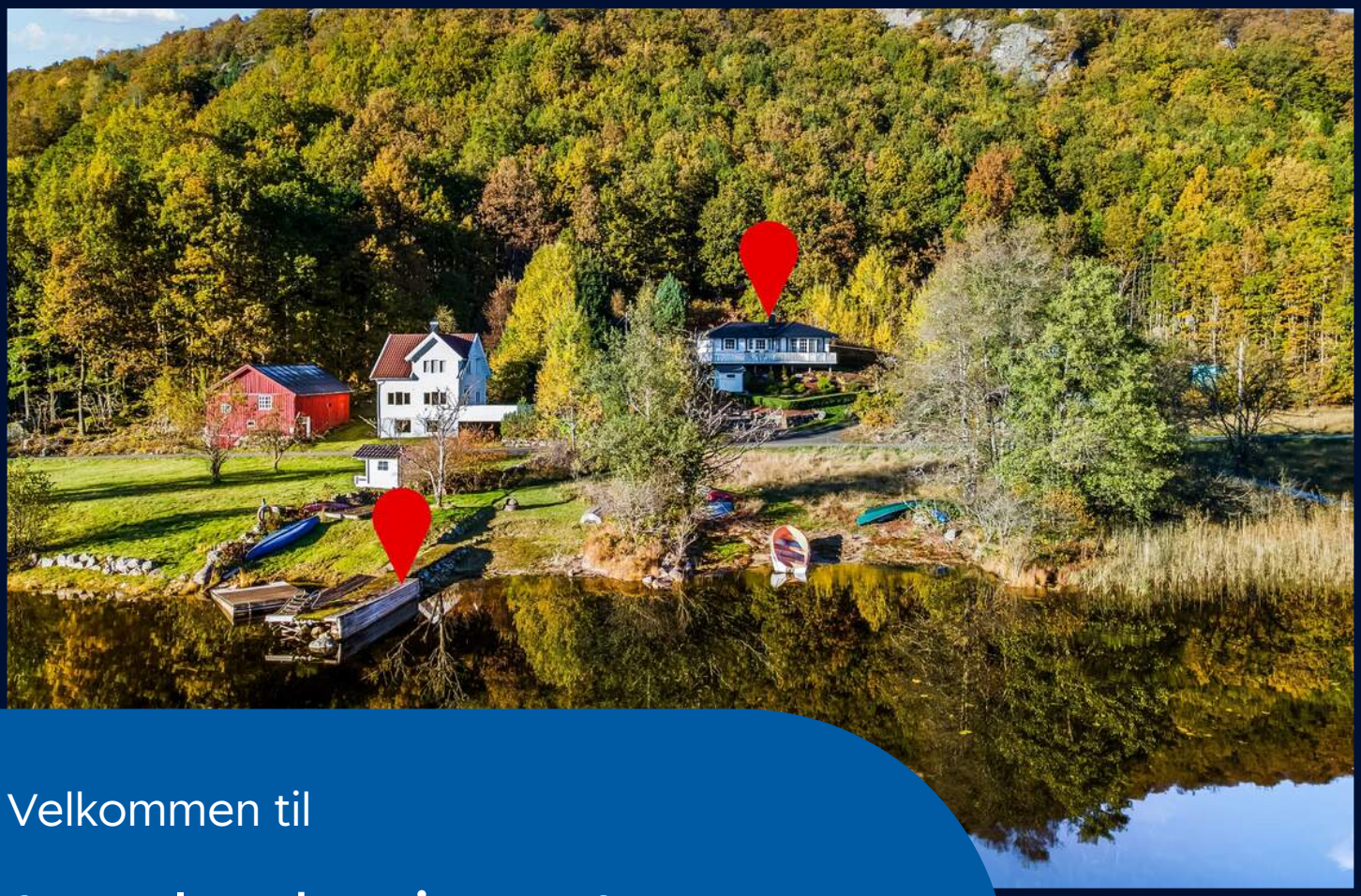




Velkommen til

Sævelandsveien 140
4550 Farsund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sævelandsveien 140
4550 Farsund

Idyllisk beliggende hytte | Like ved Sævelandsvannet | Ovenfor Åpta camping | Varmepumpe og vedovn

Velkommen til Sævelandsveien 140. Koselig hytte med nydelig beliggenhet like ved Sævelandsvannet.

Eiendommen har en nydelig, sydvendt beliggenhet i skrånende terreng like nord for Åpta camping. Det er kort vei ned til Sævelandsvannet for bading ved medfølgende brygge og størett. Området byr på naturskjønne omgivelser. Hytten ligger på en pent opparbeidet tomt omgitt av trær og naturlige fjellpartier.

Innvendig har stuen furugulv og trepanel, og varmes opp med vedovn og luft-til-luft-varmepumpe. Kjøkkenet har spiseplass, og hytten har innlagt strøm, fiber og vann fra borebrønn fra 2025. Taket ble tekket om i 2023, og avløpet er tilknyttet et privat infiltrasjonsanlegg fra 2021. Det elektriske anlegget har automatsikringer etter oppgradering i 2019.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 750 000
Omkostninger*	kr	69 840
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840
BRA/BRA-I		80/70 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 2 332 m²
Eiendomstype		Fritidseiendom
Byggeår		1987
Energimerke		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg ofte mennesker på jakt etter drømmehytta. Fordi hyttekjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marius Kjørkleiv
Eiendomsmegler MNEF

971 45 191
marius.kjorkleiv@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 750 000**
Omkostninger*	kr	**69 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 819 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 68 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 69 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 6 484 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 160, bnr. 31 i Farsund kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Fritidsbolig:

BRA-i: 70 m2
BRA-e: 3 m2
BRA total: 73 m2

1. etasje
BRA-i: 70 m2.
BRA-e: 3 m2.
TBA: 42 m2.

Bod:

BRA-e: 7 m2
BRA total: 7 m2

1. etasje
BRA-e: 7 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Pumpehus
Arealet innvendig er målt til 2,5 m2. Himlings høyde er 178 cm

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Fritidseiendom

Parkering
På tomten.

Tomt
Tomteareal er 2 332 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Eiendommen ligger i et naturlig skrånende terreng med synlige steiner og fjellpartier. Uteområdene er opparbeidet med grøntarealer, hekk, prydbusker, forstøtningsmur i naturstein samt gruset adkomst og gårdsplass.

Byggeår
Ca. 1987

Innhold
Fritidsbolig over én etasje som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Gang, tre soverom, bad, stue og kjøkken.
1. etasje BRA-e: Vaskerom på 3 m².

Bod:
1. etasje BRA-e: Bod på 7 m².

I tillegg kommer en terrasse på 42 m² og et frittstående pumpehus med innvendig areal målt til 2,5 m² (himlingshøyde 178 cm, registrert med 3 m² ALH i arealtabell).
Det er også et frittstående anneks/bod som ikke er ytterlige kommentert. Dette er i dårlig stand

og kan om ønskelig fjernes av eier før overtakelse.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Rommet som på de godkjente tegningene fra 1986 er benevnt som «Vask/Bod» er i dag innredet og benyttes som bad. I tillegg er det oppført et senere teknisk tilbygg med utvendig adkomst innredet som vaskerom (3 m² BRA-e), som ikke fremgår av byggetegningene.

Standard
Velholdt fritidsbolig over ett plan med god standard og funksjonell planløsning like ved Sævelandsvannet. Eiendommen har gjennomgått flere vesentlige tekniske oppgraderinger de senere årene, herunder fornyet taktekking i 2023, etablering av nytt borehull med dykkpumpe i 2025, oppgradert privat avløpsanlegg i 2021 og fornyet elektrisk anlegg i 2019.

Gang:
Entréen tar imot med furugulv og trepanel på veggene. Rommet gir en naturlig overgang til hyttas oppholdsrom og soveavdeling, med plass til klesoppheng og skotøy.

Stue:
Stuen har furugulv, trepanel på veggene og store vindusflater som slipper inn godt med lys. Rommet er utstyrt med en tradisjonell vedovn tilknyttet pusset pipe samt en luft-til-luft-varmepumpe for jevn oppvarming. Fra stuen er det direkte utgang via malt ytterdør med glassfelt til terrassen, og åpen forbindelse inn mot kjøkkenet.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen tilknytning til stuen og har plass til spisebord ved vinduet. Innredningen har malte fronter, enkelte overskap med glassdører og benkeplate med treutseende. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i stål, frittstående komfyr, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin plassert på benken og ventilator med avkast over tak.

Bad:
Badet har vinylbelegg på gulvet, hvite Huntonit-panelplater på veggene og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med servantinnredning, gulvstående toalett, dusjkabinett og veggmontert panelovn. Ventilasjonen ivaretas av mekanisk avtrekk gjennom yttervegg samt tilluft under døren. Rør-i-rør-system og sluk ble montert i 2019.

Tre soverom:
Hytta har tre soverom med furugulv, trepanel på veggene og hvitmalte, profilerte innerdører. Samtlige rom har ventil i vinduet for lufting, og vinduet på det ene soverommet ble skiftet i 2026.

Vaskerom:
Vaskerommet har utvendig adkomst og er innredet med vinylbelegg på gulvet, plate- og panelkledde vegger samt slett himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, OSO Saga S 120 varmtvannsbereder på 112 liter fra 2019, vannfilter på vanninstallasjonen og naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Terrasse:
Understøttet treterrasse med direkte utgang fra stuen, samt en mindre platting ved inngangspartiet. Rekkverket og underliggende bjelkelag på terrassen har registrert et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Furugulv. Vinylbelegg på bad og vaskerom.
Vegger: Trepanel. Hvite Huntonit-panelplater på bad. Plate- og panelkledde vegger på vaskerom.
Himling: Malte panelplater. Himlingsplater på bad og slett himling på vaskerom.

Lagring:
Frittstående utebod på 7 m² med liggende trekledning, saltak, vindu og åpent, overdekket parti ved inngangen. Selger opplyser at det er noe råt i denne og spesielt i gulvet.
Frittstående pumpehus på 3 m² med innvendig areal på 2,5 m² og himlingshøyde på 178 cm, oppført med liggende kledning, betonggulv, isolasjon og oppvarming, som rommer vannpumpe og trykktank.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist noen glassruter som er punktert.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger delvis bildedokumentasjon, men utførelsen av det ferdige vanntette sjiktet og tilslutningen mot sluk er ikke tilstrekkelig dokumentert. Bildene viser plastfolie på deler av veggen, men dokumenterer ikke hele diffusjonssperrens sammenheng og tilslutninger mot kald sone.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Veggene er kledd med ordinære Huntonit panelplater uten dokumentert vanntett funksjon, også bak servanten. Platene bak servanten kan utsettes for vannsøl ved normal bruk. Dusjing foregår i dusjkabinett, men dette beskytter ikke veggen ved servanten. Vannpåvirkning kan gi fuktskader i platene og bakenforliggende konstruksjon. Egnet vanntett løsning bør etableres på veggflaten som utsettes for vannsøl.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det er usikkert om utvendig fuktsikring av grunnmuren ved krypkjeller mangler.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet

- Terrasse: Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Utvendig trapp: Trappen har skader rundt innfesting.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Selger nevner spesifikk dette som ikke medfølger:
Router, switcher, aksesspunkter og batteribackup, Alarmsentral med alt tilhørende utstyr, GSM basert fjernstyringsenhet som er tilkoblet pumpeautomaten, Robotklipper.
Følgende medfølger:
Vaskemaskinen, Fryseboksen som står i ytterboden, Kjøleskapet, Komfyren, Benkoppvaskmaskinen på kjøkkenet.

Beliggenhet
Eiendommen har en tiltalende og sydvendt beliggenhet ved Sævelandsvannet i Farsund kommune. Her ligger hytten i fredelige, landlige omgivelser med flott utsikt over vannet og det omkringliggende heilandskapet. Med badevannet rett ved eiendommen er det kun en kort gåtur ned for et forfriskende bad, og like nedenfor finnes både brygge og stø for enkel adkomst til vannet. Tomten ligger fint til i et naturlig skrånende terreng som gir åpenhet mot landskapet og nærkontakt med naturen.

Fra eiendommen er det kun en kort sykkeltur eller en liten kjøretur ned til Camp Åpta innerst i Åptafjorden. Dette er et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret med sandstrand, oppvarmet utendørsbasseng, båthavn og tilrettelagte aktivitetsområder for lek og ballspill. Nærområdet byr på varierte friluftsmuligheter til lands og til vanns, med flotte padleforhold, ferskvannsfiske og merkede turstier innover i heiene. For de sykkelglade byr distriktet på fine turer, blant annet langs Åptafjorden og over den historiske stabbesteinsveien i Bøensbakken.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i Farsund, under tjue minutters kjøretur unna. I Farsund sentrum finner du et komplett servicetilbud med koselige butikker, spisesteder, bryggemiljø og kystkultur. Området har i tillegg gode veiforbindelser til resten av Lister-regionen, med omtrent 25 minutters kjøretid til Flekkefjord og rundt 50 minutter med bil til Mandal.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Fritidsboligen har krypkjeller med ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Gulvkonstruksjonen over krypkjelleren

har trebjelkelag. Bygningen har valmet takkonstruksjon tekket med svarte betongtakstein.

Bod:
Frittstående utebod med liggende trekledning og saltak.

Pumpehus:
Frittstående pumpehus med betonggulv, liggende kledning og saltak.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjent byggeanmeldelse (møtebok fra Farsund bygningsråd, sak 43/86) datert 12.03.1986 for oppføring av ny hytte ved Sævelandsvann på 73 m² over én etasje. Tillatelsen ble gitt under forutsetning av blant annet at hytta ikke godkjennes som helårsbolig, at den ikke godkjennes med innlagt vann, samt at toalettløsning skjer uten sanitære ulemper og at kjemikalietoalett ikke godkjennes.

Det fremgår av tilstandsrapporten at Farsund kommune ga utslippstillatelse datert 10.05.2021, og at det foreligger ferdigattest for avløpsanlegget datert 04.05.2022.

Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger fra 1986 og dagens situasjon:
- Det er oppført et teknisk tilbygg (vaskerom, BRA-e 3 m²) med utvendig adkomst inntil hytta, som ikke fremgår av de godkjente tegningene. Byggeår for tilbygget er ikke kjent. Tilbygg er normalt et søknadspliktig tiltak.
- Hytta har i dag innlagt vann fra privat borehull etablert i 2025, samt bad og opplegg for vaskemaskin, til tross for at byggetillatelsen fra 1986 forutsatte at hytta ikke godkjennes med innlagt vann.
- På eiendommen er det oppført en frittstående utebod (BRA-e 7 m²) og et pumpehus (GUA 3 m²) som ikke fremgår av tegningene fra 1986. Det er ikke fremlagt byggetegninger eller tillatelse for disse i mottatt dokumentasjon.

Hvitevarer
Det gis ingen garanti på de hvitevarer som medfølger.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe og vedovn i stuen, samt veggmontert panelovn på badet. Pumpehuset er isolert og oppvarmet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
Det er fiber fra Telenor til eiendommen. Kjøper besørger det abonnement de ønsker.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Herad_Spind 2014-2024 (plan-ID 90500), ikrafttrådt 11.09.2014. Arealbruken er i planen avsatt til spredt fritidsbebyggelse (framtidig) innenfor område SF5-10.

I henhold til planens bestemmelser § 1.1 b) gjelder følgende plankrav for områder avsatt til spredt bebyggelse:
«For områder avsatt til spredt bebyggelse (§ 11-7.5b) kan det for å ivareta hensynene til trafikksikkerhet, sikkerhet og sårbarhet (ras, flom mv.) og landskap/estetikk samt natur-, friluftsliv-, landbruks- og kulturlandskapsinteressene, jf. temakart datert 01.06.11, ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, j, k, l og m før området inngår i reguleringsplan. Tiltak som nevnt i byggesaksforskrift § 4-1 omfattes ikke av plankravet ovenfor unntatt i områder med registrerte arealinteresser, jf. temakartene.»

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via Sævelandsveien.

Eiendommen er tilknyttet privat brønn. Vannkvalitet er ikke kontrollert. Vannforsyningen er fra privat borehull etablert i 2025, med pumpehus, trykktank og dykkpumpe. Tidligere brønn er tilkoblet utekran. Eiendommen har tinglyst rettighet til brønn på gnr. 160 bnr. 2 ifølge skjøte tinglyst 19.06.2002.

Eiendommen er tilknyttet egen septiktank. Eier opplyser at det foreligger kommunal tømmeavtale. Avløpsanlegget består av slamavskiller og infiltrasjonsgrøfter, etablert i 2021. Det foreligger kommunal utslippstillatelse fra Farsund kommune datert 10.05.2021 og ferdigattest datert 04.05.2022. Eier har selv drifts- og vedlikeholdsansvar for det private anlegget. Dersom offentlig avløpsnett legges frem i området, må anlegget saneres og eiendommen tilknyttes offentlig nett.

Eiendommen har tinglyst rett til adkomst langs steingjerde til gnr. 160 bnr. 7, i henhold til skjøte tinglyst 19.06.2002.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 199 590 for 2024

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Randi Ariansen
Pål Wedemeyer

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Eiendommens rettigheter:

19.06.2002 - Dokumentnr: 2038 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr: 4206 Gnr: 160 Bnr: 2
Rettighet hefter i: Knr: 4206 Gnr: 160 Bnr: 42
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om brønn
Gjelder denne registerenheten med flere

I henhold til skjøtets særskilte avtaler er følgende rettigheter overført til fordel for eiendommen (gnr. 160 bnr. 31):
- Steinbrygge, brønn og båtstø på gnr. 160 bnr. 2 er overført fra gnr. 160 bnr. 6 til gnr. 160 bnr. 31.
- Adkomstrett langs steingjerde til gnr. 160 bnr. 7 er overført fra gnr. 160 bnr. 6 til gnr. 160 bnr. 31.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 59 000
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 20 900
Oppgjørshonorar**, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 14 900
Visningshonorar per visning, kr 3 500
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 6 500
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 500

Totalt, kr 120 605

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Dugan Holding AS den 01.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

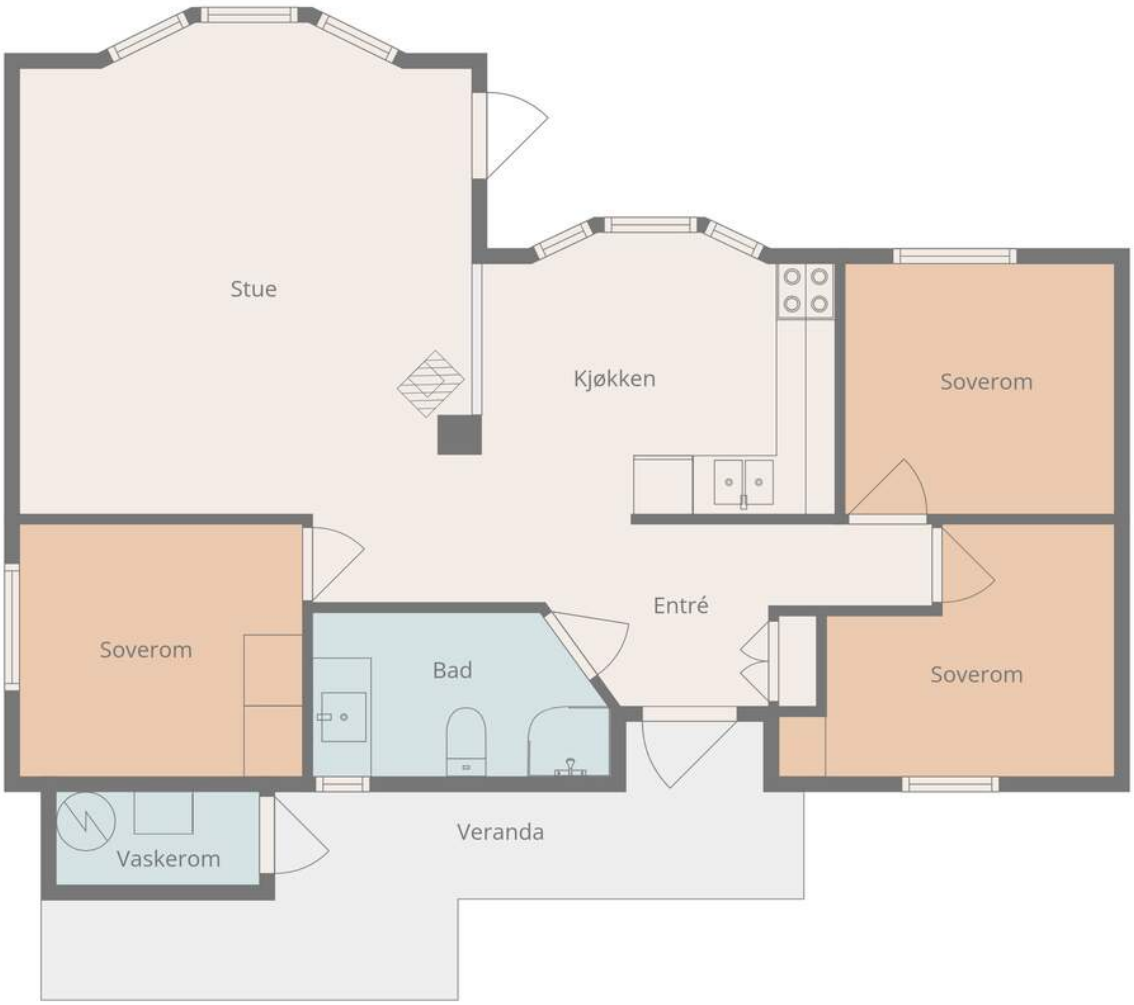
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Marius Thorkildsen Kjørkleiv
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 971 45 191
E-post: marius.kjorkleiv@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Lyngdal
Alleen 5
4580 LYNGDAL
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SÆVELANDSVEIEN 140

AVSTAND TIL SJØ

1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristiansand Kjevik	**1 t 34 min**
Storekvina stasjon Linje F5	**28 min** 29.7 km
Åpta Linje 227, 256, 412	**22 min** 1.9 km
Åpta bru Linje 227	**3 min** 2.1 km

AVSTAND TIL BYER

Farsund	**18 min**
Flekkefjord	**25 min**
Mandal	**53 min**
Kristiansand	**1 t 19 min**
Egersund	**1 t 22 min**
Bryne	**2 t 2 min**
Stavanger	**2 t 17 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nordkapp - Farsund kommune	**17 min**
SALT Farsund	**17 min**

HAVNER I OMRÅDET

- **Åpta båthavn**

AKTIVITETER

Farsund kino	**18 min**
Trimsenteret Bowling	**18 min**
Husebysanden strand	**21 min**
Rixen Vannsportanlegg	**20 min**
Utsikten Golfklubb	**23 min**
Lyngdal kino	**24 min**
Flekkefjord kultursenter Spira	**25 min**
Kvavik Friluftsområde	**25 min**

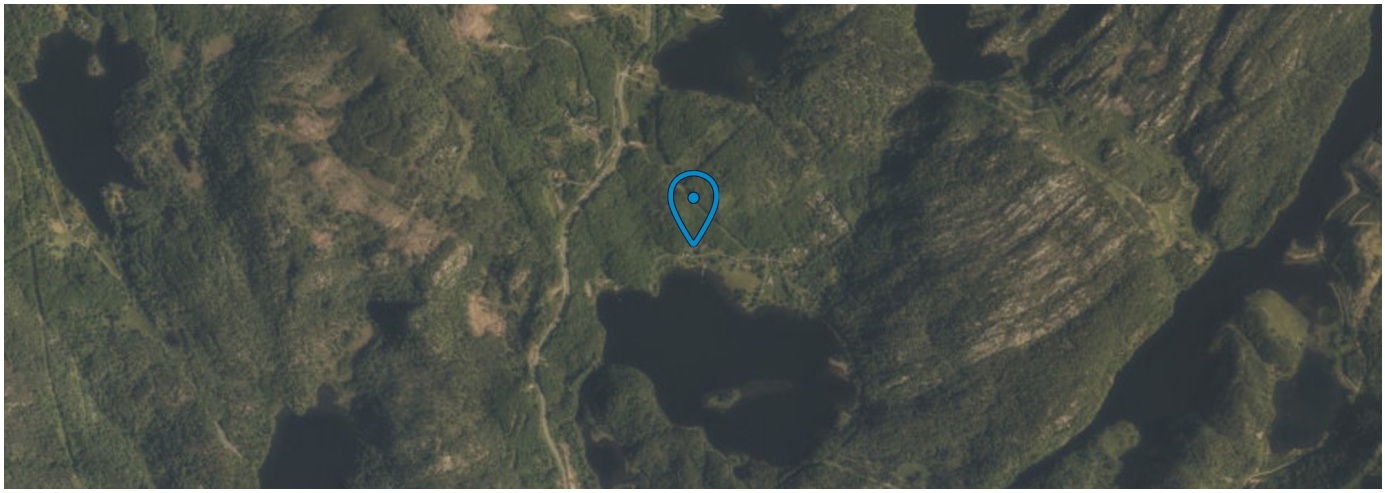
SPORT

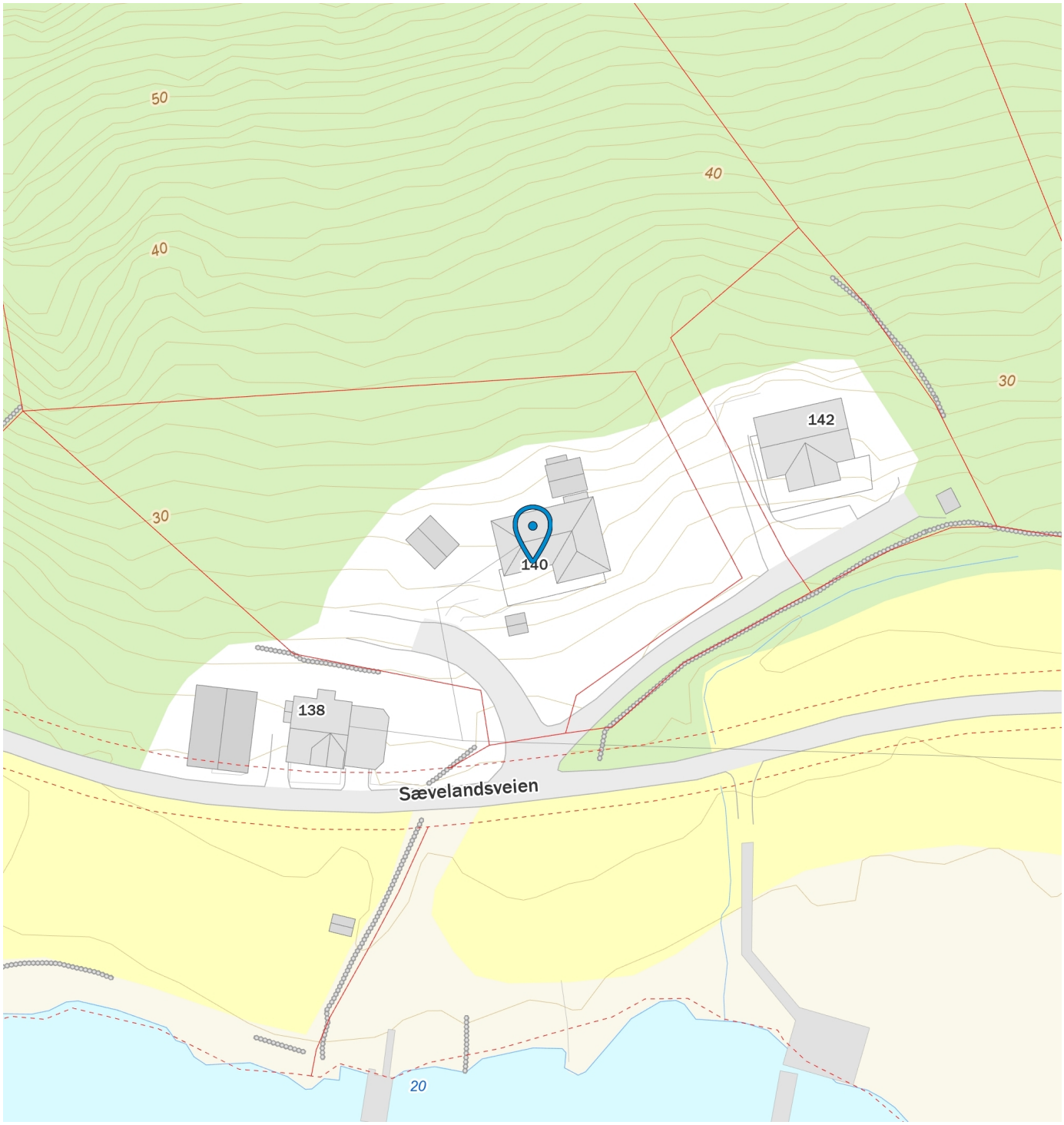
Åpta skole aktivitetsområde Ballspill	**3 min** 2.2 km
Mosvold ballbane Ballspill	**15 min** 15.1 km
S.M.A.R.T Trening&Helse	**18 min**
Trimsenteret	**19 min**

DAGLIGVARE

Coop Prix Feda Post i butikk, PostNord	**16 min** 16.1 km
Kiwi Farsund PostNord, søndagsåpent	**17 min** 16.4 km

FINN 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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.































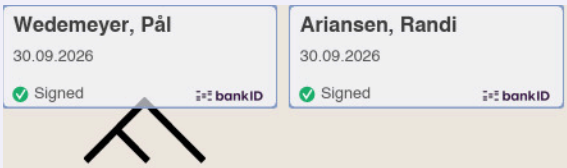








Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

Pål Wedemeyer

Randi Ariansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2002
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sævelandsveien 140
4550 Farsund

4206-160/31/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Teknikken AS

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert. Rørleggerarbeid inkl. ny varmtvannsbereder ble utført av Tratec Teknikken AS

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Malerbua AS

   Beskrivelse av arbeidet: Gulvbelegg

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Tjørves Elektriske AS

   Beskrivelse av arbeidet: alt elektrisk ble byttet ut

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Riving, isolering, plating, nytt vindu og montering av innredning, lagt opp rør i rør, isolert vannrør under hytte i krypkjeller. Tilkobling av rør ble utført av faglært Tratec Teknikken AS

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny sluk montert og gulvbelegg lagt nytt

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Den frittstående uteboden har endel råte. Spesielt merkes det på gulvet inni. Vi har kun malt og skiftet noen bord utvendig i vår eiertid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Tømrer Arnt Pettersen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak, takrenner, pipehatt, stigtrinn, lekter, membran etc.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduet på soverommet der sovesofaen står. Var et mindre vindu der tidligere.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu på badet

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Noen av vinduene i stuen er punktert samt svertesopp i bunn av vinduer innvending

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Vansebygg AS
   Beskrivelse av arbeidet: nytt påbygg - teknisk rom /utebod

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet terrassegulvet (og noen av støttene under). Usikker på årstall
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: skiftet terrassebord ved inngangspartiet
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Bygget nytt pumpehus. Kan ikke huske når det ble bygget men ble isolert og platet innvending i 2023

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Terrassen virket noe skjev, så vi byttet gulvet og støttet opp med nye støtter under

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Vansebygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Satte opp nye støtter og drager under terrassen

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret deler av terrassegulv samt rettet opp rekkverk

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Ved mye nedbør har vi sett at det har ligget noe vann i krypkjelleren

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Ved innspeksjon av Anticimex som avdekket flaggermusen ved pipa, så ble det også påpekt at jordgulvet i krypkjelleren var noe fuktig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Svertesopp i bunn av vinduer som nevnt tidligere

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Har vært sukkermaur inne på våren. Vi har da lagt ut noen maurlokkebokser og da har de forsvunnet . Vi har aldri sett mus, men ved riving av badet så så vi noe muselort i isolasjonen i gulvet. I tillegg var det flaggermus i "falsk" pipe, dette medførte at ekskrementer gikk gjennom sutaksplater og falt ned på isolasjonen på loft ved pipe som igjen medførte skade på innertak ved pipe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Tømrer Arnt Pettersen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak etc som nevnt tidligere

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Legger ut maurlokkebokser på våren og Skiftet ut all glava i gulvet på badet.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Vi opplevde et par somre at vi ved ekstrem tørke gikk tom for vann i den opprinnelige brønnen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Stålesen Brønnboring

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt borehull, 3-fas dykkpumpe, trykktank, mystarter

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Maskin og Vedlikehold AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nødvendig gravearbeid i forbindelse med tilkoblingen fra ny brønn

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Tratec Teknikken AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nødvendig rørleggerarbeid iforb.med nytt borehull/ny brønn

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Tratec Teknikken AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye avløpsrør og nytt infiltrasjonsanlegg med spredegrøfter. Tillatelse godkjent av Farsund kommune Mai 2021

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Maskin og Vedlikehold AS

   Beskrivelse av arbeidet: Gravearbeidet i forbindelse med fjerning av gammel septikk og installering av nytt.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Ja**

Vi opplevde et par ganger at den opprinnelige brønnen gikk tom for vann ved ekstremtørke. Vi innstallerte nytt borehull i 2025. Den gamle brønnen er kun koblet til utekran nå og brukt til vanning og vasking. Vi kan ikke garantere at det alltid vil være vann tilgjengelig fra den opprinnelige brønnen.

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Er en synlig sprekk i pussen på pipen i stuen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Hytta var opprinnelig ikke dimensjonert for at flere elektriske apparater skulle stå på samtidig og det hendte derfor at sikringer gikk. Vi skiftet derfor kabelen inn til hytta til 3-fas og skiftet til nye automatsikringer. Vi har ikke opplevd at sikringer har gått etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Tjørves Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kabelen inn til hytta til 3-fas og skiftet sikringsskap og til nye automatsikringer. har ikke opplevd at sikringer har gått etter dette.

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Tjørves Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Diverse nye stikkontakter, kurs til varmepumpe, kurs til krypkjeller/robotklipper, ifm. renovering av bad, nytt anlegg i tekniskrom

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Har selv stått for fremføring av kabler men tilkoblingen er utført av faglært. Har selv skiftet utelamper og lagt opp kabel til den ene.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Laget et tilbygg til varmtvannsbereder, renseanlegg

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Vi hadde et tilsyn for noen år siden fordi vi mistenkte at ei flaggermus hadde kommet seg inn på loftet. Den hadde "flyttet inn" i et slags hulrom i pipen. Dette "rommet" er ikke der lengre, da dette på pipa ble gjort om av firmaet som skiftet taket.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Den frittstående uteboden har råteskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: skiftet noen kledningsbord og mønebord

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Maskin og Vedlikehold AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med etableringen av nytt avløpssystem, så måtte terrenget i front heves noe. Maskin og Vedlikehold AS bygget natursteinsmur, kjørte på nødvendig masse og klargjorde for såing av plenen. De fikset/tilpasset samtidig oppkjørselen.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen 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.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Sævelandsveien 140, 4550 FARSUND**	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370878**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8966729**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **216,96**

Vedlegg: Energiattest

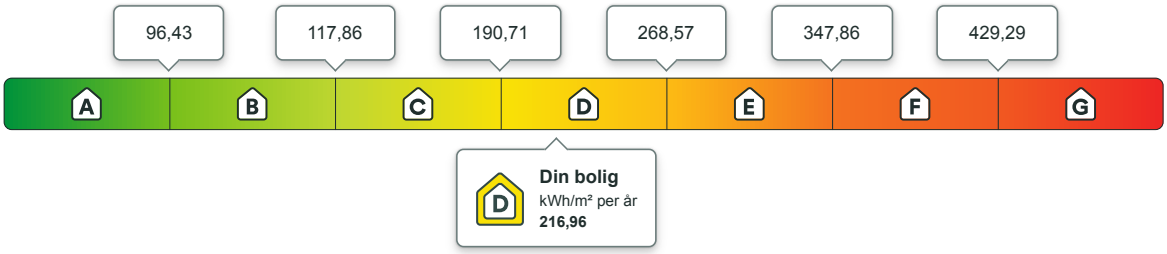
Sævelandsveien 140, 4550 FARSUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 739,27	**181,99**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Sævelandsveien 140, 4550 FARSUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Sævelandsveien 140, 4550 FARSUND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
FARSUND kommune
gnr. 160, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22796-1026 **PropCloud ref nr:** DA1745

Autorisert foretak: D TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trond Dugan

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.

D TAKST AS

Rapportansvarlig



Trond Dugan

trond@tdugan.no
909 24 267

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført i 1987. Eier opplyser om nytt privat avløpsanlegg fra 2021 og ny borebrønn fra 2025. Vaskerommet har adkomst utenfra. Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjoner. Overflatemåling ga ingen indikasjoner på fukt i de undersøkte områdene. Eier har opplyst om periodevis vann i kryperom ved kraftig nedbør. Disse forholdene og øvrige registrerte avvik må vurderes samlet i den ferdige rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Fritidsboligen har valmtak tekket med svarte betongtakstein. Takrenner og nedløp er svarte stålrenner. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning. Bygningen har vinduer av ulik alder, malte ytterdører med glassfelt og terrasse i understøttet trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Hytta har furugulv, trepanel på veggene og malte panelplater i himlingene. Gulvet over krypkjelleren er bygget med trebjelkelag. I stuen er det vedovn tilknyttet pusset pipe. Innerdørene er hvitmalte og profilerte.

VÅTROM Gå til side

Badet har gulvbelegg, hvite Huntonit-panelplater på veggene, servantinnredning, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det har mekanisk avtrekk gjennom yttervegg. Vaskerommet har utvendig adkomst, gulvbelegg, plate- og panelkledde vegger, slett himling og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder og vannfilter står i vaskerommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med malte fronter, enkelte overskap med glassdører og benkeplate med treutseende. Det har oppvaskkum i stål, frittstående komfyr, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin på benken og ventilator med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er opplyst om rør-i-rør fra oppussingen av badet. Synlige avløpsrør og vannlås under kjøkkenvasken er av plast. Boligen har ventiler i soveromsvinduene, mekanisk avtrekk på badet, kjøkkenventilator, luft-til-luft-varmepumpe i stuen og en OSO Saga S 120 varmtvannsbereder. Vannforsyningen er fra privat borehull, og avløpet går til slamavskiller og infiltrasjonsgrøfter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger i skrånende terreng med synlig stein og fjell. Hytta har krypkjeller med ringmur av lettklinkerblokker. Eiendommen har privat borebrønn og privat avløpsanlegg med slamavskiller og infiltrasjonsgrøfter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Vedtaket fra 1986 viser at tegninger ble lagt fram, og matrikkelen viser senere igangsettingstillatelse. De opprinnelige tegningene viser blant annet et rom merket «Vask/Bod», mens dagens bruk og selgers opplysninger beskriver bad og et senere teknisk tilbygg. Dette beskriver avvik fra tegningene, ikke om endringene er lovlige.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke avklart om kommunen har tegninger eller tillatelse.

Pumpehus

• Det foreligger ikke tegninger

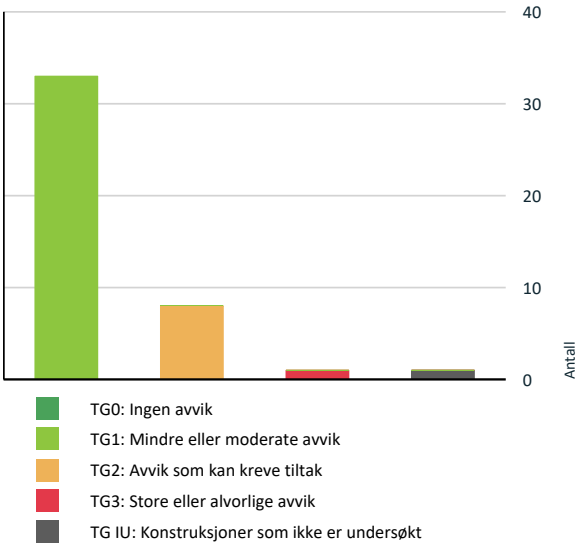
Det er ikke fremlagt tegninger for pumpehuset. Det sier ikke at tegninger umulig finnes i kommunens arkiv.

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

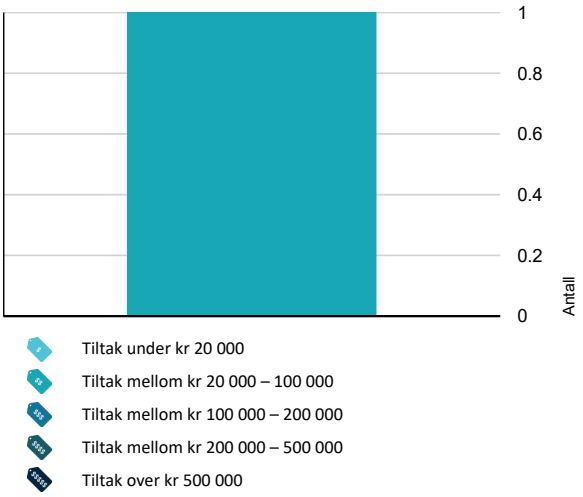
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport av Sævelandsveien 140, 4550 FARSUND

Frittstående boder, garasje eller andre bygninger på eiendommen blir bare enkelt beskrevet og arealmålt hvis ikke annet fremkommer i rapporten.
Lukkede konstruksjoner er begrenset til visuell kontroll.
Det er ikke flyttet på møbler og lignende hvis ikke det er nødvendig for å komme til risikokonstruksjoner/utsatte konstruksjoner, så det tas forbehold om skjulte feil/mangler.
Brann og lydskille mellom boenheter er ikke nærmere vurdert hvis ikke annet fremkommer i rapport.
Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten.
Det er brukt lasermåler til arealmåling.
Protimeter og fuktindikator er brukt til søk etter fukt på utsatte plasser og ved hulltaking i våtsone.
Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaring, egenerklæring og kommunale opplysninger.

Har du spørsmål angående rapporten er det bare å ta kontakt med undertegnede på:

Mail: trond@tdugan.no
Tlf: 90924267

Lykke til

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har skader rundt innfesting.

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Matrikkelen oppgir at hytta ble tatt i bruk 15.06.1987.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Fritidsboligen har i hovedsak innvendige treoverflater. Standarden er sammensatt, med eksisterende innredning og senere oppgraderinger. Badet ble ifølge selger totalrenovert i 2019, og taktekking og takrenner ble ifølge selger skiftet i 2023.

Vedlikehold
Det er utført arbeider på blant annet tak og terrasse. Det er slitasje og lokale råteskader i terrassen. Selger opplyser om punkterte stuevinduer og tidligere vann og fukt i krypkjelleren. Omfanget av vedlikeholdsbehovet må vurderes for de enkelte bygningsdelene.

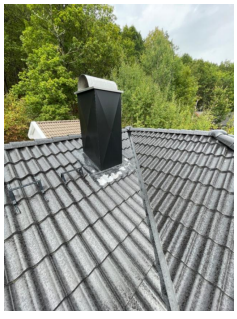
UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Valmtak tekket med svarte betongtakstein. Taktekking, lekter og tilhørende takarbeider ble ifølge eier utført i 2023. Vindsperre tak er av typen Mataki halotex w25 iflg. bilder fra eier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og pipehatt ble ifølge eier skiftet ved takarbeidene i 2023. Det er registrert vindskier av tre og stigetrinn på taket. Materialet i øvrige beslag er ikke avklart.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Valmet takkonstruksjon over et svært lavt, uinnredet loft uten gulv. Det er adkomst via loftsluke. Takstolenes utførelse og undertakets type er ikke avklart. Taktekking og tilhørende takarbeider ble ifølge eier utført i 2023; det er ikke dokumentert at den bærende takkonstruksjonen ble skiftet.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Hytta har vinduer av ulik alder. Baderomsvinduet ble ifølge eier skiftet i 2019 og ett soveromsvindu i 2026. Eier opplyser at noen glass i stuen er punktert, og at det er svertesopp innvendig nederst ved enkelte vinduer. Omfanget er ikke avklart.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert.

Konsekvens/tiltak
- Punkterte glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hytta har malte ytterdører med glassfelt, herunder dør ut til terrassen. Dørenes byggeår og glassoppbygging er ikke dokumentert.

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på understøttet trekonstruksjon, med oppgitt areal på ca. 42 m². Rekkverket er målt til 87 cm. Det er slitasje og lokale råteskader i terrassen, råte i endene på enkelte bjelker under terrassen og dårlig tilstand på en søyle ved trappen. Skadeomfanget og understøttelsens bæreevne må vurderes nærmere.

Vurdering av avvik:

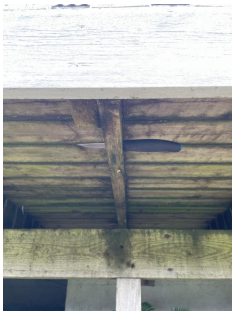
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.
- Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Mindre platting av terrassebord ved inngangen til hytta. Plattingen ligger nær terreng. Areal og byggeår er ikke dokumentert.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Den utvendige tretrappen er i dårlig stand og har behov for utbedring. Trappen bør utbedres i sammenheng med terrassens slitasje og lokale råteskader. Søylen ved trappen må også vurderes som del av terrassens understøttelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har skader rundt innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Skader rundt innfesting trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.
- Det anbefales å utbedre innfestingene for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport

Hytta har furugulv med normal bruksslitasje. Gulvoverflatene fremstår ellers i god synlig stand.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har trepanel. Himlingene har malte panelplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Hytta har én etasje. Gulvkonstruksjonen over krypkjelleren har trebjelkelag. Konstruksjonen er bare synlig undersøkt fra tilgjengelige deler av krypkjelleren.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre. Eier kjenner ikke til at det er utført radonmåling på eiendommen.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er registrert en sprekk i den skrå påstøpen/fyllingen ved skorsteinen. Eier opplyser at påstøpen ligger utenpå elementskorsteinen, og at sprekken har vært synlig i flere år. Det foreliggende grunnlaget dokumenterer ikke at sprekken går inn i pipeelementene eller røykkanalen. Sprekkens utstrekning og betydning for skorsteinen er ikke nærmere undersøkt.

I krypkjelleren er pipens nedre del synlig med feieluke og lettklinkerblokker. Treverk nær feieluken er fjernet av eier.



TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Hytta har en lav krypkjeller under trebjelkelag, med stubbeloft av sementbaserte plater. Grunnen består av jord og stein. Det er ikke synlig heldekkende fuktsperre på grunnen. Ringmuren er oppført av lettklinkerblokker og har åpninger mot det fri. Rørføringer og kanaler går gjennom krypkjelleren. Det er flere ventiler montert for lufting.

Eier opplyser at jordgrunnen tidligere er observert fuktig, og at det ved mye nedbør har ligget noe vann i krypkjelleren. Det er ikke opplyst om utbedring av dette forholdet. Stubbeloftsplatenes nøyaktige materialinnhold er ikke dokumentert. deler av stubbeloft er av trefiber asfalt og deler av fiberbetong, med oppgitt byggeår 1987 er asbest mindre sannsynlig, men innholdet kan ikke fastslås visuelt og bør avklares før eventuelle inngrep i platene. Eier opplyser at platene er gjenbruk fra et annet bygg.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hytta har hvitmalte, profilerte innerdører. Døren til soverommene ble prøvd og fungerte tilfredsstillende.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det tidligere har forekommet sukkermaur inne om våren, og at det er lagt ut maurlokkebokser. Ved arbeid på badet i 2019 ble det funnet noe muselort i gulvisolasjonen. Eier opplyser at mus ikke er sett, og at isolasjonen på badet ble skiftet. Eier opplyser at det tidligere var flaggermus i et hulrom ved pipen, men at den ikke hadde adgang til selve loftet eller hytta. Avføring fra hulrommet falt ned og trengte inn i platene på loftet og innertaket ved pipen. Ifølge eier ble hulrommet fjernet da taket ble skiftet og ny pipehatt montert. Eier opplyser at den tidligere adkomstveien dermed er fjernet. Det er ikke opplyst om ny aktivitet på dette stedet.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet ble ifølge eier totalrenovert i 2019. Det ble lagt nytt gulvbelegg og montert nytt sluk. Eier opplyser at rørleggerarbeid, legging av gulvbelegg og elektrisk arbeid ble utført av fagfolk, mens blant annet riving, isolering og plating ble utført som egeninnsats. Dokumentasjon som viser badets oppbygning og utførelse av tettesjikt, er ikke fremlagt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Eier har fremlagt bilder fra oppussingen i 2019. Bildene viser deler av veggens og gulvets oppbygging, herunder plastfolie på deler av veggen og sluk før ferdig gulvbelegg ble lagt. Bildene viser ikke den ferdige tilslutningen mellom gulvbelegg og sluk eller fullstendig utførelse av skjøter, overganger og gjennomføringer. Bilder fra oppussingen i 2019 viser plastfolie på deler av vegg mot kald sone. Bildene dokumenterer ikke alle skjøter, gjennomføringer og tilslutninger.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger delvis bildedokumentasjon, men utførelsen av det ferdige vanntette sjiktet og tilslutningen mot sluk er ikke tilstrekkelig dokumentert. Bildene viser plastfolie på deler av veggen, men dokumenterer ikke hele diffusjonssperrens sammenheng og tilslutninger mot kald sone.

Konsekvens/tiltak
• Det er fortsatt usikkerhet om utførelsen ved sluk, overganger og gjennomføringer. Eventuelle bilder fra ferdig legging av gulvbelegg eller dokumentasjon fra utførende gulvlegger og rørlegger bør innhentes og vurderes. De fremlagte bildene gir i seg selv ikke grunnlag for å anbefale utbedring av disse skjulte løsningene.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Badet har hvite Huntonit panelplater på veggene og vanlige himlingsplater i taket. Veggplatene er ikke egnet som vanntett overflate i våtrom. Det er montert dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Veggene er kledd med ordinære Huntonit panelplater uten dokumentert vanntett funksjon, også bak servanten. Platene bak servanten kan utsettes for vannsøl ved normal bruk. Dusjing foregår i dusjkabinett, men dette beskytter ikke veggen ved servanten. Vannpåvirkning kan gi fuktskader i platene og bakenforliggende konstruksjon. Egnet vanntett løsning bør etableres på veggflaten som utsettes for vannsøl.

Konsekvens/tiltak

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport

• Det bør etableres en vanntett løsning på veggflaten bak servanten for å hindre vanninntrengning og fuktskader i platene og den bakenforliggende konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende vanntett overflate er økt risiko for fuktskader, råte og behov for kostbare utbedringer over tid.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulvet og veggmontert panelovn. Eier opplyser at gulvbelegg og sluk ble skiftet i 2019. Dusjing foregår i dusjkabinett. Målt høydeforskjell fra overkant gulvbelegg ved målepunktet til overkant sluk er 70 mm. Det er målt fall feil vei fra innervegg mot stue til yttervegg på ca. 15 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegget er lagt uten skjøter eller rørgjennomføringer i gulvflaten, ført opp langs veggene og festet ved sluket med synlig klemring. Skjøtene i hjørnene er sveiset. Bildene fra oppussingen i 2019 tas med som delvis dokumentasjon.

Jeg vurderer de synlige løsningene ut fra det jeg kan kontrollere ved befaringen. Bildene dokumenterer likevel ikke hele den ferdige utførelsen, så dokumentasjonspunktet må vurderes på dette grunnlaget. Rapporten er en tilstandsvurdering, ikke en godkjenning av arbeidet. De registrerte fallforholdene på gulvet vurderes separat.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning, gulvstående toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk gjennom yttervegg og tilluft under døren. Avtrekksviften ble funksjonsprøvd og fungerte godt ved befaringen.

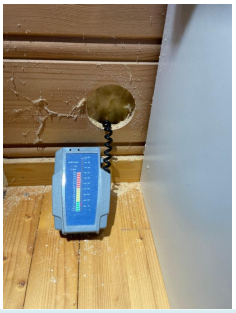
Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt hull nederst i veggen mot badet fra tilstøtende soverom. Fuktmåling gjennom åpningen viste 11 % på instrumentet. Det ble ikke påvist unormale forhold i det undersøkte området.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

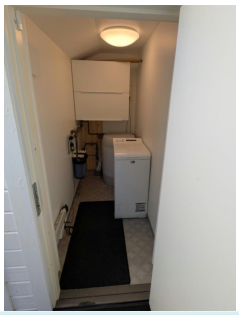
Vaskerommet har adkomst utenfra. Rommet har gulvbelegg, vegger med plater og panel samt slett himling. Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og filter på vanninstallasjonen. Det ble ikke observert synlige tegn til fukt på de tilgjengelige overflatene. Eier har ettersendt bilder av plastsluk med klemring.

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller tilslutning mot sluk i vaskerommet. Det ble ikke observert synlige tegn til fukt på tilgjengelige overflater. Eier informerer at det er Malerbua AS som har lagt belegget.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vanntett sjikt og tilslutning mot sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at sjiktet ikke fungerer som forutsatt og at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har plate- og panelkledde vegger og slett himling. På de tilgjengelige overflatene ble det ikke observert synlige tegn til fukt, råte eller muggsopp.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet i vaskerommet har vinylbelegg. Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av utstyr og trang plass. Fall mot sluk og tilslutningen mellom belegg og sluk er ikke kontrollert. Det ble ikke observert synlige tegn til fukt eller skader på de tilgjengelige gulvflatene.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet. Plastsluk med metall klemring. Det ble ikke observert synlige tegn til fukt på tilgjengelige overflater. Det var på befaringstidspunktet ikke målt fall grunnet tilgjengelighet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring





ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder og filter på vanninstallasjonen er plassert i rommet. Det ble ikke observert synlige lekkasjer ved de tilgjengelige tilkoblingene. Plassen bak utstyret var begrenset tilgjengelig for kontroll.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Det er ikke registrert egen tilluftsløsning. Luftmengde og ventilasjonens funksjon er ikke målt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke utført i tilstøtende konstruksjon til vaskerommet. Rommet har tre yttervegger, mens den fjerde veggen ligger mot huset og er bygget inntil en tidligere yttervegg. Det ble i stedet utført overflatemåling, uten indikasjoner på fukt i de undersøkte områdene. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert ved hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

• Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert ved hulltaking, noe som medfører usikkerhet om tilstanden bak overflatene.
Konsekvensen er økt risiko for skjulte fukt- eller råteskader som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep.
Dersom det oppstår symptomer på fukt eller skade, bør ytterligere undersøkelser vurderes.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har malte skapfronter, enkelte overskap med glassdører og benkeplate med treutseende. Det er oppvaskkum i stål, frittstående komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin plassert på benken. Innredningens alder er ikke opplyst.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator over komfyren med avkast over tak. Ventilatoren fungerte godt ved befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Ifølge eier ble det lagt rør-i-rør i forbindelse med oppussing av badet i 2019. Vannrør i krypkjelleren ble isolert, og eier opplyser at tilkoblingen ble utført av Tratec Teknikken AS. Eier opplyser også at det ble utført rørleggerarbeid ved etablering av nytt borehull i 2025. Materiale, alder og utførelse for øvrige innvendige vannledninger er ikke dokumentert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Under kjøkkenvasken er det synlige avløpsrør og vannlås av plast. Eier opplyser at sluket på badet ble skiftet ved oppussingen i 2019. Eier opplyser videre at det ble lagt nye avløpsrør og etablert nytt infiltrasjonsanlegg i 2021. Det er ikke avklart hvilke innvendige avløpsrør som inngikk i arbeidet i 2021, eller hvordan de øvrige skjulte rørene er utført.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Soverommene har ventiler i vinduene. Badet har mekanisk avtrekk gjennom yttervegg og tilluft under døren. Kjøkkenet har ventilator med avkast over tak. Begge avtrekkene fungerte godt ved befaringen.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er montert luft-til-luft-varmepumpe med innedel i stuen. Alder og tidspunkt for siste service er ikke opplyst. Eier opplyser at det ikke er kjente feil ved anlegget.

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er en OSO Saga S 120 med oppgitt volum på 112 liter. Merkeskiltet viser produksjonsdato 20.03.2019. Ifølge eier ble berederen montert i 2019 i forbindelse med oppussingen av badet, med rørleggerarbeid utført av Tratec Teknikken AS.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Eiendommen har pumpehus med vannpumpe. Ifølge eier ble det etablert nytt borehull med trefaset dykkpumpe og trykktank i 2025. Eier opplyser at den tidligere brønnen nå kun er tilkoblet utekranen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

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

Beskrivelse

Eier opplyser at inntakskabelen ble skiftet til trefase, og at sikringsskap med automatsikringer ble montert i 2019 av Tjørves Elektriske AS. Samme firma utførte ifølge eier arbeid med stikkontakter og kurser til blant annet varmepumpe, bad og teknisk rom. Eier opplyser at han selv førte frem kabler, mens faglært utførte tilkoblingene, og at han selv skiftet utelamper. Samsvarserklæringer og opplysninger om siste eltilsyn er ikke fremlagt i det foreliggende materialet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslerne er kontrollert og funnet i orden. Brannslukningsapparatet er vurdert som i orden. Rømningsveiene er kontrollert og vurdert som tilfredsstillende.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen ligger i skrånende terreng med synlige steiner og fjellpartier omkring bygget. Grunnforholdene direkte under fundamentene er ikke dokumentert og kan ikke fastslås ut fra de synlige forholdene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Eier opplyser at grunnen i krypkjelleren er fuktig, og at det tidvis kan stå vann der ved kraftig regn. Utførelse og alder på drenering og utvendig fuktsikring er ikke dokumentert. Opplysningene om vann i krypkjelleren må vurderes sammen med funnene under punktet «Krypkjeller».

Vurdering av avvik:

• Det er usikkert om utvendig fuktsikring av grunnmuren ved krypkjeller mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen ligger i skrånende terreng med synlige steiner og fjellpartier omkring bygget. Grunnmurens og fundamentenes utførelse er ikke dokumentert. Eier opplyser at det tidvis står vann i krypkjelleren ved kraftig regn. Forholdet er omtalt under «Fuktsikring og drenering» og må vurderes i sammenheng med «Krypkjeller».

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av naturstein av ulik kvalitet.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i naturlig skrånende terreng med synlige steiner og fjellpartier. Det er ikke registrert synlige forstøtningsmurer. Eier opplyser at det tidvis står vann i krypkjelleren ved kraftig regn. Terrengfall og vannveier inntil hele grunnmuren er ikke dokumentert ved måling.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen har privat vannforsyning fra borehull etablert i 2025, ifølge eier. Den tidligere brønnen er nå kun tilkoblet utekranen. Materiale og alder på øvrige utvendige vannledninger er ikke dokumentert. Avløpet går til et privat anlegg med slamavskiller og infiltrasjonsgrøfter. Eier opplyser at nye avløpsrør og infiltrasjonsanlegg ble utført i 2021. Kommunal utslippstillatelse er datert 10.05.2021, og ferdigattest for avløpsanlegget ble gitt 04.05.2022. Omfang og materiale for de utvendige avløpsrørene er ikke nærmere dokumentert.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har slamavskiller tilknyttet infiltrasjonsgrøfter. Eier opplyser at den tidligere tanken ble fjernet og nytt avløpsanlegg etablert i 2021. Farsund kommune ga utslippstillatelse 10.05.2021 og ferdigattest for tiltaket 04.05.2022. Materiale og størrelse på den monterte slamavskilleren er ikke dokumentert i det foreliggende materialet.

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har skader rundt innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Skader rundt innfesting trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.
- Det anbefales å utbedre innfestingene for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

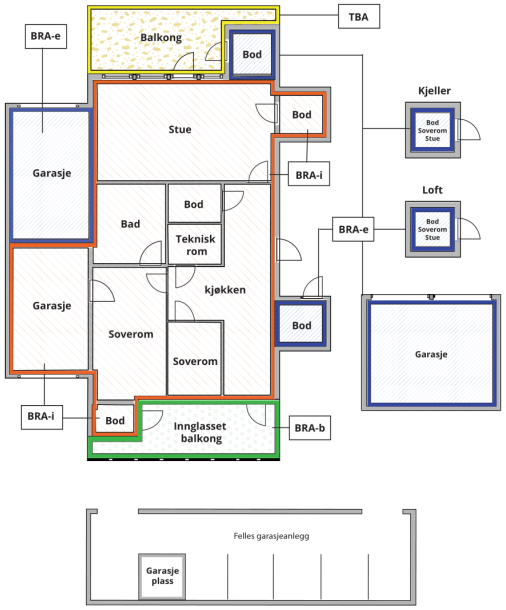
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	70	3		73	42
SUM	**70**	**3**			**42**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken	Vaskerom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedtaket fra 1986 viser at tegninger ble lagt fram, og matrikkelen viser senere igangsettingstillatelse. De opprinnelige tegningene viser blant annet et rom merket «Vask/Bod», mens dagens bruk og selgers opplysninger beskriver bad og et senere teknisk tilbygg. Dette beskriver avvik fra tegningene, ikke om endringene er lovlige.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Selger oppgir faglært takarbeid i 2023 og arbeid med vannforsyningen i 2025.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke avklart om kommunen har tegninger eller tillatelse.

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arbeidet eier oppgir på denne boden i 2026, er ført som ufaglært.

Pumpehus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje						3	3
SUM						**3**	**3**
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet innvendig er målt til 2,5 m2. Himlings høyde er 178 cm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for pumpehuset. Det sier ikke at tegninger umulig finnes i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Trond Dugan	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	160	31		0	2332.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sævelandsveien 140

Hjemmelshaver
Wedemeyer Pål, Ariansen Randi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger i et landlig område. Sævelandsveien 140, 4550 Farsund, gnr. 160 bnr. 31. Matrikkelen angir grunnkrets Sævaland.

Adkomstvei

Kommunen oppgir tilknytning til offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunen oppgir privat nett uten vannmåler. Selger opplyser om nytt borehull i 2025; den gamle brønnen brukes ifølge selger bare til utekran.

Tilknytning avløp

Kommunen oppgir privat nett. Det finnes utslippstillatelse fra 2021. Selger opplyser at nye avløpsrør og infiltrasjonsanlegg ble utført i 2021; utførelsen er ikke kontrollert gjennom disse dokumentene.

Regulering

Kommunens planstatus fra 2026 viser kommunedelplan Herad–Spind 2014–2024, område SF5-10, «framtidig spredt fritidsbebyggelse».

Om tomten

Matrikkelen angir beregnet areal 2 332,2 m². Selger opplyser at terreng foran hytta ble endret i 2021.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboks utskrift er ikke fremlagdd.

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Utvendig bod

Byggeår

Kommentar
Byggeåret er ikke dokumentert.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Eier opplyser om råte i innvendig gulv.

Beskrivelse
Frittstående utebod med liggende trekledning, saltak, vindu og et åpent, overdekket parti ved inngangen. Byggeår er ukjent. Eier opplyser om råteskader, særlig i gulvet, og at enkelte utvendige bord er skiftet.

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



Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Pumpehus



Anvendelse
Pumpehus for vann

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke opplyst. Pumpehuset ble ifølge selger isolert og kledd innvendig i 2023.

Standard
Isolert pumpehus med betonggulv, slette vegger og tak, oppvarming og vannpumpe. Utvendig har bygget liggende kledning, enkel dør og takrenner av metall.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående, lite pumpehus med liggende utvendig kledning, saltak og takrenner. Bygget rommer vannpumpe og har betonggulv. Det er opplyst at bygget er isolert og oppvarmet. Byggeåret er ukjent.

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	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.10.2026		Gjennomgått		Nei

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sævelandsveien 140 , 4550 FARSUND
Gnr 160 - Bnr 31
4206 FARSUND

D TAKST AS
Nesgata 4
4480 KVINESDAL

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Skadegjørere: 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 godkjennelse 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.

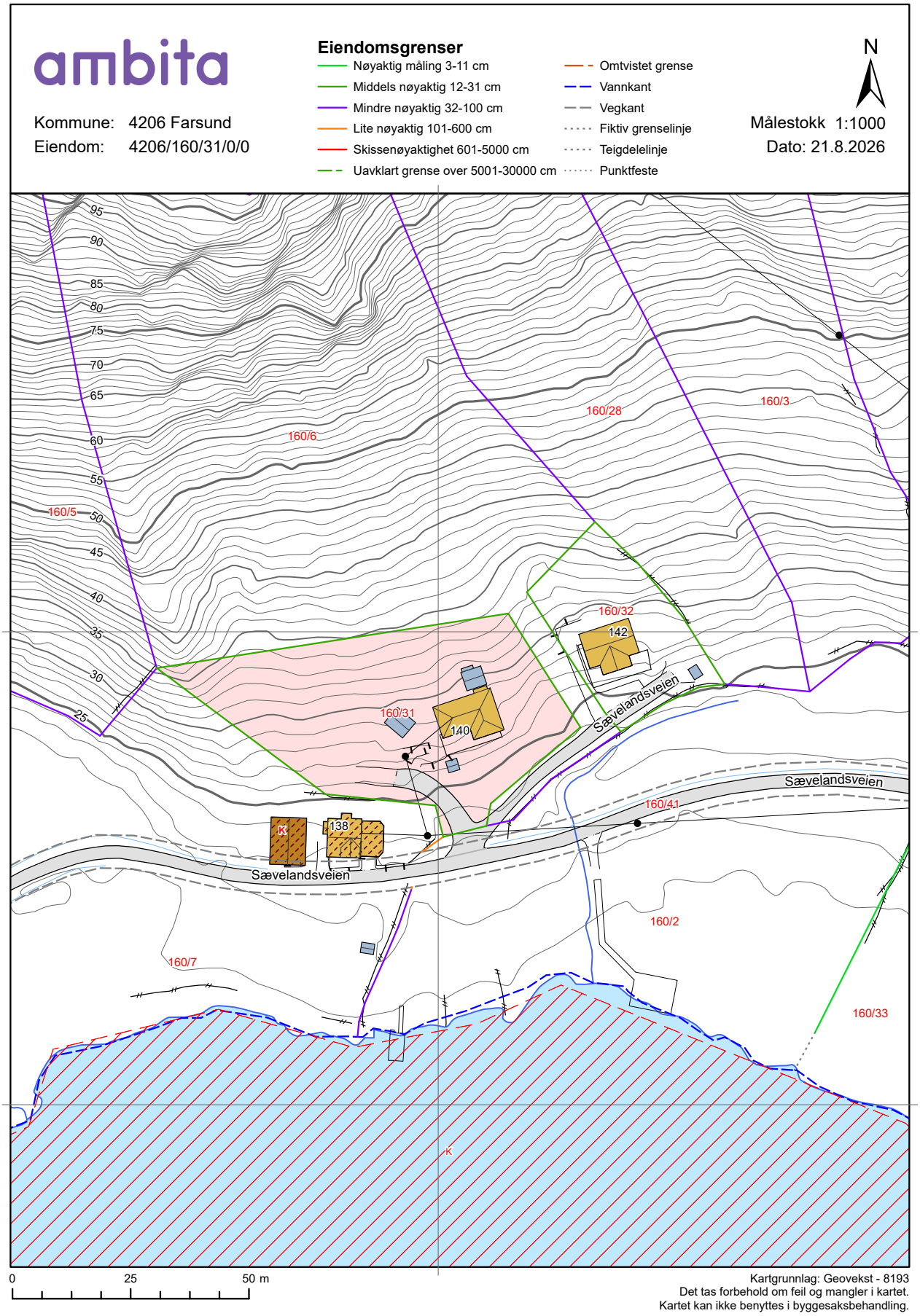
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

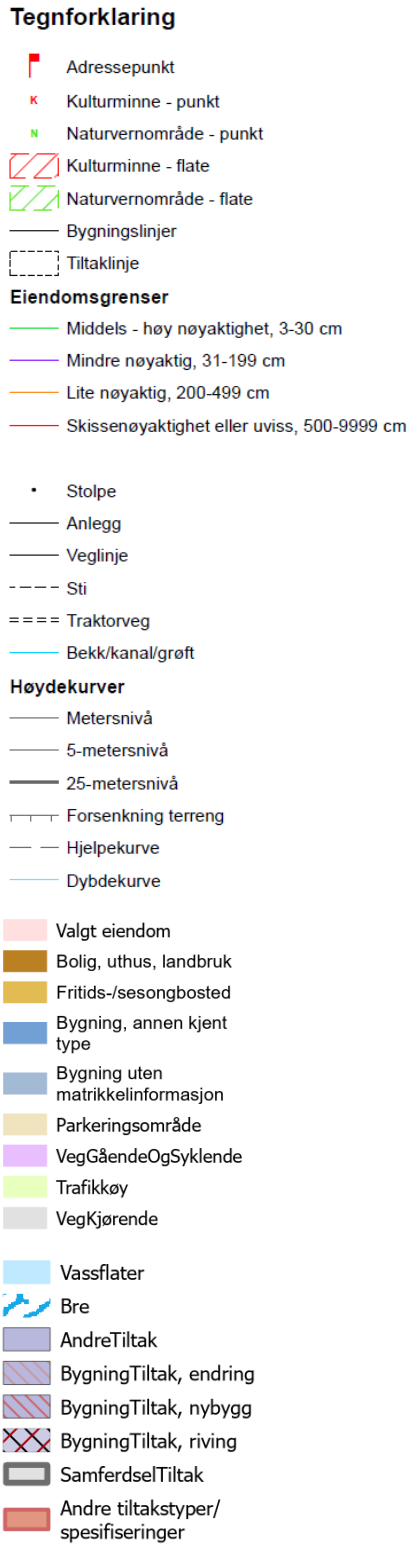
PERSONVERN

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 160, Bruksnr 31	**Kommune:**	4206	Farsund
Adresse:				
Veiadresse:	Sævelandsveien 140, gatenr 6470	**Grunnkrets:**	201	Sævaland
	4550 Farsund	**Valgkrets:**	1	Farsund
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5150402	Farsund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.11.2001	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 332,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4206/160/31	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.11.2001	Avgiver	4206/160/6	-2 333,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/160/31	2 333,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sævelandsveien 140	Fritidsbolig	70,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	12.03.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.06.1986
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:	70,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	70,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1987
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8966729			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

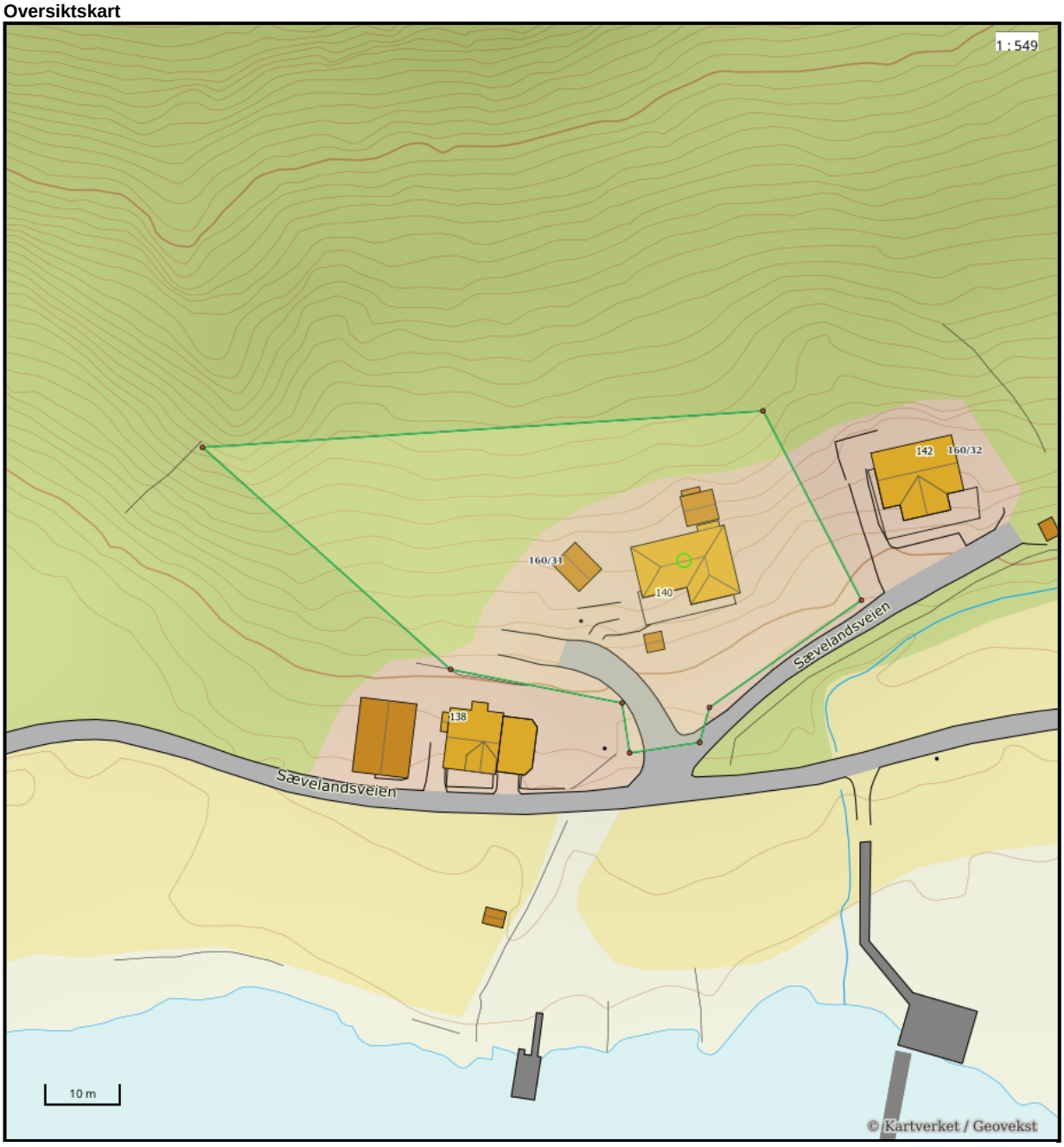
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				70,0	70,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



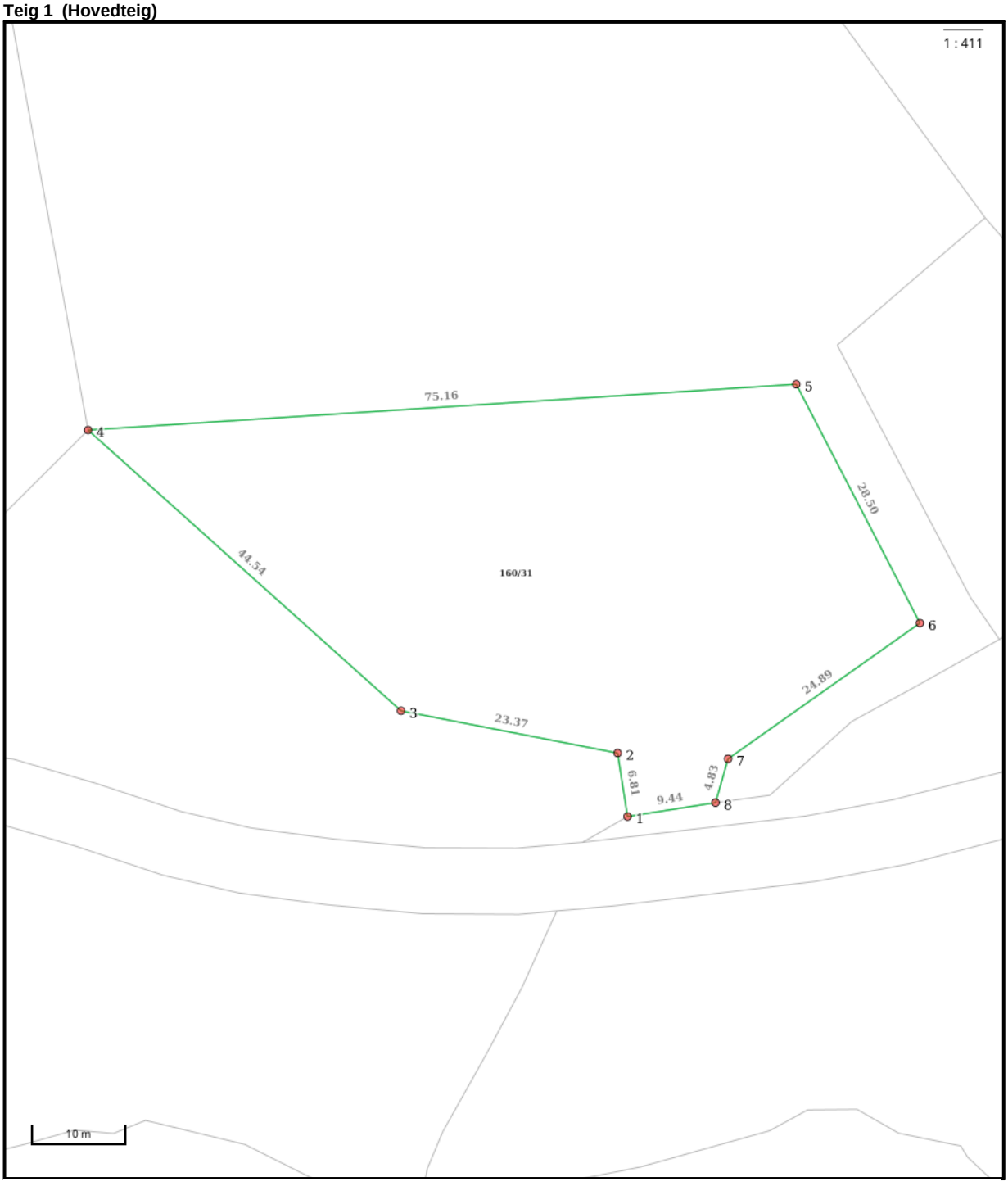
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 2 332,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 453 356,65	370 701,07	6,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 453 363,26	370 699,43	23,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 453 365,67	370 676,18	44,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 453 392,35	370 640,52	75,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 453 403,87	370 714,79	28,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 453 379,83	370 730,09	24,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 453 363,69	370 711,14	4,83m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 453 358,95	370 710,23	9,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Blad

MØTEBOK

for Farsund bygningsråd

i møte den 12. mars 1986

Av 7 medlemmer var 6 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 43/86 Toralf Kristiansen, Kråkedalsveien 6, Vanse.
Hytte på gnr 160 bnr 6, Sæveland, Herad.

Fremlagt
1 Byggeanmeldelse m/tegninger dat. 10.1.86.
2 Nabovarsel dat. 6.2.86.

Søknaden gjelder oppføring av ny hytte ved Sævelandsvann. Hytta er oppgitt til 1 etasje og 73 m2. Avkjøring skal skje fra kommunal vei.

Bygningssjefens innstilling

Godkjennes under følgende forutsetninger:

1 Bygningsrådet anbefaler hytta oppført i henhold til gjeldende bygningslov og byggeforskrifter.

2 Hytta skal plasseres så lavt som mulig i terrenget. Hytta plasseres etter anvisning av bygningsvesenet.

3 Bygningsrådet godkjenner ikke hytta som helårsbolig.

4 Hytta godkjennes ikke med innlagt vann.

5 Tømming av doen må skje på en slik måte at ikke sanitære ulemper oppstår. Kjemikalietoalett godkjennes ikke.

6 Hytta må gies en farge som ikke virker skjemmende i omgivelsene. Taktekkingen skal ha en matt farge og virkning.

7 Vegetasjonen skal bevares i størst mulig grad i nærheten av hytta.

8 Før bygningsrådet godkjennes, må det foreligge avkjøringstillatelse fra Farsund formannskap.

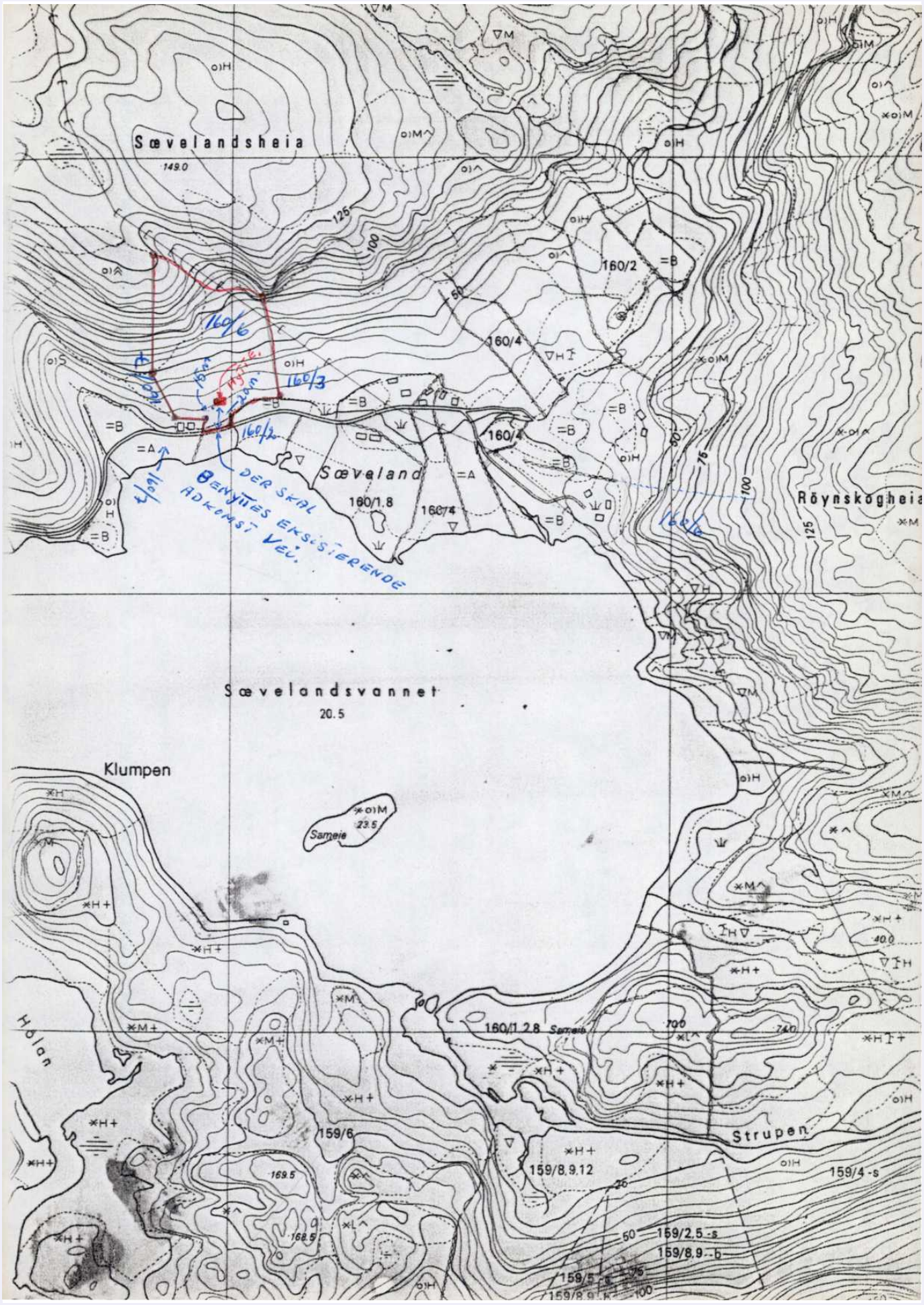
9 Byggearbeidet må være igangsatt innen 3 år, jf bygningslovens § 96.

Vedtak

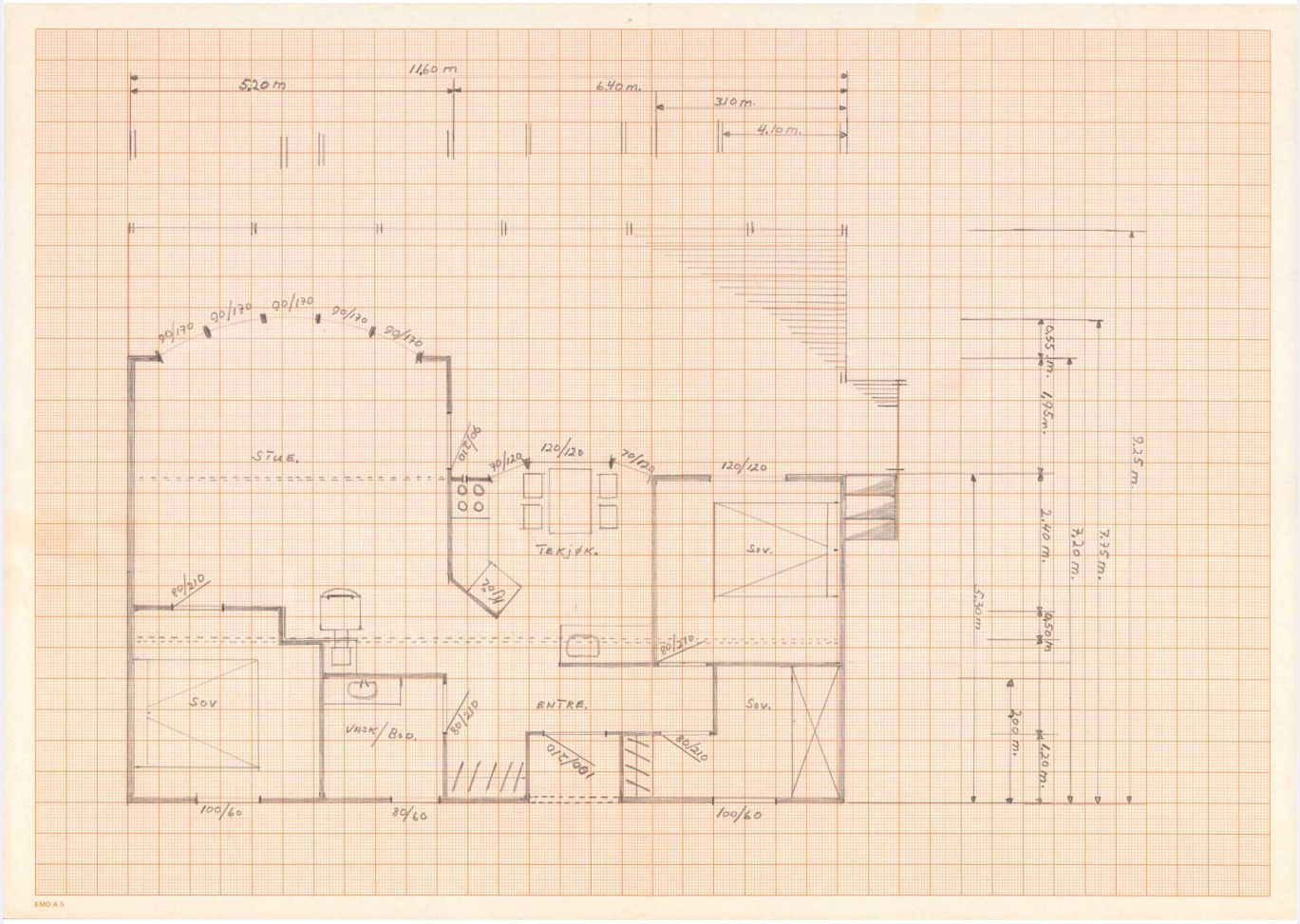
Bygningssjefens innstilling enstemmig vedtatt.

Nr. 2570 Sem & Stenersen A/S, Oslo. 7-79

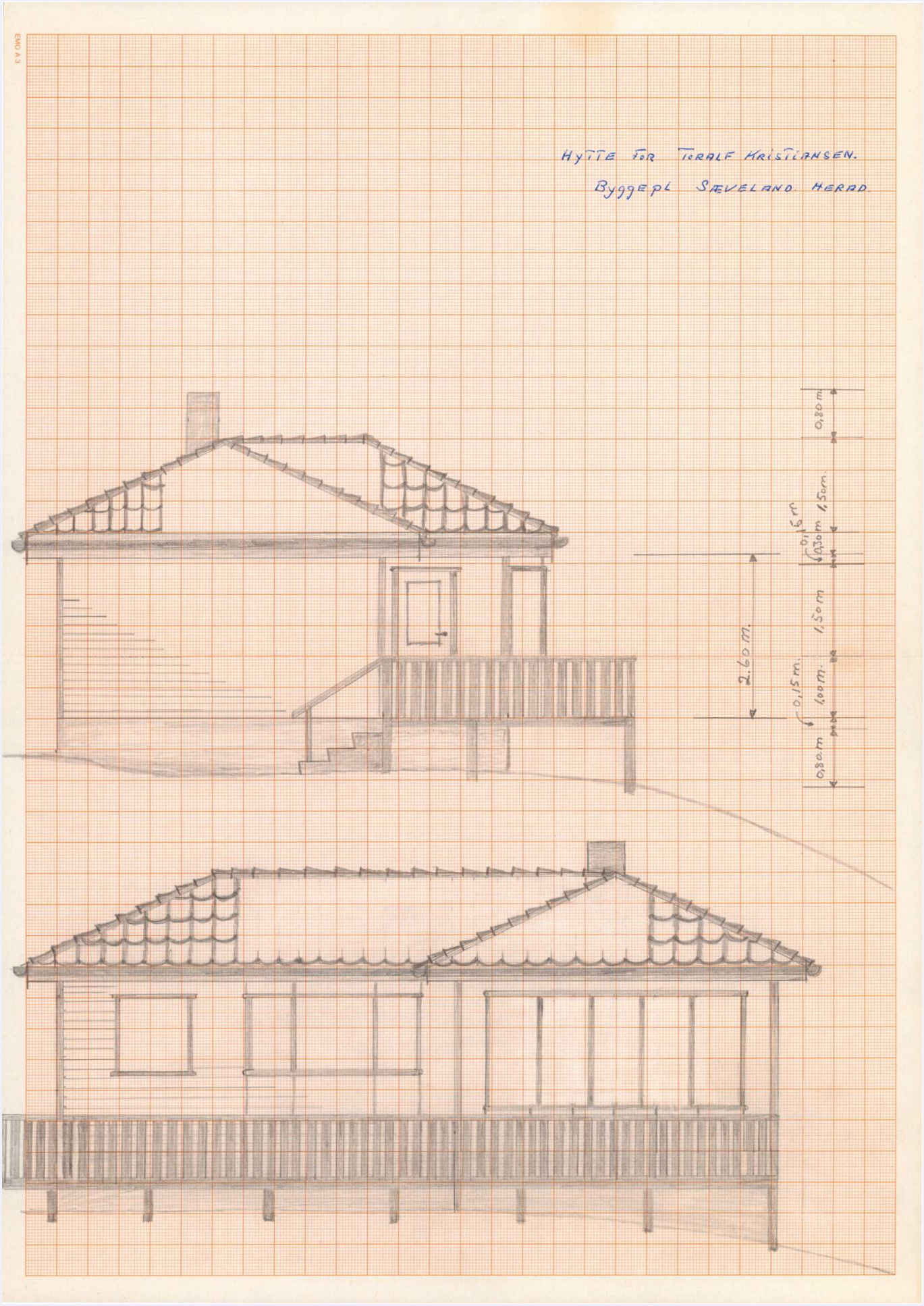
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



FARSUND KOMMUNE

Administrativt vedtak

Pål Wedemeyer
Mellomveien 15
4560 VANSE

Teknisk drift
Dato: 10.05.2021
Vår ref: 21/01275-2
Deres ref:
Saksbeh.: Anders Grimnes
Telefon:

Utslippstillatelse - 160/31, Sæveland

Saksdokumenter:

1. Søknad om utslippstillatelse mottatt 26. april 2021
2. Situasjonsplan
3. Infiltrasjonstest
4. Oversendelsesmail

Saksutredning:

Det søkes om utslippstillatelse for en eksisterende fritidsbolig på 160/31, Sæveland. Fritidsboligen er pr. i dag tilknyttet en tett tank og ønsker å oppgradere dette. Oppgardert avløpsløsning søkes basert på infiltrasjon av alt avløpsvann. Nabovarsler er gitt.

Vurdering:

Omsøkt område består av flere enheter med innlagt vann og vannklosett. Man har likevel vurdert det som mulig å få til en tilfredsstillende renseløsning der omkringliggende områder ikke vil bli påvirket. En tenker da på forurensning.
Det er pr. i dag ikke mulighet for tilkobling til offentlig ledningsnett.

Nødvendig avstand til drikkevannskilder er vurdert som tilfredsstillende.

Det ble den 15. april 2021 utført infiltrasjonstest med infiltrometer i det aktuelle området. Permeabiliteten (synkehastigheten) er målt til 2,98 meter pr. døgn.

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38382000
Internettadresse
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

Infiltrasjonskapasiteten (liter/m²/døgn) blir ut i fra dette beregnet til 10 liter/m²/døgn, jfr. VA-miljøblad 59. Når det legges til grunn at hydraulisk belastning for en fritidsbolig er 200 l/d gir dette en nødvendig lengde på infiltrasjonsgrøften lik 20 meter dersom det er innlagt vann og vannklosett. Avløpsanlegget kan anlegges med selvfall, jfr. VA- miljøblad 59.

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

Ansvarshavende skal innlevere ferdigattest som viser endelig plassering av slamavskiller.

Slamavskiller skal ha et volum på min. 2 m³.

Vedtak:

Med hjemmel i Forurensingsforskriftens kap. 12 og gitte delegasjonsfullmakt gis tillatelse til utslipp fra en eksisterende fritidsbolig på 160/31, Sæveland, på følgende vilkår:

1. *Anlegget må bygges i samsvar med retningslinjer for utforming og drift av separate avløpsanlegg.*
2. *Kloakken må passere en slamavskiller med et totalt våtvolum på min. 4 m³.*
3. *Infiltrasjonsrørene må ha en samlet lengde på 20 meter.*
4. *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. Det skal være en overdekning på min. 0,5 meter.*
5. *Slamavskiller skal plasseres slik at den er tilgjengelig for tømming med slamsugebil.*
6. *Det skal monteres peilerør for kontroll av eventuelt oppstuvet vann i fordelingslaget.*
7. *Ferdigattest med situasjonsplan skal forelegges kommunen. Plassering av slamavskiller skal koordinatfestes.*
8. *Anlegget må saneres og kloakk tilknyttes offentlig kloakkledning når denne måtte bli lagt frem i området.*
9. *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.*
10. *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.*
11. *Selv om tillatelse er gitt, plikter den som volder forurensing å svare erstatning som måtte følge av vanlige erstatningsregler.*
12. *For behandling av søknad om utslippstillatelse betales kr 3742,-.*
    Faktura utstedes av kommunekassen.

Etter fullmakt

Sten Otto Tjørve
Enhetsleder

Anders Grimnes
Avd. Ingeniør

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Kopi til: TRATEC TEKNIKKEN AS, Lundevågveien 3C
, 4550 FARSUND
Randi Ariansen, Mellomveien 15, 4560 VANSE

Vedlegg: Kommunalinformasjon

FARSUND KOMMUNE

Pål Wedemeyer
Mellomveien 15
4560 VANSE

Teknisk drift
Dato: 04.05.2022
Vår ref: 21/01275-4
Deres ref:
Saksbeh.: Anders Grimnes
Telefon:

Søknad om ferdigattest for utslipp - 160/31, Sævelandsveien 140

Viser til søknad om ferdigattest mottatt 2. mai 2022 i forbindelse med anlagt avløpsanlegg.

Det gis ferdigattest for hele tiltaket.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte utslippstillatelsen.

Ved henvendelse angående saken vennligst referer til saksnr 21/01275

Med hilsen

Anders Grimnes
Avd. Ingeniør

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til: TRATEC TEKNIKKEN AS, Steinar Skeibrok, Lundevågveien 3C
, 4550 FARSUND
Randi Ariansen, Mellomveien 15, 4560 VANSE

Postadresse:	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Farsund kommune	Brogaten 7, 4550 Farsund	38382000	2801 40 46234
Postboks 100	E-postadresse	Internettadresse	Foretaksregisteret
4552 FARSUND	post@farsund.kommune.no	www.farsund.kommune.no	964 083 266 MVA

Vedlegg: Kommunalinformasjon

FARSUND KOMMUNE

Administrasjonen

Teknisk forvaltning

PLANSTATUS
Matrikkel: 4206/160/31/0/0
Adresse: Sævelandsveien 140, 4550 FARSUND

ArealbrukSpredt fritidsbebyggelse

ArealbrukstatusFramtidig

OmrådenavnSF5-10

Planidentifikasjon90500

PlantypeKommunedelplan

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato11.09.2014

PlannavnKommunedelplan Herad_Spind 2014-2024

Vis i kart Planregister

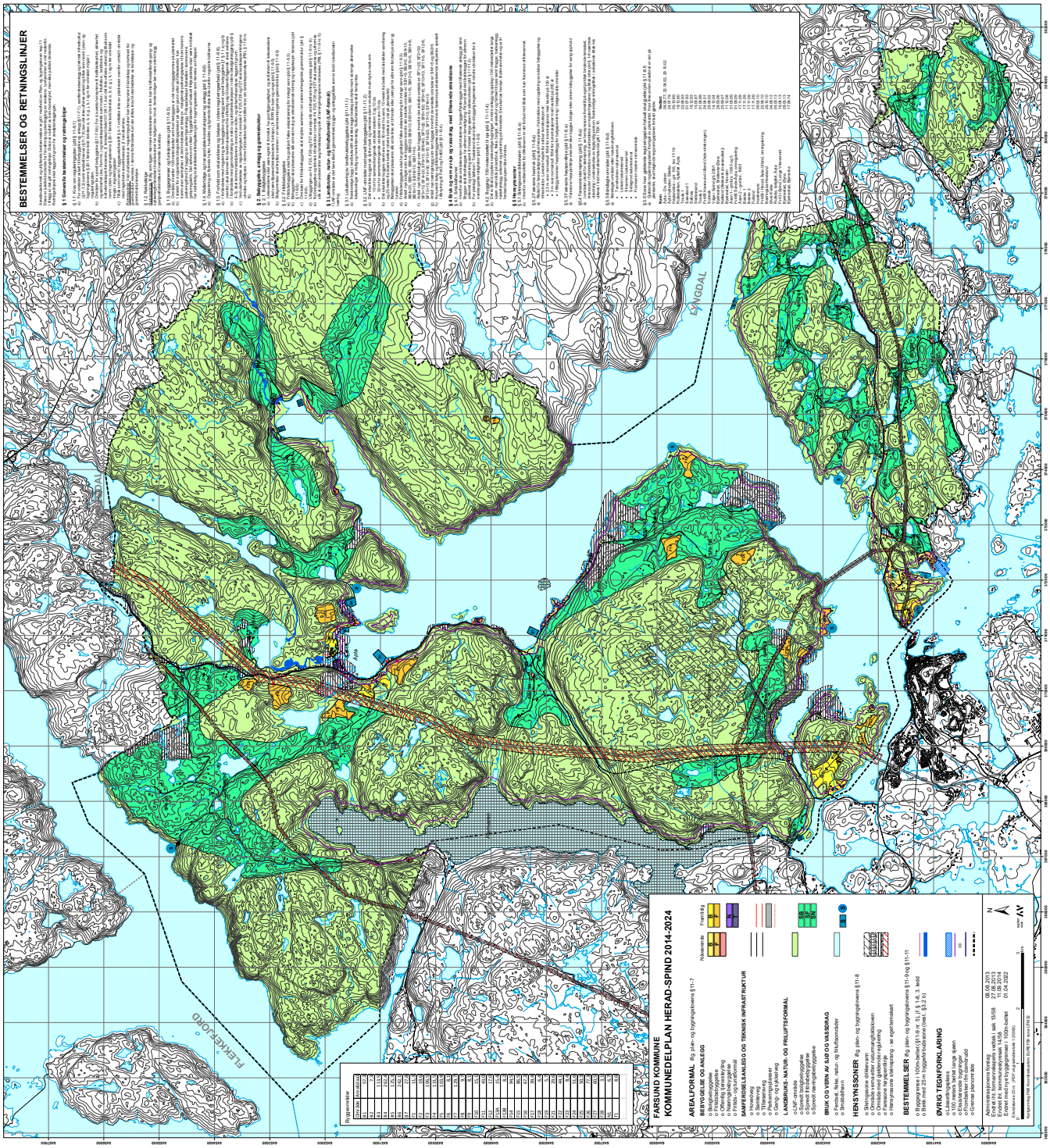
Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 28.8.2026. Link er gyldig i et år:

https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=18434351-1215-4e2b-8d64-d639b88b16d6

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Seniorarkitekt MNLA
Teknisk forvaltning
Farsund kommune

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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. Risiko- og sårbarhetskartlegging og vurdering av hele planområdet
3. Risiko- og sårbarhetsvurdering av nye utbyggingsområder

1. Overordna samfunnssikkerhetsutfordringer

Hovedmålet for utviklingen av planområdet er formulert slik:

> Planen skal legge til rette for tilflytting og styrking av eksisterende bosetting gjennom utvikling av attraktive og livskraftige lokalsamfunn samt legge til rette for næring/turisme og fritidsboliger

Å sikre trygge og robuste lokalsamfunn inngår som en viktig del av arbeidet med å legge til rette for en ønsket utvikling. Denne analysen handler om arealrelatert risiko og sårbarhet (Areal-ROS), og hvordan arealplanleggingen kan bidra til å forebygge uønskede hendelser. Analysen er overordna, og har derfor et særlig fokus på hvordan lokaliseringen av bebyggelse og infrastruktur kan bidra til god samfunnssikkerhet.

Nedenfor er det gitt kort beskrivelse av forhold innenfor planområdet som kan ha betydning for samfunnssikkerheten.

1.1 Sjøområdene

Sjøområdene omfatter Listafjorden som er åpen ut mot storhavet og værutsatt, og øvrige fjorder som er beskyttet mot havpåvirkning.

Fjordene er trange med bratte fjellsider. I slike områder er det en generell fare for at større fjellskred kan forårsake en "fjordtsunami" som kan oversvømme lavtliggende landområder. NGU har nylig gjennomført en kvartærgeologisk kartlegging i Farsund som også omfattet fjordene. Det er ikke registrert risiko for fjellskred i tilknytning til denne kartleggingen.

Listafjorden er farled inn til Flekkefjord og Øye i Kvinesdal. Her går det skipstrafikk.
De øvrige fjordene har kun småbåttrafikk.
Dyprenna i deler av Åptafjorden og Listafjorden har tidligere vært benyttet som dumpingplass. Forurensingspotensialet av disse dumpingene er ikke kjent.
Pga registrerte miljøgifter har Mattilsynet innført kostholdsråd om begrensninger i konsum av fisk og skalldyr i alle indre fjorder (innenfor Nordsund bro)

Framvaren er en fjord med stor verneverdi hvor det for tiden pågår et nasjonalt verneplanarbeid. Fjorden er sårbar for all tilførsel av forurensning.

Dypvannet i fjorden har meget høye konsentrasjoner av H2S, og kan forårsake sterk luktplage dersom det skulle skje en omrøring av vannmassene. En slik situasjon vil være styrt av meteorlogiske forhold, og har til nå opptrått svært sjeldent.

Naturtypekartleggingen i sjø viser store naturverdier innerst i Åptafjorden (nasjonal og regional verdi). I Drangsfjorden og rundt Øyna er det også registrert naturtyper med regional verdi. I tillegg kommer alle registreringene med lokal verdi.

1.2 Landområdene

Planområdet er spredt bebygd med store ubebygde heiområder. Næringsaktivitetene er jord- og skogbruk og turisme.

Terrengforholdene, særlig i Herad gir utfordringer for ny bebyggelse. Egnede arealer er begrenset på grunn av mye skygge, bratte adkomstveger og byggetomter og mulig rasfare. For å finne frem til egnede arealer er det bl.a. utarbeidet sol/skyggeanalyser og helningsanalyser

Østre og vestre hovedvegforbindelse fra Farsund/Lista til stamvegnettet og resten av regionen går gjennom planområdet. Disse har god standard. Også tidligere Fv465 over Ramneheia har brukbar standard. Det øvrige vegnettet 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.

Kommunens hoveddrikkevannskilde (Skidvann) ligger innenfor planområdet. Nedbørsfeltet er sårbart for utbygging og annen aktivitet som kan føre til forurensning.

Med unntak av områdene nedstrøms Skidvann og på Åpta er det ikke offentlig vann- og avløpsnett. Ny utbygging vil derfor i stor grad måtte baseres på separate vann- og avløpsløsninger.

I forbindelse med planarbeidet har de lokale referansegruppene gitt innspill på mulige nye drikkevannskilder på Åpta (Store og Lille Lålivannet) og i Vestre Spind (Nenningsvann). Vannkildene er vurdert av teknisk etat som konkluderer med at "Det vil nok være mulig å benytte de vurderte vannene til fremtidige drikkevannskilder. Dette vil imidlertid betinge rensing av vannet og beskyttelse av kildene. Med tanke på å beskytte kildene vil det være fornuftig å begrense utbyggingen i nedslagsfeltet, eventuelt gjennomføre klausulering"

De viktigste natur- og friluftsinteressene fremgår av egne temakart for Natur og Friluftsliv. På Ramneheia og langs Opoftevann er store arealer sikret for friluftsliv gjennom grunnerverv

1.3 Klimaendringene

Klimaendringene kan på sikt føre til en betydelig havnivåstigning i tillegg til økt stormflo. Dette må det tas hensyn til i forbindelse med bygging i sjønære områder.
Videre vil økt vind og nedbør kunne forårsake nye samfunnssikkerhetsutfordringer.
Lokalisering og utforming av ny bebyggelse og infrastruktur må derfor ikke bare vurderes ut fra historiske data, men det må også tas høyde for mulige nye farer som følge av klimaendringene.

1.4 Havnivåstigning

I følge rapporten "Klima i Norge 2100" (Miljøverndepartementet juni 2009) kan havnivåstingningen bli betydelig. Planarbeidet må derfor ta stilling til hvordan denne risikoen skal håndteres. Nedenfor er det foretatt en risikovurdering basert på denne rapporten. Risikovurderingen er basert på dagens kunnskap om temaet. Kommunen må til en hver tid ha en oppdatert risikovurdering som fastsetter laveste byggehøyde for sårbar bebyggelse og infrastruktur

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

I Farsund er landhevningen frem til 2100 er beregnet til ca 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 ca. 100 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 enn 100 år, må det vurderes å øke sikkerheten ut over 2100-nivå. I år 2200 er prognosen at havnivået vil ligge 1,5 m over landkartkote 0. I tillegg kommer stormflo. Stormflo i år 2200 vil da kunne komme opp mot 3 meter over kote 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 forventet levetid til år 2100
- 3,0 meter for konstruksjoner med forventet levetid til år 2200

Bølgepåvirkning kommer i tillegg

1.5 Andre klimahensyn

I tillegg til økt havnivå forventes det at klimaendringene vil føre til mer vind og økt nedbør

Vind
Med unntak av vestre del som er åpent ut mot storhavet, og høytliggende områder, er ikke planområdet spesielt vindutsatt. Det er imidlertid en tendens til at ny bebyggelse som søker utsikt lokaliseres til mer vindutsatte steder. Utformingen av vindutsatt bebyggelse må ta høyde for økt vind som følge av klimaendringene.

Nedbør
Klimaendringene vil kunne føre til mer nedbør og økt nedbørsintensitet. Selv om vassdragene innenfor planområdet er små og lite utsatt for flom, må en være oppmerksom på farene som

kan oppstå som følge av et våtere klima. Dette gjelder både økt flomfare, og fare for at bekkene skal ta nye løp. Andre konsekvenser kan være økt overflate- og overvannsavrenning, mer erosjon og økt fare for løsmasseskred.
Pga topografien er store deler av planområdet utsatt for snøskredfare. Selv om det er lenge mellom de snørike vintrene, er også dette noe som må tas hensyn til slik at bebyggelsen kan være mest mulig trygg og robust i et 100-200-års perspektiv.

2. Risiko- og sårbarhetskartlegging og vurdering av planområdet

Kartleggingsarbeidet har omfattet søk på offentlige nettsteder og møter med lokale myndigheter. Temaene for kartleggingen har vært:
Naturrisiko:

- Skredfare, steinras og steinsprang
- Flomfare
- Radonstråling

Virksomhetsrisiko:

- Skyte- og sprengningsfelt
- Eksplosjons- / utslippsfare
- Forurensning
- Støyutsatte områder
- Transport av farlig gods
- Høyspent
- Trafikkfarlige områder

Sårbarhet

- Sårbare objekter
- Drikkevann

2.1 Søk på offentlige nettsteder

Det er gjennomført søk på følgende offentlige nettsteder:
www.dsb.no, www.skrednett.no, www.ngu.no, www.nve.no, www.kystverket.no

2.2 Innhenting av lokalkunnskap

Det er innhentet lokal kunnskap om mulige risiko- og sårbarhetsforhold fra lokale myndigheter.

- Brannvesenet har ingen opplysninger om ROS-forhold
- Havnevesenet opplyser om gamle dumpingsplasser i Åptafjorden og Listafjorden
- Teknisk drift opplyser om drikkevannshensyn, radon og trafikksikkerhet.
  - Ramneheia: Nedbørsfeltet for drikkevann er klausulert, og det er restriksjoner på transport av farlig gods langs hovedveien gjennom nedbørsfeltet.
    Det er utarbeidet flomkart for fareområdet nedstrøms Skidvanns-dammen
  - Åpta: Brønnuttak i Åpteåna har god kapasitet unntatt i tørre somre da det har været problemer med saltvannsinntrengning. Behov for reservevannkilde vurderes. Åpteåna oppstrøms brønnuttaket er sårbart for forurensning/bygging

- Radon: Tidligere undersøkelser viser lave radonverdier. Det er planer om nye undersøkelser i nær fremtid.
- Trafikksikkerhet: Det bør planlegges sammenhengende G/S-veg langs Fv43 fra Farsund by til kommunegrensa mot Lyngdal og langs Fv465 mellom Åpta og Sande.

- Teknisk forvaltning opplyser om flomfare i lavtliggende områder på Åpta oppstrøms broa over Åpteåna, og i flomsonen nedstrøms Skidvannsdammen
  Ut fra enhetens kunnskap om området fremheves faren for skred (steinsprang og snøskred) som særlig viktig å ta hensyn til.

2.3 Risiko- og sårbarhetsvurdering av planområdet
Opplysninger om risiko- og sårbarhetsforhold innenfor planområdet er sammenstilt i tabelloversikten nedenfor sammen med en vurdering av hvordan disse forholdene kan hensyntas i planen.

Tema	Risiko- og sårbarhetsforhold	ROS-vurdering
Skredfare, steinras og steinsprang	Terrengforholdene gir stort potensial for steinsprang og snøskred, særlig i Herad	Ny bebyggelse og infrastruktur må sikres mot snøskred og steinsprang.
Flomfare	Liten generell flomfare pga små vassdrag.	Ny bebyggelse må sikres mot flomfare i lavtliggende områder på Åpta og ev. Drange.
Radonstråling	Radonundersøkelser viser lave verdier	
Klimaendringer	Havnivåstigning, mer vind og nedbør	Ny bebyggelse må tilpasses virkningene av klimaendringene.
Skyte-/sprengningsfelt	Ingen forhold registrert	
Eksplosjons-/utslippsfare	Ingen forhold registrert	
Forurensing	Gamle dumpingsplasser i Åptafjorden og Listafjorden. Forurensningspotensialet av dumpingene er ikke kjent	Ingen foreslåtte tiltak
Støyutsatte områder	Vegvesenets støyvarselkart viser støyutsatte områder langs hovedveiene Det er regulert steinuttak/pukkverk på Nøtland i Spind. Støysonekart mangler	Planen må ivareta støyhensyn. Støyfølsom bebyggelse bør fortrinnsvis lokaliseres utenfor støyutsatte områder
Transport av farlig gods	Fv43 er registrert med farlig gods Kan også bli aktuelt for Fv465	Unngå bygging av boliger og annen sårbar bebyggelse nær disse vegene
Trafikkfarlige områder	Fv43 gjennom Spind har stor trafikk. Trafikken på Fv465 forventes å øke betydelig	Planen må sikre trygg ferdsel for myke trafikanter. Arealdisponeringer som kan gi økt trafikkfare bør unngås
Høyspent (sentral- og regionalnettet)	300 KV linje til Alcoa gjennom Herad 110 KV linjer gjennom Herad og Spind	Unngå bygging av boliger og annen sårbar bebyggelse i helserisikosonen langs høyspentlinjene
Sårbare objekter	Områder med særlige natur- og kulturverdier fremgår av egne temakart	Unngå arealdisponering som vil kunne skade disse verdiene
Drikkevann	Nedbørsfelt for drikkevann på Ramneheia. Grunnvannsuttak på Åpta. Ønske om sikring av fremtidige drikkevannsvannkilder i Herad og Spind	Unngå bygging eller annen aktivitet som vil kunne forurense drikkevannet Sikre aktuelle fremtidige drikkevannskilder mot forurensing

Nedenfor er det gitt en mer utfyllende beskrivelse av aktuelle ROS-temaer og hvordan disse kan hensyntas i planen

Steinsprang og snøskred
Pga terrengforholdene er store deler av planområdet, og særlig i Herad, skredutsatt.

Aktsomhetskart for steinsprang og snøskred ligger på nettsiden www.skrednett.no.
Steinsprang vil kunne inntreffe uten forvarsel. Det er derfor særdeles viktig å unngå bygging i risikoutsatte områder. En geologisk undersøkelse i forbindelse med detalj-ROS-analysen vil kunne avdekke denne risikoen.
Selv om det er lenge mellom de snørike vintrene, må det forventes at dette også vil kunne opptre i fremtiden. Det er derfor nødvendig at også snøskredfaren blir vurdert i detalj-ROS-analysen.

Flom
Selv om vassdragene innenfor planområdet er små, kan de vassdragsnære områdene være flomutsatt. Dette gjelder generelt i flate og lavtliggende partier langs vassdraget og nær vann, og særlig i lavtliggende områder nær sjøen hvor en flom kan bli forsterket av en samtidig stormflo. Åpta og Drange er 2 slike områder.
I forbindelse med reguleringsplanen for Ofte gård på Åpta, er det gjennomført en analyse av flomfaren i lavtliggende område langs Åpteåna oppstrøms broa over Fv653. Analysen konkluderer med at det ikke bør bygges lavere enn kote +4. Analysen bygger på historiske havnivådata, og legger til grunn at høyeste observerte havnivå (k +1,15) og storflom opptrer samtidig. Analysen tar ikke høyde for fremtidig havnivåstigning (jf. pkt. 1.4). Det anbefales å øke utredningsgrensen ifm detalj-ROS-analysen slik at den også dekker mulig fremtidig havnivåstigning. Dette bør også gjelde for Drange som har en noenlunde tilsvarende situasjon med bebyggelse i lavtliggende områder langs Drangeåna.

Klimaendringene
Endringene i klimaet vil kunne føre til økt havnivå, mer vind og mer nedbør. Behovene for tilpasning til klimaendringene er beskrevet i pkt 1.3 – 1.5.

Hovedveiene
Vestre og østre hovedveiforbindelse til stamveinettet og resten av regionen går gjennom planområdet. Fv43 gjennom Spind har klart størst trafikk. Her er det også transport av farlig gods. Trafikken på Fv465 gjennom Herad forventes å øke betydelig, og det må forventes at også denne vegen vil få transport av farlig gods. Sammen med vegtrafikkstøy gjør dette at arealene nærmest disse vegene er lite egnet for opphold av mennesker.
Den generelle byggeforbudssonen på 50 meter fra senterlinjen av vegen vil langt på veg ivareta trafikksikkerhetsbehovet, men vegtrafikkstøy kan være et problem også utenfor 50-meter sonen. For å unngå støyproblemer i fremtiden bør det ikke bygges støyfølsom bebyggelse (boliger, hytter mv) i områder som kan bli utsatt for vegtrafikkstøy. Vegvesenets støyvarslingskart med forventet vegtrafikkstøy i år 2025 bør legges til grunn for planarbeidet.

Høyspent
Det går 3 større høyspentlinjer gjennom planområdet:
- Sentralnettet: 300 KV linjer fra Kvinesdal til Alcoa og Valhall (BP)
- Regionalnettet: 110 KV linjer til Farsund og Lista. En linje går fra Lyngdal over Spind og Ramneheia til Vanse. En annen går fra Kvinesdal over Herad til Vanse.

Arealene nærmest høyspentlinjene er fareutsatt. Her er det et generelt forbud mot bygging.
I tillegg kommer mulig helsefare fra elektromagnetiske felt ved langvarig eksponering på mer enn 0,4 mikrotesla.

Sårbare objekter
I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført kartlegging av arealbevarende interesser. Områder med særlige natur- og kulturverdier fremgår av egne temakart. Denne type områder

vil ofte være sårbare for inngrep og bygging, og dette bør hensyntas i forbindelse med lokalisering av ny utbygging.

Drikkevann
Drikkevannsinteressene innenfor planområdet er beskrevet under pkt. 1.2.
Planen bør sikre eksisterende og planlagte drikkevannskilder mot bygging eller annen aktivitet som vil kunne forurense drikkevannet

3. Risiko- og sårbarhetsvurdering av nye utbyggingsområder

Lokaliseringen av nye utbyggingsområder er gjort ut fra kunnskapen om risiko- og sårbarhetsforholdene ovenfor. Hensynene til havnivåstigning, hovedveiene, høyspent, sårbare objekter og drikkevann er ivaretatt i planen.

Risiko- og sårbarhetsvurderinger av planlagte utbyggingsområder fremgår av konsekvensutredningen til planen.

I tillegg er det 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. Bl.a. vil faren for flom, steinsprang og snøskred avklares i denne analysen.

Denne overordna analysen skal legges til grunn for utarbeidelsen av detalj-ROS-analysene.

Farsund kommune 08.08.13

Johan Martin Mathiassen
kommuneplanlegger



Farsund kommune

Kommunedelplan for Herad og nordre Spind

Høringsforslag

27.08.13

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 3
1.1 Planområdet 3
1.2 Planprosessen 5
2 Føringer for planarbeidet 10
2.2 Kommunal planstrategi 2012-15 13
2.3 Kommuneplanens samfunnsdel 13
2.4 Kommuneplanens arealdel 13
3 Mål og strategier for kommunedelplanen 14
3.1 Metode 15
4 Planutforming 18
4.1 Vurderingskriteriene 19
4.2 Hovedveisystemet 19
4.3 Høyspent 20
5 Områdebeskrivelse og Konsekvensutredninger 21
5.1 Herad nord-vest 22
5.2 Fv 465-aksen 24
5.3 Herad nord-øst 30
5.4 Herad - sør 32
5.5 Spind - nord 35
5.6 Spind - sør 38
6 Sammenfatning 40
6.1 Planforslaget 40
6.2 Planbestemmelser og retningslinjer 41
6.3 Sammenfatning konsekvenser 42
7 Politisk behandling behandling 45
7.1 Konsekvenser 45
8 VEDLEGG 53

1 INNLEDNING

Kommunestyret har vedtatt å rullere arealdelen for Herad og nordre Spind med særlig vekt på tilrettelegging av regionale utviklingsområder (bolig, næring, turisme/hytter og småbåthavner mv) samt utvikling av akvakultur/hummeroppdrett, vindmøller og bioenergi.

Formålet med planarbeidet er å få en oppdatert plan som er egnet som styringsredskap. 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 arealer og ressurser

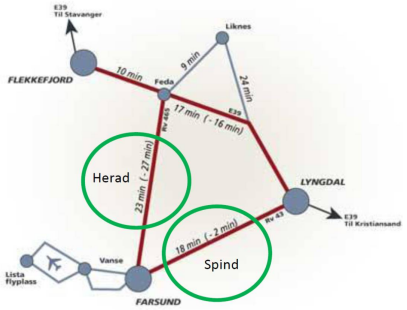
Kommunen ønsker å tiltrekke seg nye innbyggere, og har som mål å fremstå som en attraktiv bosettingskommune gjennom å utvikle kommunens fortrinn og muligheter. Både beliggenheten og naturkvalitetene gjør at både Herad og Spind er godt egnet til å kunne utvikle attraktive boområder.

Planarbeidet skal bygge videre på gjeldende plan som oppdateres.

1.1 Planområdet

Planområdet omfatter Herad og nordre Spind, som er de delene av kommunen som ligger nærmest stamvegnettet og resten av Listerregionen. Bebyggelsen er spredt. I Herad er det overvekt av fritidsbebyggelse og få livskraftige lokalsamfunn. Dette har sammenheng med at området tidligere har hatt dårlig tilgjengelighet og derfor vært lite attraktivt for bosetting. Gjennom utbyggingen av Listerpakken er dette endret, og Herad har nå en sentral beliggenhet i regionen og god tilgjengelighet.

Figuren nedenfor viser en skjematisk fremstilling av hovedvegsystemet i Listerregionen. Reisetidene er knyttet til Listerpakken som ble ferdig utbygd i 2012. Reduksjonen i reisetid som følge av Listerpakken er vist i parentes. De mest sentrale områdene langs Fv465 i Herad og Fv43 i Spind (skjematisk vist med grønt omriss) inngår i planområdet.

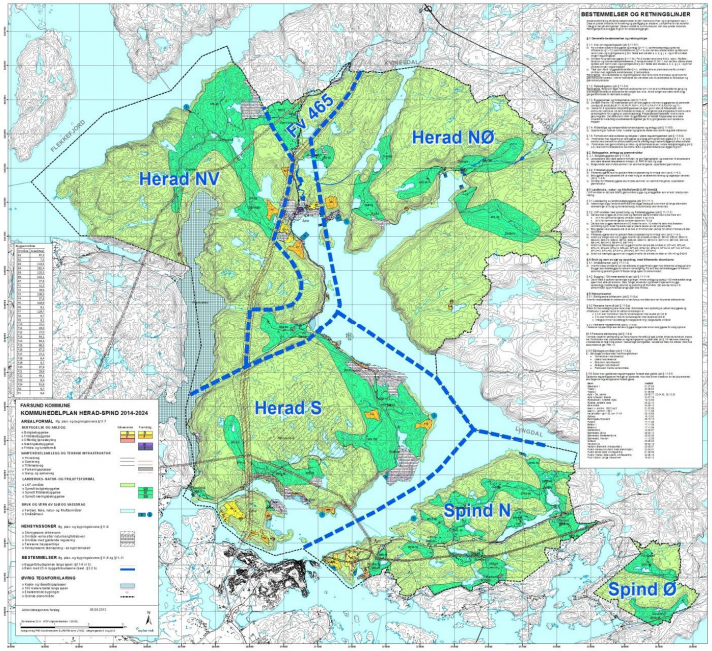


Figur 1 Hovedvegsystemet i Listerregionen.

Herad ligger på vestre tilknytningsveg til E39 mellom Farsund by og Flekkefjord/Kvinesdal. Gjennom utbyggingen av Listerpakken har denne delen av kommunen fått en mer sentral beliggenhet i vestre del av regionen og bedre tilgjengelighet både til Farsund/Lista, stamvegnettet og nabokommunene i vest. For eksempel vil Åpta, som er lokalsenteret i Herad, få en reisetid på ca 15 minutter til både Farsund by, Flekkefjord og Liknes (Kvinesdal).

Spind ligger på østre tilknytningsveg til E39 mellom Farsund og Lyngdal. Utbyggingen av Listerpakken har gitt dette området bedre tilgjengelighet til Lyngdal og stamvegnettet. Reisetiden mellom Farsund og Lyngdal sentrum er ca 15 minutter (18 minutter til E39).

Planområdet er inndelt i delområder slik det fremgår nedenfor.



Figur 2 Områdeinndeling.

Herad:

1. Herad NV – Områdene vest for Fv465 og nord for Sande
2. Fv465-aksen – Områdene langs Fv 465 fra Sande til Gjervolstad
3. Herad NØ – Områdene øst for Fv465 og Åptafjorden
4. Herad S – Områdene sør for Sande inkl. Ramneheia, Øyna og Lindland-Framvaren

Spind:
5. Spind N – Nordre del av planområdet fra Spindsodden til Lyngdal grense
6. Spind Sør – søndre del

I kapitel 4 er det gitt en kort beskrivelse av delområdene med aktuelle utviklingsmuligheter og en overordna konfliktvurdering i forhold til arealbevarende interesser.

1.2 Planprosessen

1.2.1 Planprogram

Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret 26.10.10.
Listerpakken har gitt Herad og Nordre Spind en mer sentral beliggenhet både i forhold til stamvegnettet og resten av regionen. Dette er en sentral premiss for planprogrammet og det videre planarbeidet.

Med en lang kystlinje og bruksvennlige standområder skiller Farsund seg fra resten av regionen når det gjelder mulighetene for bruk av sjø og strandområder. Dette sees som et stort fortrinn i forbindelse med utvikling av:

- Bosetting
- Fritidsboliger og turisme
- Fritidsbåtvirksomhet (båtplasser og service)
- Friluftsaktiviteter

Disse fire temaene er planens viktigste utviklingsområder. I tillegg ønsket kommunestyret å legge til rette for ny næringsvirksomhet knyttet til sjø, vind og skog.

Planprogrammet ønsket særlig synspunkter på:

- Hvilke nye muligheter gir et nytt/utbedret vegsystem for vekst, utvikling og verdiskapning i området?
- Hva er en ønsket utvikling, og hvordan kan planen legge til rette for dette?
- Hva må det tas hensyn til ved fastsettelsen av omfang/tålegrense for ny utbygging?
- Hvilke områder bør reserveres for fremtidig bosetting?
- Hvilke områder er attraktive for friluftsliv og rekreasjon?
- Hvor bør det etableres nye båthavner?

Planprogrammet legger til grunn at aktuelle problemstillinger og utfordringer skal sees i sammenheng med de utviklingsmulighetene som det nye hovedvegsystem i regionen gir. Det er et mål å legge til rette for attraktive boligtomter som også kan bidra til 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.

1.2.2 Politiske rammeavklaringer

En politisk styringsgruppe har hatt det overordna ansvaret for planarbeidet. Styringsgruppa har gitt rammer for planutformingen som er oppsummert nedenfor.

Styringsgruppa har foretatt en avgrensning av hvilke utviklingsområder som planen skal omfatte, mål for utviklingen, utbyggingsomfang og prioritering av utbyggingsformål i delområdene.

Utviklingsområdene omfatter boliger, fritidsboliger, næring/turisme og småbåthavner. Det er også utredet muligheter for akvakultur og miljøvennlig energi (vindmøller) i tråd med kommunestyrets oppstartsvedtak, men ingen av disse utviklingsområdene er tatt inn i planen.

Styringsgruppa forventer bygging av ca. 10 boliger pr år i Herad og ca. 10 i Spind i planperioden (10 år). Siden ikke alt som legges ut til bolig i planen blir bygget, er planleggingsrammen satt til det dobbelte, totalt 200 boliger i Herad og 200 i Spind i planperioden (10 år). Boligbebyggelsen lokaliseres til arealene langs hovedveiaksene (Fv43 og Fv465). I tillegg skal det legges til rette for styrking av lokalsamfunnene på Drange og Hoveland. De områdene som kan knyttes til kommunalt vann- og avløpsnett (Åpta, Øyna og Spindsoden-Havik) legges til rette for feltutbygging. I resterende bosettingsområder legges det til rette for spredt bebyggelse. Både terrenghelning og skyggeforhold begrenser mulighetene for boligbygging, særlig i Herad. For å sikre at egnede arealer blir reservert for bosetting og senterfunksjoner i fremtiden, er det i planen lagt til grunn en langsiktig arealstrategi hvor egnede arealer enten er lagt ut til dette, eller til landbruks- natur og friluftsområder hvor det ikke er tillatt med ny bebyggelse (mulige fremtidige bosettings- og senterområder).

Fritidsbebyggelsen lokaliseres til de områdene som ikke er prioritert for boligbygging og næring/turisme. Arealer innenfor prioriterte bosettingsområder som ikke er egnet for bolig eller næring/turisme, kan vurderes for fritidsbebyggelse dersom utbyggingen ikke vil vanskeliggjøre fremtidig boligutbygging. Bolig- og fritidsbebyggelse skal ikke blandes. Tilliggende arealer som kan få betydning for utviklingen av attraktive boområder skal ikke bebygges med fritidsbebyggelse.

Utbyggingsmulighetene i gjeldende plan videreføres og suppleres med nye områder basert på langsiktig arealstrategi og utbyggingsønskene. Styringsgruppa har foretatt en gjennomgang av alle større private utbyggingsønsker (områdeinnspill) med angivelse av hvilke områder som skal utredes i planen.

Næringsområdene i gjeldende plan som ikke er regulert eller utbygd videreføres. Dette gjelder et område for spredt næringsbebyggelse på Farbrot i Spind og et næringsområde på Åpta. Deler av næringsområdet på Åpta endres til turistanlegg for utvidelse av eksisterende campingplass. I tillegg medtas et nytt område for spredt næring ved Gjervollstadkrysset i Herad.

Styringsgruppa har også foretatt en gjennomgang av prinsippene i gjeldende planbestemmelser. Dette førte til følgende endringer:

- Det skal ikke bygges på dyrka mark i spredt bebygde områder
- Nåværende rekkefølgebestemmelse om tilfredsstillende gang-/sykkelveiforbindelse til boligområder som ligger nærmere skole/senter enn 4 km endres til retningslinje
- Retningslinjer med krav om båtplass for fritidsbebyggelse fjernes
- Bestemmelsen om spredt bygging nær vann og vassdrag enders til: «Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra vann, 10 meter fra bekk med årssikker vannføring og 25 meter fra større bekker (angitt på plankartet)»

Styringsgruppa har vurdert behov og lokalisering av småbåthavner innenfor planområdet. Ut fra forventet behov og nødvendig fleksibilitet (ikke alle planlagte båthavner blir utbygd) er det ønskelig at det blir tilrettelagt for nye båthavner på Drange, Åpta og Sande i Herad. I tillegg videreføres båthavner i gjeldende plan som ikke er regulert eller utbygd.

1.2.3 Dialogmøte med regionale myndigheter

Styringsgruppa har gjennomført dialogsamtaler om planutformingen med fylkesmannen og fylkeskommunen. Resultatet av disse samtalene er gjengitt nedenfor.

Konklusjoner hele planen:

- Regionale friluftsområder er ikke i konflikt med bygging dersom friluftsinteressene blir ivaretatt
- I kulturlandskapsområdene bør det primært bygges spredt og tilpasset kulturlandskapsverdiene
- Det skal fortrinnsvis ikke bygges på dyrka mark, særlig i prioriterte landbruksområder
- Ved utbygging innenfor registrerte naturmangfoldsinteresser skal konsekvensene for naturmangfoldet synliggjøres.
- Skille mellom større utbygginger (byggeområder) og enkeltutbygging/mindre utbygging som bør vurderes som spredt bebyggelse

Konklusjoner strandsone:

- Viktige hensyn er landskap, friluftsliv/allmennheten, natur- og kulturmiljø
- Bebygde områder er mindre konfliktfylte enn ubebygde
- Mindre konfliktfylt bak eksisterende vei

På grunnlag av prinsippene ovenfor utarbeidet administrasjonen i Farsund kommune en planskisse som har vært gjenstand for ytterliggere dialogsamtaler og utveksling av synspunkter, men samtalene har ikke ført til flere avklaringer om planutformingen.

1.2.4 Medvirkning

I henhold til planprogrammet ble det i løpet av vinteren 2010/2011 gjennomført en medvirkningsprosess i samarbeid med Herad og Spind Bygdelag hvor også andre lokale lag og foreninger deltok.

Formålet med medvirkningsprosessen var å innhente opplysninger om:

- Lokalbefolknings forventninger til hva planen bør legge til rette for. Aktuelle utviklingstemaer var bosetting, næring, fritidsbebyggelse/turisme, friluftsliv, båthavner mv.
- Lokal kunnskap om arealinteressene innenfor temaene natur, kulturlandskap/kulturmiljø, friluftsliv og landbruk

Medvirkningsprosessen ble organisert med en arealgruppe og en utviklingsgruppe i Herad og tilsvarende 2 grupper for nordre Spind. I tillegg til bygdelagene deltok Lister Friluftsråd, Skogeierlaget, Bonde- og småbrukerlaget, Viltlag (storvald) og Norsk Ornitologisk Forening.

Medvirkningsprosessen tilførte planarbeidet verdifull lokalkunnskap om arealinteressene. Denne kunnskapen er benyttet i arbeidet med utarbeidelsen av temakartene.

Utviklingsgruppene har formidlet lokalbefolkningens ønsker for utviklingen av området. Disse ønskene har inngått i grunnlaget for planutformingen.

1.2.5 Utbyggingsinteresser

Private utbyggingsønsker hadde følgende retningslinjer for utforming av innspill:

- Ny bebyggelse bør fortrinnsvis lokaliseres utenfor 100-metersbeltet til sjøen, minst 50 meter fra vann/vassdrag og til områder som fra før er bebygd eller til områder som grenser inn til disse.
- Plassering av ny bebyggelse og adkomst (vei) må vises på kart i målestokk 1:5.000
- Antall enheter og type bebyggelse (bolig, fritidsbebyggelse osv) må oppgis.

Utbyggingsønsker som kom inn i forbindelse med melding om oppstart er sammenstilt i et eget temakart. Utbyggingsønskene fordeler seg på delområdene slik det fremgår av tabellen nedenfor

Delområder	Herad NV	Fv465-aksen	Herad NØ	Herad S	Spind N	Spind S
Ca antall*	40	260	60	310	140	25

* Tallfestede utbyggingsønsker (boliger/hytter).

Til sammen utgjør dette 835 tallfestede utbyggingsønsker fordelt på 670 i Herad og 165 i Spind. Ikke tallfestede utbyggingsønsker kommer i tillegg.

1.2.6 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

Følgene kilder 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 Herad og Spind. Tidlig i planarbeidet ble lokalbefolkningen i disse

områdene invitert til å delta i planarbeidet og bidra med sin lokalkunnskap. De lokale ressurspersonene ble organisert i en utviklingsgruppe og en arealgruppe. Arealgruppa har gitt innspill på temaene friluftsliv, natur, kulturlandskap/kulturmiljø og landbruk.

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/fornminner.

Det er også gjennomført en biologisk mangfoldregistrering, og følgende utredninger og analyser:

- Mulige lokaliteter for oppdrett og havbeite (NIVA-notat)
- Mulige områder for vindmøller (Farsund kommune)
- Overordna risiko- og sårbarhetsanalyse (Farsund kommune)
- Landskapsanalyse (Asplan Viak AS)
- Strandsoneanalyse(Asplan Viak AS)
- Terrenganalyse (Asplan Viak AS)
- Støyvarselkart – Prognose for vegtrafikkstøy i år 2025 (Statens vegvesen)

2 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.

2.1.1 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.

2.1.2 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.

2.1.3 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.

2.1.4 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.

2.1.5 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. Føringene 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.

2.1.6 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 trafikksikkerhet 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.

2.1.7 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.

2.1.8 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.

Formålet med de statlige planretningslinjene er å:

a) sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

b) sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.

c) sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

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.

Regjeringens handlingsplan for *universell utforming* skal sikre økt og likeverdig tilgjengelighet for alle grupper. Planen har særlig fokus på personer med nedsatt funksjonsevne. Dette inkluderer funksjonsnedsettelser knyttet til syn, hørsel, bevegelse, forståelse og følsomhet for miljøpåvirkning.

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.

2.1.9 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. Regionplan Agder har fem hovedsatsingsområder:

- Klima: Høye mål – lave utslipp.
- Det gode livet: Agder for alle.
- Utdanning: Verdiskaping bygd på kunnskap.
- Kommunikasjon: De viktige veivalgene.
- Kultur: Opplevelser for livet.

For kommunedelplan Herad og Nordre Spind er det i første rekke målene for arealplanlegging som er sentrale.
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 energiressursene, redusere transportbehovet, etablere flere energibærere, samt legge til rette for økt bruk av fornybar energi. Et sentralt mål er å reduser transportbehov i all arealplanlegging.

Et velfungerende transportnett sees som en viktig forutsetning for å videreutvikle et konkurransedyktig næringsliv og sikre bosetting på hele Agder.

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.

2.1.10 Listerplanen 2006

Planen omfatter de tre plantemaene: næring og konkurranseevne – kultur og stedskvalitet – kommunikasjon og transport. Hovedmålet for kommunikasjon og transport er å utvikle alle former for kommunikasjon med sikte på å oppnå best mulig bo-, arbeids-. utdannings- og serviceregion. Innen kultur og stedsutvikling er det etablert skjærgårdspark i regionen. Listerpakken er et regionalt veiprosjekt som binder regionen tettere sammen.

2.1.11 Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder

Hensikten med fylkesdelplanen er å styrke eksisterende by□ og tettstedsentre, bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlig transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by□ og tettstedsutvikling, og begrense klimagassutslippene. I fylkesplan for senterstruktur er det åpnet for salg av ikke□plasskrevende vareslag på inntil 3000 m2 utenfor tradisjonelle sentrumsområder.

2.1.12 Fylkesdelplanen for idrett og friluftsliv (2003)
Fylkesdelplan for idrett og friluftsliv skal være retningsgivende for kommunal virksomhet i fylket. Planen angir regionale styringsmål, strategier, prioriteringer og tiltak. Planen er grunnlaget for de prioriteringene som gjøres ved behandling av søknader om spillemidler.

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.

2.2 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.

2.3 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 trafikksikkerhet og sikre trygge oppvekst- og bomiljø
- Båtplasser
- Tilrettelegge for næringsutvikling, bl.a. primærnæring og reiseliv
- Kraftutveksling med Europa over Farsund
- Satse på fornybar energi
- Samfunnssikkerhet

2.4 Kommuneplanens arealdel

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

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

3 MÅL OG STRATEGIER FOR KOMMUNEDELPLANEN

I lys av kommuneplanens mål for befolkningsutviklingen, og de nye mulighetene som utbyggingen av Listerpakken gir, skal planen legge til rette for tilflytting og styrking av eksisterende bosetting. I tillegg kommer de øvrige utviklings-temaene som kommunestyret har bestemt.

Hovedmål:
Planen skal legge til rette for tilflytting og styrking av eksisterende bosetting gjennom utvikling av attraktive og livskraftige lokalsamfunn samt legge til rette for næring/turisme og fritidsboliger

Delmål/strategier
For å nå hovedmålet skal nedenstående delmål/strategier legges til grunn for planutformingen.

Bolig
Boligbygging har prioritet og skal lokaliseres til de mest attraktive områdene. I tillegg til sentrale områder langs hovedvegnettet, skal det også legges til rette for å styrke nåværende bosetting, særlig der hvor det er muligheter for å kunne utvikle livskraftige lokalsamfunn.

Friluftsliv
Tilretteleggingen for friluftsliv skal bidra til at området blir mer attraktivt som bo- og besøksområde. Planen skal legge til rette for økt bruk og opplevelse av områdets særlige kvaliteter og muligheter, særlig sjø og strandsone.

Småbåthavner
Det skal tilrettelegges for tilstrekkelig med båtplasser til å dekke behovene til nåværende og planlagt bebyggelse. Havnene lokaliseres mest mulig sentralt i forhold til bebyggelsen i delområdene.

Næring/turisme
Tilrettelegging for næring skal søke å utnytte områdets fortrinn og muligheter. Næringsutviklingen skal stedstilpasses slik at den ikke svekker områdets attraktivitet som bo- og besøksområde.

Fritidsbebyggelse
Fritidsbebyggelsen skal ikke fortrenge fast bosetting, og skal lokaliseres til områder med små arealkonflikter.

Miljøvennlig energi
Vindmøller skal lokaliseres til egnede områder med lite/ingen bebyggelse og hvor konfliktene med arealbevarende interesser er akseptable. Planen skal legge til rette for uttak av bioenergivirke gjennom å sikre vegadkomst til produksjonsområdene.

Akvakultur
Planen skal legge til rette for akvakultur der hvor dette er aktuelt, og forholdene ligger til rette for det.

I løpet av planprosessen besluttet styringsgruppa at det ikke skulle jobbes videre med temaene vindmøller og akvakultur. Disse temaene er derfor ikke videre kommentert i planbeskrivelsen.

3.1 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 (egnethet/verdi og konfliktpotensial i forhold til utbygging)

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

- Natur
- Friluftsliv
- Kulturlandskap/kulturmiljø
- Landbruk

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 slik det fremgår nedenfor.

Temakart natur

Naturinteressene omfatter:

- Artsdata, nasjonale registreringer
- Artsdata, lokal prioritering
- Trekkvei
- Naturtyper, nasjonale registreringer
- Naturtyper prioritert av kommunen
- Registrerte gytebekker for sjøørret med oppgangshinder
- Naturvernområder

Omfanget av registrerte naturtyper og artsdata på land er høyst beskjedne, både i nasjonal og lokal prioritering, og viser derfor at områder som er markert er særlig viktige etter "før-var-prinsippet" i Naturmangfoldloven, §§ 8 - 12. Kartfesting av Naturtypene (mørk grønn) anses som konkrete registreringer m/buffersone, mens kartfestede Artsdata må behandles som mindre konkrete siden dette er laget på grunnlag av antatt leveområde for viltet/vegetasjonen som vi har et særlig ansvar for. Konfliktnivået i forhold til inngrep er høyt i de områder som er markert på kartet. I tillegg bør det påhvile et ansvar for utbygger å kartlegge naturtyper/artsdata i tiltaksområder, siden naturtypekartleggingen på fastlandet er mangelfull.

Registrerte naturtyper i sjø er også vist i temakartet. Mer detaljert informasjon om naturtypene og verdisettingen av disse fremgår av eget temakart utarbeidet av Havforskningsinstituttet, Flødevigen.

Temakart Friluftsliv

Temakart for friluftsliv viser:

- Eksisterende og planlagte turstier
- Eksisterende badeplasser og gamle fjordbåtbrygger
- Forslag til parkering for allmennheten
- Områder med friluftsinteresser (lokal og regional verdi)

Ved bygging og inngrep må det tas hensyn til turstier og øvrige friluftsinteresser slik at ikke 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 friluftsinteressene.

Mulighetene for tilrettelegging av en kyststi gjennom planområdet som en del av en kyststi gjennom hele Agder har inngått i temakartleggingen.

Temakart kulturlandskap/kulturmiljø

I temakart for kulturlandskap/kulturmiljø er følgende områder prioritert/synliggjort med skravur:

- Viktige, sammenhengende kulturlandskap med bevaringsverdig bygningsmiljø.

Tiltak i disse områdene må konsekvensvurderes med vekt på hensynet til kulturlandskapet og eksisterende bygningsmiljø. Tiltak som ikke tar tilstrekkelig slike hensyn vil være konfliktfylte.

Temakart landbruk

I temakart Landbruk er følgende områder prioritert/synliggjort:

- Særlig viktige, sammenhengende jordbruksområder og produksjonsområder for skogbruk

Tiltak som ikke er knyttet til jordbruks- eller skogbruksdrift i disse områdene vil kunne være konfliktfylt. Fulldyrka mark har eget vern i særlov, jordloven. Tiltak på dyrka mark (fulldyrka + overflatedyrka mark) vil i utgangspunktet alltid være konfliktfylt. Tiltak som ikke har tilknytning til landbruksdrift vil også kunne være konfliktfylt på innmarksbeite.

Prinsipper for tilpasning av utbyggingsinteressene til arealbevarende interesser

Tilpasningen av utbyggingsinteressene til de arealbevarende interessene vil være noe forskjellig avhengig av tema. Politisk styringsgruppe har vedtatt at følgende prinsipper blir lagt til grunn for planutformingen.

For naturinteressene skilles det mellom naturtyper som ikke bør bebygges, og artsdata hvor konsekvensene må avklares før bygging.

Friluftsinteressene må tas hensyn til slik at utøvelsen av friluftslivet blir minst mulig skadelidende som følge av ny utbygging. Planen må legge til rette for adkomst/parkering til friluftsområder, og at arealer for ferdsel og bading blir ivaretatt.

For kulturlandskap og kulturmiljø må planen sikre at disse hensynene blir ivaretatt i forbindelse med ny bygging.

For landbruksinteressene kan det skilles mellom dyrka mark som ikke bør bebygges, og viktige skogbruksområder hvor utbyggings- og landbruksinteressene må vurderes opp mot hverandre. Dersom det åpnes for bygging, må det sikres vegadkomst til bakenforliggende landbruksarealer.

Terrenganalyser

For å få en oversikt over egnede arealer til boligbygging, særlig i det kuperte terrenget i Herad, er det gjennomført en egnethetsanalyse i forhold til terrenghelning og sol/skygge. Analysen danner grunnlag for avgrensningen av de områdene som bør reserveres for boligbygging i dag og i fremtiden.

Det er benyttet følgende kriterier for helning:

A: Helning < 1:3 = Egnet for boligbygging
B: Helning mellom 1:2,5 og 1:3 = Kanskje egnet for boligbygging
C: Helning > 1:2,5 = Uegnet for boligbygging

I forhold til sol/skygge er det vurdert ulike alternativer:

1. Arealer som er uten sol 2 måneder i vinterhalvåret (21/11 - 21/1)
2. Arealer som er uten sol 4 måneder i vinterhalvåret (21/10 - 21/2)
3. Arealer som har sol til kl 18 minst 2 måneder om sommeren (21/5 - 21/7)
4. Arealer som har sol til kl 18 minst 4 måneder om sommeren (21/4 - 21/8)

Avgrensningen av egnede arealer for boligbygging er basert på helningskriteri A+B og sol/skyggekriteri 1+4 dvs:

Områder med mindre helning enn 1:2,5 som har sol til kl. 18 minst 4 måneder om sommeren, og som ikke er uten sol lengre enn 2 måneder om vinteren

Arealer som ikke er egnet for boligbygging kan i noen tilfeller være aktuelle for fritidsbebyggelse siden denne bebyggelsen kan ha noe lavere krav til infrastruktur og vintersol.

4 PLANUTFORMING

Planforslaget bygger på gjeldende plan og vedtatte mål og prinsipper. Hovedtrekkene i planen er:

- Byggeområder og båthavner i gjeldende plan som ikke er regulert eller utbygd er videreført
- Spredt bebyggelse i gjeldende plan er videreført med unntak av langs Åpteåna nord for Åpta
- I tillegg er det vist nye byggeområder, nye båthavner og utvidelse av områder for spredt bebyggelse. Endringer i forhold til gjeldende plan er vist i eget temakart

Lokaliseringsprinsipper:

- Egnede arealer langs hovedveiaksene (Fv465 og Fv43) er prioritert for boligbygging og næring/turisme. I tillegg er det lagt til rette for videreutvikling av bosettingsområdene på Hoveland og Drange i Herad.
- Båthavnene er lokalisert på egnede arealer sentralt i forhold til bebyggelsen i dekningsområdene.
- På resterende arealer er det tilrettelagt for fritidsbebyggelse i tråd med gjeldende plan og private utbyggingsønsker.

De private utbyggingsønskene er sortert på områdeønsker og mindre utbyggsønsker. Som en del av rammeavklaringene har politisk styringsgruppe gjennomgått områdeønskene og prioritert hvilke av disse som skal utredes i planarbeidet.

Administrasjonen har vurdert de prioriterte områdeønskene i forhold til kommunens mål for utviklingen, egnethet og konfliktnivå. Følgende prinsipper er lagt til grunn for at innspillet skal kunne anbefales medtatt i planforslaget:

- Innspillet må passe inn i kommunens mål for utviklingen
- Arealet må være egnet til formålet
- Konfliktnivået i forhold til arealbevarende interesser må være akseptabelt

Vurderingen fremgår av eget vedlegg datert 29.04.13 og viser:

- Lokalisering av områdeønskene
- Administrasjonens anbefaling om hva som skal utredes
- Styringsgruppas ønske om utredning ut over administrasjonens anbefaling
- Opplysninger om arealinteresser og egnethetshensyn
- Administrasjonens vurdering og mulig løsning

Vurderingen inngikk i utarbeidelsen av en planskisse (se pkt.1.2.3)

Etter at denne vurderingen var gjennomført, er det foretatt supplerende egnethetsvurderinger av innspill 76 og 89A samt forslag til mulig løsning for innspill 29 og 122-149. Av disse ble kun deler av innspill 89A vurdert som egnet ut fra landskapshensyn.

4.1 Vurderingskriteriene

Vurderingskriteriene fremgår av planbeskrivelsen med vedlegg.

- Kommunens mål for utviklingen fremgår av planbeskrivelsen kapittel 3
- Konfliktvurderingene har omfattet arealbevarende interesser (se temakart), vassdrag og 100m-beltet til sjø
- Egnethetsvurderingene har omfattet Risiko- og sårbarhet, landskap, terrenghelning og sol/skygge (se egne analyser) samt hovedvei og høyspent slik det fremgår nedenfor.

4.2 Hovedveisystemet

Begge hovedveiene ut av kommunen går gjennom planområdet. Fv43 er hovedveiforbindelsen til Lyngdal og østre tilknytning til stamvegnettet. Denne vegen har størst trafikk. Fv465 er vestre hovedveiforbindelse til stamveinettet og kommunens tilknytning til vestre del av Listerregionen. Trafikken på denne veien er i dag betydelig mindre enn på Fv43, men det forventes en betydelig trafikkøkning som planleggingen må ta høyde for.

Planleggingen skal sikre at bebyggelsen lokaliseres til områder som er egnet til formålet. I forhold til bygging langs hovedvei må det tas hensyn til forurensning, trafikksikkerhet og støy. Hovedveiene har en byggeforbudssone på 50 meter. Det må vurderes om denne sonen er tilstrekkelig til å sikre gode og trygge bomiljø i dag og i fremtiden.

Gjeldende støytetningslinje (T-1521) skiller mellom 2 støysoner:

- Rød sone (> 65dBA) som ikke er egnet til støyfølsomt bruksformål
- Gul sone (55-65dBA) som er en vurderingssone hvor det bør vises varsomhet med etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Grenseverdien for hva som kan tillates av veitrafikkstøy er 55dBA. Dvs. at bygging i denne sonen som oftest vil kreve avbøtende støytiltak.

Vegvesenet har utarbeidet støyvarselkart basert på trafikkprognoser for år 2025. Kartene viser beregnet støynivå fordelt på rød og gul sone. For de fleste områdene ligger støysonene innenfor byggeforbudssonen på 50, men i enkelte tilfeller kan støysonen strekke seg lengre ut. For å forebygge fremtidige støyproblemer, legger ikke planforslaget til rette for ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i støysonene.

Både hensynene til trafikkforurensing og veitrafikkstøy tilsier at det ikke bør bygges for nær hovedvei. Begge disse hensynene ivaretas normalt av byggeforbudssonen. Ny bebyggelse må også sikres trygg ferdsel langs hovedveien og trygge kryssinger.

I Herad er bosettingen spredt over et større område, men også her er en stor del lokalisert langs hovedveien, Fv465. Planen legger til rette for at det alt vesentligste av ny boligbygging i Herad skal skje langs denne hovedveiaksen fra Sande og nordover. Sande og områdene nord for Åpta er best egnet for spredt boligbygging. På Åpta er det kommunalt vann- og avløpsanlegg, og her ligger det til rette for mer konsentrert boligbygging. Byggeavstanden til hovedvei er bestemt av byggegrensen (50m) og beregnede støysoner.
I forbindelse med Listerpakken er det gjennomført enkelte trafikksikkerhetstiltak i Åpta og på Sande (undergang). Gjennom Åpta har veien nedsatt hastighet og fortau. Dette er en minimumsløsning som ivaretar dagens bebyggelse. Forventningene om stor trafikkøkning tilser at det ikke bør tilrettelegges for nye boliger nær veien og med direkte avkjørsel til denne. Planen viser en fremtidig sammenhengende gang- og sykkelvei på strekningen Sande-Åpta.

4.3 Høyspent

I forhold til bygging nær høyspentlinjer må både faren for ledningsnedfall og magnetfeltstråling ivaretas i planleggingen. Sikring mot ledningsnedfall ivaretas ved at det ikke er tillatt å bygge nær/under høyspentlinjene.
Siden det er påvist risiko for at barn som vokser opp i boliger med magnetfelt over 0,4 mikrotesla kan utvikle leukemi, må boliger, skoler og barnehager lokaliseres utenfor denne risikosonen. Høyspentlinjer med høy strømstyrke kan ha magnetfelt-risikosoner som overstiger den generelle byggeforbudssonen. De mest aktuelle høyspentlinjene innenfor planområdet er Alcoalinjen på 300 kV (sentralnettet), og to 110 kV-linjer i regionalnettet (Vanse-Øye og Vanse-Lyngdal) samt 22kV-linjen Havik-Spindsodden

Alcoalinjen har med dagens strømbelastning en beregnet risikosone på totalt ca. 140 meter. (Kilde: NorGer - Søknad om likestrømforbindelse Norge-Tyskland - Ask rådgivning). Kapasiteten i linjene er ikke fult utnyttet. I tillegg kommer muligheten for oppgradering av linjen til 420 kV og/eller parallellføring med en ny likestrømslinje for fremtidig kraftoverføring til Europa, jf. kommuneplanens mål om kraftutveksling med Europa over Farsund. Dersom det skal tas høyde for dette bør risikosonen utvides til minst 200 meter. Hensikten med dette er å sikre en mest mulig ubebygd høyspentkorridor slik at det er muligheter for kapasitetsutvidelse i fremtiden. I planen er det medtatt en risikosone på 200 m. Sonen er lagt sentrisk i forhold til nåværende linje med unntak av på Åpta hvor utvidelsen av risikosonen (fra 140 til 200 m) er lagt på vestsiden av linjen for ikke å beskjære byggeområdene på Åpta. Løsningen innebærer at høyspentlinjen må flyttes i dette området ved fremtidig oppgradering.

Agder Energi nett har beregnet magnetfeltet for 110 kV og 22 kV linjene i regionalnettet med dagens belastning (2011) og tung last. Beregningene gir en bredde på risikosonene på 13-22 meter fra midterste fase. I planen er det medtatt en risikosone på 20-25 meter fra midterste fase for alle 3 ledningene.

5 OMRÅDEBESKRIVELSE OG KONSEKVENSUTREDNINGER

Forskrift om konsekvensutredninger stiller prosess- og dokumentasjonskrav til kommunedelplaner. Det er i hovedsak planforslagets vesentlige konsekvenser som skal utredes. For kommunedelplanens arealdel er det de delene av planen som fastsetter rammer for framtidig utbygging og som innebærer endringer i forhold til gjeldende plan som skal utredes.

Innkommende innspill er omtalt i eget vedlegg. Her er administrasjonen anbefalinger angitt ut fra faglige vurderinger basert på overordnede føringer og retningslinjene for fremtidig arealbruk lagt til grunn. Der hvor innspillende berører arealbevarende interesser, landskapshensyn eller andre forhold som spiller inn på områdets egnethet er dette angitt. Innspillene er videre konsekvensvurdert samlet for de enkelte delområdene, med konklusjon for de samlede virkningene i delområdet til slutt, samt en redegjørelse for hvilke forhold som skal avklares og belyses nærmere i tilknytning til senere regulering av områdene. Det er primært nye utbyggingsforslag som er utredet i forhold til eksisterende utbyggingsstruktur.

Med utgangspunkt i fastsatt planprogram og områdebeskrivelsene gis det en beskrivelse og vurdering av virkningene som planen eller tiltaket kan få for miljø og samfunn, herunder:

- Tettstedsutvikling, transportbehov/energiforbruk
- tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett
- forurensning
- jordvern
- kulturminner og kulturmiljø
- naturmiljø
- landskap/kulturlandskap
- samfunnssikkerhet
- teknisk infrastruktur
- sosial infrastruktur

Det gis en redegjørelse for hvilke vurderinger og valg som er gjort for det enkelte delområde. Der hvor det er relevant gis det en kort redegjørelse for datagrunnlaget og metodene som er brukt for å beskrive virkningene.

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

5.1 Herad nord-vest

Området strekker seg fra Sigersvoll/Listeid i vest til Fv465-aksen i øst. Området er spredt bebygd med store ubebygde heiområder. Bebyggelsen er i hovedsak fritidsbebyggelse.

Fylkesveg 652 går gjennom delområdet. Til tross for vegens dårlige standard er den en viktig forbindelse for vestgående trafikk mellom vest-Lista, nabokommunene i vest og stamvegnettet. I gjeldende plan er det lagt til rette for ny fritidsbebyggelse samt strekningsvis omlegging av Fv652.

Området er vurdert som mindre attraktivt for bosetting med små muligheter for å kunne utvikle livskraftige lokalsamfunn. Med unntak av muligens Sandvikstrand, er området lite egnet for småbåthavn.

Utbyggingsønskene i området omfatter byggeområde fritidsbebyggelse.

Herad nord-vest Nye forslag: Byggeområde fritid			
Tema		**Verdi**	**Konsekvenser**
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Ikke del av tettstedsutvikling, området tilrettelegges for fritidsbebyggelse.	Ingen konsekvens
3	Støy og forurensing	Ingen.	Ingen konsekvens
4	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Ikke aktuelt.	Ingen konsekvens
Miljø			
5	Landbruk	Prioriterte områder for landbruk/skog berøres. F4 ligger innenfor prioritert område landbruk/skog.	Ingen konsekvens
6	Energi og klima	Ikke aktuelt.	Ingen konsekvens
7	Kulturminner / kulturverdier	Foruten nyere tids kulturminner som steingjerder er det registrerte kulturminner i området sør for F5 som har uavklart status i forhold til fredning	Ingen konsekvens
8	Naturmiljø	F5 har naturtypen edelløvskog dominert av Eik, som er vurdert til C-lokalt viktig. Verdien av denne naturtypen avhenger av alder på skogen og størrelse på lokaliteten. Videre er det leveområde for bever ved Grønnskartjødna, trekkvei for rådyr og elg, yngleområde for skogssnipe ved Trollandsvannet. Ved Grimestad er det leveområde for Småsalamander, samt naturtype «Naturlig fisketomme innsjøer og tjern». Deler av de spredt bebygde områdene ligger innenfor nedbørsfeltet til Framvaren som er vernet etter Naturmangfoldloven.	Ingen/liten negativ konsekvens
9	Landskap / kulturlandskap	Områder angitt som viktig kulturlandskap ligger som områder for spredt utbygging i gjeldene plan.	Ingen konsekvens
10	Friluftsliv og lekeområder	Småbåthavna i Sandvikstrand er lokalisert til sikra friluftsområde. Område for spredt fritidsbebyggelse berører friluftsområde tilknyttet Framvaren.	Ingen konsekvens
Samfunnssikkerhet			
12	Ras, flom, erosjon	Ingen kjent risiko i området.	Ingen konsekvens
Infrastruktur			
13	Teknisk infrastruktur Kapasitet vei, vann og avløp	Området er Ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.	Ingen konsekvens
14	Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage	Skole i Farsund. Ingen betydning siden det ikke åpnes for ny boligbygging i området	Ingen konsekvens
Oppsummering To nye byggeområder. Det er store områder som er avsatt til spredt fritidsbebyggelse. Det er dermed mulig å tilpasse ønsket utbygging til de arealbevarende interessene innenfor området. Spredt utbygging innenfor viktig kulturlandskap må tilpasses landskapsverdiene, det skal ikke bygges på dyrka mark. Småbåthavn i Sandvikstrand anses ikke for å være i vesentlig konflikt med sikret friluftsområde, da dette er et eksisterende bryggeanlegg.			

Forutsetning for bebyggelse i området er separate vann og avløpssystemer. Konfliktene med arealbevarende interesser er små og håndterbare i forhold til spredt utbygging innenfor området. Verdien av edelløvskogen innenfor F5 bør vurderes nærmere.

5.2 Fv 465-aksen

Området dekker arealene nærmest Fv465 fra Sande og nordover til Gjervollstad og kommunegrensen mot Kvinesdal. Dette er den delen av Herad som har best tilgjengelighet og som er mest bebygd. Bebyggelsen har pr i dag en overvekt av fritidsbebyggelse. Med unntak av Åpta og enkelte hyttefelt er bebyggelsen spredt.

Tilgjengeligheten til hovedvegnettet tilsier at denne aksen primært bør reserveres for bosetting, noe stedstilpasset næring, båthavner og øvrig tilrettelegging for bruk av sjø og strandsone.

Det bratte terrenget gjør at mulighetene for boligbygging er begrenset. Det er derfor nødvendig å tenke både helhetlig og langsiktig i forhold til hvilke arealer som skal reserveres for bosetting i dag og i fremtiden. For å få en oversikt over egnede arealer til boligbygging er det gjennomført en egnethetsanalyse i forhold til terrenghelning og sol/skygge. Analysen danner grunnlag for avgrensningen av de områdene som reserveres for boligbygging i dag og i fremtiden.

Fv465 deler Åpta og Sandeområdet i to. Vegen har økende trafikk, og det forventes at økningen vil fortsette. Med unntak av fortau gjennom Åpta sentrum har fylkesvegen ikke langsgående gang- og sykkelveg. På Sande er det bygget en undergang for planfri fotgjengerkryssing.

Ny næringsvirksomhet skal underordnes hensynene til bosetting slik at den ikke svekker områdets attraktivitet som bolig- og rekreasjonsområde.

I gjeldende plan er det lagt til rette for bosetting og næringsvirksomhet (turisme/service) i Åpta, spredt boligbygging på Sande, Åpta og Meland og noe spredt fritidsbebyggelse.

Utbyggingsønskene omfatter byggeområde for boliger, fritidsbebyggelse, båthavner og tilrettelegging for næringsformål.

Delområdet er langstrakt med ulike karaktertrekk. Konsekvensvurderingen for delområdet er derfor delt inn i ytterligere tre delområder:

- Gjervollstad – Meland
- Åpta
- Sande

Gjervollstad – Meland

Nye forslag: Spredt boligbygging og næringsbebyggelse

	Tema	Verdi	Konsekvenser
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Ikke del av tettstedsutvikling, området tilrettelegges for spredt boligbygging og spredt næringsbebyggelse.	Ingen konsekvens
3	Støy og forurensing	Forventet trafikkøkning langs Fv 465. Høyspenttrase krysser området.	Liten negativ konsekvens
4	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Det er ikke gang-/sykkelveg langs Fv 465. Barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg i Farsund.	Negativ konsekvens
Miljø			
5	Landbruk	Prioritert landbruksområde/skogbruk berøres.	Ingen konsekvens
6	Energi og klima	Ligger ikke til rette for gang eller sykkel. Redusert reiseavstand til nabokommuner gir redusert transportbehov i forhold til den regionale arbeidsregionen.	Positiv/negativ konsekvens
7	Kulturminner / kulturverdier	Berøres ikke av nye utbyggingsområder.	Ingen konsekvens
8	Naturmiljø	Ingen registrerte verdier / sårbare arter berøres.	Ingen konsekvens
9	Landskap / kulturlandskap	Utbygging i spredte utbyggingsområder skal tilpasses kulturlandskap/landskap.	Ingen konsekvens
10	Friluftsliv og lekeområder	Foreslåtte utbyggingsområder berører ikke viktige friluftslivsområder/lekeområder.	Ingen konsekvens
Samfunnssikkerhet			
11	Ras, flom, erosjon	Til dels bratt terreng i området. Utbyggingsområdene er tilpasset terrenget. Området er ikke flomutsatt.	Ingen konsekvens
Infrastruktur			
12	Teknisk infrastruktur Kapasitet vei, vann og avløp	Området er Ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.	
13	Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage	Skole i Farsund. Liten betydning på grunn av lite utbyggingsvolum	Ingen/liten negativ konsekvens

Oppsummering
Ingen nye byggeområder. Ingen vesentlige negative konsekvenser.

Åpta

I Åpta er bolig, båthavn og næring/turisme de mest aktuelle utbyggingstemaene. Det åpnes også for fritidsbebyggelse på områder som ikke er egnet for bolig. Deler av Åpta er bratt og skyggefull. Det gjør at egnede arealer til boligbygging er begrenset. Det er også begrensninger pga. 100-mbeltet, jordbruk, hovedvei og høyspenttrase.

Åpta er en naturlig båthavnlokalitet for et stort bakenforliggende dekningsområde. Nye båtplasser må dekke behovene til både ny og eksisterende bebyggelse som mangler båtplass. De marine naturverdiene begrenser mulighetene for båthavner i store deler av Åptabukta. Båthavnene er lokalisert i ytterkanten av det store ålegrassområdet her.

Åpta misjonssenter har signalisert behov for utvidelse på deler av det området som i gjeldende plan er lagt ut til næring, og her er arealbruken endret til planlagt turistanlegg

Åpta

Nye forslag: Byggeområde bolig, fritidsbolig og småbåthavner.

	Tema	Verdi	Konsekvenser
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Tettstedet Åpta har potensial for videre tettstedsutvikling. Området tilrettelegges hovedsakelig for boligbygging og næring/turisme, samt noe fritidsbebyggelse på mindre egnede steder for helårsbeboelse.	Positiv konsekvens
2	Støy og forurensing	Forventet trafikkøkning langs Fv 465. Høyspenttrase krysser området.	Negativ konsekvens
3	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Det er ikke gang-/sykkelveg langs Fv 465, kun fortau gjennom Åpta sentrum. I planen er det vist gang- og sykkelveg mellom Åpta og Sande. Barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg i Farsund.	Negativ konsekvens
Miljø			
4	Landbruk	B3 berører et mindre landbruksområde.	Liten negativ konsekvens
5	Energi og klima	Ligger ikke til rette for gang eller sykkel. Redusert reiseavstand til nabokommuner gir redusert transportbehov i forhold til den regionale arbeidsregionen.	Positiv/negativ konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	Gravfelt ved Kvåle (B3) og gravminne ved Heigarneset (ved fremtidig småbåthavn) er automatiske fredete. Må tas hensyn til ved detaljregulering.	Liten negativ konsekvens
7	Naturmiljø	Innenfor B3 er det registrert edelløvskog med innslag av Alm-lindeskog, samt slåttemark. Store deler av området er nylig uthogd for opparbeiding av tomter etter å ha vært igjengrodd kulturmark. En del gjenværende større trær. Gjenværende naturverdier vil kunne bli tatt hensyn til som verdifulle naturelementer ved en tilpasset videre utbygging av området. Vurdert til C-lokalitet. Innenfor F7 er det rik edellauvskog. Vurdert til C-lokalitet. Båthavn S3 berører Ålegress-samfunn som er vurdert som svært viktig. Båthavn S6 berører lokalt viktig yngleområde for torsk.	Negativ konsekvens
8	Landskap / kulturlandskap	Byggeområde bolig er tilpasset landskapet.	Ingen konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Foreslåtte utbyggingsområder berører 100-metersbeltet til sjø.	Negativ konsekvens
Samfunnssikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Til dels bratt terreng i området. Utbyggingsområdene er i hovedsak tilpasset terrenget.	Ingen konsekvens.
Infrastruktur og gjennomføring			
11	Teknisk infrastruktur Kapasitet vei, vann og avløp	Området er tilknyttet offentlig vann og avløp.	Ingen konsekvens
12	Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage	Skole i Farsund. Liten betydning på grunn av lite utbyggingsvolum	Liten negativ konsekvens

Oppsummering
I gjeldende plan er det lagt til rette for bosetting, næringsvirksomhet (turisme/service), spredt boligbygging og båthavner.

Nytt byggeområde er tilpasset landskap, arealbevarende interesser samt

samfunnssikkerhetsvurderinger.

Det kuperte terrenget vil kunne gi økt utbyggingspress på de flatere jordbruksarealene. Det bør imidlertid være et mål å bevare storparten av disse arealene ubebygde både av hensyn til jordbruksressursene, men også som en fremtidig arealreserve i forhold til en mulig fremtidig sentrumsutvikling.

Med unntak av 100-metersbeltet anses konfliktene med boligbygging for øvrig å være små og håndterbare.

Sande
Kjerringdalen, vest for Sande er trang og skyggefull, og lite egnet for bolig. På Sande er solforholdene noe bedre, men ikke optimale. Til tross for dette er Sande attraktivt for boligbygging. Store områder med dyrka mark begrenser mulighetene for bygging.

Sande

Nye forslag: Byggeområde fritid, spredt boligbebyggelse

	Tema	Verdi	Konsekvenser
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Tettstedet Sande har potensial for videre tettstedsutvikling. Området tilrettelegges for spredt boligbygging.	Positiv konsekvens
2	Støy og forurensing	Forventet trafikkøkning langs Fv 465.	Negativ konsekvens
3	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Det er ikke gang-/sykkelveg langs Fv 465. I planen er det vist gang- og sykkelveg mellom Åpta og Sande. Barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg i Farsund.	Negativ konsekvens
Miljø			
4	Landbruk	Prioritert landbruksområder berøres av område for spredt boligbygging. Planbestemmelsene tillater ikke utbygging på dyrket mark.	Ingen konsekvens
5	Energi og klima	Ligger ikke til rette for gang eller sykkel. Redusert reiseavstand til nabokommuner gir redusert transportbehov i forhold til den regionale arbeidsregionen.	Positiv/negativ konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	Foruten nyere tids kulturminner som steingjerder og veianlegg er det flere automatisk fredete kulturminner i området.	Liten negativ konsekvens
7	Naturmiljø	Rik edelløvskog ligger innenfor område for spredt boligbygging. Utbygging kan tilpasses naturverdiene i området.	Ingen konsekvens
8	Landskap / kulturlandskap	Sande har et verdifullt kulturlandskap. Utbygging i spredte utbyggingsområder skal tilpasses kulturlandskap/landskap.	Liten negativ konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Foreslåtte utbyggingsområder berører områder som er vist som viktige friluftslivsområder. Områdene for spredt utbygging ligger i tilknytning til Fv 465 og eksisterende bebyggelse.	Ingen konsekvens
Samfunnssikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Til dels bratt terreng i området. Det er fare for steinsprang i deler av området. Området er ikke flomutsatt. 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.	Ingen konsekvens
12	Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage	Skole i Farsund. Liten betydning på grunn av lite utbyggingsvolum.	Ingen konsekvens

Oppsummering
I gjeldende plan er det lagt til rette for spredt boligbygging. Foreslåtte utbyggingsområder er noe utvidet i forhold til gjeldende plan, men tilpasset arealbevarende interesser og samfunnssikkerhetsvurderinger.

Det kuperte terrenget vil kunne gi økt utbyggingspress på jordbruksarealene. Fremtidig utbygging i området vil kunne tilpasses landskap og de arealbevarende interessene, samt samfunnssikkerhet. Planbestemmelsene sikrer mot utbygging på dyrka mark.

Med unntak av 100-metersbeltet (F8) anses konfliktene å være små og håndterbare.

5.3 Herad nord-øst

Delområdet dekker arealene øst for Fv465-aksen. Området er lite bebygd, og med unntak av Drange er bebyggelsen spredt. Drange ligger innerst i Drangsfjorden, om lag 6.5 km fra Åpta og ca 18 km fra Lyngdal mot øst. Drange er omkranset av markante fjordsider, og har et aktivt kulturlandskap. På Drange er det en overvekt av boliger. Hoveddelen av bebyggelsen ligger på østsiden av Drangsåna, med noe spredt bebyggelse i åsene rundt tettstedet. Dyrka mark ligger i hovedsak ligger på vestsiden. For øvrig er det hovedsakelig fritidsbebyggelse.

Drange har visst potensial til å kunne utvikle et livskraftig lokalsamfunn, og planen bør bygge opp under dette ved å tilrettelegge for boligbygging her. En utvidelse av det etablerte Drangesamfunnet vil imidlertid kunne komme i konflikt med jordbruks- og landskapsinteressene.

Tilførselsveien til Drange har dårlig standard, og legger begrensninger på større utbygginger her. Dersom det er behov for å begrense utbyggingsomfanget bør boligbebyggelsen prioriteres.

I gjeldende plan er et mindre område lagt ut til spredt boligbygging på Drange. Med unntak av på Drange hvor det er tilrettelagt for nye boliger, er områdene avsatt til fritidsbebyggelse.

Det er vist 4 båthavner, 2 av disse er i tråd med gjeldende plan.

Rundt Opoftevann i nord er store arealer innkjøpt til friluftsformål.

Herad nord-øst

Nye forslag. Byggeområde fritid, spredt boligbebyggelse og småbåthavner.

	Tema	Verdi	Konsekvenser
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Det er spredt boligbebyggelse på Drange. Drange har dårlig potensial for tettstedsutvikling.	Ingen konsekvens
2	Støy og forurensing	Ingen.	Ingen konsekvens
3	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Det er ikke gang-/sykkelveg fra Dragne til Åpta. Barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg i Farsund.	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.	Liten negativ konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	Foruten nyere tids kulturminner som steingjerder og veianlegg er det flere automatisk fredete kulturminner i området.	Liten negativ konsekvens
7	Naturmiljø	Innenfor byggeområde F3 er det registrert kystmyr/slätte- og beitemyr (D02), og beiteskog. Kystmyr er en fellesbetegnelse på myrlokaliteter som er viktige for det biologiske mangfoldet, fordi den har spesielt viktig landskapsøkologisk funksjon, er lokalt eller regionalt sjelden, eller på andre måter utmerker seg i biologisk mangfold-sammenheng. Det er lite myr igjen i boreonemoral vegetasjonssone som bl.a. inkluderer Sørlandskysten. Beiteskog er skog som beites og som har et tydelig beitepreg. Beiteskog har potensial for et stort artsmangfold. Kulturlandskapet innenfor byggeområde F1er vurdert som lokalt viktig i rapport utarbeidet i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Rik edelløvskog ligger innenfor område for spredt fritidsbebyggelse. Sumpskog ved Salthaugbukta (SF2-øst). Spredt utbygging kan tilpasses naturverdiene i området.	Negativ konsekvens
8	Landskap / kulturlandskap	Drange har et verdifullt kulturlandskap. Utbygging i spredte utbyggingsområder skal tilpasses kulturlandskap/landskap. .	Liten negativ konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Deler av utbyggingsområdene F1 og F5 ligger i 100m-beltet til sjø.	Negativ konsekvens
Samfunnssikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Til dels bratt terreng i området. Det er fare for steinsprang i deler av området. Området ved Drangeåna kan være flomutsatt. Ved Solheim (F1) er det fare for steinsprang. Det er mulig å tilpasse byggeområde og spredt bebyggelse i forhold til fareområdene.	Liten negativ konsekvens.
Infrastruktur			
11	Teknisk infrastruktur Kapasitet vei, vann og avløp	Vei frem til Drange har dårlig kapasitet. Området er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.	
12	Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage	Skole i Farsund. Liten betydning på grunn av lite utbyggingsvolum	Ingen konsekvens

Oppsummering
I gjeldende plan er det lagt til rette for spredt boligbygging, byggeområde fritidsbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse samt båthavner. Foreslått nytt utbyggingsområde er tilpasset landskap og samfunnssikkerhetsvurderinger.

Byggeområdene F1 og F3 er vurdert som C-områder, dvs. lokalt viktige for biologisk mangold og kulturlandskap. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for disse områdene vil det være viktig å få en nærmere avklaring av hvordan en eventuell utbygging kan tilpasses naturverdiene i området.

Dragne har et verdifullt kulturlandskap. Boligbygging må tilpasses landskapet. Det kuperte terrenget vil kunne gi økt utbyggingspress på jordbruksarealene. Det bør imidlertid være et mål å bevare storparten av disse arealene av hensyn til jordbruksressursene. Fremtidig utbygging i området vil kunne tilpasses landskap og de arealbevarende interessene, samt samfunnssikkerhet. Planbestemmelsene sikrer mot bygging på dyrka mark.

Med unntak av F1, F3 og 100-metersbeltet anses konfliktene å være små og håndterbare. For F1 og F3 bør det foretas en nærmere kartlegging og avgrensning av naturverdiene for å avklare utbyggingspotensialet.

5.4 Herad - sør

Delområdet omfatter arealene sør for Sande. Bebyggelsen er i hovedsak lokalisert langs Åptafjorden og på og rundt Øyna. Øvrige områder er spredt bebygd. Med unntak av deler av Øyna er det stor overvekt av fritidsbebyggelse.

Gjeldende plan legger opp til bolig vest for høyspentlinja på Øyna som er solrik, sjønær og har god tilgjengelighet. Dette er den mest attraktive delen av Øyna som bør reserveres for bolig i fremtiden. På østsiden er det hovedsakelig fritidsbebyggelse. Dette prinsippet er i hovedsak videreført i ny plan.

Tidligere Fv465 gjennom området har brukbar standard, og kan tåle økt trafikk.
Arealene langs denne veien er godt egnet for bygging, og er lagt ut til fritidsbebyggelse med unntak av Hoveland som er reservert for bolig.

De store ubebygde heiområdene dekker bl.a. nedslagsfeltet til kommunens hoveddrikkevannskilde og store arealer som er innkjøpt til friluftsformål.

Ny utbygging vil kreve at det blir tilrettelagt for nye båtplasser. Det er regulert en båthavn på Hoveland, men den vil ikke kunne dekke behovene til ny bebyggelse. Denne båthavna er også krevende å bygge ut pga dybdeforhold og værutsatthet. Båtplassene på Sande vil kunne dekke noe av behovet. Andre muligheter er Bedringsås hvor en grunneier har ønske om å bygge båthavn, Møllebukta og Kjørefjord (utenfor planområdet). I planen er det vist båthavn i Møllebukta i tråd med gjeldende plan. Øvrige båthavnlokaliteter i gjeldende plan som ikke er regulert eller utbygd er også videreført. Ønske om båthavn på Bedringsås ligger innenfor gjeldende reguleringsplan, og forutsettes avklart gjennom en endring av denne planen.

Herad Sør

Nye forslag: Byggeområde fritid, spredt bolig- og fritidsbebyggelse, samt småbåthavn.

	Tema	Verdi	Konsekvenser
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Herad sør har ingen tettstedsteder og ligger utenfor område for fremtidig prioritert boligbygging med unntak av Hoveland, Øyna og Lindland. Delområdet tilrettelegges hovedsakelig for fritidsbebyggelse.	Ingen konsekvens
2	Støy og forurensing	Høyspentledning krysser området..	Negativ konsekvens
3	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Det er ikke gang-/sykkelveg i området. Barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg i Farsund.	Negativ konsekvens
Miljø			
4	Landbruk	Prioritert landbruksområder berøres.	Liten negativ konsekvens
5	Energi og klima	Ligger ikke til rette for gang eller sykkel.	Negativ konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	Foruten nyere tids kulturminner som steingjerder er det flere automatisk fredete kulturminner i området.	Ingen konsekvens
7	Naturmiljø	Innenfor områdene F11, 12 og F13 finner en havstrand, kulturlandskap, høstingsskog, rik edelløvskog I form av hasselkratt og svartor sumpskog. Vegetasjonen i disse områdene består av kratt av hassel, hegg, hyll, svartor, selje, rogn og bjørk. Enkelte styvingstrær av selje. Områdene er vurdert til C-lokaliteter. Innenfor F17 er det registrert beiteskog/rik edelløvskog. Denne er vurdert som en B-lokalitet. Innenfor F16 er det et lokalt viktig kulturlandskap (C-lokalitet). Ingen spesielt hensynskrevende artsforekomster er registrert og lokaliteten mangler tegn på kontinuitet. F18 er del av et område med gode naturkvaliteter. Selve utbyggingsområde består av en rik edelløvskog med innslag av alm-lindeskog. Området er vurdert til en C-lokalitet. Innenfor F20 er det rik edelløvskog og kulturlandskap med slåttemark. Naturverdiene er vurdert til C-lokalitet, men rapporten indikerer at en mer inngående studie av området kan gi området en høyere verdi. Samme vurdering er gitt for kulturlandskap på F23. F22 har rik edelløvskog med innslag av alm-lindeskog med et titalls store individer av lerk. For øvrig alm, lind og ask. For øvrig er området dominert av plantasjeskog av gran og furu. Deler av kantene av skogsteigen inneholder kulturlandskap. Området er vurdert til en C-lokalitet. På Børo (F15) er det registrert kulturlandskap med naturbeitemark og sannsynlig slåttemyr. Utforminger: bjørk, eik, lynghei, granplantasje, sauetelg, einstape og einer. Området er vurdert til C-lokallitet. Innenfor B4 er det registrert Edelløvskog, svartor sumpskog og kulturlandskap som er vurdert til C-lokalitet. Småbåthavn S9 ligger i lokalt viktig vinterbeiteområde for	Negativ/liten negativ konsekvens

		andefugl.	
8	Landskap / kulturlandskap	Det er flere områder som berører verdifullt kulturlandskap, og noen utbyggingsområder er noe eksponert i landskapet. Utbygging i spredte utbyggingsområder skal tilpasses kulturlandskap/landskap.	Liten negativ konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Deler av foreslåtte utbyggingsområder berører områder som er vist som viktige regionale friluftslivsområder samt 100-metersbeltet til sjø F16, F17, F18 og F20. Ytterst på Saltnes, F11, er det	Negativ konsekvens
Samfunnssikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Til dels bratt terreng i området. Det er fare for steinsprang i deler av området. Området er ikke flomutsatt. 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. Deler av området, Ramneheia, er nedbørsfelt for drikkevann.	Ingen konsekvens
12	Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage	Skole i Farsund. Liten betydning på grunn av lite utbyggingsvolum	Ingen konsekvens

Oppsummering

I gjeldende plan er det lagt til rette for bolig og fritidsbebyggelse.

Det er store områder som er avsatt til spredt bebyggelse. Ved utbygging innenfor områdene vil det være mulig å ta hensyn til arealbevarende interesser, landskap samt samfunnssikkerhet.

For å ivareta behovene for båtplasser både til ny og eksisterende bebyggelse som mangler båtplass, og det foreslått en ny båthavn i Sandebukta.

Det er behov for nærmere avklaring av naturverdiene innenfor byggeområdene. Med unntak av i 100-m beltet er konfliktene med arealbevarende interesser små og håndterbare.

5.5 Spind - nord

Delområdet omfatter arealene langs Fv43 og nord for kommunedelplanen for kystsonen i Spind. Fv43 deler området i to. Området er i hovedsak spredt bebygd med bolig- og fritidsbebyggelse. Det er ca dobbelt så mange boliger som fritidsboliger innenfor delområdet. Storparten av boligene er lokalisert nærmest Farsund by og nord for Fv43.

I gjeldende plan er store områder lagt til rette for spredt bolig- og fritidsbebyggelse. I området nærmest Farsund by er det vist nye byggeområder for bolig og nye båthavner samt et mindre område med eksisterende fritidsbebyggelse. På Havik og Farbrot er det tilrettelagt for noe næring.

Planen viderefører dette utbyggingsmønsteret ved å legge til rette for spredt boligbygging. Bebyggelsen er lokalisert i mindre grender til dels på begge sider av hovedveien. Byggeavstanden til hovedvei er bestemt av byggegrensen (50m) og støysonene.

I strandsonen i Bekkevik er det en blanding av boliger og fritidsbebyggelse som er bygget uten plan. Her er arealdisponeringen i gjeldende arealdel videreført. Det samme gjelder resten av Bekkevik som er utlagt til spredt boligbygging. Her er utbyggingsmulighetene mer begrenset pga topografi og skyggeforhold. Regulert masseuttak med pukkverk vil også kunne legge begrensninger på fremtidig boligbygging her (støv og støy).

I resten av nordre Spind er boligbebyggelsen spredt, og ofte blandet med fritidsbebyggelse. Det mangler en tydelig bosettingsstruktur. Gjeldende plan legger opp til å styre boligbyggingen til noen områder. Resterende arealer langs hovedveien bør reserveres for bolig på lang sikt.

Boligbyggingen er foreslått spredt på de arealene som ligger nærmest Fv43. Arealene som er mer perifere og mindre tilgjengelige, er foreslått for spredt fritidsbebyggelse.

Områdene nærmest Fv43, og de områdene som i dag har overvekt av boliger og/eller potensial til å kunne utvikle livskraftige lokalsamfunn reserveres for fremtidig bosetting. Fritidsbebyggelsen lokaliseres utenfor bosettingsområdene. Tilrettelegging for næring vil først og fremst handle om landbruk og noe servicenæringer.

Planlagte båthavner i gjeldende plan er videreført i planforslaget.

Spind nord

Nye forslag: Spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

	Tema	Verdi	Konsekvenser
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Spind nord har ingen tettstedsteder men ligger på aksen mellom Farsund by og Lyngdal sentrum. Områdene nærmest byen er mest utbygd. Planforslaget viderefører byggeområder for bolig og fritid. Områder for spredt bolig- og fritidsbebyggelse er noe utvidet.	Ingen konsekvens
2	Støy og forurensing	Trase for høyspent krysser områder. Etablert massetak i området øst for Bekkevik.	Liten negativ konsekvens
3	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Det er ikke gang-/sykkelveg langs Fv43 pr i dag. Det er imidlertid avsatt arealer i gjeldene kommuneplan for GS, og deler av traseen er regulert. Barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg i Farsund.	Negativ konsekvens
Miljø			
4	Landbruk	Prioritert landbruksområder i berøres.	Ingen konsekvens
5	Energi og klima	Ingen gang-/sykkelvei. Nye gs er planlagt langs Fv 43.	Negativ konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	Foruten nyere tids kulturminner som steingjerder er det flere automatisk fredete kulturminner i områder for spredt utbygging. Område for båthavn har gravfelt på hver side inne i bukta.	Ingen konsekvens
7	Naturmiljø	De østlige deler av området og lia ned mot sjøen har naturtypen gammel fattig edellauvskog (F02) med eikeskog (F0201) utforming. De høyereliggende områdene og de mer eksponerte delene av terrenget har kystfuruskog (F12) med oseanisk lågurt-furuskog (F1202) som utforming. Området er vurdert til en C-lokalitet siden ingen spesielt hensynskrevende artsforekomster er registrert og fordi lokaliteten mangler kontinuitet. Ved Bekkevik (B7/F24) er det registrert havstrand/kyst med innslag av rik edelløvskog. Området er vurdert til en C-lokalitet. Innenfor B6 er det slåttemark og rik edelløvskog. Området er vurdert til en C-lokalitet Nord-øst i området, hvor det i gjeldene plan er avsatt arealer til spredt bolig og hyttebygging (SF15, SB15) er det flere naturtyper som er registrert i «naturbase»: rik edelløvskog, gammel fattig edellauvskog, beiteskog viktig bekkedrag. Innenfor nytt område foreslått til spredt hyttebygging er det rik edelløvskog. Utbygging kan tilpasses naturverdiene i området etter nærmere kartlegging av området. Småbåthavn S 10 berører lokalt viktig ålegress-samfunn.	Negativ/ liten negativ konsekvens
8	Landskap / kulturlandskap	Nye områder for spredt utbygging berører i liten grad kulturlandskapsområder. Utbygging i spredte utbyggingsområder skal tilpasses kulturlandskap/landskap.	Liten negativ konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Område SF15 og SB15 berører områder som lokalt er vurdert som viktig område for friluftsområde.	Liten negativ konsekvens
Samfunnssikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Ingen kjente risiko	Ingen 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
I gjeldende plan er det lagt til rette for spredt boligbygging, og noe spredt fritidsbebyggelse. I planforslaget er det foreslått mindre utvidelser av disse. Foreslåtte utbyggingsområder er videreført i tråd med gjeldende plan.

Fylkesvegen har stor trafikk, og mangler langsgående gang- og sykkelveg. Det er i dag boliger på begge sider av vegen, og dette er trafikksikkerhetsmessig uheldig.

5.6 Spind - sør

Delområdet omfatter de deler av østre Spind som ikke inngår i kommunedelplanen for kystsonen i Spind (Spindsplanen). Området er lite bebygd. Bebyggelsen er spredt med overvekt av fritidsbebyggelse.

I gjeldende plan er det lagt til rette for ny fritidsbebyggelse. Nye utbyggingsønsker omfatter fritidsbebyggelse og enkelte boliger.

Beliggenheten og tilgjengeligheten til dette området tilsier at det er best egnet for fritidsbebyggelse

Spind sør **Nye forslag:** Spredt fritidsbebyggelse.			
Tema		**Verdi**	**Konsekvenser**
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Spind sør har ingen tettstedsteder og ligger utenfor område for fremtidig prioritert boligbygging. Området tilrettelegges for spredt fritidsbebyggelse.	Ingen konsekvens
2	Støy og forurensing	Ingen.	Ingen konsekvens
3	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Det er ikke gang-/sykkelveg i området.	Ingen konsekvens
Miljø			
4	Landbruk	Prioritert landbruksområder/skog berøres noe.	Ingen konsekvens
5	Energi og klima	Ligger ikke til rette for gang eller sykkel.	Negativ konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	Foruten nyere tids kulturminner som steingjerder er det automatisk fredete kulturminner i området.	Ingen konsekvens
7	Naturmiljø	Deler av området som er avsatt for spredt fritidsbebyggelse i gjeldende plan er del av yngleområde for orrfugl.	Liten negativ konsekvens
8	Landskap / kulturlandskap	Ingen nye utbyggingsområder berører viktige landskap/kulturlandskapsinteresser.	Ingen konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Deler av foreslåtte utbyggingsområder berører områder som er vist som lokalt viktige friluftslivsområder	Liten negativ konsekvens
Samfunnssikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Ingen kjente forhold.	Ingen 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 I gjeldende plan er det lagt til rette for spredt fritidsbebyggelse som videreføres i planforslaget. Konfliktene med spredt utbygging er små og håndterbare.			

6 SAMMENFATNING

6.1 Planforslaget

Planforslaget omfatter plankart og bestemmelser. Når planen er vedtatt vil disse dokumentene være juridisk bindende for arealforvaltningen.

Plankartet viser utbyggingsområder, områder for landbruk, natur og friluftsformål, bruk og vern av sjø og hensynsoner.

Planforslaget viderefører gjeldende plan supplert med følgende nye områder:

- Nye byggeområder for boliger på Åpta (deler av B1 og B3),
- Utvidede områder for spredt boligbygging på Meland, Drange, Sande, Hoveland, Lindland og i nordre Spind
- Nye byggeområder for fritidsbebyggelse på Åpta (F3, F4, F5 og F7), Sande (F8), Høyland og Sæveland (F14 og F16) og Øyna (F19, F21 og F22)
- Utvidede områder for spredt fritidsbebyggelse på Drange, Sande og nordre Spind
- Nytt område for spredt næringsbebyggelse på Gjervollstad
- Nye småbåthavner på Drange, Åpta, og Sande

I tillegg kommer de utbyggingsområdene som videreføres fra gjeldende plan. Planens samlede utbyggingsmuligheter fremgår av tabellen nedenfor.

Delområde	Bolig	Fritid	Næring/turisme	Småbåthavner
Herad NV		Områder: 150 da Spredt: 60 enheter		1 båthavn
Fv465 - aksen	Områder: 178 da Spredt: 35 enheter	Områder 139 da	Områder: 15 da Spredt: 5 enheter	3 båthavner
Herad NØ	Spredt. 5 enheter	Områder: 141 da Spredt: 90 enheter		4 båthavner
Herad S	Områder: 262 da Spredt: 20 enheter	Områder: 398 da Spredt: 180 enheter		5 båthavner
Spind N	Områder: 395 da Spredt: 100 enheter	Spredt: 70 enheter	Spredt: 5 enheter	4 båthavner
Spind Ø		Spredt: 30 enheter		
Sum	Områder: 835 da Spredt: 160 enheter	Områder: 819 da Spredt: 430 enheter	Områder: 15 da Spredt: 10 enheter	17 båthavner

Landbruks- natur- og friluftsområdene
Storparten av planområdet er vist som landbruks- natur og friluftsområder. I deler av disse områdene er det åpnet for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse slik det fremgår av tabellen ovenfor

Bruk og vern av sjø
Med unntak av småbåthavner er sjøområdene lagt ut til ferdsel, fiske, natur- og friluftsområder. Planen legger ikke til rette for akvakultur.

Hensynssoner
Planen 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 ivaretatt i planbestemmelsenes § 1.1b)

6.2 Planbestemmelser og retningslinjer

For å ivareta ulike hensyn er det gitt bestemmelser og retningslinjer til planen.

Bestemmelsene er juridisk bindende. Retningslinjene vedtas av kommunestyret, og skal legges til grunn for arealforvaltningen, men de er ikke juridisk bindende.

§ 1 er generelle bestemmelser som gjelder uavhengig av arealbruksformål
§§ 2-4 er knyttet opp mot bestemte arealbruksformål
§ 5 omhandler hensynssoner og gjelder uavhengig av arealbruksformål

§ 1.1 omhandler plankrav.

Det er krav om reguleringsplan for all ny bebyggelse med unntak av tiltak som er nevnt i byggeforskriften § 4-1 (pkt. c). Dette gjelder tiltak som normalt ikke krever søknad og tillatelse (mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom, mindre tiltak på eksisterende byggverk og mindre tiltak utendørs)

Pkt. a) omhandler bebyggelse og anlegg (byggeområder mv.), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (veger, parkering mv) samt småbåthavner. Her skal det alltid utarbeides plan før det utføres arbeid og tiltak

Pkt. b) omhandler spredt bebyggelse. Her er plankravet i særlig grad knyttet opp mot hensynene til arealbevarende interesser, og skal sikre at disse interessene blir ivaretatt.

I tillegg er det gitt retningslinjer for å ivareta hensynene til landskap og behovet for grønnstruktur.

§ 1.2 omhandler rekkefølgekrav.

Her er det gitt retningslinje som skal sikre trafikksikre løsninger i forbindelse med ny boligbygging.

§ 1.3 omhandler byggegrenser og funksjonskrav.

Pkt. a) omtaler de byggeområdene hvor det kan bygges i 100m beltet til sjøen.

Pkt. b) gir kommunen mulighet til å innkreve et beløp for manglende parkeringsdekning som alternativ til opparbeidelse av parkeringsplasser.

§ 1.4 omhandler midlertidige transportable konstruksjoner og anlegg.

Bestemmelsen gir kommunen mulighet til å forby uønsket oppankring av flytende hytter, husbåter og lignende.

§ 1.5 omhandler forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid.

Pkt. a) skal sikre landbruksadkomst fra offentlig veg til bakenforliggende landbruksarealer i forbindelse med bygging.

Pkt. b) knytter den overordna risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som er utarbeidet i forbindelse med denne planen til den videre detaljplanleggingen og detalj-ROS-analysene.

§ 2.1 omhandler spesifikke krav til lekeareal og grønnstruktur i boligområder
§ 2.2 omhandler spesifikke krav til fritidsbebyggelse

§ 3.1 omhandler krav til lokalisering av bygg i landbruksdrift

§ 3.2 omhandler bestemmelser om omfang og lokalisering av spredt bebyggelse
a) Forbud mot bygging på og nær dyrka mark
b) Forbud mot bygging nær vann og vassdrag
c) Fremhever hensynene til friluftslivet, jf. § 1.1.b)
d) Krav om avløpsløsning for fritidsbebyggelse
e) Omfang av nye boliger i de enkelte delområder
f) Omfang av nye fritidsboliger i de enkelte delområder
g) Omfang av nye næringsbygg i de enkelte delområder

§ 4.1 gir bestemmelser om utforming av småbåthavner
§ 4.2 tillater bygging i 100m beltet for nærmere angitte formål

§ 5.1 har forbud mot forurensning av nedbørsfeltet til drikkevannskilden på Ramneheia
§ 5.2 hensyntar risiko for havnivåstigning i forbindelse med bygging (jf. ROS-analysen)
§ 5.3 setter forbud mot bygging av boliger mv. i magnetfeltsonene til høyspentlinjer
§ 5.4 setter krav til utredning/undersøkelse av aktsomhetsområder for steinsprang
§ 5.5 opplyser om båndlagte områder etter naturvernloven innenfor planområdet
§ 5.6 angir hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

6.3 Sammenfatning konsekvenser

6.3.1 Støy og forurensing

Enkelte nye boligområder må vurderes nærmere i forhold til behov for støyskjerming mot vei, men det er trolig snakk om marginale støyproblemer for områdene som ligger nærmest Fv465 og Fv43.

Deler av boligområdene kan være eksponert for trafikkstøy. Områder ved Bekkevik kan være utsatt for støy fra steinuttak. For øvrig må det tas hensyn til høyspenttraseene som krysser planområdet. Planen legger ikke til rette for ny virksomhet som gir støy eller forurensing.

6.3.2 Barn og unge - Trafikksikkerhet

Boligområdene ligger gjennomgående i områder som er dårlig tilrettelagt for gang og sykkel, med lange avstander til skole og organiserte fritidsaktiviteter.

6.3.3 Naturmangfoldloven

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. I flere tilfeller gjelder dette tidligere kulturmark som i forskjellige stadier er i ferd med å gro igjen. 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.

6.3.4 Landbruk

Samlet sett har planen små negative konsekvenser for jordvernet i og med at planbestemmelsene sikrer at spredt utbygging ikke skal skje på dyrka mark.

6.3.5 Kulturminner

Planen berører i liten grad kulturminner eller kulturverdier direkte. Utbyggingsområdene kan tilpasses kulturminneverdiene.

6.3.6 Samfunnssikkerhet

Det er foretatt en overordnet ROS-analyse. Lokaliseringen av nye utbyggingsområder er gjort ut fra kunnskapen om risiko- og sårbarhetsforhold. Hensynene til havnivåstigning, hovedveiene, høyspent, sårbare objekter og drikkevann 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. Bl.a. vil faren for flom, steinsprang og snøskred avklares i denne analysen.

6.3.7 Infrastruktur

De ulike områdene krever i ulik grad behov for nye framføringer av vann/avløp. Det er kun Åpta som pr i dag er tilknyttet offentlig vann/avløp.

Innenfor de øvrige utbyggingsområdene vil det være nødvendig med separate vann/avløps-løsninger.

Tabell 1 Sammenfatning av konsekvenser

Tema			Konsekvenser
SAMFUNN, HELSE OG TRIVSEL			
Miljøvennlig tettstedsutvikling	+/-	Delvis positive og delvis negative	Fortetting og nye utbyggingsområder for boliger bygger opp under eksiterende bosettingsområder i områder av Farsund kommune som pr i dag i hovedsak er spredt utbygd. En styrking av eksisterende bosetting sikrer et fremtidig godt bomiljø og utnytter fordelene som ligger i de nye veiforbindelsene. 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 attraktive for boligbygging.
Støy og forurensing	0/-	Ingen vesentlige konsekvenser	Noen områder kan bli utsatt for støy fra Fv465, samt være berørt av høyspentlinje. Ingen utbyggingsområder genererer selv støy eller forurensing.
Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	-	Negative konsekvenser	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.
MILJØ			
Landbruk	0	Ingen	Dyrka mark er i all hovedsak beskyttet mot utbygging.
Kulturminner / kulturverdier	0	Ingen vesentlige konsekvenser	Ingen kjente automatisk fredete kulturminner blir direkte berørt. Utbygging skal ta hensyn til kulturminner/kulturlandskap.
Naturmiljø, landskap og friluftsliv	0/-	Liten negativ konsekvens	I forhold til naturmiljø, landskap og friluftsliv gir planen ingen vesentlige konsekvenser ut over at noen utbyggingsområder ligger innenfor 100-metersvbeltet til sjø. Det er krav om tilpassing til ved utbygging i/ved verdifullt kulturlandskap.
SAMFUNNSSIKKERHET			
Ras, flom og erosjon	0/-	Ingen /negative	Enkelte av områdene må undersøkes nærmere for ras og flom.
INFRASTRUKTUR			
Teknisk infrastruktur	0/-	Noe negative konsekvenser	De fleste områdene krever etablering av separate anlegg for vann/avløp. Byggeområder på Åpta-kan kobles til eksisterende kommunale anlegg.

Ved utarbeidelse av forslag til kommunedelplan har det vært lagt stor vekt på å finne egnede utbyggingsområder, det vil si områder med lav konfliktgrad og som anses for å være egnede. 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.

Samlet sett gir derfor planforslaget ingen eller kun noen mindre negative konsekvenser. De negative konsekvensene har i hovedsak sammenheng med at området pr i dag er lite utviklet. På grunn av at Herad tidligere hadde en svært perifer beliggenhet er det i svært liten grad tilrettelagt med f.eks. gang-sykkelveger eller teknisk infrastruktur i området. Et annet forhold er at terrenget i Herad er svært krevende, og at det innenfor deler av området er rasfare.

7 POLITISK BEHANDLING

I forbindelse med vedtak om høring, vedtok formannskapet 27.08.13 følgende tillegg til administrasjonens forslag:

Innspill nr. / plan ID	Hensyn som skal vektlegges i planutformingen
29 / F26	Fritidsbebyggelse, terrenghelning, drikkevann
76 / F25	Fritidsbebyggelse, terrenghelning, hovedvei og høyspent
79C / F4	Fritidsbebyggelse vest for Fv465, terrenghelning, hovedvei og høyspent
112-149 / F17, F27, F28	Fritidsbebyggelse på egnet terrenghelning. Nedre del gis adkomst fra sjø (ikke veiadkomst ovenfra til sjøen)

Endringene er innarbeidet i høringsforslaget datert 27.08.13
Innspillene er tilpasset samfunnssikkerhetshensyn, egnet terrenghelning, byggeavstand til hovedvei og høyspentkorridorene. Endelig avgrensning av byggeområdene skjer i forbindelse med detaljplanleggingen sammen med utforming av adkomstløsning.

Innspill 29: Adkomst til området må legges utenfor nedslagsfeltet for drikkevann
Innspill 76: Adkomst tilknyttes eksisterende vei (tidligere Fv465 som er omlagt)
Innspill 79C: Ny adkomst fra nåværende (ny) Fv465
Innspill 112.149: Øvre del gis adkomst fra regulert vei. Det skal ikke bygges vei mellom øvre og nedre del. Nedre del får kun adkomst fra sjøsiden.

Endringene innebærer en utvidelse av byggeområder for fritidsbebyggelse i Herad med 307 daa.

7.1 Konsekvenser

Konsekvensvurderinger av de nye forslagene til utbyggingsområder er foretatt som selvstendige vurderinger, dvs at de ikke inngår i den samlede vurderingen i kapittel 6.3.

Herad nord-vest

Utvidet forslag: F4 – Fritidsbebyggelse

	Tema	Verdi	Konsekvenser
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Området tilrettelegges for fritidsbebyggelse. Ikke del av prioriterte områder for boligbygging.	Ingen konsekvens
2	Støy og forurensing	Høyspentledning tangerer området.	Ingen konsekvens
3	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Ikke aktuelt	Ingen konsekvens
Miljø			
4	Landbruk	Deler av området er «Prioritert landbruksområder» (skogbruk).	Ingen konsekvens
5	Energi og klima	Ligger ikke til rette for gang eller sykkel.	Ingen konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	Steingjerder.	Ingen konsekvens
7	Naturmiljø	Ingen spesielt verdifulle naturtyper registrert.	Ingen konsekvens
8	Landskap / kulturlandskap	Området innbefatter en tydelig topp på en lang fjellrygg. Toppen ligger høyt og er en del av ryggen mellom Sævelandsvannet og Rutlevannet. Arealene faller fra kollen og mot nord, nordøst og nordvest. Ryggen og toppen er en del av et større sammenhengende visuelt landskapsbilde, som ikke bør brytes med bebyggelse.	Negativ konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Ingen viktige friluftsområder berøres.	Ingen konsekvens
Samfunnssikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Ingen fareområder er registret.	Ingen 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	Ikke aktuelt	Ingen konsekvens

Oppsummering

Det er få konflikter ved en utbygging av området. Den mest vesentlige konsekvensen er i forhold til landskapsvirkning. Utbygging i området vil medføre at et tydelig og helhetlig naturlandskap punkteres. Noe utbygging kan muligens tilpasses landskapet uten at det forårsaker vesentlige negative konsekvenser.

Herad nord-vest Utvidet forslag: F17 - Fritidsbebyggelse			
Tema		Verdi	Konsekvenser
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Herad sør har ingen tettstedsteder og ligger utenfor område for fremtidig prioritert boligbygging med unntak av Hoveland, Øyna og Lindland. Delområdet tilrettelegges hovedsakelig for fritidsbebyggelse.	Ingen konsekvens
2	Støy og forurensing	Ikke aktuelt	Ingen konsekvens
3	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Det er ikke gang-/sykkelveg i området. Barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg i Farsund.	Ingen konsekvens
Miljø			
4	Landbruk	Et mindre område med dyrka mark tangerer byggeområdet	Ingen konsekvens
5	Energi og klima	Ligger ikke til rette for gang eller sykkel.	Ingen konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	Byggeområdet berører registret kulturminne (ID127486) - Oppmurt gangvei Sellegrot – Slettestranda. Ikke fredet/vernet.	Liten/ingen negativ konsekvens
7	Naturmiljø	Del av registrert beiteskog/rik edelløvskog med kontinuitetspreg. Flere typiske arter for alm-lindeskog og rik soppflora gir verdi B	Negativ konsekvens
8	Landskap / kulturlandskap	Ingen vesentlige landskapsverdier/kulturlandskap berøres.	Ingen konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Foreslått utbyggingsområde ligger innenfor viktig friluftslivsområde, samt 100-metersbeltet til sjø.	Negativ konsekvens
Samfunnssikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Til dels bratt terreng i området. Det kan være fare for steinsprang i store deler av området. Ved utbygging må plassering av bebyggelse 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. Ingen veiforbindelse. Kun tilgjengelig med båt.	Ingen konsekvens
12	Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage	Ikke aktuelt.	Ingen konsekvens
Oppsummering F17 berører noen arealbevarende interesser. 100-metersbeltet til sjø samt naturverdier vurderes som de vesentligste. I tillegg er området utsatt for rasfare.			

Herad sør Nytt forslag: F25 - Fritidsbebyggelse			
Tema		Verdi	Konsekvenser
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Området tilrettelegges for fritidsbebyggelse. Ikke del av prioriterte områder for boligbygging.	Ingen konsekvens
2	Støy og forurensing	Ingen. Sikkerhetssone for høyspenttrase tangerer området.	Ingen konsekvens
3	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Området tilrettelegges for fritidsbebyggelse.	Ingen konsekvens
Miljø			
4	Landbruk	Prioritert landbruksområder (skog) berøres.	Ingen konsekvens
5	Energi og klima	Ligger ikke til rette for gang eller sykkel.	Ingen konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	Området berører et registrert, ikke fredet kulturminne/veganlegg (ID: 127507, 127477 og 127542)	Liten negativ/Ingen konsekvens
7	Naturmiljø	Ingen spesiell verdi registrert	Ingen konsekvens
8	Landskap / kulturlandskap	Arealet ligger i et større sammenhengende naturlandskap uten større inngrep. Landskapet karakteriserers av bratte fjellsider. I områdets sørlige del er denne fjellside avslutningen på en større sammenhengde landskapsform. Pga. store terrengformer- og sprang, samt vanskelig tilgjengelige arealer er området i hovedsak vanskelig å forene med bebyggelse.	Negativ konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Ingen viktige friluftsområder berøres.	Ingen konsekvens
Samfunnssikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Ingen fareområder er registret.	Ingen 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	Ikke aktuelt.	Ingen konsekvens
Oppsummering Prioritert landbruksområde skog er en kommunal prioritering. Ingen regionale/nasjonale verdier berøres. Pga. topografien i området vil en utbygging i området mest sannsynlig medfører vesentlige terrenginngrep i et område som pr i dag er lite berørt.			

Herad sør

Nytt forslag: F26 - Fritidsbebyggelse

	Tema	Verdi	Konsekvenser
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Herad sør har ingen tettstedsteder og ligger utenfor område for fremtidig prioritert boligbygging med unntak av Hoveland, Øyna og Lindland. Delområdet tilrettelegges hovedsakelig for fritidsbebyggelse.	Ingen konsekvens
2	Støy og forurensing	Ikke aktuelt	Ingen konsekvens
3	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Området tilrettelegges for fritidsbebyggelse.	Ingen konsekvens
Miljø			
4	Landbruk	Ikke aktuelt	Ingen konsekvens
5	Energi og klima	Ligger ikke til rette for gang eller sykkel.	Ingen konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	Ingen registrerte kulturminner	Ingen konsekvens
7	Naturmiljø	Ingen spesiell verdi registrert	Ingen konsekvens
8	Landskap / kulturlandskap	Området ligger høyt i terrenget og avgrenses naturlig langs en bratt fjellside i øst og nordøst. Området er en del av et større sammenhengende landskap på et platå hevet naturlig opp fra fjorden med steile fjellsider mot vannet i sør og mot dalen i nord. Bebyggelsen vil dele landskapsrommet, ligge høyt og eksponert fra flere vinkler. Landskapet her vurderes til å være ganske sårbart for utbygging.	Negativ konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Foreslått utbyggingsområde ligger innenfor viktig friluftslivsområde	Liten negativ konsekvens
Samfunnssikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Ingen fareområder er registret.	Ingen 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	Ikke aktuelt.	Ingen konsekvens

Oppsummering

Det er få konflikter ved en utbygging av området. Den mest vesentlige konsekvensen er i forhold til landskapsvirkning. Et byggeområde vil kunne bli til dels svært eksponert pga beliggenheten på toppen.

Konsekvensene for friluftsliv knyttes særlig opp mot at området gir god utsikt over Farsund og fjordområdene rundt.

Atkomst til området må legges utenfor nedslagsfelt for drikkevannskilde.

Herad Sør

Nytt forslag: F27 - Fritidsbebyggelse

	Tema	Verdi	Konsekvenser
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Herad sør har ingen tettstedsteder og ligger utenfor område for fremtidig prioritert boligbygging med unntak av Hoveland, Øyna og Lindland. Delområdet tilrettelegges hovedsakelig for fritidsbebyggelse.	Ingen konsekvens
2	Støy og forurensing	Ikke aktuelt	Ingen konsekvens
3	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Det er ikke gang-/sykkelveg i området. Barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg i Farsund.	Ingen konsekvens
Miljø			
4	Landbruk	Ikke aktuelt.	Ingen konsekvens
5	Energi og klima	Ligger ikke til rette for gang eller sykkel.	Ingen konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	Steingjerder, samt et gammelt sommerfjøs. Den delvis sammenraste bygningen er ca 5x5 meter og består av delvis fast stein og steinmurer. Taket er av tømmerstokker og blikkplater, men svært ødelagt. Ikke vernet/fredet.	Ingen konsekvens
7	Naturmiljø	Del av registrert beiteskog/rik edelløvskog med kontinuitetspreg. Flere typiske arter for alm-lindeskog og rik soppflora gir verdi B.	Negativ konsekvens
8	Landskap / kulturlandskap	F27 er et svært kupert toppområde ved Hjortedalen. Dette areal ligger høyt i landskapet uten umiddelbar ryggdekning, inngrep og bebyggelse vil derfor mest sannsynlig være meget synlige både fra Sellegrodsfjorden og Farsund sentrum og står i fare for at danne silhuett. Toppen frarådes derfor at benytte til utbygging.	Negativ konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Foreslått utbyggingsområde ligger innenfor viktig friluftslivsområde.	Liten negativ konsekvens
Samfunnssikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Ingen fareområder er registrert.	Ingen konsekvens.
Infrastruktur			
11	Teknisk infrastruktur Kapasitet vei, vann og avløp	Området er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Veiforbindelse kan skje via område for spredt fritidsbebyggelse.	Ingen konsekvens
12	Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage	Ikke aktuelt.	Ingen konsekvens

Oppsummering

Det er få konflikter ved en utbygging av området. Den mest vesentlige konsekvensen er i forhold til landskapsvirkning. Et byggeområde vil kunne bli til dels svært eksponert pga beliggenheten på brinken/toppen.

Området er del av et område med verdifullt naturmangfold.

Herad Sør Nytt forslag: F28 - Fritidsbebyggelse			
Tema		**Verdi**	**Konsekvenser**
Samfunnsutvikling			
1	Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi	Herad sør har ingen tettstedsteder og ligger utenfor område for fremtidig prioritert boligbygging med unntak av Hoveland, Øyna og Lindland. Delområdet tilrettelegges hovedsakelig for fritidsbebyggelse.	Ingen konsekvens
2	Støy og forurensing	Ikke aktuelt	Ingen konsekvens
3	Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	Ikke aktuelt	Ingen konsekvens
Miljø			
4	Landbruk	Ikke aktuelt	Ingen konsekvens
5	Energi og klima	Ligger ikke til rette for gang eller sykkel.	Ingen konsekvens
6	Kulturminner / kulturverdier	Gammel oppmurt gangvei/skolevei fra Sandvika til Heiestronda skole. Ikke vernet/fredet.	Ingen konsekvens
7	Naturmiljø	Mindre del av registrert beiteskog/rik edelløvskog med kontinuitetspreg. Flere typiske arter for alm-lindeskog og rik soppflora gir verdi B.	Liten negativ konsekvens
8	Landskap / kulturlandskap	Ingen vesentlige landskapsverdier/kulturlandskap berøres.	Ingen konsekvens
9	Friluftsliv og lekeområder	Utbyggingsområdet ligger innenfor «viktige regionale friluftslivsområder»	Liten negativ konsekvens
Samfunnssikkerhet			
10	Ras, flom, erosjon	Bratt terreng øst for området. Det kan være fare for steinsprang i hele området. Området er ikke flomutsatt.	Liten negativ konsekvens.
Infrastruktur			
11	Teknisk infrastruktur Kapasitet vei, vann og avløp	Området er ikke tilknyttet vei eller offentlig vann og avløp. Atkomst kun fra sjøen.	Ingen konsekvens
12	Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage	Ikke aktuelt	Ingen konsekvens
Oppsummering Det er få konflikter ved en utbygging av området. Området berører en mindre del av område med verdifullt naturmangfold. Hele F28 er utsatt for rasfare og må vurderes nærmere før eventuell utbygging kan skje.			

Tabell 2 Samlede konsekvenser for nye forslag til utbyggingsområder - fritid

Tema			Konsekvenser
SAMFUNN, HELSE OG TRIVSEL			
Miljøvennlig tettstedsutvikling	0	Ingen	Herad sør har ingen tettstedsteder og utbyggingsområdene ligger utenfor område for fremtidig prioritert boligbygging.
Støy og forurensing	0	Ingen	Noen område tangerer høyspentlinjer. Ingen utbyggingsområder genererer selv støy eller forurensing.
Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet	0	Ingen	Nye utbyggingsområder legger til rette for fritidsbebyggelse.
MILJØ			
Landbruk	0	Ingen	Dyrka mark er i all hovedsak beskyttet mot utbygging. Et mindre område med dyrka mark foreslås til utbygging. Arealet er imidlertidig så lite at det vurderes ikke å gi negativ konsekvens.
Kulturminner / kulturverdier	0/-	Ingen/liten negativ konsekvens	Ingen kjente automatisk fredete kulturminner blir direkte berørt. Det er steingjerder og andre lokalt viktige kulturminner som blir berørt. Veg/stianlegg kan muligens tilpasses ny utbygging og/eller istandsettes slik at de fortsatt kan brukes som sammenhengende turveier.
Naturmiljø, landskap og friluftsliv	- -	Negativ konsekvens	Flere av utbyggingsområdene innebærer at naturpregede områder «punkteres» med bebyggelse. Noen av område vil kunne bli til dels svært eksponert i landskapet.
SAMFUNNSSIKKERHET			
Ras, flom og erosjon	-	Liten negativ konsekvens	Områdene F17 og F28 kan være utsatt for rasfare. For øvrig er ingen fareområder registrert.
INFRASTRUKTUR			
Teknisk infrastruktur	0	Ingen	Byggeområdene krever etablering av separate anlegg for vann/avløp. Mindre utbyggingsområder gir ikke vesentlig økt trafikk på eksisterende veinett.

Forslag til nye utbyggingsområder for fritidsbebyggelse medfører ingen konsekvenser for «Samfunn, helse og trivsel». For «Miljø» vil flere av utbyggingsområdene innebære at naturpregede områder «punkteres» med bebyggelse. Noen av område vil kunne bli til dels svært eksponert i landskapet. I forhold til naturmangfold er det en sammenhengende forekomst av rik edelløvskog med kontinuitetspreg, og flere typiske arter for alm-lindeskog og rik soppflora (B-forekomst) som gir negativ konsekvens.

Områdene F17 og F28 kan være utsatt for rasfare. Liten negativ konsekvens gjelder for disse to områdene. En nærmere undersøkelse vil kunne avdekke om konsekvensgraden er høyere eller lavere.

I Herad sør ligger de nye utbyggingsområdene innenfor «Viktig friluftsområde» Utbyggingsområdene ligger imidlertid i all hovedsak i tilknytning til eksisterende infrastrukturer. Konsekvensene vurderes derfor til å ikke være vesentlige i forhold til temaet.

8 VEDLEGG

1. Plankart og temakart steinsprang datert 27.08.13
2. Temakart arealbevarende interesser (jf. planbestemmelsene § 1.1b) datert 01.06.11
3. Overordna risiko- og sårbarhetsanalyse datert 08.08.13
4. Biologisk mangfold rapport datert 27.08.13
5. Landskapsanalyse, Revisjon F datert 17.06.13
6. Strandsoneanalyse datert 18.12.12
7. Temakart: Endringer i forhold til gjeldende plan datert 27.08.13
8. Temakart: Sammenstilt plankart og arealinteresser for temaene natur, friluftsliv, landbruk og kulturlandskap datert 27.08.13
9. Oversikt over utbyggingsønsker datert 10.01.13
10. Arealvurdering av områdeønsker datert 29.04.13

FARSUND KOMMUNE

Arkivsaknr:	2010/1379
Arkivkode:	143
Saksbehandler:	Johan Martin Mathiassen

Saksgang	**Saksnr**	**Møtedato**
Formannskapet	14/52	28.08.2014
Kommunestyret	14/58	11.09.2014

Kommunedelplan for Herad-Spind- Sluttbehandling

Administrasjonens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 vedtar Farsund kommunestyre kommunedelplanen for Herad-Spind iht. plankart og bestemmelser sist datert 27.08.13 og temakart steinsprang med følgende endringer:

1. Endringer i plankartet
   a) Båthavn S3 og S5 unntas fra egengodkjenningen, jf. innsigelsesavklaringene
   b) Nye vedtatte reguleringsplaner vises som «Område med gjeldende regulering».
   c) Flombekkene i forbindelse med dambrudd nedstrøms Skidvann og Midtvann/Beiskevann vises som planinformasjon (ikke juridisk bindende)
   d) Kaste- og låssettingsplasser i Sandebukta, Sellegrotfjorden og Bjørsvika tas ut. Ny kaste- og låssettingsplass i Brunsvik (Bekkevik) medtas som planinformasjon (ikke er juridisk bindende)

2. Endringer i planbestemmelsene
   a) For område F26 medtas supplerende bestemmelser for å ivareta hensynene til natur og landskap iht. innsigelsesavklaringene. Det anbefales at bestemmelsene også gjøres gjeldende for områdene F4, F25 og F27 som fylkeskommunen og fylkesmannen har anbefalt tatt ut av planen pga. landskapshensyn.
   b) § 4.1. suppleres med en tilleggsbestemmelse for småbåthavna i Tosåsstrand, iht. innsigelsesavklaringene.
   c) § 5.6 suppleres med nye vedtatte reguleringsplaner.
   d) Overskriften i § 1.2 endres til «Rekkefølge», jf. vegvesenets uttalelse
   e) § 1.1. b) suppleres med hensynene til trafikksikkerhet, sikkerhet og sårbarhet (ras, flom mv.) og landskap/estetikk (jf. gjeldende plan)
   f) Ordlyden i retningslinjene endres fra «skal» til «bør» (gjelder retningslinje under §1.1 og §1.2)
   g) § 3.2 suppleres med en bestemmelse om at ny spredt bolig- og fritidsbebyggelse skal fortrinnsvis baseres på eksisterende avkjørsler, spesielt i tilknytning til Fv43 og Fv465 (pbl §11-10.4)

3. Endringer i temakart steinsprang
   a) Temakartet steinsprang endres slik at planinnholdet blir i samsvar med vedtatt plan.

Behandling i Formannskapet - 28.08.2014:

Marit Larsen (Ap) tok sete som vara for Arnt Abrahamsen (Ap) som tidligere er erklært inhabil i denne sak.

Beate M. Johnsen (V) foreslo:

«F26 og F27 tas ut av planen»

Beate M. Johnsens forslag falt med 6 (2Frp,H,Pp,Krf,Ap) mot 1 (V) stemme.

Formannskapet innstiller enstemmig på administrasjonens forslag.

Arnt Abrahamsen tok sete igjen.

Behandling i Kommunestyret - 11.09.2014:

Bippe Havik (Ap) ba kommunestyret vurdere henne habilitet i denne sak.
Bippe Havik ble enstemmig erklært habil.

Arnt Abrahamsen (Ap) og Andreas Bjørn Salvesen (Frp) er tidligere erklært inhabile i denne sak og fratrådte møtet.

Samira Bakoz Shlimon (Ap) tok sete som Arnt Abrahamsens vara.

Kommuneplanlegger Johan Martin Mathiassen redegjorde for en skrivefeil i administrasjonens saksfremlegg. Rett tekst i administrasjonens forslag skal være:

1. Endringer i plankartet
a. Båthavn S3 og S5 unntas fra egengodkjenningen, jr. innsigelsesavklaringene.

Beate M. Johnsen (V) tok opp igjen sitt forslag fra formannskapets møte:

«F26 og F27 tas ut av planen»

Beate M. Johnsens forslag falt 26 (10Frp,6H,4Krf,4Ap,1Pp,1Sp) mot 3 (2V,1Sv) stemmer

Administrasjonens forslag enstemmig vedtatt.

Arnt Abrahamsen og Andreas Bjørn Salvesen tok sete igjen.

Vedlegg:
1. Dokumentoversikt. Dokumentene kan fås ved henvendelse til politisk sekretariat, tlf. 38 38 20 00 eller E-post josy@farsund.kommune.no og niha@farsund.kommune.no
2. Plankart med planbestemmelser datert 27.08.13 (høringsforslaget)
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 27.08.13
4. 1. gangs behandling. Formannskapets saksprotokoll i sak 13/58
5. Vurdering av innkomne uttalelser. Formannskapets saksprotokoll i sak 13/84
6. Innsigelsesavklaringene – Farsund kommunens brev av 21.05.14 m/vedlegg og fylkesmannens svarbrev av 23.06.14
7. Temakart steinsprang
8. Temakart arealbevarende interesser

9. Risiko- og sårbarhetsanalyse
10. Biologisk mangfold rapport
11. Landskapsanalyse
12. Strandsoneanalyse
13. Temakart: Endringer ift. gjeldende plan
14. Interessekart plan-friluftsliv
15. Interessekart plan-kulturlandskap
16. Interessekart plan-landbruk
17. Interessekart plan-natur
18. Temakart utbyggingsønsker
19. Arealvurdering

Dersom lenkene til vedleggene nr. 7 til 19 ikke er klikkbare, kopier denne nettadressen og lim inn direkte i nettleseren din: https://www.farsund.kommune.no/nyheter/440-aktuelle-tema/2144-kommunedelplan-for-herad-spind-sluttbehandling

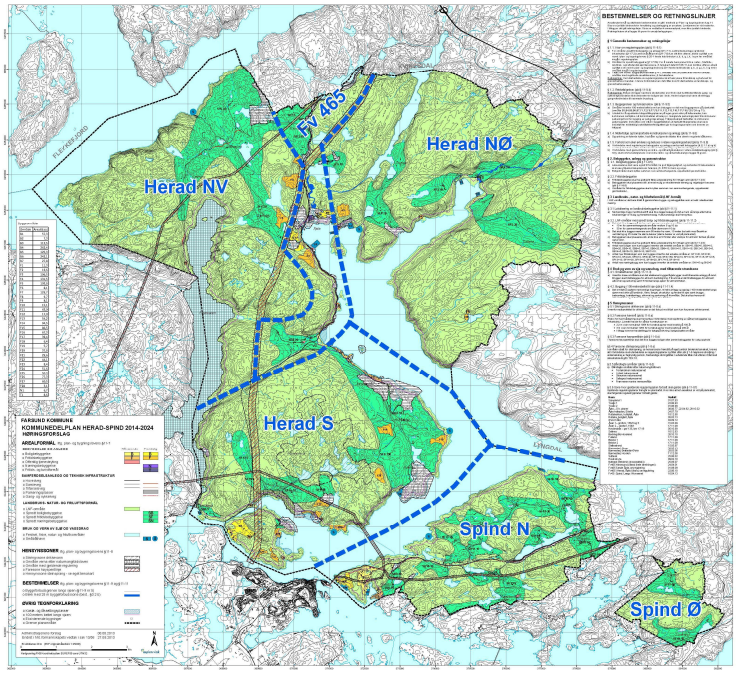
Bakgrunn
Kommunestyret har vedtatt å rullere arealdelen for Herad og nordre Spind med særlig vekt på tilrettelegging av regionale utviklingsområder (bolig, næring, turisme/hytter og småbåthavner mv) samt utvikling av akvakultur/hummeroppdrett, vindmøller og bioenergi.

Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret 26.10.10. Her fremgår det at formålet med planarbeidet er å få en oppdatert plan som er egnet som styringsredskap. 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 arealer og ressurser

Planarbeidet skal bygge videre på gjeldende plan som oppdateres.

Planområdet dekker arealene med farge på kartet nedenfor dvs. Herad og tilstøtende områder i sør (Skagen-Listeid og Rødland-Øyna-Solbjørg) samt de delene av Spind som ikke omfattes av kystsoneplanen.



Planprosess
Melding om oppstart av planarbeidet og forslag til planprogram ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 23/6-3/9 2010. Programmet ble fastsatt av kommunestyret 26/10-10.

Det er gjennomført 2 innspillsrunder (i 2010 og 2012) hvor alle som hadde utbyggingsønsker eller andre innspill kunne fremsette disse.

Planforslaget ble 1. gangs behandlet av formannskapet 27/8-13. Vedtatt høringsforslag ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 7/9-31/10 - 2013. Det kom inn til sammen 22 uttalelser hvorav en innsigelse (fylkesmannen)

I forbindelse med høringsvedtaket 27/8-13 vedtok formannskapet følgende presisering:

2. *Formålet med høringen er å få opplysninger og synspunkter til det som er foreslått i planen. Høringen er ikke en invitasjon til nye innspill.*

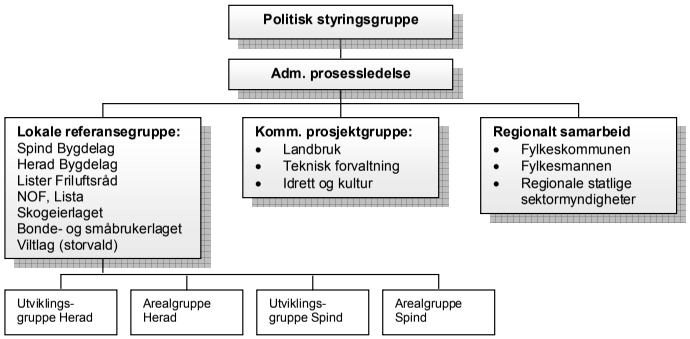
Hensikten med denne presiseringen var å unngå misforståelser om at høringen var en ny invitasjon til innspill.

Formannskapet behandlet innkomne uttalelser i møte 19/11-13, og vedtok:

1. Formannskapet vil legge høringsforslaget til grunn for sluttbehandlingen av planen. Dette innebærer at ingen flere utbyggingsønsker blir imøtekommet.
2. Til å forhandle om innsigelsene til planen nedsettes et politisk forhandlingsutvalg bestående av: Ordfører Richard Ivar Buch, Martin Reinertsen og Lars Tjelland
3. Utvalget gis følgende mandat:
   Forhandle frem en løsning slik at innsigelsene til planen kan trekkes tilbake

Forhandlingsutvalget avsluttet forhandlingene om innsigelsene 20/5-14.
Fylkesmannen har i brev av 23.06.14 meddelt at innsigelsene kan trekks tilbake på betingelse av at forhandlingsresultatet blir innarbeidet i planen.

Organisering
Planarbeidet ble organisert med en politisk styringsgruppe, en adm. prosessledelse og prosjekt- og referansegrupper slik det fremgår nedenfor.



Planarbeidet har vært ledet av en politisk styringsgruppe. Styringsgruppa har skiftet sammensetning dels pga. valget i 2011 og dels som følge av andre forhold.
Styringsgruppa som ble nedsatt høsten 2012 har hatt følgende sammensetning:

- Ordfører Richard Ivar Buch, leder
- Alf Konradsen
- Beate Marie Johnsen
- Johnny Deisz
- Liv Lyngsvåg
- Terje Briskelid
- Torrey Skeibrok

Styringsgruppa har vedtatt mål for utviklingen og gitt rammer for planutformingen.
Vedtatte mål fremgår nedenfor. Øvrige politiske rammer fremgår av vedlegg 4, pkt. 3.5.

Planarbeidet har vært gjennomført med medvirkning fra lokalbefolkningen, kommunens fagavdelinger og regionale myndigheter slik det fremgår ovenfor. Medvirkningsprosessen er nærmere beskrevet i vedlegg 4, kapittel 3.

Mål for utviklingen

Styringsgruppas arbeid med målformuleringene er basert på kommuneplanens mål for utviklingen, kommunestyrets oppstartsvedtak med temaer som skal prioriteres, innkomne uttalelser og innspill til melding om oppstart av planarbeidet og resultatet av medvirkningsprosessene med lokale referansegrupper. Styringsgruppas mål er gjengitt nedenfor

Hovedmål:
Planen skal legge til rette for tilflytting og styrking av eksisterende bosetting gjennom utvikling av attraktive og livskraftige lokalsamfunn samt legge til rette for næring/turisme og fritidsboliger

Delmål/strategier
For å nå hovedmålet skal nedenstående delmål/strategier legges til grunn for planutformingen.

Bolig
Boligbygging har prioritet og skal lokaliseres til de mest attraktive områdene. I tillegg til sentrale områder langs hovedvegnettet, skal det også legges til rette for å styrke nåværende bosetting, særlig der hvor det er muligheter for å kunne utvikle livskraftige lokalsamfunn.

Friluftsliv
Tilretteleggingen for friluftsliv skal bidra til at området blir mer attraktivt som bo- og besøksområde. Planen skal legge til rette for økt bruk og opplevelse av områdets særlige kvaliteter og muligheter, særlig sjø og strandsone

Småbåthavner
Det skal tilrettelegges for tilstrekkelig med båtplasser til å dekke behovene til nåværende og planlagt bebyggelse. Havnene lokaliseres mest mulig sentralt i forhold til bebyggelsen i delområdene.

Næring/turisme
Tilrettelegging for næring skal søke å utnytte områdets fortrinn og muligheter. Næringsutviklingen skal stedstilpasses slik at den ikke svekker områdets attraktivitet som bo- og besøksområde

Fritidsbebyggelse
Fritidsbebyggelsen skal ikke fortrenge fast bosetting, og skal fortrinnsvis lokaliseres til områder uten store arealkonflikter

Miljøvennlig energi
Vindmøller skal lokaliseres til egnede områder med lite/ingen bebyggelse og hvor konfliktene med arealbevarende interesser er akseptable. Planen skal legge til rette for uttak av bioenergivirke gjennom å sikre vegadkomst til produksjonsområdene.

Akvakultur
Planen skal legge til rette for akvakultur der hvor dette er aktuelt, og forholdene ligger til rette for det.

Høringsforslaget
Formannskapets høringsforslag er beskrevet i vedlegg 4. Forslaget bygger på gjeldende plan og styringsgruppas mål og rammer for planutformingen. Hovedtrekkene er:

- Byggeområder og båthavner i gjeldende plan som ikke er regulert eller utbygd er videreført
- Spredt bebyggelse i gjeldende plan er videreført med unntak av langs Åpteåna nord for Åpta
- I tillegg er det vist nye byggeområder for boliger og fritidsbebyggelse, nye båthavner og utvidelser av områdene for spredt bolig- nærings- og fritidsbebyggelse. Endringer i forhold til gjeldende plan er vist i eget temakart

Følgende lokaliseringsprinsipper er lagt til grunn:

- Egnede arealer langs hovedveiaksene (Fv465 og Fv43) er prioritert for boligbygging og næring/turisme. I tillegg er det lagt til rette for videreutvikling av bosettingsområdene på Hoveland og Drange i Herad.
- Båthavnene er lokalisert på egnede arealer sentralt i forhold til bebyggelsen i delområdene.
- På resterende arealer er det tilrettelagt for fritidsbebyggelse i tråd med gjeldende plan og private utbyggingsønsker.

Forslaget omfatter plankart og bestemmelser. Når planen er vedtatt vil disse dokumentene være juridisk bindende for arealforvaltningen.

Plankartet
Plankartet viser utbyggingsområder, områder for landbruk, natur og friluftsformål, bruk og vern av sjø og hensynsoner.

Utbyggingsområdene:
Høringsforslaget viderefører gjeldende plan supplert med følgende nye områder:

- Nye byggeområder for boliger på Åpta (deler av B1 og B3),
- Utvidede områder for spredt boligbygging på Meland, Drange, Sande, Hoveland, Lindland og i nordre Spind
- Nye byggeområder for fritidsbebyggelse på Åpta (F3, F4, F5, F7 og F25), Sande (F8), sør for Sande (F14, F15, F26, F27 og F28) og Øyna (F19, F21 og F22)
- Utvidede områder for spredt fritidsbebyggelse på Drange, Sande og nordre Spind
- Nytt område for spredt næringsbebyggelse på Gjervollstad
- Nye småbåthavner på Drange, Åpta, og Sande

De samlede utbyggingsmulighetene i høringsforslaget fremgår av tabellen nedenfor. Delområdenes utstrekning fremgår av kartet foran i denne saksutredningen.

Formål / Delområde	Bolig	Fritid	Næring/turisme	Småbåthavner
Herad NV		Områder: 285 da Spredt: 60 enheter		1 båthavn
Fv465 - aksen	Områder: 178 da Spredt: 35 enheter	Områder 139 da	Områder: 15 da Spredt: 5 enheter	3 båthavn
Herad NØ	Spredt. 5 enheter	Områder: 141 da Spredt: 90 enheter		4 båthavner
Herad S	Områder: 262 da Spredt: 20 enheter	Områder: 460 da Spredt: 180 enheter		5 båthavner
Spind N	Områder: 395 da Spredt: 100 enheter	Spredt: 70 enheter	Spredt: 5 enheter	4 båthavner
Spind Ø		Spredt: 30 enheter		
Sum	Områder: 835 da Spredt: 160 enheter	Områder: 819 da Spredt: 430 enheter	Områder: 15 da Spredt: 10 enheter	17 båthavner

Landbruks- natur- og friluftsområdene
Storparten av planområdet er vist som landbruks- natur og friluftsområder. I deler av disse områdene er det åpnet for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse slik det fremgår av tabellen ovenfor. Høringsforslaget legger ikke til rette for vindmøller.

Bruk og vern av sjø
Med unntak av småbåthavner er sjøområdene lagt ut til ferdsel, fiske, natur- og friluftsområder. Høringsforslaget legger ikke til rette for akvakultur.

Hensynssoner
Høringsforslaget viser sikringssone for drikkevann og faresoner for høyspent, områder som er båndlagt etter naturmangfoldloven og reguleringsplaner som skal gjelde foran kommunedelplanen. Hensynssone steinsprang er vist som eget temakart
Hensynene til natur-, friluftsliv-, landbruks og kulturlandskapsinteressene er ivaretatt i planbestemmelsenes § 1.1.b)

Planbestemmelser og retningslinjer
For å ivareta ulike hensyn er det gitt bestemmelser og retningslinjer til planen. Bestemmelsene er juridisk bindende. Retningslinjene vedtas av kommunestyret, og skal legges til grunn for arealforvaltningen, men de er ikke juridisk bindende.
Nedenfor er det redegjort for bestemmelsene til høringsforslaget. Tilpasninger som følge av innsigelsesavklaringene og andre endringsbehov er omtalt senere.

- § 1 er generelle bestemmelser som gjelder uavhengig av arealbruksformål
- §§ 2-4 er knyttet opp mot bestemte arealbruksformål
- § 5 omhandler hensynssoner og gjelder uavhengig av arealbruksformål

§ 1.1 omhandler plankrav.
Det er krav om reguleringsplan for all ny bebyggelse med unntak av tiltak som er nevnt i byggeforskriften § 4-1 (pkt. c). Dette gjelder tiltak som normalt ikke krever søknad og tillatelse (mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom, mindre tiltak på eksisterende byggverk og mindre tiltak utendørs)
Pkt. a) omhandler bebyggelse og anlegg (byggeområder mv.), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (veger, parkering mv) samt småbåthavner. Her skal det alltid utarbeides plan før det utføres arbeid og tiltak
Pkt. b) omhandler spredt bebyggelse. Her er plankravet i særlig grad knyttet opp mot hensynene til arealbevarende interesser, og skal sikre at disse interessene blir ivaretatt. I tillegg er det gitt retningslinjer for å ivareta hensynene til landskap og behovet for grønnstruktur

§ 1.2 omhandler rekkefølge.
Her er det gitt retningslinje som skal sikre trafikksikre løsninger i forbindelse med ny boligbygging.

§ 1.3 omhandler byggegrenser og funksjonskrav
Pkt. a) omtaler de byggeområdene hvor det kan bygges i 100m beltet til sjøen.
Pkt. b) gir kommunen mulighet til å innkreve et beløp for manglende parkeringsdekning som alternativ til opparbeidelse av parkeringsplasser.

§ 1.4 omhandler midlertidige transportable konstruksjoner og anlegg.

Bestemmelsen gir kommunen mulighet til å forby uønsket oppankring av flytende hytter, husbåter og lignende.

§ 1.5 omhandler forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid
Pkt. a) skal sikre landbruksadkomst fra offentlig veg til bakenforliggende landbruksarealer i forbindelse med bygging
Pkt. b) knytter den overordna risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som er utarbeidet i forbindelse med denne planen til den videre detaljplanleggingen og detalj-ROS-analysene.

§ 2.1 omhandler spesifikke krav til lekeareal og grønnstruktur i boligområder
§ 2.2 omhandler spesifikke krav til fritidsbebyggelse

§ 3.1 omhandler krav til lokalisering av bygg i landbruksdrift

§ 3.2 omhandler omfang og lokalisering av spredt bebyggelse
a) Forbud mot bygging på og nær dyrka mark
b) Forbud mot bygging nær vann og vassdrag
c) Fremhever hensynene til friluftslivet, jf. § 1.1.b)
d) Krav om avløpsløsning for fritidsbebyggelse
e) Omfang av nye boliger i de enkelte delområder
f) Omfang av nye fritidsboliger i de enkelte delområder
g) Omfang av nye næringsbygg i de enkelte delområder

§ 4.1 gir bestemmelser om utforming av småbåthavner
§ 4.2 tillater bygging i 100m beltet for nærmere angitte formål

§ 5.1 har forbud mot forurensning av drikkevannskilden på Ramneheia
§ 5.2 hensyntar risiko for havnivåstigning (jf. ROS-analysen)
§ 5.3 setter forbud mot bygging av boliger mv. i magnetfeltsonene til høyspentlinjer
§ 5.4 setter krav til utredning/undersøkelse av aktsomhetsområder for steinsprang
§ 5.5 opplyser om båndlagte områder etter naturvernloven innenfor planområdet
§ 5.6 angir hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

Innkomne uttalelser
I samsvar med formannskapets vedtak 27.08.13 ble høringsforslaget sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn på Farsund rådhus og på kommunens hjemmeside i tidsrommet 7/9-31/10 - 2013. Det kom inn til sammen 22 uttalelser.

Før arbeidet med sluttbehandlingen av planen startet opp, ble formannskapet bedt om en tidlig avklaring av behovet for endringer i planen som ville medført ny høring og offentlig ettersyn. På grunnlag av innkomne uttalelser vedtok formannskapet i møte 19/11-13:

1. Formannskapet vil legge høringsforslaget til grunn for sluttbehandlingen av planen. Dette innebærer at ingen flere utbyggingsønsker blir imøtekommet.
2. Til å forhandle om innsigelsene til planen nedsettes et politisk forhandlingsutvalg bestående av: Ordfører Richard Ivar Buch, Martin Reinertsen og lars Tjelland
3. Utvalget gis følgende mandat:
   Forhandle frem en løsning slik at innsigelsene til planen kan trekkes tilbake

Forhandlingsutvalget avsluttet forhandlingene med fylkesmannen 20/5-14. Resultatet av forhandlingene fremgår av vedlegg 6. Fylkesmannen har i brev av 23.06.14 meddelt at innsigelsene kan trekkes tilbake på betingelse av at forhandlingsresultatet blir innarbeidet i planen.

Nedenfor er det gitt et sammendrag av høringsuttalelsene, og en vurdering og anbefaling av hvordan uttalelsene kan hensyntas i planen.

Uttalelser fra statlige og regionale myndigheter	Vurdering og anbefaling
Forsvarsbygg (dok. 228) har ingen arealbruksinteresser i planområdet, men de har installasjoner i nærområdet som må hensyntas i forbindelse med vindmøller.	Ingen behov for endringer i planen
Fylkesmannens miljøvernavdeling (dok. 232) reiser **innsigelse** til følgende elementer i planforslaget: • Område F26 av hensyn til natur og landskap • Båthavn S3 av hensyn til naturverdiene • Båthavn S5 av hensyn til naturverdiene og egnethet (adkomst) • Båthavn i Tosåsstrand av hensyn til natur og landskap I tillegg gis det **faglige råd** om at: • Område F27 tas ut av planen av hensyn til natur og landskap • Område F4 tas ut av planen av hensyn til natur og landskap • Område F25 tas ut av planen av hensyn til terreng og landskap • Områder for spredt bebyggelse reduseres i utstrekning og omfang av ny bebyggelse, særlig i nordvest ned mot Fedafjorden av hensyn til naturlandskapet • Båthavn i Sævelandsstrand tas ut av planen da den vil kreve omfattende naturinngrep for å bli ei trygg og god havn.	Innsigelsene anbefales imøtekommet i samsvar med forhandlingsresultatet (vedlegg 6). Det innebærer at: • Område F26 suppleres med bestemmelser som ivaretar natur- og landskapshensynene. • Båthavn S3 og S5 unntas fra egengodkjenningen. Det innebærer at nåværende kommuneplan (vedtatt i 2001) fortsatt vil gjelde for disse 2 områdene • Båthavn i Tosåstrand suppleres med bestemmelser om at videre utbygging skal begrenses til å ivareta gamle rettigheter Faglige råd: • I landskapsanalysen er område F25 og F27 vurdert som ikke egnet for utbygging. F4 er vurdert som kanskje egnet under tvil. Siden disse områdene har landskapsutfordringer, anbefales det at planen suppleres med bestemmelser som ivaretar dette, jf. innsigelsesavklaringene • Områdene for spredt bebyggelse er videreført fra gjeldende plan (2001). Det anbefales å supplere planbestemmelsene slik at landskaps-hensynene også blir ivaretatt i områder med spredt bebyggelse (videreføre bestemmelsene i gjeldende plan) • Båthavna i Sævelandsstrand er videreført fra gjeldende plan (2001). Det er i dag en mindre båthavn her. Forholdene ligger ikke til rette for store utvidelser. Omfanget av eventuelle utvidelser forutsettes avklart i reguleringsplan.
Fiskeridirektoratet (dok. 234) ber om at tidligere innmeldte arealinteresser (kaste- og låssettingsplasser ved Sigersvoll, i Bjørsvika på Øyna, ved Slettestrand og i Sandebukta) fjernes fra plankartet og at et nytt område i Brunsvik (Bekkevik) settes inn med arealformål fiskeområde.	En imøtekommelse av uttalelsen vil kunne utløse krav om ny utleggelse til offentlig ettersyn. Dersom det nye området vises som i gjeldende planforslag (ikke juridisk bindende), vil det ikke utløse krav om nytt offentlig ettersyn, og denne løsningen anbefales
Statens vegvesen (dok. 236) har følgende merknader til planforslaget: • Ber om en tydeliggjøring av om rekkefølgekravet om gang-/sykkelveg er en bestemmelse eller en retningslinje • Planlagt gang-/sykkelveg på strekningen Sande-Åpta ligger langt frem i tid • Utbygging av F5 (Spindsodden) bør baseres på adkomst fra Fv43 i øst • Forslag til ny bestemmelse om at adkomst til ny spredt bebyggelse langs Fv43 og Fv465 fortrinnsvis skal baseres på eksisterende	• Rekkefølgekravet om gang-/sykkelveg er endret til retningslinje. Dette må tydeliggjøres bedre i bestemmelsene. • Det er vist gang-/sykkelveg på strekningen Sande-Åpta for å sikre at dette blir hensyntatt i eventuelle nye reguleringsplaner langs denne vegstrekningen. • Adkomsten til B5 forutsettes avklart i reguleringsplanen • Det anbefales medtatt en ny bestemmelse om adkomst til ny spredt bebyggelse langs Fv43 og Fv465 som foreslått.

avkjørsler.	
Vest-Agder fylkeskommune, hovedutvalg for samferdsel areal og miljø 17.12.13 (dok.246, jf.239) 1. Fylkeskommunen mener hovedgrepet i planforslaget som er å bygge langs eksisterende veitraseer samt å styrke eksisterende sentre bør vektlegges i større grad. Fylkeskommunen anser for øvrig planforslaget for å være godt gjennomarbeidet med omfattende bakgrunnsmateriale og gode vurderinger. 2. Fylkeskommunen gir følgende faglige råd: - Områdene F17, F26 og F27 bør tas ut av planforslaget med bakgrunn i landskapshensyn. - Arealer til fremtidig bolig og fritidsformål bør reduseres og konsentreres med hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. - Kommunen bør vurdere å ta inn rekkefølgekrav til gang- og sykkelveg ved utbygging av større boligfelt. Dette gjelder i særlig grad feltene B4 og B5. - Områder med verneinteresser innen kulturmiljø bør vises med hensynssone i plankartet. Fylkesadministrasjonens forslag til uttalelse ble utdelt i formannskapets møte 19/11-13, og ble vedtatt tatt med i det videre arbeidet med planen, jf. vedlegg 5	Anbefalinger vedr. pkt. 2 (faglige råd): - I landskapsanalysen er område F26 og F27 vurdert som ikke egnet for utbygging. Siden disse områdene har landskapsutfordringer, anbefales det at planen suppleres med bestemmelser som ivaretar dette, jf. vurderingen av fylkesmannens uttalelse ovenfor - Område F17 inngår ikke i landskapsanalysen. Dette området er vurdert som mindre utfordrende ut fra landskapshensyn. Det anbefales ingen endringer - Utstrekningen av ny bebyggelse er i stor grad en videreføring av gjeldende plan. Omfanget er økt og det er lagt inn nye byggeområder basert på egnethetsvurderinger. I tråd med prinsippene om samordnet areal- og transportplanlegging er boligbebyggelsen, som er mest trafikk-genererende, lokalisert langs hovedvegaksene (Fv43 og Fv465). Fritidsbebyggelsen, som er mindre trafikkgenererende, er i hovedsak lokalisert utenfor hovedvegaksene. Det anbefales ingen endringer - Rekkefølgekravet i gjeldende plan om at boligområder skal ha tilfredsstillende gang- og sykkelvegforbindelse til skole/senter før boligene tas i bruk er endret til retningslinje. Intensjonen er beholdt, men virkemidlet er ikke lengre juridisk bindende. Den nye retningslinjen er ikke til hinder for at kommunen kan sette rekkefølgekrav i reguleringsplanen hvor dette er nødvendig og hensiktsmessig. Det anbefales ingen endringer. - Kulturmiljøinteressene er ivaretatt ved at ny utbygging innenfor registrerte kulturlandskaps-områder er vist som spredt bebyggelse hvor kulturlandskap skal hensyntas, jf. planbestemmelsene § 1.1. b). Det anbefales ingen endringer

Uttalelser fra organisasjoner, lag og foreninger	**Vurdering og anbefaling**
Spind Bygdelag (dok. 228) er svært fornøyd med planen, men peker på 2 fokusområder som de håper at den endelige planen vil uttrykke/signalisere enda klarere. 1. Nødvendigheten av å få til gang/sykkelsti fra Kollevoll til Nordsundbroa 2. Tydeligere bevistgjøring av den viktigheten Spind Grendehus og idrettsanleggene der har for det sosiale liv og tilhørighet i Spind	Begge fokusområdene er viktige for utviklingen av attraktive og livskraftige lokalsamfunn i Spind, jf. målene for arealutviklingen som ligger til grunn for planarbeidet. Resultatet av planarbeidet er synliggjort i plankartet. Her er det vist en sammenhengende gang- og sykkelveg på sørsiden av Fv43 fra Nordsundbroa til kommunegrensa mot Lyngdal. Deler av strekningen (langs Viksvannet og ved Haviksmyra) er regulert. Spind Grendehus og idrettsanleggene kan tydeliggjøres i plankartet ved at de vises med eget arealformål. Bygdelaget har imidlertid ikke bedt om dette, og det er derfor ikke vurdert. Det anbefales ingen endringer.

Uttalelser fra privatpersoner		
Dok. nr. / navn	**Uttalelse**	**Vurdering og anbefaling**
213	Tar opp tidligere utbyggingsønske	Innspillet er tidligere vurdert til å være i konflikt
Olav Frestad	(115) på Øyvoll som ikke er imøtekommet	med 100m og lite egnet ut fra terrenghelning. Ingen nye opplysninger som tilsier en endret vurdering. Det anbefales ingen endringer.
214 Gunn Nilsen	Ønsker ikke bygging på innspill 56H ved Brunsvik (Bekkevik) siden bukta benyttes til badeplass	Det aktuelle byggeområdet er en videreføring fra gjeldende plan. Arealet nærmest sjøen i Brunsvika kan ikke bebygges, jf. byggeforbudsgrensen. Ivaretakelsen av badeplassen må endelig avklares i reguleringsplan, jf. plankrav. Det anbefales ingen endringer.
215 Svein Ariansen	Protesterer mot enda flere fritidsboliger på Log	Planen legger ikke til rette for fritidsbebyggelse på Log, men spredt boligbygging. Uttalelsen er derfor imøtekommet.
216 Astrid og Olav Kvinen	Tar opp tidligere utbyggingsønske (30D) og ber om at en mindre del (20-25m) av deres strandlinje som ikke er disponert til båthavn blir disponert til båtplasser	Tidligere innspill er i stor grad imøtekommet. Omsøkt strandlinje er lagt ut til LNF-formål som en liten buffer mellom båthavna og eksisterende fritidsbolig. Ingen nye opplysninger som tilsier en endret vurdering. Det anbefales ingen endringer.
217 Jan Hoholm og Aud Heskestad	Tar opp tidligere utbyggingsønsker (10 og 156) som ikke er imøtekommet.	Innspillene er tidligere vurdert til å være lite egnet ift hovedvei og terrenghelning. Ingen nye opplysninger som tilsier en endret vurdering.Det anbefales ingen endringer.
218 Anne Lise Omland	Ønsker ikke bygging på innspill 56H siden bukta benyttes til badeplass	Se vurdering til dok. 214 ovenfor
219 Bjørg Reinertsen	Ønsker ikke bygging på innspill 56H siden bukta benyttes til badeplass	Se vurdering til dok. 214 ovenfor
221 Henry Bjørnestad	Viser til vedlagt brev fra Fiskeridirektoratet og ber om at en kaste- og låssettingsplass i Bjørsvika blir tatt ut av planen	Anbefales imøtekommet, jf. uttalelse fra Fiskeridirektoratet (dok. 234)
222 - Johnny Abrahamsen	Tar opp tidligere utbyggingsønske (142) som ikke er imøtekommet	Innspillet er tidligere vurdert til å være lite egnet ift. hovedveg og terrenghelning. Ingen nye opplysninger som tilsier en endret vurdering. Det anbefales ingen endringer
223 Ragnvald Ofte	Tar opp tidligere utbyggingsønske (53) som ikke er imøtekommet	Innspillet er tidligere vurdert til å være lite egnet ift. hovedveg og terrenghelning. Ingen nye opplysninger som tilsier en endret vurdering. Det anbefales ingen endrinnger.
224 Olav Egeland	Tar opp tidligere utbyggingsønske (155) som er delvis imøtekommet. Ønsker at det også legges inn gjestebrygge og noe utvidelse av byggeområde F19 i retning sjøen	Den delen av innspillet som ikke er imøtekommet er tidligere vurdert til å være i konflikt med 100m beltet og lite egnet ut fra terrenghelning. Ingen nye opplysninger som tilsier en endret vurdering. Det anbefales ingen endringer
226 Aase I Frøyland	Ønsker ikke bygging på innspill 56H siden bukta benyttes til badeplass	Se vurdering til dok. 214 ovenfor
227 Øyvoll-Øyhovden veisameie	Gjør oppmerksom på at bruk av vei frem til områdene B4, F19, F21, F22 og F23 på Øyna må avklares med eiere.	Det er krav om reguleringsplan før utbygging, og adkomstspørsmålet må avklares her. Ingen nye opplysninger som tilsier at planen bør endres. Det anbefales ingen endringer
229 Kåre og Leif Frøytland Alf E Martinsen	Tar opp tidligere utbyggingsønske (112 og 149) som i stor grad er imøtekommet. Ønsker mer byggeområde og vei fra øvre til nedre Beiske.	Den delen av innspillet som ikke er imøtekommet er tidligere vurdert til å være lite egnet ut fra landskapshensyn og terrenghelning. Ingen nye opplysninger som tilsier en endret vurdering. Det anbefales ingen endringer.
230 Jostein S Haugen	Tar opp tidligere utbyggingsønske (66 jf. 38B) og ber om deres eiendom blir medtatt i byggeområde F8. Er kritisk til ny båthavn i Sandebukta.	Avgrensningen av F8 er gjort ut fra hensynene til 100m-beltet og byggegrense mot hovedveg. Ingen nye opplysninger som tilsier en endret vurdering. Det anbefales ingen endringer
231	**Nytt utbyggingsønske** om	Anbefales ikke utredet for innarbeidelse i

Halvor Sletta	fritidsbolig på Øyna	planforslaget, jf. formannskapets vedtak 19/11-13 pkt. 1.
235 Solveig S og Karsten H Johansen	Tar opp tidligere utbyggingsønske (64) som i stor grad er imøtekommet. Ønsker at planen endres til konsentrert bebyggelse og at steinuttak medtas	Området er utlagt til spredt boligbygging med krav om reguleringsplan. Spørsmålet om konsentrert bebyggelse og steinuttak må avklares i denne planen

Uttalelsene ovenfor lå til grunn for formannskapets vedtak i møte 19/11-13. Blant de 10 private utbyggingsønskene ovenfor er det kun ett nytt innspill (dok. 231). Resten er en gjenopptakelse av tidligere innspill. Anbefalingen om å ikke imøtekomme utbyggingsønskene er gjort på grunnlag av formannskapets vedtak 19/11-13 pkt. 1.

I tillegg til uttalelsene ovenfor er det kommet inn følgende uttalelser utenfor høringsperioden (7/9-31/10 – 2013).

- Ingunn og Olav Egeland (dok. 240, mottatt 19/11-13) oversender en supplerende skisse til sitt tidligere innspill (dok. 224)
- Tore Lunder m.fl. gårdeiere på Svindal (dok. 244 datert 12/12-13) opplyser at Tosåsstrand er og har alltid vært den naturlige tilkomst fra sjøen for Tosås, Svindal og Laundal m.fl. De ber om at båthavna kan videreutvikles slik at både allemannsretten og private rettigheter blir ivaretatt
- Henry Bjørnestad (dok. 252, datert 19.05.14) henviser til sin tidligere uttalelse (dok. 221) og ber om at en fritidsbolig som ble tatt ut i meklingen om reguleringsplanen for Bjørnestad-Bjørsvika, blir tatt inn i ny kommuneplan.

Dok. 240 og 252 kan bare imøtekommes ved at det legges inn ny utbygging i planen (endring av formål). Dette vil kreve nye utredninger og ny høring/offentlig ettersyn. Med henvisning til formannskapets vedtak 19/11-13, pkt. 1, anbefales det at innspillene ikke imøtekommes.
Dok. 244 var kjent i forbindelse med innsigelsesforhandlingene og er hensyntatt i forhandlingsresultatet, jf. vedlegg 6.

Nye problemstillinger
Etter at høringsforslaget ble vedtatt, er det kommet opp enkelte nye problemstillinger og endringsbehov som ønskes innarbeidet i planen. Nedenfor er det kort redegjort for endringshovene og forslag til planendring som kan vedtas uten ny høring/offentlig ettersyn

Endringsbehov	Forslag til planendring
Det er ønskelig at flomsonene i forbindelse med dambrudd nedstrøms Skidvann (Snabbe-Sellegrod) og Midtvann/Beiskevann (Beiske) kan synliggjøres i plankartet	De aktuelle bekkene vises i plankartet som planinformasjon (tegnforklaring som ikke er juridisk bindende)
Det er ønskelig å samordne bestemmelsene med Spindsplanen. Dette gjelder kun mindre tilpasninger for å få samme ordlyd i de 2 planene	Tilpasningene er i samsvar med bestemmelsene til gjeldende arealdel, og behøver derfor ikke høres på nytt.
Reguleringsplaner som er vedtatt etter at høringsforslaget ble utarbeidet skal gjelde foran kommuneplanen	Reguleringsområdet vises uten rettsvirkning i plankartet

Sluttvurdering og anbefaling
Forhandlingsutvalget har fremforhandlet et forslag til løsning av innsigelsene slik at kommunestyret kan egengodkjenne planen

Med henvisning til innsigelsesavklaringene og ovenstående vurderinger, anbefales det at høringsforslaget vedtas med følgende endringer:

1. Endringer i plankartet
   a) Båthavn S3 og S5 unntas fra egengodkjenningen, jf. innsigelsesavklaringene
   b) Nye vedtatte reguleringsplaner vises som «Område med gjeldende regulering».
   c) Flombekkene i forbindelse med dambrudd nedstrøms Skidvann og Midtvann/Beiskevann vises som planinformasjon (ikke juridisk bindende)
   d) Kaste- og låssettingsplasser i Sandebukta, Sellegrotfjorden og Bjørsvika tas ut. Ny kaste- og låssettingsplass i Brunsvik (Bekkevik) medtas som planinformasjon (ikke er juridisk bindende)

2. Endringer i planbestemmelsene
   a) For område F26 medtas supplerende bestemmelser for å ivareta hensynene til natur og landskap iht. innsigelsesavklaringene. Det anbefales at bestemmelsene også gjøres gjeldende for områdene F4, F25 og F27 som fylkeskommunen og fylkesmannen har anbefalt tatt ut av planen pga. landskapshensyn.
   b) § 4.1. suppleres med en tilleggsbestemmelse for småbåthavna i Tosåsstrand, iht. innsigelsesavklaringene.
   c) § 5.6 suppleres med nye vedtatte reguleringsplaner.
   d) Overskriften i § 1.2 endres til «Rekkefølge», jf. vegvesenets uttalelse
   e) § 1.1. b) suppleres med hensynene til trafikksikkerhet, sikkerhet og sårbarhet (ras, flom mv.) og landskap/estetikk (jf. gjeldende plan)
   f) Ordlyden i retningslinjene endres fra «skal» til «bør» (gjelder retningslinje under §1.1 og §1.2)
   g) § 3.2 suppleres med en bestemmelse om at ny spredt bolig- og fritidsbebyggelse skal fortrinnsvis baseres på eksisterende avkjørsler, spesielt i tilknytning til Fv43 og Fv465 (pbl §11-10.4)

3. Endringer i temakart steinsprang
   a) Siden dette temakartet er juridisk bindende må det endres slik at planinnholdet blir i samsvar med vedtatt plan.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2002/2038/40
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 13:56

Returneres til:

TINGLYST
19 JUNI 2002
LYNGDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 2038

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1003	FARSUND	160	31			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

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

Type bolig: [ ] FB Fritthligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [X] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 66000 x 2 = 132000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
0,3,1,0,6,8,[redacted]	HANSEN ANITA	

Doknr: 2038 Tinglyst: 19.06.2002 Emb. 040
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
0,5,0,4,3,6,[redacted]	KRISTIANSEN TORALF	[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

STEINBRYGGE, BRUNN OG BÅTSTØ PÅ 160/2 SKAL OVERFØRES FRA 160/6 TIL 160/31.
ADKOMST LANGS STEINGJERDE TIL 160/7.
Retten overføres fra 160/6 til 160/31
Lyngdal 19/6-02 Allan Løveland

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato: VANSE 18/6-02

Kjøpers/erververs underskrift: Toralf Kristiansen — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TORALF KRISTIANSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
[X] Ja [ ] Nei — Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[ ] Ja [X] Nei — Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [X] Nei — Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: VANSE 18/6-02

Utsteders underskrift [7]: Anita Hansen — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ANITA HANSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato: 18/6-02 — Ektefelles/registrert partners underskrift: Jan Hansen — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: JAN HANSEN

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Britt Olsen — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: BRITT OLSEN
Adresse: NEDRE SKEIME , 4560 VANSE

2. vitneunderskrift: Linda Birkrem — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: LINDA BIRKREM
Adresse: STAVE , 4560 VANSE

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver:

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 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 4000 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 landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2605260135 / Marius Kjørkleiv, tlf. 971 45 191
Sævelandsveien 140, 4550 Farsund
Gnr. 160, bnr. 31 i Farsund kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

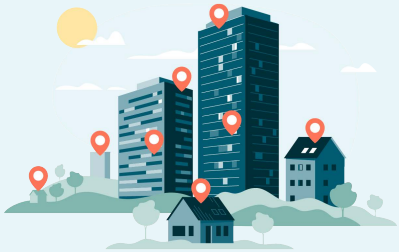
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2605260135
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

Marius Thorkildsen Kjørkleiv
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

971 45 191
marius.kjorkleiv@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Lyngdal
Alleen 5, 4580 LYNGDAL

eiendomsmegler1.no