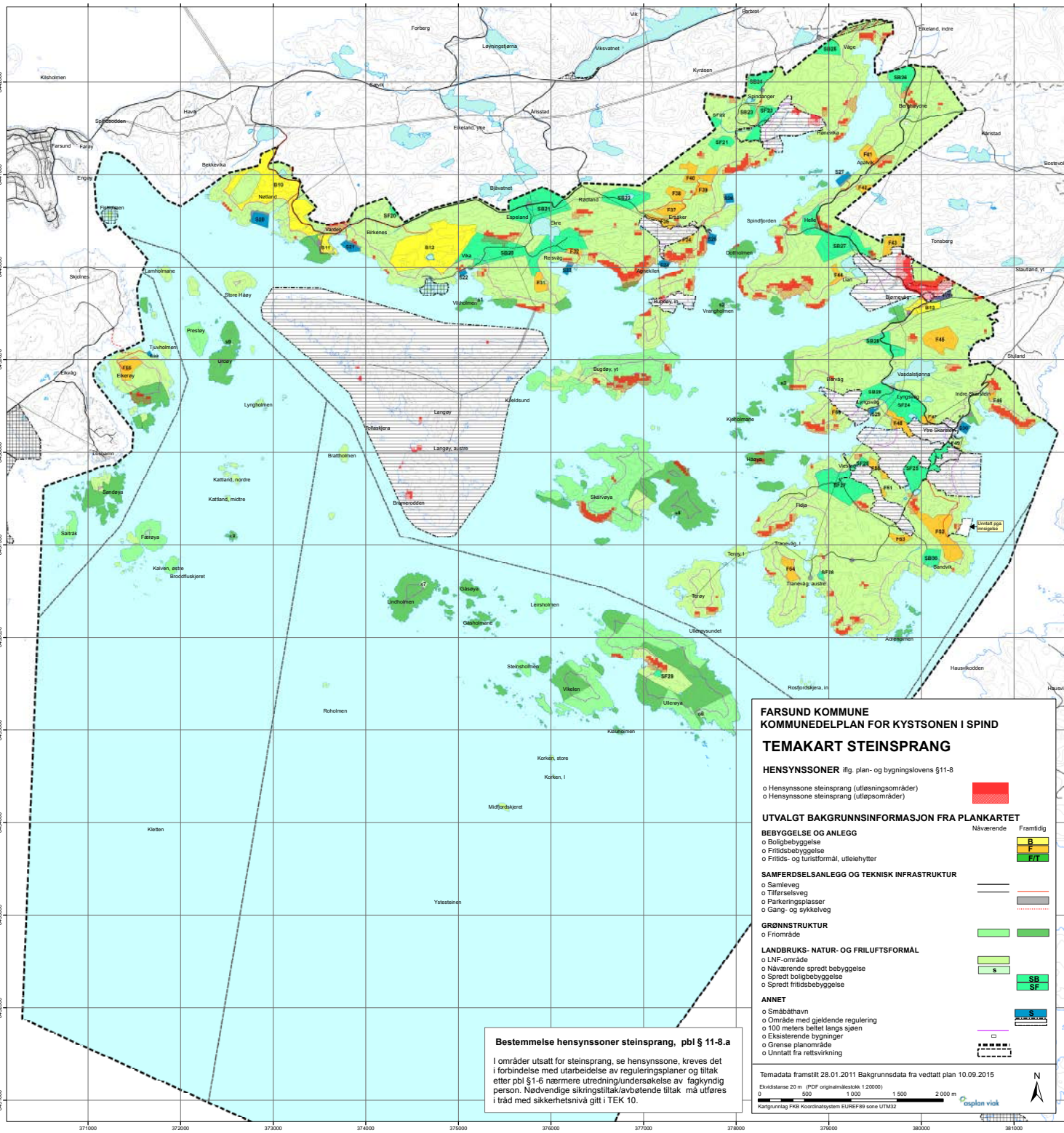
5.2. Hensynssoner skal utformes i samsvar med følgende bestemmelser og retningslinjer:

5.3. Hensynssoner skal utformes i samsvar med følgende bestemmelser og retningslinjer:









6442000
6441000
6440000
6439000
6438000
6437000
6436000
6435000
6434000
6433000
6432000
6431000

FARSUND KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN FOR KYSTSONEN I SPIND
TEMAKART STEINSPRANG

HENSYNSSONER iflg. plan- og bygningslovens §11-8

- o Hensynssone steinsprang (utløsningsområder)
- o Hensynssone steinsprang (utløpsområder)

UTVALGT BAKGRUNNSINFORMASJON FRA PLANKARTET

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- o Boligbebyggelse
- o Fritidsbebyggelse
- o Fritids- og turistformål, utleiehytter

SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- o Samleveg
- o Tilførselsveg
- o Parkeringsplasser
- o Gang- og sykkelveg

GRØNNSTRUKTUR

- o Friområde

LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSMÅL

- o LNF-område
- o Nåværende spredt bebyggelse
- o Spredt boligbebyggelse
- o Spredt fritidsbebyggelse

ANNET

- o Småbåthavn
- o Område med gjeldende regulering
- o 100 meters belst langs sjøen
- o Eksisterende bygninger
- o Grense planområde
- o Utnyttet fra rettsvirkning

Temadate framstilt 28.01.2011 Bakgrunnsdata fra vedtatt plan 10.09.2015
 Ekvivalens 20 m (PDF originalmålestokk 1:20000)
 0 500 1 000 1 500 2 000 m
 Kartgrunnlag FNS8 Koordinatsystem EUREF89 sone UTM32

Bestemmelse hensynssoner steinsprang, pbl § 11-8.a

I områder utsatt for steinsprang, se hensynssone, kreves det i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og tiltak etter pbl §1-6 nærmere utredning/undersøkelse av fagkyndig person. Nødvendige sikringstiltak/avtøende tiltak må utføres i tråd med sikkerhetsnivå gitt i TEK 10.



Farsund kommune
Pb 100, 4552 FARSUND
Org.nr: 964 083 266

MÅLEBREV

uten grensejustering
 med grensejustering

J.nr.	3108
Målebrev nr.	5/07
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	240	Bnr.	20	Festnr.	
	Bruksnavn/adresse					SKARSTEIN I
Areal (m ²)	402					

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for forretningen	30.03.07
Rekvirent	Gudmund Åmodt
Bestyrer	Lister oppmåling v/ S. Larsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av Gnr. 240 Bnr. 3. Til eiendommen tilhører sjøgrunn så langt ut som privat eiendomsrett gjelder. Formål: Tillegg til eks. fritidseiendom

OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN FARSUND KOMMUNE

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Farsund	01.04.2007	 Jan Hornung	 Stanley Larsen

GAB

Registreringsstempel

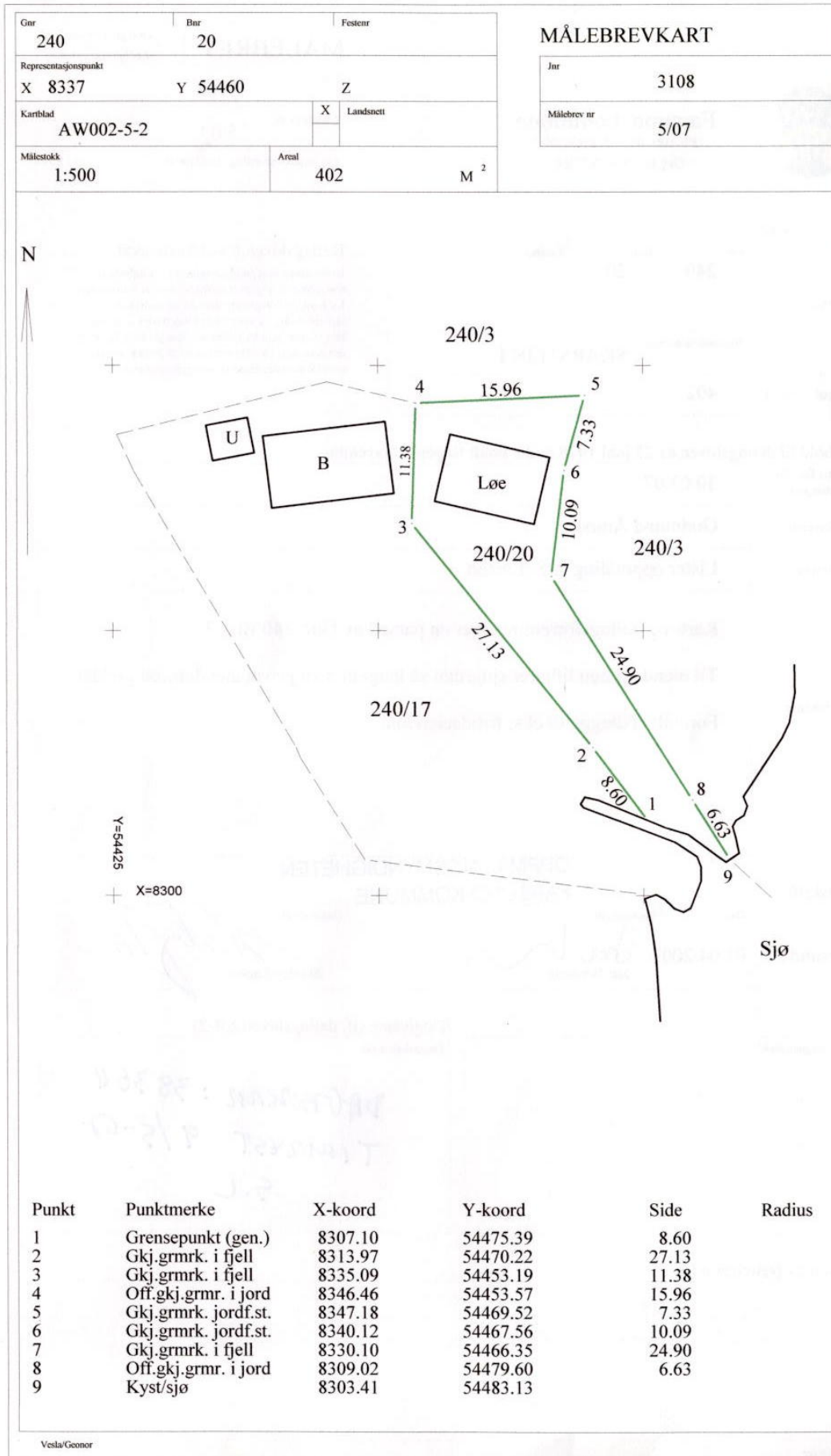
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
DAGBOKSTAMP : 383611 TINGLYST 9/5-07 S.L

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Vesla/Geonor



ERKLÆRING


Undertegnede Gudmund Åmodt pnr. 180936 [REDACTED], gir herved den til enhver tid eier av gnr. av 240 bnr. 17 i Farsund kommune rett til 1 stk. båt plass på min eiendom gnr. 240 bnr. 3 i Farsund kommune. Båt plassen ligger på brygga lengst øst på min eiendom.

Rettigheten er vederlagsfri, men rettighetshaver skal dekke vedlikeholdskostnadene for båt plassen som han har bruksrett til.

Denne retten erstatter den personlige retten som Kåre Nilsen pnr. 191040 [REDACTED] har hatt fra han overtok gnr. 240 bnr. 17 og frem til i dag.

Denne erklæringen kan tinglyses på eiendommen gnr. 240 bnr. 3.

Farsund 11. august 2008


Gudmund Åmodt


Kåre Nilsen

Undertegnede bekrefter at Gudmund Åmodt og Kåre Nilsen har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument på mitt nærvær.

Advokat Arvid Kjærvi
Sørlandsadvokatene DA

ARVID KJÆRVIK
ADVOKAT





Doknr: 183287 Tinglyst: 13.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kjøpe bolig?

Snakk med våre kunderådgivere i Lyngdal om *boliglån*



Christian Tveit
Tlf. 476 68 860



Hanne Merete Omland
Tlf. 469 64 253



Tommy Slettebø
Tlf. 960 93 681

Vi er en lokalbank. I en tid der andre banker trekker seg vekk fra menneskene de skal tjene, velger vi å forbli nære. Kvinesdal Sparebank har hovedsete i Kvinesdal og avdelingskontorer i Kristiansand, Flekkefjord, Lyngdal og Sirdal.

Uansett hvor du møter oss, er vi de samme. Vi tror på åpne dører. På ekte relasjoner. Og på at man alltid finner gode løsninger når folk som kjenner hverandre møtes.

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank
Avdeling Lyngdal
Fiboveien 2A
4580 Lyngdal

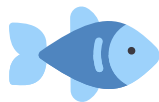
Kontakt:
Tlf. 38 35 88 60
post@banken.no
www.banken.no

Nabolagsprofil

Bjørnevågsveien 781

Avstand til sjø

45 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 27 min	🚗
🚗 Svenevik ytre Linje 236	6 min 7.8 km	🚗
🚗 Kollevoll Linje 224, 230, 236, 237, 238	6 min 7.8 km	🚗

Avstand til byer

Lyngdal	13 min	🚗
Mandal	47 min	🚗
Kristiansand	1 t 13 min	🚗
Egersund	1 t 41 min	🚗
Grimstad	1 t 45 min	🚗
Stavanger	2 t 37 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bjørnevåg ferie	2 min	🚗
🚗 KVS camping	10 min	🚗

Havner i området

- Sutnøy Småbåthavn



Aktiviteter

Sørlandsbadet	9 min	🚗
Rosfjord Strandhotell - aktiviteter	11 min	🚗
Rosfjordsanden	11 min	🚗
Kvavik Friluftsområde	12 min	🚗
Lucky Strike Bowlingsenter	13 min	🚗
Lyngdal kino	13 min	🚗
Farsund kino	17 min	🚗
Husebysanden strand	22 min	🚗

Sport

⚽ Helle ballbane Ballspill	3 min	🚗 3.4 km
⚽ Ytre Svennevik balløkke Ballspill	7 min	🚗 8 km
🏊 Sørlandsbadet trening	10 min	🚗
🏊 Just Padel Lyngdal	12 min	🚗

Dagligvare

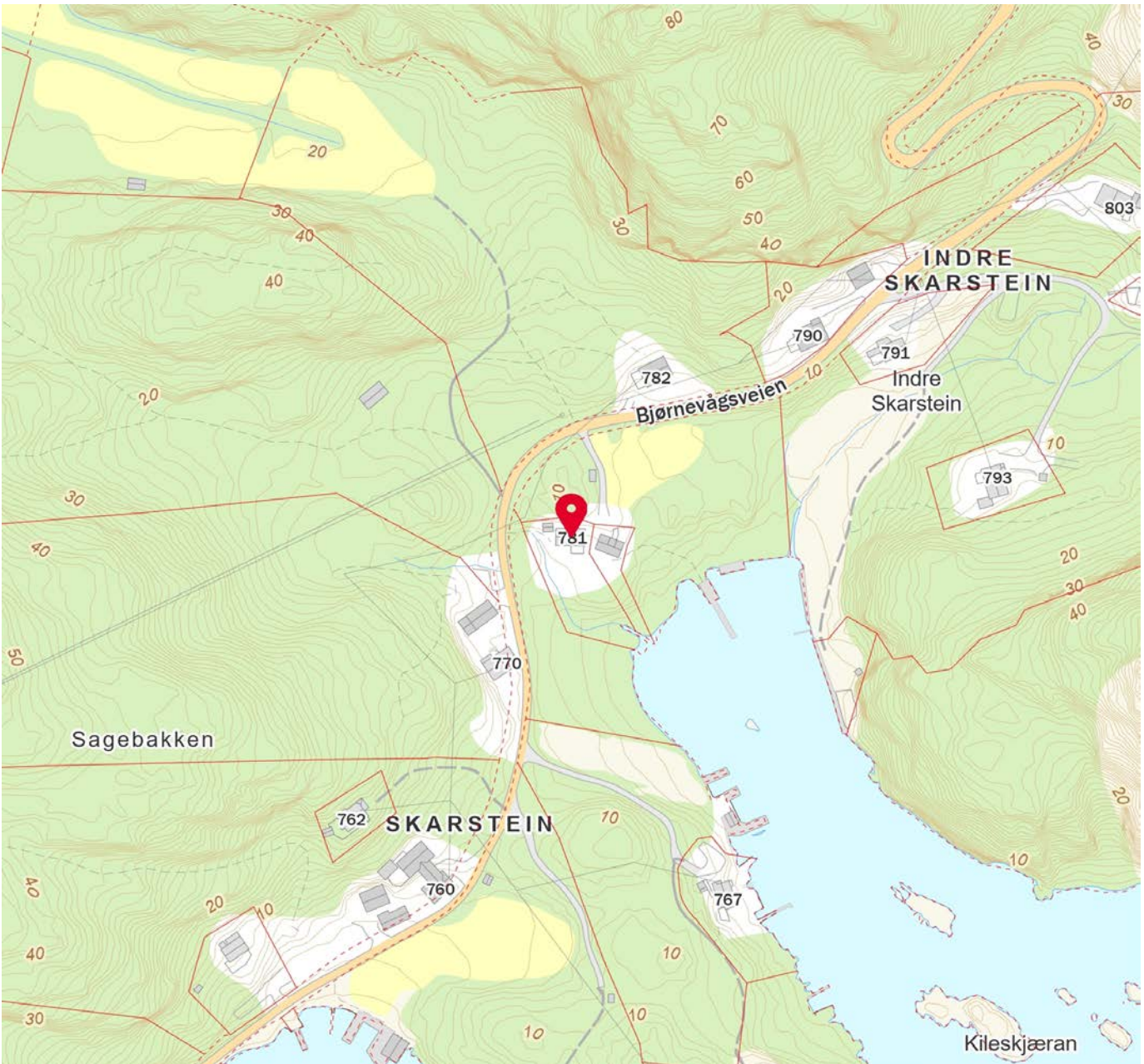
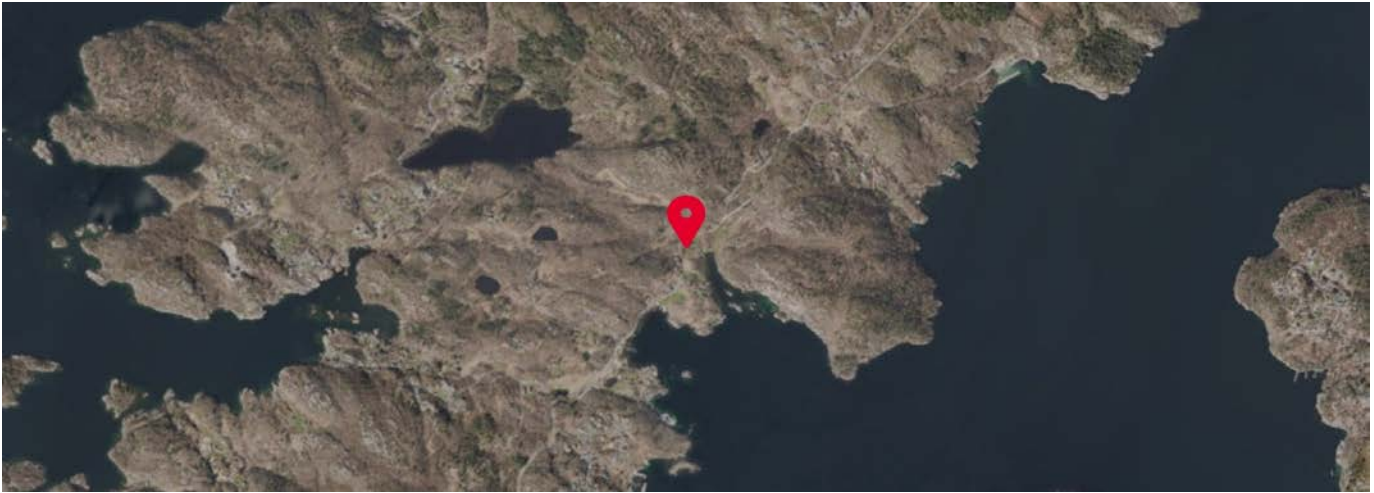
Kiwi Lyngdal PostNord	12 min	🚗 12.4 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	12 min	🚗

Varer/Tjenester

🏠 Sentrumsgården	13 min	🚗
------------------	--------	---



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. 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 o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/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 medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Bjørnevågsveien 781
4550 FARSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

Telefon: 995 44 665
E-post: torstein.hellestol@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre