PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

KVENNVOLLVEIEN 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kvennvollveien 13

SKOLER

Vegårshei skule (1-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	27 min 24.5 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	29 min 27.8 km

SPORT

Ljøstadsaga ballbinge	15 min
Vegårsheihallen	17 min
Atletix Vegårshei	5 min

VARER/TJENESTER

Grisen Storsenter	25 min
Apotek 1 Brokelandsheia	19 min
Apotek 1 Tvedestrand	27 min
Brokelandsheia Vinmonopol	18 min
Tvedestrand Vinmonopol	28 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ljøstadsaga Linje 165	5 min 0.3 km
Vegårshei stasjon Linje F5	5 min 2.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 19 min

BARNEHAGER

Ljøstadsaga barnehage (0-5 år) 38 barn	3 min 0.2 km
Vegårshei barnehage avd. Myra (1-5... 30 barn	16 min 1.3 km
Dyrebo gårdsbarnehage (0-5 år) 26 barn	5 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vegårshei	13 min
Snarkjøp Ubergsmoen	12 min

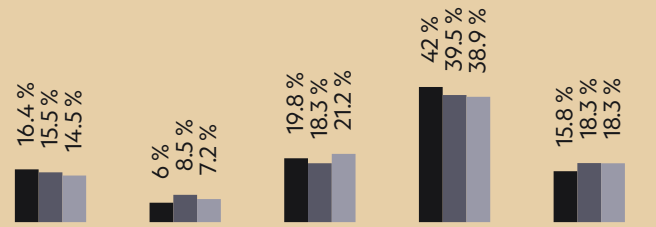
FINN

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 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

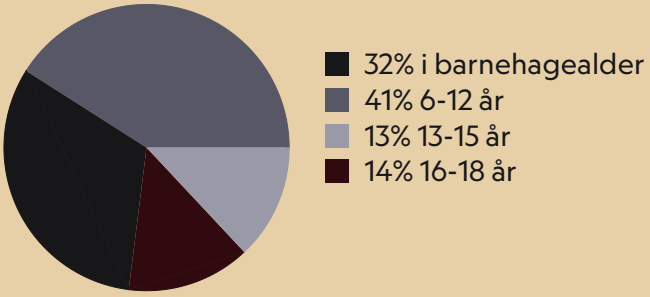
Kiwi Vegårshei	13 min
Snarkjøp Ubergsmoen	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Myra Øst	349	159
Kommune: Vegårshei	2 131	1 038
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Kvennvollveien 13 , 4985 VEGÅRSHEI
VEGÅRSHEI kommune
gnr. 36, bnr. 191

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15711-2102 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LA5939

Autorisert foretak: SørTakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Sørtakst AS

Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

post@sortakst.no

410 46 178

SørTakst AS
Gamle Kranveien 10
4950 RISØR

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

SørTakst AS
Gamle Kranveien 10
4950 RISØR

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2002, i trekonstruksjon på betongplate. I 2012 ble huset tilbygd og ombygd.
Det mangler rekkverk på takterrassen, badets alder tilsier at det har begrenset gjenværende levetid og deler av taktekkingen må utbedres.
Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders -/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Det er saltak i trekonstruksjon.
Det er vinduer med isolerglass.
Det er malte ytterdører.
Det er leddport og dør av aluminium i garasjen.
Det er terrasse i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Det er bruksmerker og bruksslitasje.
Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.
Det er elementpipe.
Det er innvendig trapp av tre.
Det er tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.
Det er våtromsbelegg i dusjhjørnet.
Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig belegg som membran.
Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er separat wc med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og plast (pex).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fundamenter og gulv på grunn av betong.
Det er støttemur av naturstein og betong.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

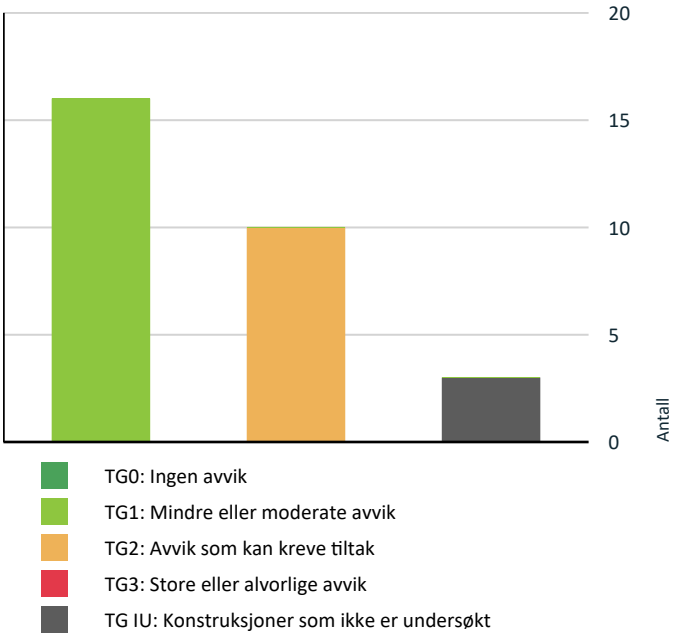
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Branncelleinndelingen mot garasjen kan ikke kontrolleres uten destruktivt inngrep.

Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse over garasjen** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Ambita/Infoland

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Tilbygd og ombygd

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Taket er tekket med betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis er det løse og knekte stein, spesielt ved gradrenner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrennene er stedvis deformert, antatt som følge av ising og / eller snøras fra taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takrenner og nedløp bør skiftes. Det vil være naturlig å gjøre dette i forbindelse med skifte av taktekkingen.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkong/terrassebord er stedvis plassert nær eller inntil kledningen. Dette kan gi økt fare for fuktinntregning i kledningen og veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør lages spalte/åpning mellom terrassebord og kledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er redusert lufting der isolasjonen/raftepappen buler/ligger for nær undertaket og reduserer luftespalten.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Det er vinduer med isolerglass. Tettheten rundt vinduene er avhengig av at sekundærtettingen er utført korrekt. Dette kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep.

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Kommentar

Det er malte ytterdører.
Det er leddport og dør av aluminium i garasjen.

Vurdering av avvik:

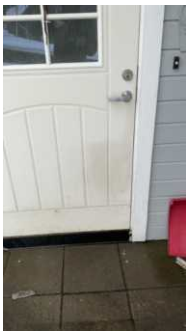
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

På dørene er det redusert tetting mellom dørblad og karmer.
Det er fuktsvellet dørblad på terrassedør i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og ev. utskiftninger av enkelte dører.





TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Det er terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

• Det er avvik:

Dekker og rekkverk med noe skjevheter, alders- og bruksslitasje.
Rekkverket er under 90 cm, men det er ikke krav til rekkverk, fordi terrassen ligger lavere enn 50 cm fra terreng.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Skjevheter og slitasje krever ingen umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport



TG IU Terrasse over garasjen

Kommentar

Det er terrasse i trekonstruksjon over garasjen, tekket med sveiset folie.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Det er bruksmerker og bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Det er elementpipe.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Det er innvendig trapp av tre.



TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Det er tredører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene. Det er våtromsbelegg i dusjhjørnet.

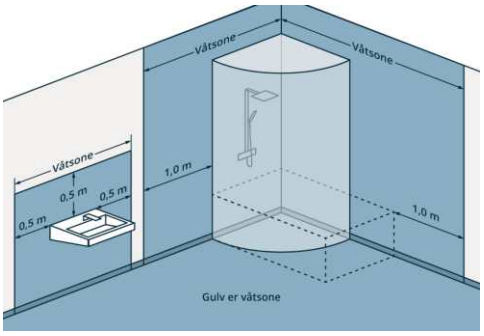
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsoner er mot yttervegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredning med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behov for tiltak i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Det er separat wc med servant.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vannrør av kobber og plast (pex).



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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.

Kommentar

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Tilstandsrapport

Fundamenter og gulv på grunn av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Kommentar

Det er støttemur av naturstein og betong.
Det er ikke montert rekkverk, men det er ikke naturlig å ferdes på oversiden av muren. Endret bruk av tomten kan utløse krav til rekkverk.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Eiendommen ligger i et område som i følge NGUs radonkart, ligger i et område med høy aksomhet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Gjelder takterrassen.

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

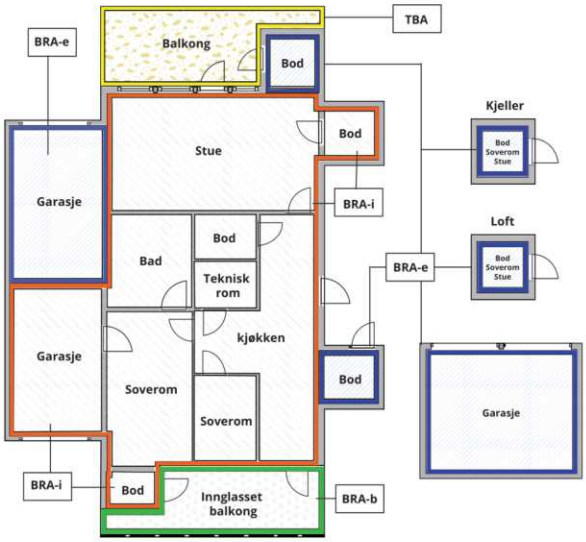
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje, garasje		26		26	
1. Etasje	82			82	
2. Etasje	46			46	
SUM	**128**	**26**			
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje, garasje		Garasje	
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken, soverom, bod, teknisk rom		
2. Etasje	Gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Branncelleinndelingen mot garasjen kan ikke kontrolleres uten destruktivt inngrep.

Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

SørTakst AS
Gamle Kranveien 10
4950 RISØR

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Marina Krunic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4212 VEGÅRSHEI	36	191		0	1445.3 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i målebrev.	Ikke relevant

Adresse
Kvennvollveien 13

Hjemmelshaver
Krunic Marina

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten gir kort vei til blant annet Myra, matbutikk og barnehage. På Myra er det et godt servicetilbud, kommunale tjenester, samt skole og skisenter i sentrum. Fine turområdet i nærheten. Til Tvedestrand er det ca. 30 minutter

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Det er offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Det er offentlig avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/rekvirent	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

SørTakst AS
Gamle Kranveien 10
4950 RISØR

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LA5939

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307260023

Selger 1 navn
Marina Krunic

Gateadresse
Kvennvollveien 13

Poststed	Postnr
VEGÅRSHEI	4985

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Eika forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307260023

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Reparert tak på garasje. Satt på takplater. 2020

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet motor 2 ganger på ventilasjon (jak montasje) Renset ventilasjon i 2003 (ren ventilasjon as) Bytter filter 1 gang i året. Har hatt service varmepumpe hvert 3 år. Elesco as

Arbeid utført av: Jul montasje, Ren ventilasjon as og elesco as.

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

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget vindfang i 2012. Bygget konstruksjonen selv. Elektriker som fikset varmekabler og el arbeid. Husker ikke firma. Han er pensjonert nå. Bygde garasje i 2011, gjort med egen innsats.

Arbeid utført av: Husker ikke firmanavn.

Document reference: 307260023

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, bygget vindfang. Satt opp lettvegger i 2.etasje for å lage et ekstra rom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skal være godkjent.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde tilstandsrapport i ca 2022

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307260023

Tilleggskommentar

Byttet gulv i stue, kjøkken og gang nede i 2022. malt overflater innvendig og dørene i 2019

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307260023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marima Krunic	887be0e814ae612e847ed c34ec8f9855e94d1372	26.02.2026 11:06:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307260023

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR 39 LJØSTADFELTET	Beregnet areal	1444
Etablert dato	27.08.2002	Historisk oppgitt areal	1445,3
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	36/191
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.10.2014 15.10.2014	2014/713	Tinglyst 20.08.2015	36/95 (-1089,5), 36/232 (1089,5) 36/162, 36/191, 36/195
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	06.12.2012 06.12.2012	2012/175		0912-Mnrmangler, 36/95, 36/115, 36/116, 36/129, 36/130, 36/131, 36/132, 36/133, 36/134, 36/137, 36/139, 36/140, 36/141, 36/142, 36/143, 36/154, 36/155, 36/157, 36/162, 36/164, 36/172, 36/174, 36/176, 36/177, 36/185, 36/188, 36/189, 36/191, 36/192, 36/195, 36/196, 36/202, 36/203, 36/205
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.08.2002			36/95 (-1445,3), 36/191 (1445,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6512395.48	492959.48	0	Ja	1444	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRUNIC MARINA F051165*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KVENNVOLLVEIEN 13 4985 VEGÅRSHEI	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kvennvollveien 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4985 VEGÅRSHEI	Kirkesogn	05080302 Vegårshei
Grunnkrets	106 Myra øst	Tettsted	3661 Myra
Valgkrets	1 Vegårshei		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	20988827		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	08.07.2002
2	20988827	1	Tilbygg	Meldingssak tiltak fullført (MF)	03.07.2012

1: Bygning 20988827: Enebolig (111), Tatt i bruk 08.07.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	133
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	133
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	21
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	21
Avløp		Bebygd areal	21
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.11.2001	13.12.2001	
Igangsettingstillatelse	15.12.2001	29.01.2002	
Tatt i bruk	08.07.2002	29.08.2002	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/191	-	-	-	-	-
Bolig	Kvennvollveien 13	H0101	36/191	116	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	87	0	87	21	0	21

2: Bygningsendring 20988827-1: Tilbygg, Meldingssak tiltak fullført 03.07.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	17
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	21
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	21
Avløp		Bebygd areal	21
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Meldingssak registrer tiltak	16.04.2012	20.04.2012	
Meldingssak tiltak fullført	03.07.2012	06.07.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/191	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	17	0	17	21	0	21

ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunenummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4212	Vegårshei	36	191		
Adresse til bygningen:		**Eiers navn:**			
Kvennvollveien 13		Marina Krunic			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 112909		*Kundenummer: 116874*			

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	**Kr 5 025,-**
Renovasjon fritid :	Kr,-
Privat slamanlegg:	Kr
Sum gebyrer pr år:	**Kr 5 025,- inkl. mva**

Kommentar:

Dato: 09.03.2026

Med vennlig hilsen
Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

Åse Trydal

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

Vegårshei kommune

Adresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei

Telefon: 37 17 02 00

E-post: post@vegarshei.kommune.no

Utskriftsdato: 06.03.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vegårshei kommune

Kommunenr.	4212	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	191	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kvennvollveien 13, 4985 VEGÅRSHEI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp inkl. mva
Vann	ca 8 169,46
Avløp	ca 14 767,38
Eiendomsskatt	kr 6 260,-
Feiing	348,-

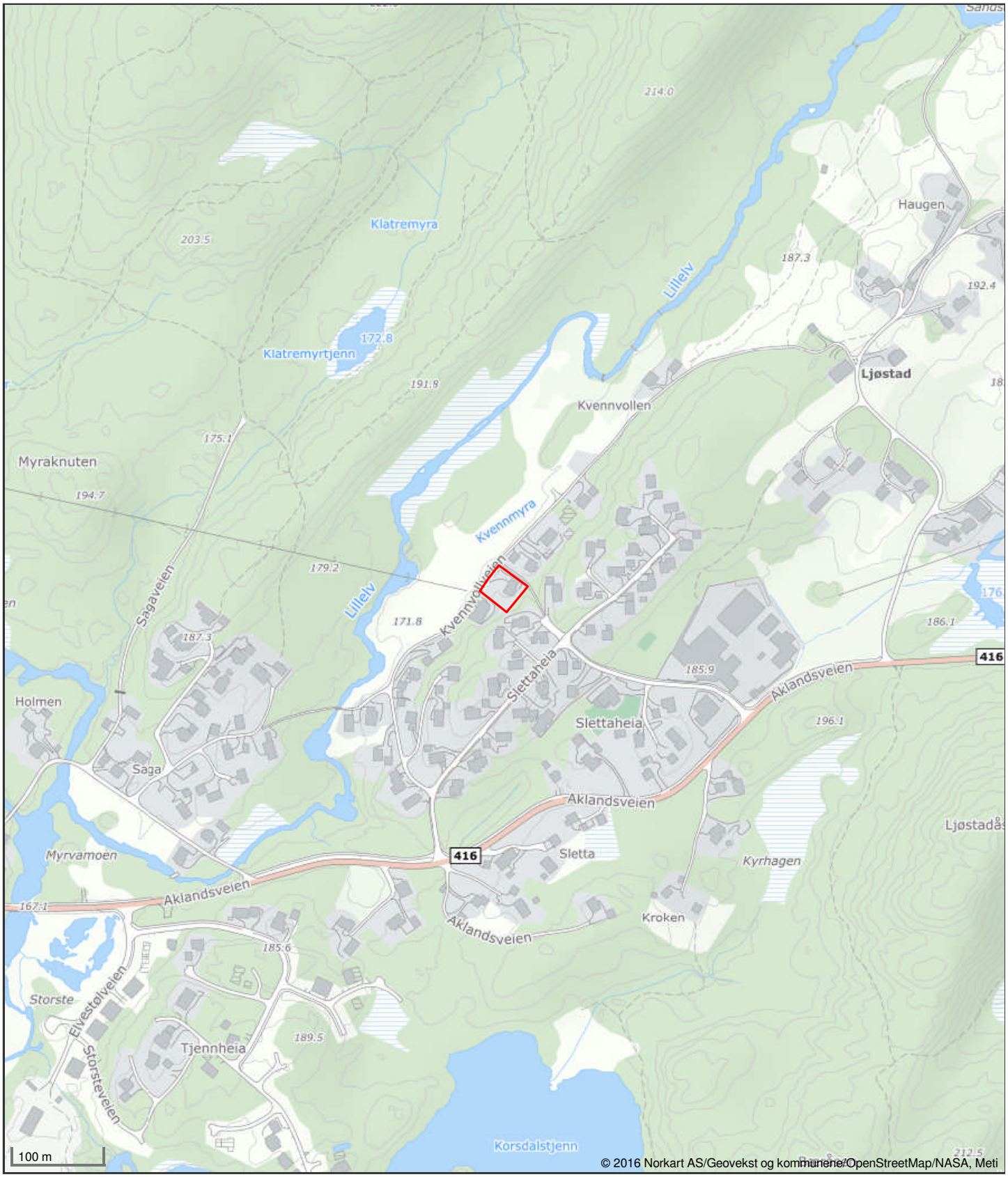
For eierseksjoner:
Viser kun gebyrer som faktureres seksjonseier. Andre gebyrer kan bli sendt til sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 06.03.2026

Oversiktskart for eiendom 4212 - 36/191//



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

Vegårshei kommune
Postadresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei
Telefon: 37 17 02 00
E-post: post@vegarshei.kommune.no

Dato: 06.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	**36**	Bnr:	**191**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kvennvollveien 13, 4985 VEGÅRSHEI**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐

VEGÅRSHEI KOMMUNE

Vegårshei kommune
Myra
4985 Vegårshei
Telefon: 37 17 02 00
Telefax: 37 17 02 01
E-post: post@vegarshei.kommune.no
Hjemmeside: www.vegarshei.kommune.no

Bankkontonr.: 2938.05.01706
Organisasjonsnr.: 964 965 048

Marine og Nikola Krunic

4985 VEGÅRSHEI

Dato: 03.07.2012
Vår ref: 2012/295-3
Deres ref:
Saksbehandler:
Tore Smeland
Tlf. 37 17 02 23

FERDIGATTEST

MARINA OG NIKOLA KRUNIC - TILBYGG AV GARSJE, VINDFANG OG TAKLØFT TIL BOLIG, GNR. 36, BNR. 191

Tiltakshaver:	Marina og Nikola Krunic
Ansvarlig søker:	Marina og Nikola Krunic

Ferdigattest er gitt med hjemmel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 21-10, og gjelder for tilbygg av garasje, vindfang og takløft til bolig på gnr. 36, bnr. 191 i Ljøstad boligfelt, 4985 Vegårshei.

Tillatelse til tiltak ble gitt 16.04.12 av undertegnede.

Tiltaket er gjennomført i hht Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 20-2, dvs. arbeider som kan forestås av tiltakshaver uten ansvarsrett og kontroll.

Marina Krunic har den 02.07.12 meddelt at arbeidene er ferdige.

På dette grunnlag utstedes ferdigattest.

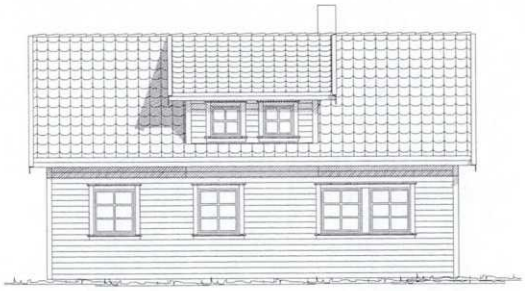
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf plan- og bygningsloven § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf plan- og bygningsloven § 20-1).

Med hilsen

Tore Smeland
avdelingsingeniør









191101

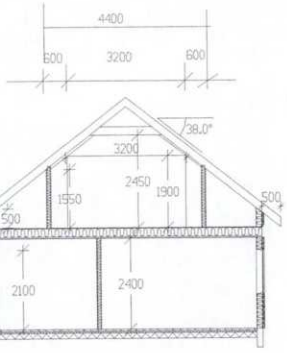
VEGÅRSHEI KOMMUNE TEKNISK

FLYKTNINGBOLIG MED LOFT OG OPPLOFT Rubbereis

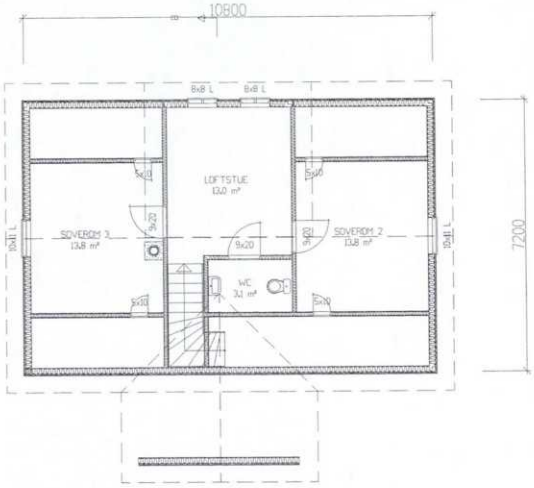
DATA DESIGN SYSTEM

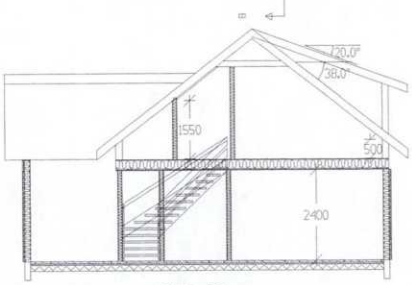
TF-LOG1	Tiltakshaver: VEGÅRSHEI KOMMUNE	Dato: 23.10.01
	Byggested:	Tegnr.
	Kommune: VEGÅRSHEI	Prosjekt: DAHL0900
	Gnr: Bnr: Målt 1 : 100	Tegnnr: 501
	FASADER	© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett





SNITT AA





SNITT BB

19/10/01

FLYKTNINGBOLIG MED LOFT OG OPPLØFT

DATA DESIGN SYSTEM

TF-LOG1

Tiltakshaver: VEGÅRSHEI KOMMUNE

Byggeplass:

Kommune: VEGÅRSHEI

Gnr: Bnr: Maks 1 : 100

Plan og Snitt

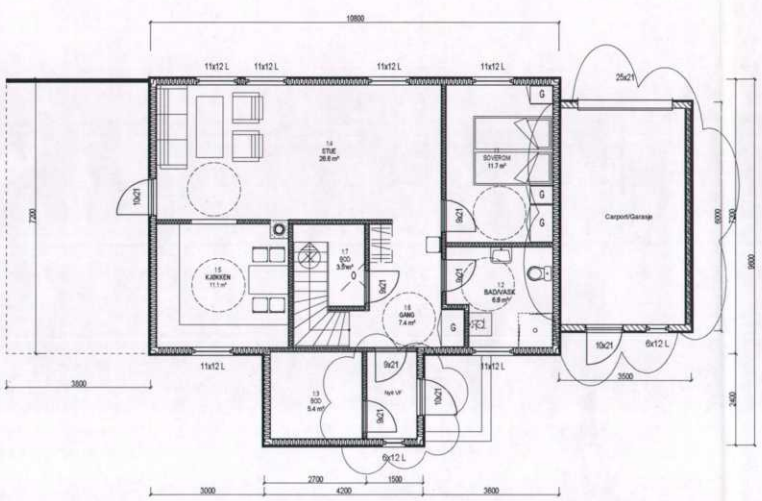
Dato: 23.10.01

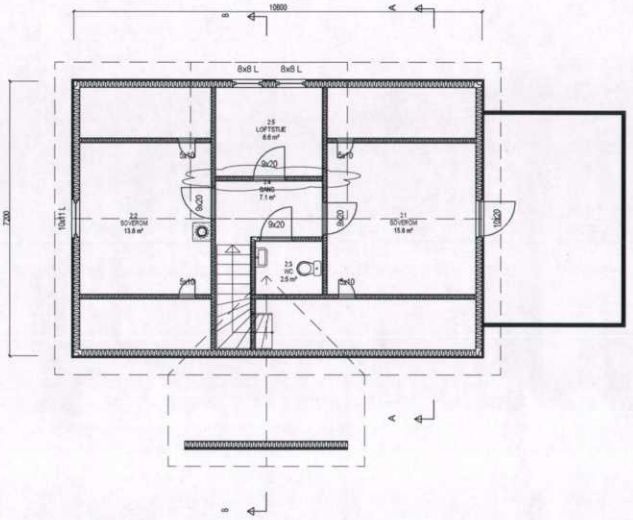
Tegnr:

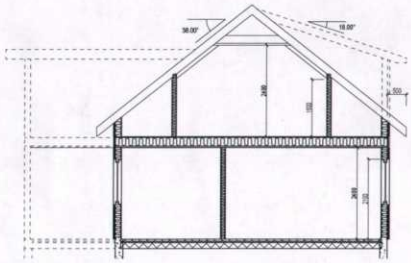
Prosjekt: DAHL0900

Tegnnr: 502

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett







ETTER

A	12.03.2012	ts	Vegger garasje - utvidelse vindfang

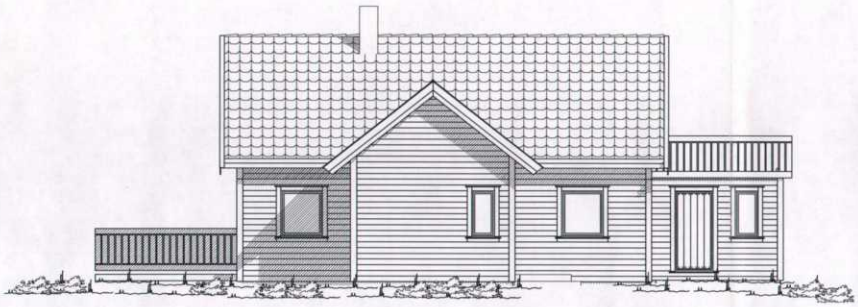
© Data Design System

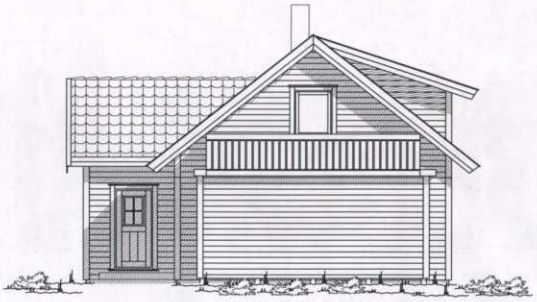
TS BYGGTEGNING

Tiltakshaver: Marina Krunic
Byggeplass: Ljøstadfeltet -
Kommune: VEGÅRSHEI
Gnr: 36 Bnr: 191 Mål: 1 : 100
Plan og Snitt

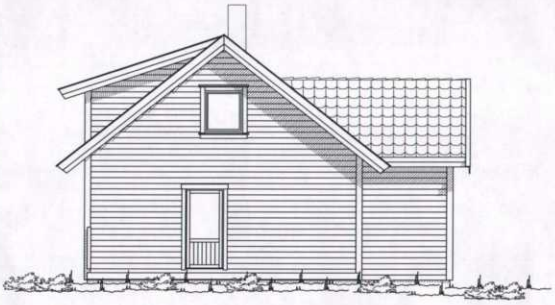
Dato: 12.03.2012
Tegn:
Prosjekt: DAHL0900
Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.









ETTER

A 12.03.2012 ts Vegger garasje - utvidelse vindfang

DATA DESIGN SYSTEM

TS BYGGTEGNING

Tiltakshaver: Marina Krunic

Byggeplass: Ljøstadfeltet -

Kommune: VEGÅRSHEI

Gnr: 36 Bnr: 191 Mål: 1 : 100

FASADER

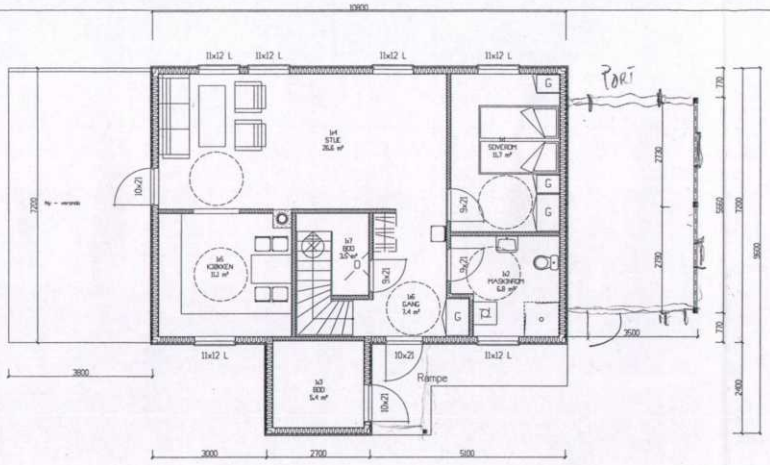
Dato: 12.03.2012

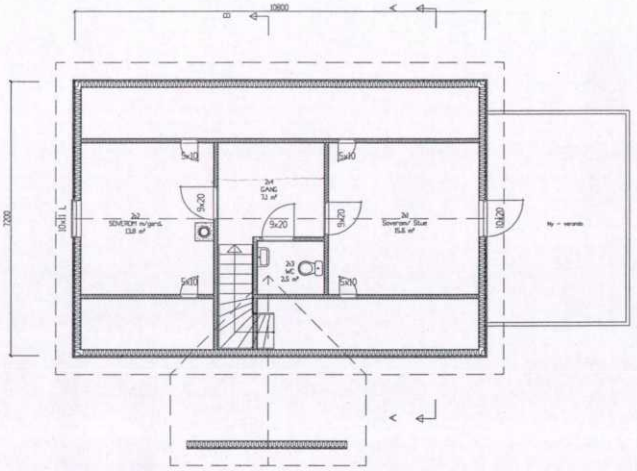
Tegn:

Prosjekt: DAHL0900

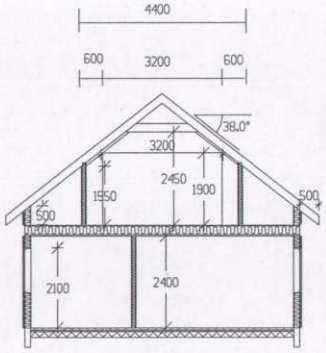
Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

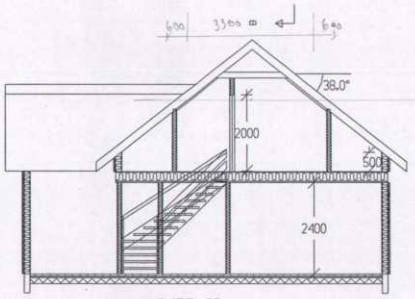




MARINA KRUNIC
994 22 789



SNITT AA



SNITT BB

FDR

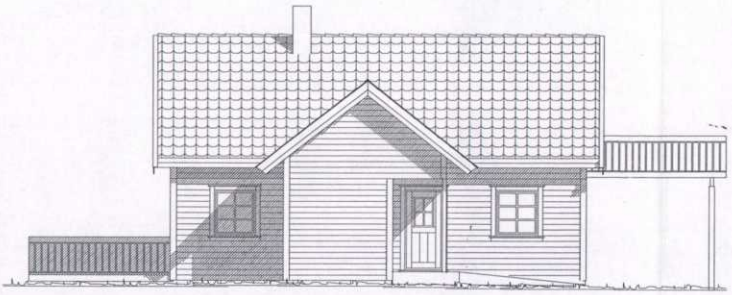
Flyktningebolig m/loft A 12.12.2005 ts Veranda 1 1.- og 2.etg - verandadør. DATA DESIGN SYSTEM

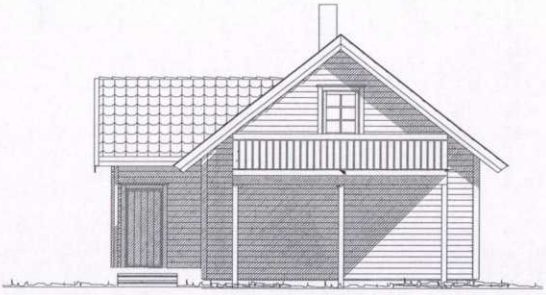
LINDAL HUS
Lindal bygg og trevare as

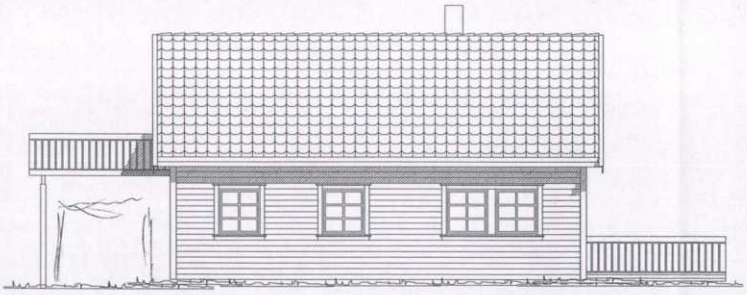
Tiltakshaver: VEGARSHEI KOMMUNE
Byggeplass:
Kommune: VEGARSHEI
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100
Plan og Snitt

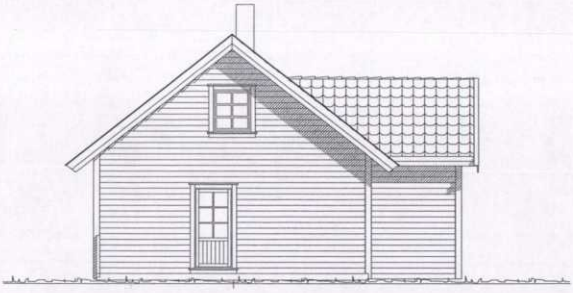
Dato 26.09.2000
Tegn
Prosjekt: DAHL0900
Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.









FOR

Flyktningebolig m/loft

B	13.12.2005	ts	Veranda 1.- og 2.etg - verandadør
1	05.07.2001		Med stubberels

DATA DESIGN SYSTEM

LINDAL HUS
Lindal bygg og trevare as

Tiltakshaver: VEGÅRSHEI KOMMUNE

Byggeplass:

Kommune: VEGÅRSHEI

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100

FASADER

Dato: 26.09.2000
Tegn:
Prosjekt: DAHL0900
Tegnnr: 501

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Kommune

VEGÅRSHEI

Jnr. 583/02/TS

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 §99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Lindal Hus AS Ljøstad 4985 VEGÅRSHEI	Vegårshei kommune 4985 VEGÅRSHEI

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Ljøstadfeltet, tomt 39, 4985 Vegårshei	36	191		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art: Nybygg – enebolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Tillatelse til tiltak gitt av plan- og driftssjefen	19.11.01	139/2001

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
05.07.02	Lindal Hus AS

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §93).
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93)

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Vegårshei	08.07.02	VEGÅRSHEI KOMMUNE TEKNISK ETAT Tore Smeland

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

Kommunens saksnr: Hvs. 796/01/TS

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr: 36	Bnr: 95	Festenr	Seksjonsnr
	Adresse: **Ljøstadfeltet, tomt nr. 39**			

Det anmodes om

☒ **FERDIGATTEST**

☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ *Hele* tiltaket. Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	—
Kontrollerklæringer	G	1 — 1
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	—
Andre vedlegg	I	2 — 2
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	—

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak: **LINDAL HUS AS**

Dato: **5/7-2002** Underskrift: Gunhild Lindal

Gjentas med blokkbokstaver: **GUNHILD LINDAL**

Skatteetaten

Dato
03.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OSKAR RUDJORD RØISELAND
Langestrand 72 H0101
4879 GRIMSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4212 VEGÅRSHEI

Gnr 36 Bnr 191 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kvennvollveien 13, 4985 VEGÅRSHEI

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 558 999
Som sekundærbolig:	kr 2 235 994

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune	Vegårshei
J nr.	07/02
Målebrev nr.	553
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	36	191	
Bruksnavn/adresse	Tomt nr. 39 i Ljøstadfeltet		
Areal (m^2)	1445.3		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for for-retningen	23.08.2002
Rekvirent	Vegårshei kommune
Bestyrer	Agnar Tore Vaaje
Forretning	Kart- og delingsforretning over gnr. 36 bnr. 95 i Ljøstadfeltet. Eiendommen er merket med 5 grensemerker (Se målebrevskartet).

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Vegårshei	23.08.2002	Helge Nilsen	VEGÅRSHEI KOMMUNE Agnar Tore Vaaje Bestyrer av delingen Agnar Tore Vaaje

GAB

Registreringsstempel

MÅLEBREV FERDIG
Registrert i GAB
Dato 27/8-02 Sign. N

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Tinglyst
02. sept. 2002
Holt tingrett
Dagbokenr. 2916
T. Abrahamsen bm.

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vedlegg

Gnr	Bnr	Festenr
36	191	

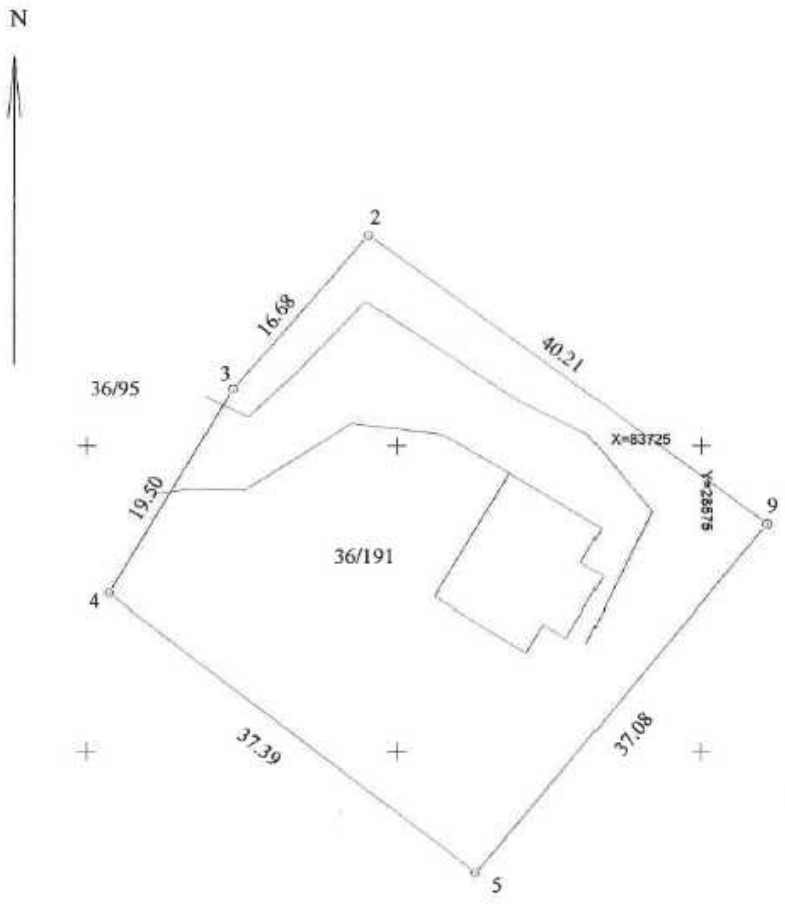
Representasjonspunkt		
X 83716	Y 28554	Z

Kartblad	X	Landsnett
BS018-5-3		NGO Akse 2

Målestokk	Areal
1:500	1445.3 M²

MÅLEBREVKART

År	07/02
Målebrev nr	553



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
2	Gkj.grmrk. i fjell	83742.22	28547.89	40.21	
9	Off.gkj.grmr. i jord	83718.50	28580.36	37.08	
5	Off.gkj.grmr. i jord	83690.05	28556.57	37.39	
4	Off.gkj.grmr. i jord	83712.88	28526.97	19.50	
3	Gr.pkt. i an. detalj	83729.61	28536.97	16.68	

Vegdirektoratet Kartverket

Vegårshei kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 36/191
Adresse: Kvennvollveien 13
Utskriftsdato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Friområder
- Turveg
- Leirplass
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vegårshei kommune

Grunnkart

Eiendom: 36/191
Adresse: Kvennvollveien 13
Dato: 06.03.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

REGULERINGSPLAN:

LJØSTAD

ENDRING OG UTVIDELSE AV TIDLIGERE VEDTATT PLAN

VEGÅRSHEI KOMMUNE

Dato for nytt planforslag:
3. juli 2008

Sist revidert: 11.04.2018 (mindre endring vedtatt 08.05.2018)

Innhold

1. Innledning - bakgrunn 4

2. Innspill til planarbeidet 5

3. Omtale av planområdet 8

4. Endringer, vurderinger og konsekvenser av planforslagene... 8

4.1 Generelt 8
4.2 Endringer og utvidelse - Arealbruk 9
4.3 Vurderinger og konsekvenser 10
4.3.1 Landskap 10
4.3.2 Friluftsområder / friområder – grønnstruktur og vegetasjon. 11
4.3.3 Vilt og fisk 11
4.3.4 Landbruk 11
4.3.5 Kultur- og fornminne 11
4.3.6 Byggeområder 11
Industritomter 11
Allmennyttig - barnehage 12
4.3.7 Infrastruktur 12
Vann og avløp 12
Strøm og tele 12
4.3.8 Støy, støv og lukt 12
4.3.9 Risiko og sårbarhet 13
4.3.10 Økonomiske konsekvenser 14
4.3.11 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet 14
4.3.12 RPR for vernede vassdrag 14
4.3.13 Barn og unges interesser 14
4.3.14 Samordnet areal- og transportplanlegging 15
4.3.15 Likestillingsmessige konsekvenser 15
4.3.16 Konsekvenser i forhold til kommuneplanen 15
4.4 Konklusjon 15

5. Bestemmelser til reguleringsplan Ljøstad. 16

Nr. 1 Byggeområde (pbl. §25, 1. ledd nr. 1 og 2. ledd) 17

Fellesbestemmelser 17
Område for frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg (”1-59”, ”Tomt 1 – Tomt 8” og ”EB1 – EB9”) 17
Område for Industri og Lager, IL 1 18
Blanda formål - Område for Industri, Lager, Kontor, Forretning ILKF 1 og ILKF 2 18
Allmennyting formål - Barnehage 19

Nr. 2 Landbruksområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 2) 19

Nr. 3 Offentlig trafikkområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 3) 19

Nr. 4 Friområder (pbl. § 25, 1. ledd nr. 4) 19

Friområde, lek, park, turveg 20

Nr. 6 Spesialområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 6) 20

Friluftsområde på land og i vann. 20
Parkbelte. 20
Privat kjøreveg og anna vegareal. 20
Frisiktsoner. 20

Vedlegg:

1. **Reguleringsplan Ljøstad, målestokk 1: 1000, datert 03.07.08.**

2. **Reguleringsplan Ljøstad - Ljøstadsaga, Støyvurdering av utvidet industri og alternativ riksveg, datert 29.11.06. Utarbeidet av Sinus AS.**

3. **Rapport fra kulturhistorisk registrering, Aust-Agder Fylkeskommune, datert 29.11.06.**

1. Innledning - bakgrunn

Reguleringsplan Ljøstad erstattet de to tidligere reguleringsplanene:

- Reguleringsplan Ljøstad ble første gang vedtatt av kommunestyret den 20.06.78 og deretter stadfestet av Fylkesmannen i Aust-Agder 23.01.79.

- Reguleringsplan Ljøstadsaga ble første gang vedtatt av kommunestyret den 12.12.89, og senere omregulert og vedtatt av kommunestyret den 24.06.97.

Etter dette er det gjort mindre vesentlige endringer slik:
- Teknisk utvalg endret i sak 34/95 den 08.06.95 reguleringsbestemmelsenes punkt 2 for Ljøstad slik at det kunne oppføres boliger i inntil 3 etasjer (underetasje, hovedetasje og loft) der terrenget tillater det, dvs. når underetasjen er delvis nedgravd. For øvrig maks. 2 etasjer.
- Teknisk utvalg endret i sak 34/95 den 08.06.95 reguleringsplanen slik at tomt nr 35 får atkomstveg over friområde.
- Det faste utvalget for plansaker endret i HPD-sak 89/2001 den 30.08.01 planene ved at disse ble smeltet sammen i en plan kartmessig, mens områdene beholdt hver sine egne bestemmelser. Samtidig ble det gjort mindre tilpassinger og justeringer på plankartet.
- Administrasjonen endret den 21.04.05 reguleringsbestemmelsene for Ljøstadsaga pkt. 1.2 slik at utnyttelsesgraden for byggeområde industri settes til maks. tillatt prosent bebygd areal (%BYA) = 50% og maks. tillatt mønehøyde: 11 m.

Siden er planen vedtatt endret i K-sak 102/2005, i møte 15.11.2005. Denne endringen omhandlet bl.a.:
1) Oppmyking av bestemmelsene for byggeområde for boliger hva angikk utnyttelsesgrad, tillatt størrelse på garasjer og tillatt antall bygg på tomta.
2) Ny atkomst og parkering til kontordelen til industribygget hos Lindal Hus AS, ved at en mindre del av friområdet ble omdisponert til formålet.
3) Mulighet for å anlegge fortau langs den kommunale vegen forbi Ljøstadsaga barnehage og industriområdet.

Planens avgrensning ble ikke endret.

Senere ved delegert vedtak 41/06 er det vedtatt endring slik at barnehagen kan opparbeide og benytte tilstøtende friområde til lek og aktivitetsområde, mot at området er åpent/tilgjengelig for allmennheten.

Foreliggende planforslag
Det er nå på nytt ønske om å vurdere deler av arealbruken i området. I tillegg er det konkrete planer for utvidelse av industriområdet ut over planavgrensningen i gjeldende plan.
Kommunen har også funnet det hensiktsmessing å vurdere arealbruken i ett større område rundt Kroken og Sletta – ned til Korsdalskjenna/grensen for kommunedelplan myra sentrum. Foreslått planområde fanger også opp tidligere varslet planarbeid for veistrekningen, Sletta – Ljøstadgårdene,
Varsel om oppstart av planarbeid ble gitt den 30.08.06. Frist til å komme med uttale ble satt til 02.10.06.

Plankontoret Hallvard Homme AS v/ E.I. Aas har vært leid inn som plankonsulent, mens Sinus AS har vært leid inn som støykonsulent.

2. Innspill til planarbeidet

I innspillsfasen er det kommet 11 skriftlige innspill i tillegg til mottatte bestilte rapporter fra Aust-Agder fylkeskommune - kulturhistorisk registrering - og støyvurdering fra Sinus AS. Før innspillsfristen gikk ut ble det avholdt folkemøte/informasjonsmøte vedrørende planarbeidet.

1) Notat fra Informasjons-/folkemøte, datert 07.09.06

1. **Anne Turid Moland** ønsket ikke veiutvidelse inn på sin eiendom.
   Planforslagene er like på dette punkt. Det vil bli behov for noe areal i østlig ende av eiendommen, mens veiutvidelsen vesentlig vil bli på andre siden av dagens veitrasè. I bestemmelsen til planen er det åpnet for å bygge en voll i overgang vegareal/boligtomt, for å skjerme boligen for trafikkstøy.

2. Det ble ytret ønske om bedre beplantning mellom industri og kulturlandskap.

3. Gang/sykkelvei var ønsket helt fram til avkjørsel Ljøstadgårdene.
   Dette er imøtekommet i begge planutkast.

4. Det bør være rekkefølgekrav slik at riksveg m/fortau eller gang-/sykkelveg er på plass før industriutvidelsen kommer.
   Dette er imøtekomme.

5. Ønske om at landbruksarealer på Ljøstadgårdene ikke inngår i planområdet.
   Dette er imøtekommet, med unntak av en mindre endring av formålsgrensen for industri/parkbelte, samt at det er satt av arealer til planlagt fortausløsning.

6. Det bør spares en "skalk" mellom riksvegen og planlagt industriareal fra Ljøstadvegen og vestover innenfor riksvegens byggegrense, dette for å skjerme for innsyn og fordi det bør ligge til rette for det.
   Dette er imøtekommet, men ikke bokstavelig ved at det er stilt krav om at det er eksisterende terreng som skal stå igjen.

2) Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvernavdelingen, brev datert 26.09.06

Påpeker forhold omkring:

1. Støy. Det er viktig å foreta gode støyvurderinger samt å vurdere mulige støydempende tiltak. Det bes om at Miljøverndepartementets veileder *T-1442; retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* følges. Det vises for øvrig til www.sft.no sine nettsider om temaet.
   Se vedlagt rapport om dette, utarbeidet av Sinus AS i Kristiansand.

2. Verna vassdrag. Byggeforbudssonen som angis i kommunedelplan Sentrum bør videreføres i reguleringsplanen (ved Øvre Korsdalstjenna samt ved Lilleelv).
   Dette er imøtekommet i begge planalternativ ved at det er satt av soner rundt vassdrag til spesialområde friluftsliv.

3. Øvrige lokale miljøverninteresser. Fylkesmannen kjenner ikke til slike, men ber kommunen vurdere dette punkt under planleggingen. I tillegg til vassdraget er det knyttet frilufts- og kulturinteresser til eldre vei/sti i vestre deler av planområdet, se egen rapport om dette fra kulturminneavdelingen.

4. Beredskap. Det må utarbeides en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) samt beredskapsplaner ved behov.
   Se planomtalen nedenfor og vedlagte støyvurdering.

5. Landbruk. Ser positivt på den industriutvidelse som nå planlegges. Ser at plassering av Lindal Hus er uheldig mellom RV, bolig og kulturlandskap/gårdsbebyggelse og påpeker:
   a. forhold omkring det visuelle landskapsbildet, driftsmessige konsekvenser og støyproblematikk. Peker videre på den mulighet som ligger i å spare en kant av fjellformasjonen/skjæringskanten mot riksveien og på den måten få en naturlig skjerming av det nye industriområdet mot Ljøstadgårdene. Det bør også innarbeides i den nye reguleringsplanen krav om en bedre skjerming med vegetasjonsbelte mellom den eksisterende virksomheten nord for riksveien og Ljøstadjordene.
      Dette er imøtekommet i begge planalternativ, men ikke konkret i form av skjerming ved bruk av vegetasjon .

   b. Det må tas høyde for tidsmessige og rasjonelle leveringsmuligheter for skogbruket.
      Dette er imøtekommet i begge planutkast.

3) Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 27.09.06

Påpeker at kommunen har bestemmelser vedr. vassdrag i overordnede planer som skal følges og peker på rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Det må legges opp til en arealbruk som ikke forringer verneverdiene. Peker også på utfordringer i forhold til lukking av store flater (asfaltering) og flom.
Dette er imøtekommet i begge planutkast ved at det er satt av soner rundt vassdrag til spesialområde friluftsliv.

4) Aust-Agder Fylkeskommune, brev datert 21. og 22.09.06

Peker på forhold omkring:

1. Støy, se egen rapport om dette.

2. Trafikksikkerhet.
   Dette er imøtekommet i begge planalternativ, fortau, god trafikkseparering (myke og harde trafikkanter), frisiktsoner.

3. Friluftsliv.
   Dette er imøtekommet i begge planalternativ ved at det er satt av soner rundt vassdrag til spesialområde friluftsliv.

4. Fornminner, se egen rapport om dette - vedlagt.

5) Statens vegvesen, region sør den 08.11.06, samt muntlige innspill

Åpner for en omlegging av RV 416 slik at industriområdet samles på vestsiden av RV. Har tidligere angitt at ved å beholde dagens RV-trasè, må atkomst til området løses ved at det bygges rundkjøring i dagens kryss ved industriområdet. Har også tidligere opplyst at utgifter med rundkjøring/omlegging av RV må dekkes av kommune/utbygger, med fradrag av et beløp som er bevilget til utbedring av omkjøringsveg for E18.

Vegkontoret har bidratt i utformingen av to alternative løsninger for fremtidig riksvegtrasè. De har utarbeidet tekniske planer for omlegging av riksveg og forslag til utvidelse av eksisterende vegtrase. I tillegg til å løse plassering og utforming av fortausløsning i de to alternativene.

6) Ljøstad veiforening den 26.09.06

Ser positivt på Lindal Hus AS sin virksomhet og de arbeidsplassene bedriften gir, men beklager virksomhetens beliggenhet nær boliger og barnehage. Ønsker at en ved en utvidelse skjermer boliger, gårdsbebyggelse og naturlandskap best mulig med tanke på støy og terrenginngrep og påpeker særlig to forhold:

1. Ønsker planens begrensning redusert i forhold til planvarselet på nordsida av RV 416 - mot kulturlandskapet, til kun å omfatte areal til gang/sykkelvei.
   Dette er imøtekommet, med unntak av en mindre justering (ca. 0,3 daa) av grensen mellom industri og landbruk.

2. Ønsker å beholde noe av eksisterende terreng samt bygge en ny vold mellom eksisterende RV 416 og nytt industriområde. En slik terrengformasjon vil utgjøre et godt skille mellom industriområdet og naturlandskapet ved innkjøring til grenda. *Dette er delvis imøtekommet i begge planutkast, ved at det er satt av ett restriksjonsområde til støyskjerm/-voll. Det er derimot ikke stilt noe detaljert krav til at det er eksisterende terrengformasjon som skal stå igjen. Planlegger er av den oppfattning at dette kan bli en grå fjellknatte uten vekstvilkår for vegetasjon, med ett gjerde rundt eller på toppen for å unngå fare for mennesker eller dyr.*

7) Lindal Hus AS, datert 02.10.06

Har kommet med følgende innspill i tillegg til tidligere ønsker om arealutvidelse på østsiden av RV 416:

1. Omlegging av RV 416 mot øst (for å få ett samlet industriområde på en side av RV).
   Dette er imøtekommet i planutkast alternativ I.

2. Innlemme eksisterende arealer for RV trasè i industriområdet.
   Dette er delvis imøtekommet i planutkast alternativ I.

3. Etablere voll mot Ljøstad mellom innkjørsel til Ljøstad og nytt industriområde på eks. vei.
   Dette er ikke imøtekommet. Begge planforslag angir ett slikt formål og formasjon, men mer mor sør, slik at området sammenfaller med en naturlig terrengformasjon. Dette gjør nytt industriområde noe mindre, men løsningen innebærer at man opprettholder inn-/utkjøringen ti/fra bedriften.

4. Bedriften ønsker å montere gjerde som tidligere langs eks. industriområde og dyrket mark mot Ljøstad.
   Formål og bestemmelser til plane åpner for dette.

5. Rette ut grense over "3-snippen" på TPC sine jorder, tillegges industriområdet.
   Dette er imøtekommet.

8) Barbra Marie Svalastog, brev datert 04.09.06
Ønsker at hennes eiendom i sin helhet holdes utenfor planområdet.
Dette er imøtekommet i begge planutkast.

9) Skogbrukssjefen , e-post datert 04.09.06
Minner om at det skal opparbeides snuplass for tømmerbil med egnet velteplass på bnr. 1 sør for det planlagte industriområdet i hht. tidligere avtale med B.M. Svalastog.
Dette er imøtekommet i begge planutkast.

10) Jens Arild Kroken, brev datert 26.09.06
Ønsker på vegne av Mina Kroken innregulert en boligtomt som angitt på kartvedlegg. Dette innspillet er senere muntlig korrigert til ønske om 3 boligtomter.
Dette er imøtekommet i begge planutkast.

11) Olav Voie, brev datert 01.10.06

1. Ønsker gang/sykkelvei plassert på nordsiden av RV 416.
   Dette er imøtekommet i begge planutkast.

2. Har merknader vedr. drenering av eksisterende jorder.
   Dette er forhold som planleggingen ikke kan ta stilling til, men som må løses ved den fysiske gjennomføringen av vedtatt plan.

3. Ønsker lagt inn to (senere, muntlig korrigert til 3) boligtomter nordvest for Korsdalstjenna.
   Dette er imøtekommet.

3. Omtale av planområdet

Det gis ikke noen ny omtale av planområdet – selv om området utvides noe. Vi kan ikke se at utvidelsen eller tiden som har gått siden planen sist ble endret, skaper noe behov for yterligere omtale av naturgrunnlag eller eksisterende arealbruk. Det vises derfor tidligere planomtaler som har fulgt dette reguleringsområdet og utfylt sjekkliste i forbindelse med varsel om oppstart og vedlagt høringsdokumentet. Det vises for øvrig også til neste kapittel " Endringer, vurderinger og konsekvenser av planforslagene".

4. Endringer, vurderinger og konsekvenser av planforslagene

4.1 Generelt

Planen fremmes i to alternativer. Forskjellen på disse to alternativene er linjeføringen på riksveg 416 med konsekvens ett samlet eller delt industriområde.

Alternativ I viser ett samlet industriområde, med omlagt riksvegtrase.

Alternativ II viser ett industriområde som ligger på begge sider av dagens riksveg. Denne løsningen innebærer at det vil bli krevd bygd rundkjøring i krysset med industriområdene.

Begge planalternativene fanger opp tidligere varslet planarbeid for veistrekningen, Sletta – Ljøstadgårdene – og løser behovet for fortau for myke trafikkanter.

4.2 Endringer og utvidelse - Arealbruk

Det er utført følgende endringer innenfor tidligere regulert område:

1. Områder langs med vassdrag er regulert til Spesialområde, friluftsliv. Tidligere låg disse områdene utlagt til Landbruk og Friområder. Valg av nytt reguleringsformål synes mer hensiktsmessig i forhold til hvilken funksjon og grad av tiltak som bør tillates i områdene.

2. En del av landbruksområdet nordvest i planområdet er foreslått utlagt til 6 boligtomter. Vegårshei kommune er grunneier. Tomtenes plassering og avstanden til vassdrag har ingen ytterligere negative konsekvenser på verdiene som ligger til grunn for vernet av vassdraget. De virker heller ikke privatiserende på ferdsel til eller langs med vassdraget. Dette forslaget ble imidlertid tatt ut i løpet av planleggingsprosessen.

3. Friområde på begge sider av adkomstvegen til Ljøstad boligområde i vest er omgjort til Spesialområde friluftsliv. Dette anser planlegger for ett mer hensiktsmessig reguleringsformål i forhold til områdene sin funksjon.

4. Ved tomt 12, 38 og 40 er det gjort en mindre endring av grensen for formålene offentlig veg, Byggeområde bolig og Friområde turveg. Endringen innebærer at offentlig veg grenser opp mot turvegtrase og adkomst til bolig. Dette har trolig hele tiden vært meningen/hensikten. Endringen har ingen negative konsekvenser.

5. I området avsatt til Allmennyttig formål – barnehage, var det tidligere og lov å kombinere dette formålet med boligformål. Dette er det ikke lenger åpnet for. Området skal nyttes til Barnehage.

6. Begge planforslagene viser fortau på nordsiden av kommunal veg forbi barnehagen og ned til krysset med riksvegen ved Lindal Hus as. For bygging av fortauet er det satt av 3 meter til annet vegareal nord for fortauet. Dette har medført endring av arealbruk fra Friområde til offentlig vegformål. Planlegger ser ikke på dette som negativt. Fortausløsningen vil gi en trafikksikker adkomst for myke trafikkanter til balløkka og friområdene.

7. Uavhengig av valg av planalternativ er en mindre del av områdene for industri endret til offentlig trafikkområde. Ingen negative konsekvenser. En bedre adkomst til bedriftene, og løsning for myke trafikkanter, oppnås.

Det er utført følgende utvidelser:

1. Grensen for industriområde/parkbelte mot landbruksmark og eksisterende riksveg er rettet ut i et lite område nær riksvegen. Ny avgrensning synes mer hensiktsmessig enn gjeldende.

2. Mindre endring av utforming/plassering av adkomst til Ljøstadgårdene

3. Fortau frem til og med avkjøringen til Ljøstadgårdene.

4. Ny påkobling til gammel ferdselsveg øst for planområdet (Planforslag alternativ I).

5. Utvidelse (planforslag alternativ II) eller omlegging (alternativ I) av trase for riksveg. Planlegger kan ikke se at noen av de to alternativene vegene med tilhørende anlegg vil få noen vesentlige negative konsekvenser for miljø eller landskap.

6. Nytt område for industri, lager, forretning og kontor øst for eksisterende riksveg. Areal med eksisterende bolig på gnr.... bnr..... er foreslått utlagt til industri. Det er ingen umiddelbare planer for området, men dersom eier nå eller senere er villig til å selge boligen, vil trolig bedriften kjøpe tomta. Dersom boligen på noen måte skulle bli utsatt for naturkatastrofe eller brann kan den ikke påregnes ført opp i det samme området.

7. Alt areal tilhørende hovedbrukene Sletta og Kroken er regulert til Landbruksområde. Dette gjelder også ett tidligere uregulert område mellom Ljøstad boligområde og riksvegen. Fradelte boligtomter, og ønske om slike, er utlagt til Byggeområde, frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Det er i alt 9 eksisterende boliger i området, inklusive Vestre Kroken. Disse er markert EB 1 – EB 9. På eiendommene Sletta, Kroken og Vestre Kroken er det foreslått til sammen 8 fremtidige frittliggende boligtomter med tilhørende anlegg. Det er vist veg frem til eller langs med samtlige tomter.

8. Ett belte rundt Korsdalskjenna er regulert til Spesialområde – friluftsområde. Dette for å ivareta hensynet til landskapsbildet rundt tjenna/vassdraget.

4.3 Vurderinger og konsekvenser

4.3.1 Landskap

Planen vil ikke ha nye eller vesentlige konsekvenser for landskapet, med ett unntak: Skjæringer i forbindelse med utvidelse av industriområde/ny veg øst for Lindal Hus og Nilsen Maskin. Valg av planalternativ vil føre til ulikt inngrep i naturen med betydning for oppfatningen av landskapet i dette området.

Dersom man velger alternativet med omlegging av riksvegen, vil skjæring mot planavgrensningen i øst bli mindre og slakere – med mulighet for naturlig avtrapping av inngrepet mot eksisterende terreng. Skjæringen blir derimot synlig langs vegen og muligens i fra spesielle vinkler fra omkringliggende terreng og boliger. Bygninger på industritomta vil dempe innsynet ytterligere.

Dersom man velger å la riksvegen følge dagen trasè, og man skal oppnå noenlunde like stort areal til industriformål, vil dette føre til en mye større og trolig loddrett skjæring mot eksisterende terreng i øst. Slik skjæring må sikres med gjerde. Man har mulighet til å skjerme skjæringen for innsyn med å føre opp bebyggelse inntil denne, og å bygge/etablere stengse for innsyn langs med riksvegen. Det vil trolig likevel bli innsyn til skjæringen, om ikke annet mellom bygg – og fra omkringliggende terreng.

Planlegger kan ikke trekke noen konklusjon på hvilke alternativ som vil være best med hensyn til innvirkning på landskapsbildet isolert sett. Vi finner konsekvensene å være så store at det er påkrevd med noen form for visualisering.

4.3.2 Friluftsområder / friområder – grønnstruktur og vegetasjon.

Endringer og omdisponering av arealer påvirker ikke grønnstrukturen eller nærrekreasjonsområdene negativt. Endringen av friområder til friluftsmråder og landbruksområde til friluftsområde, er gjort for å oppnå en mer hensiktsmessig/formålstjenelig regulering.

4.3.3 Vilt og fisk

De planlagte endringene og utvidelsene får ingen betydning i forhold til vilt og fisk.

4.3.4 Landbruk

De planlagte endringene får ingen betydning i forhold til landbruk.

4.3.5 Kultur- og fornminne

Aust-Agder Fylkeskommune har overflateregistrert hele planområdet og påvist et automatisk fredet kulturminne i området: veifar fra Ljøstadgårdene mot Værland. Dette veifaret anslås til eldre enn yngre jernalder, eller før år 550 e.kr. Innenfor planområdet må denne i sin helhet angis med arealbruksformål spesialområde bevaring. Annen arealbruk vil sannsynligvis bli møtt med innsigelse fra Aust-Agder Fylkekommune. Det er kun Riksantikvaren som etter nærmere undersøkelser eventuelt kan frigi arealet til andre formål. Veifaret brukes i dag til friluftsliv – særlig for lokal befolkningen. Se for øvrig rapport.

Plangrensen følger eiendomsgrensen i området. Det meste av veifaret ligger derfor utenfor planområdet. Der vegfaret har sin begynnelse ved riksvegen og avkjøringen til Ljøstadgårdene, ligger denne innenfor område som i planalternativ I er foreslått regulert til offentlig trafikkformål. Vegtiltaket medfører en skjæring i området, og derfor er det foreslått å lage en ny påkopling til den gamle stien som avbøtende tiltak. Dersom denne blir merket, vil dette trolig ikke bli oppfattet negativet av brukerne. Inngrepet i kulturminnet kan man ikke gjøre noe med.

I alternativ II er stien ikke i konflikt med planalternativet da plangrensen er lagt øst for stien.

4.3.6 Byggeområder

Boliger

Området er langt på vei ferdig utbygd i hht eksisterende reguleringsplan. Totalt åpnes det for 8 nye boliger på privat grunn. Det var foreslått 6 tomter på kommunal grunn i tillegg, men disse ble tatt ut i løpet av planprosessen. I tillegg er noen få boligtomter ikke solgt eller bebygd. Bestemmelsen til planen når det gjeldet boligbebyggelse og utnyttlsesgrad er videreført i sin opprinnelige form, men modernisert/tilpasset dagens måte å utforme bestemmelser på.

Industritomter

Industriområdet foreslås utvidet. Det utvidede industriområdet øst for eksiterende riksveg, samt eksisterende område der bedriften Lindal hus holder, har i tillegg fått et mer

omfattende og kombinert arealbruksformål. Innenfor området er nå foreslått å tillate virksomheter knyttet til begrepene Industri. Lager, Forretning og Kontor. Dette er betegnede på den aktivitet/næringsviksomhet som er der i dag.

Utnyttelsegraden på områdene er økt betraktlig i forhold til gjeldende plan. Dette fordi det er ønskelig å flytte mest mulig av produksjonen inn i hus.

Bestemmelsen til planen søker å ivareta på en best mulig måte å ivareta de ulike interessene knyttet til området, også for de som er naboer eller har innsyn til området.

Allmennyttig - barnehage

Tomta tilhører Ljøstadsaga Barnehage AS. Muligheten til å bygge eller omgjøre tomta til boligformål er fjernet.

Byggeskikk

I bestemmelsene til reguleringsplanen er det tatt inn vilkår for utforming av bygningskropper. Det er lagt vekt på at bebyggelsen skal gis en estetisk god utforming. Bestemmelsen vedrørende krav om møneretning er endret. Symbolet for påbudt møneretning er tatt ut av planen. Utforming av ny bestemmelse vedrørende dette forhold bør sikre de samme interesser som opprinelig formulering og symbolbruk.

4.3.7 Infrastruktur

Atkomstveger

De planlagte utvidelsene av planområdet får liten betydning i forhold til kommunale og privat atkomstveger.

Begge planalternativ har derimot stor lokal konsekvens for riksvegen. Vegen vil i begge tilfeller bli oppgradert til 2- felts veg med fortau. Begge alternativer vil løse en lenge etterlengtet utbedring av trafikksituasjonen. Alternativ II innebærer og etablering av kommunens første rundkjøring. Bedriften som eventuelt vil måtte utvikle seg på begge sider av riksvegen, er skeptisk til rundkjøring i knutepunktet mellom områdene. Veimyndigheten mener imidlertid dette er eneste fremtidsrettede løsning.

Måten forslagene til utviding og omleggingen berører tilgrensende boligtomter på, fremgår av plankartet og støyvurderingen.

Det kan være aktuelt å bygge inntil 2 meter høye støyvoller for å begrense støy til boliger nært riksvegen.

Vann og avløp

De planlagte endringene får ingen betydning i forhold til vann og avløp – ut over at anlegget på enkelte strekninger bør legge om eller erstattes.

Strøm og tele

De planlagte endringene får ingen betydning i forhold til strøm og tele ut over at anleggene må bygges ut. Alle kabler bør legges i grunnen.

4.3.8 Støy, støv og lukt

De planlagte endringene får ingen betydning i forhold til støv og lukt.

Når det gjelder støy, vises det til vedlagte støyrapport, og bestemmelsene.

Støyvurderingen er gjort for å kartlegge industri- og veistøy slik det er i dag og for ferdig utbygd planalternativ I og II. Se side 3 i rapporten for hva gul og rød sone på kartvedleggene betyr. Beregningene under forutsetter oppføring av 5 m høyt gjerde rundt eksisterende industriområde som angitt på kart, samt ingen drift på industriområdet mellom 23.00 og 07.00. Bedriften selv fremholder at det vil være drift i tidsrommet kl 06 – 07. Dette forholdet er derfor innarbeidet i bestemmelsene.

Dagens situasjon
er beskrevet på kart i vedlegg 7 der ingen boliger kommer inn i gul eller rød sone som følge av dagens aktivitet/industri. 4 bolighus synes berørt av veitrafikkstøy slik at de ligger i gul sone allerede med dagens situasjon.

Planforslag alternativ II
Vedlegg 8 og 9 angir støyutbredelsen med og uten sparing av terreng mot nord. Det vil bli forskjeller i støyutbredelse, men antall boliger i gul sone endres ikke ved fjerning av terrenget. Ett nytt bolighus (36/175, H. Nilsen) vil i begge tilfeller ligge delvis i gul sone.

Planforslag alternativ I
Vedlegg 10 A og 10 B, samt 11, angir en noe annen støyutbredelse enn ved alt. II. Her vil tre nye bolighus bli liggende helt eller delvis i gul sone. Antall bolighus i gul sone synes å kunne øke fra 4 til 7.
Tiltak:

- Industribygg/støyskjerm etableres mellom nytt område og 36/175.
- Støyskjerm etableres mellom RV 416 og de tre boliger 36/53, 36/48 og 36/44.
- Terrengskjerm i nord kan reduseres med ca. 30 % i lengde.

4.3.9 Risiko og sårbarhet

Det er ikke kjent for planlegger eller kommunen at området er utsatt for risiko eller sårbarhet ved menneskeskapt eller naturbetinget fare slik som ras, utglidning av masser eller flom. En finner derfor ikke grunn til å kople inn særskilt fagkyndige for eksterne vurderinger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse – beredskapsmessige konsekvenser.

1. **RV 416.** Endret RV416 med 3 m fortau vil i begge alternativer og gi en bedre sikkerhet både for bilister og myketrafikanter. Nye avkjørseler samt RV-anlegg for øvrig er for begge alternativer utformet i dialog med Statens vegvesen. Nye skjæringer over 3 m bør sikres med 1 m gjerde og holdes vedlike av grunneier hvis ikke annet er avtalt.
2. **Bolig**. De arealer som endres fra andre formål og til bolig, vil ikke skape noen økt risiko eller sårbarhet i området. Myke trafikanter fra disse boliger vil alle ha tilgang til fortau ved ankomst RV 416.
3. **Sone langs vassdrag** blir gitt arealformål spesialområde friluftsliv. Dette vil sikre dette areal mot utbygging og dermed opprettholde de vassdragsnære arealers flomdempningsevne.
4. **De nye industriarealer** vil kunne endre på
    a. **Drenering**sretning og hastighet i området. Dette må utbygger avklare før utbygging slik at drenering mot vassdrag er dimensjonert for dette. Se innspill fra

Olav Voie. Økt dreneringshastighet synes kun å ha lokale effekter innen planområdet. Dette er imøtekommet i bestemmelser i begge planutkast.

b. **Brann**. Kommunen må vurder hvor vidt man må endre beredskapsplan eller beredskapskort som følge av planendringen.
c. **Nye skjæringer** over 3 m bør sikres med 1 m gjerde og holdes vedlike av grunneier hvis ikke annet er avtalt.

Oppsummering
De planlagte endringene få ingen eller liten betydning i forhold til risiko og sårbarhet. Planendringen medfører bedre trafikale løsninger og industriområder blir skjermet mot tilstøtende arealbruksfunksjoner. Bestemmelsene til planen foreskriver tiltak for å begrense utslipp av støy. Skjæringer vil måtte sikres med gjerder i nødvendig utstrekning iht. byggeforskriftene.

4.3.10 Økonomiske konsekvenser

Planforslagene medfører behov for oppkjøp eller makeskifte av ett mindre areal for nytt fortau og utvidelse av industri-/parkområde.

Gjennomføring av planforslaget vil dette kreve betydelige økonomiske ressurser til kommunal infrastruktur fram til nytt industri- og boligområde, til opparbeiding av disse, samt til endringer i trase for RV416 med fortau.

4.3.11 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet

I planarbeidet er det vurdert særlig støy, friluftsliv, kulturlandskap og nærhet til vassdrag. Det er søkt å innarbeide denne kunnskapen på en god planfaglig måte ved plassering av arealbruksformål, støydempende tiltak, forslag til plassering og omfang av spesialområde friluftsliv, samt skjerming mot kulturlandskap.

De endringene som foreslås i friområdene vurderes som beskjedne og uten betydning for lokalbefolkningen. Planen sikrer tilstrekkelig med arealer til fri- og friluftsområder.

4.3.12 RPR for vernede vassdrag

De planlagte endringene og utvidelsen av planområdet innebærer valg av reguleringsformål som sikrer interessene som ligger tilgrunn for vernet av Vegårvassdraget.

4.3.13 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser bør være godt ivaretatt ved bl.a.:
- gode friområder og lekeområder i boligfeltet
- romslige tomter med plass for lek og aktiviteter på egen tomt
- fortau langs de fleste kjørevegene
- sammenhengene gang-/sykkelvegnett (fortau) fra boligfeltet til kommunens sentrum og videre til skole og barnehage.
- boligfeltet ligger på landsbygda med nærhet til skog og friluftsområder for øvrig, og i et lokalsamfunn for øvrig med gode oppvekstvilkår

- Begge planalternativene vil gi tryggere gang/sykkelatkomst fra Ljøstadgårdene mot sentrum som også er skolevei. Alternativ I vil gi en noe lengre gang/sykkeltrasè mellom Ljøstadgårdene og Ljøstadfeltet/Myra.

4.3.14 Samordnet areal- og transportplanlegging

Området ligger nær Vegårshei sentrum med korte gangavstander til både skole, barnehage, butikker, helse- og andre offentlige tjenester mv.

4.3.15 Likestillingsmessige konsekvenser

Ingen.

4.3.16 Konsekvenser i forhold til kommuneplanen

Utvidelsen av industriområdet eller omlegging av RV 416 er ikke angitt i kommuneplan 2006 – 2018. Planforslagene innebærer betydelige endringer nært opptil sentrum med bl.a. bo- og rekreasjonsområder. Området er også en atkomst fra øst (RV 416 og RV 417) inn mot Myra sentrum. De arealer som i planforslagene har fått endret arealkategori er stort sett fra LNF (Landbruk, natur og friluftsliv) til industri, vei eller bolig.

Den foreslåtte arealbruken anses å være samfunnsyting.

4.4 Konklusjon

Planlegger syns ikke det er riktig å trekke noen konklusjon på hvilke planalternativ en bør velge. Vedrørende trase for riksvegen bør endelig avgjørelse om denne tas i samråd med fagmyndigheten – Vegkontoret, Region Sør.
Planfaglig er det lite å si om avgrensningen - samlokalisering eller oppsplitting - av område for industri med mer. Avgjørelsen bør bygges på faktiske forhold vedrørende den konkrete henvendelsen. Industriherren har under vegs i planprosessen blitt klarere og klarere på at de foretrekker ett samlet utbyggingsområde. Lindal Hus AS bør som ett innspill til høringen komme med ett endelig ønske på valg av utbyggingsalternativ.

5. Bestemmelser til reguleringsplan Ljøstad.

I medhold av Plan- og bygningsloven (PBL) av juni 1985, nr. 77, med revisjoner, Kap. VII, §§ 22 – 27-1 er reguleringsplanen for Ljøstad i Vegårshei kommune endret og utvidet i omfang.

Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §26)

1. Før iverksetting av reguleringsplanen for Ljøstad/Ljøstadsaga skal det foretas en arkeologisk undersøkelse av det automatisk fredete veifar id. 102298 i planområdet. Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

2. Det skal foreligge godkjente tekniske planer for vann og avløp før det kan gis tillatelse til fradeling av enkelttomter.

3. Før byggetillatelse til nybygg eller tilbygg blir gitt, skal det være ført fram ledninger for vann og avløp til den aktuelle tomta (bolig) / området (industri, lager mm).

4. Før det kan gis tillatelse til tiltak i område ILKF 2, unntatt uttak av stein/masser, skal planlagt ny trase for riksveg med tilhørende gang/sykkelvei frem til avkjøring til Ljøstadgårdene, være bygd.

5. Før det kan gis tillatelse til grave og anleggstiltak i området ILKF 2 skal det være godkjent plan, skisser og illustrasjoner for uttak, drift og avslutning av masseuttak. Materialet skal vise adkomst, drifts/uttaksretninger, avslutning mot gjenværende terreng og inneholde bestemmelser om tidsrammer for virksomhet/drift i ulike perioder i døgnet/året.

6. Før det kan gis byggetillatelse i området ILKF 1 og 2 skal det være satt igjen naturlig terreng, og/eller være bygd støyvoll nord i området som vist på plankartet – mot avkjøringen til Ljøstadgårdene. Videre skal det enten være satt igjen naturlig terreng, og/eller være bygd støyvoll sør – sørøst i området, langs eksisterende riksveg, og mot Kroken. Alternativt kan det i sør-sørøst godtas byggetegninger som dokumenterer at omsøkte byggverk vil ha samme dempende effekt på støy mot boligbebyggelsen.

7. Samtidig med bygging av ny riksveg, skal det anlegges en inntil 2 meter høy støyvoll mot/på områdene EB 7, 8 og 9 – innenfor regulert annet vegareal og/eller boligareal.

Fellesbestemmelser (Pbl. §25, 1. ledd)

a) Innenfor planområdet kan det føres frem vann og avløpsledninger, strøm i jordkabel og settes opp transformatorstasjon.

b) Vann-, strøm- og avløpsanlegg bør om mulig legges i samme trase som veger.

Nr. 1 Byggeområde (pbl. §25, 1. ledd nr. 1 og 2. ledd)

Fellesbestemmelser

a) Alle nye bygg og tilbygg til eksisterende, beregnet på opphold for mennesker, skal koples til kommunalt avløpsanlegg og kommunalt vannforsyningssystem.

b) Dersom det ikke er dokumentert at radonstråling ligger under faregrensen, skal det utføres byggtekniske tiltak (radonsperre m.m.) ved utbygging på den enkelte tomt.

c) Bygginger skal utformes og plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulige, avgrenset til det som er nødvendig for opparbeidelse av adkomst, parkering og uteareal.

d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering i området avsatt til boligformål, kan tillates med inntil 1 meter høydeforskjell, målt fra eksisterende terreng, og avsluttes som jordkledd skråning eller natursteinsmur.

e) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Videre at bygningenes form (lengde, bredde, høyde), fasade, vindusinndeling, materialer, farger og murer harmonerer med de omkringliggende bygningene og naturen. Taktekking skal ha en matt farge.

f) Alle hovedbygninger i områder avsatt til boligformål, skal ha tak med møneretning parallelt med høydekotene/fremherskende terrengformasjoner.

g) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at byggegrop blir klargjort.

h) Alle kabler skal graves ned.

i) Langs de kommunale vegene i planområdet er byggegrenser vist på plankartet. Byggegrensene ivaretar kravene til frisikt i vegkryss og avkjørsler (10 x 50 m i vegkryss og 4 x 50 m ved avkjørsler) i planområdet. I frisiktssonene skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende vegplanum.

Område for frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg ("1-41, 43-49, 51-54", "Tomt 1 – Tomt 8" og "EB1 – EB9")

a) I områder avsatt til frittliggende eneboliger (evt. med hybelleilighet) eller tomannsboliger, med tilhørende anlegg, kan det maksimalt oppføres en boligbygning per tomt.

b) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 %, eksklusiv parkering på terreng
- Maksimal mønehøyde: 9,0 meter
- Parkering: Minimum 2 oppstillingsplasser på hver tomt (på terreng/og eller i garasje) per boenhet.

c) Garasjer og lignende med grunnflate mindre enn 50 m² kan, innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven, plasseres inntil nabogrense.

Område for Industri og Lager, IL 1

a) I området for industri og lager kan det oppføres bygg for mindre og mellomstore bedrifter.

b) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av området:
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 50 %
- Maksimal mønehøyde: 11,0 meter
- Maksimal gesimshøyde: 11,0 meter
- Parkering:
  - Kontor: 1 parkeringsplass pr. 20 m² kontorlokale
  - Lager: 1 parkeringsplass pr. 200 m² lagerplass
  - Industri: 1 parkeringsplass pr. 100 m² produksjonsareal

c) Søknad om tiltak iht. §93 i pbl. skal dokumentere at støynivået ved formålsgrensen for området, og på uteplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk i området, ikke overskrider 55 Lden mandag – lørdag og 45 Lden søndag og helligdager unntatt mot offentlig trafikkområde. Videre at støynivået i tidsrommet kl 23 – 06 ikke overskrider 45 Lnight. Utendørs støyaktivitet på arealer avsatt til industriformål er normalt ikke tillatt i perioden 23.00 - 06.00. Unntatt fra dette er trafikk av kjøretøy inn og ut av industriområdet. Det innføres rutiner for varsling til kommunen dersom det unntaksvis blir nødvendig med aktivitet mellom 23.00 – 06.00.

d) Støytiltak skal være utført seinest samtidig med at ny virksomhet eller utvidelse av eksisterende virksomhet er ferdigstilt.

e) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det på situasjonsplan (i tillegg til det som fremgår av byggeforskriftene) vises aktuelle områder for utvendig lagring, og hvordan disse kan skjermes for innsyn.

Blanda formål - Område for Industri, Lager, Kontor, Forretning ILKF 1 og ILKF 2

a) I området er det tillat å føre opp bygninger og etablere anlegg knyttet til formålene Industri, Lager, Kontor og Forretning.

b) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av området:
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 75 %
- Maksimal mønehøyde: 11,0 meter
- Maksimal gesimshøyde: 11,0 meter
- Parkering:
  - Kontor: 1 parkeringsplass pr. 20 m² kontorlokale
  - Lager: 1 parkeringsplass pr. 200 m² lagerplass
  - Industri: 1 parkeringsplass pr. 100 m² produksjonsareal
  - Forretning: 1 parkeringsplass pr. 50 m² golvflate, og
  - minimum 80 parkeringsplasser før det føres opp nye bygninger i område ILKF 2.

c) Søknad om tiltak iht. §93 i pbl. skal dokumentere at støynivået ved formålsgrensen for området, og på uteplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk i området, ikke overskrider 55 Lden mandag – lørdag og 45 Lden søndag og helligdager unntatt mot offentlig trafikkområde. Videre at støynivået i tidsrommet kl 23 – 06 ikke overskrider 45 Lnight. Utendørs støyaktivitet på arealer avsatt til industriformål er normalt ikke tillatt i perioden 23.00 - 06.00. Unntatt fra dette er trafikk av kjøretøy inn og ut av industriområdet. Det innføres rutiner for varsling til kommunen dersom det unntaksvis blir nødvendig med aktivitet mellom 23.00 – 06.00.

d) Støytiltak skal være utført seinest samtidig med at ny virksomhet eller utvidelse av eksisterende virksomhet er ferdigstilt.

e) I grensa mellom ILKF 1 og friområdet i vest og mot plangrensa parkbeltet i nord, skal det settes opp gjerde for å hindre innsyn og begrense støy. Gjerdets utforming skal godkjennes av kommunen.

f) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det på situasjonsplan (i tillegg til det som fremgår av byggeforskriftene) vises aktuelle områder for utvendig lagring, og hvordan disse kan skjermes for innsyn.

Allmennyting formål - Barnehage

a) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av området:
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 %
- Maksimal mønehøyde: 9,0 meter
- Maksimal gesimshøyde: 6,0 meter
- Takvinkel mellom 22 og 45 grader
- Parkering:
  - 1 parkeringsplass pr. ansatt.
  - 0,3 parkeringsplass pr barnehageplass.

Nr. 2 Landbruksområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 2)

Ingen bestemmelser.

Nr. 3 Offentlig trafikkområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)

a) Offentlig kjøreveg, fortau og annet vegareal er vist på plankartet med juridisk bindende linjer og symboler. Disse skal legges til grunn for opparbeidelse av nye veganlegg.

b) Fyllinger og skjæringer skal kles med stedegne toppmasser der dette lar seg gjøre.

c) Det er vist byggegrenser på plankartet.

Nr. 4 Friområder (pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)

Friområde, lek, park, turveg

a) I friområdene er det tillatt å sette i gang tiltak (bygg eller anlegg) som fremmer allmenn bruk av friområdene, for eksempel lekeplasser eller barnepark med tilhørende anlegg når dette etter kommunens skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

b) I friområdet vest for industriområdet kan det anlegges ball-løkke og lignende. Området skal betjene hele boligområdet (både Ljøstad og Ljøstadsaga).

c) I friområdet mellom tomtene 40, 41 og 38, 39 kan det opparbeides turveg / gangveg.

d) Friområdet mellom tomtene 24, 50, 51 og 54 kan nyttes av barnehagen på tomt 50 som uteareal/lekeareal i forbindelse med barnehagedriften. Utenom barnehagens åpningstid, skal området også kunne nyttes av allmennheten.

Nr. 6 Spesialområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)

Friluftsområde på land og i vann.

a) I områder avsatt til friluftsområde skal all hogst skje i henhold til standarden for "Levende skog" og forskriften om "Bærekraftig skogbruk".

b) Det skal ikke foretas inngrep i Lillelv som forringer landskapsbildet, naturvern, friluftsliv, leveområder for vilt og fisk eller kulturminner.

Parkbelte.

a) For å avskjerme industriområder mot annen bebyggelse, skal park/vegetasjonsbelte være opparbeidet før nye byggetillatelser blir gitt. I parkbelte langs eksisterende industriområde skal det innen 30.08.07 være opparbeidet park/vegetasjonsbelte.

Privat kjøreveg og anna vegareal.

a) Planlagte private veganlegg er vist på plankartet med en korridor for dette formålet. I tillegg er det vist regulert senterlinje veg og/eller regulert kant kjørebane. Regulert senterlinje og kan kjørebane skal legges til grunn for opparbeidelse av veganlegga.

b) Fylling og skjæring skal kles med stedegne toppmasser.

Frisiktsoner.

a) Frisiktsoner er vist på plankartet.

b) Det er ikke tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsonen som er høyere enn ½ meter over nivået på offentlig veg, eller som på annen måte hindrer frisikt, som snø og snøopplag, unntatt oppkvistede tre, stolper ol.

Vegårshei den 03. juli 2008

.....

Tore Skarphagen
Enhetsleder Teknikk og samfunn
Vegårshei kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om igangsatt planarbeid:		**30.08.06**
1. gangs behandling i kommunen:	**Plan-sak 003/2007**	**30.01.07**
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:		**20.02.07 – 26.03.07**
2. gangs behandling i kommunen:	**Plan-sak 006/2007**	**05.06.07**
3. gangs behandling i kommunen:	**Plan-sak 015/2007**	**27.11.07**
4. gangs behandling i kommunen:	**K-sak 129/2007**	**11.12.07**
Vedtatt i kommunestyret:	**K-sak 093/2008**	**16.09.08**

Revideringer:	**Sist revidert**	**Sak**
Mindre endring, bestemmelser	11.04.2018	Planutvalg PS 15/2018, 08.05.2018

Myra den 16.09.2008

Maye T. Berli

....

Ordfører **Stempel**

Vegårshei kommune

Ledningskart

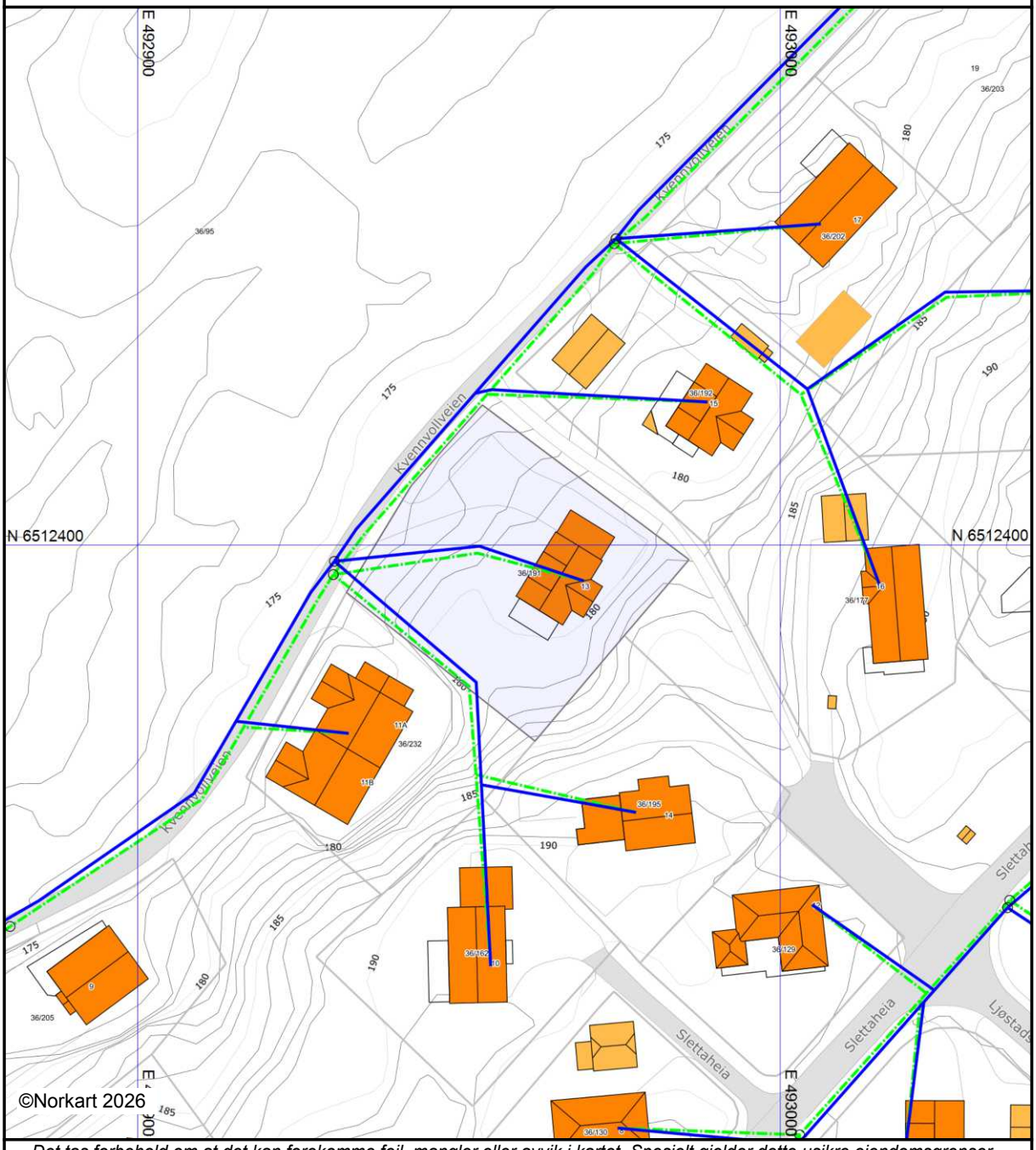
Eiendom: 36/191
Adresse: Kvennvollveien 13
Dato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

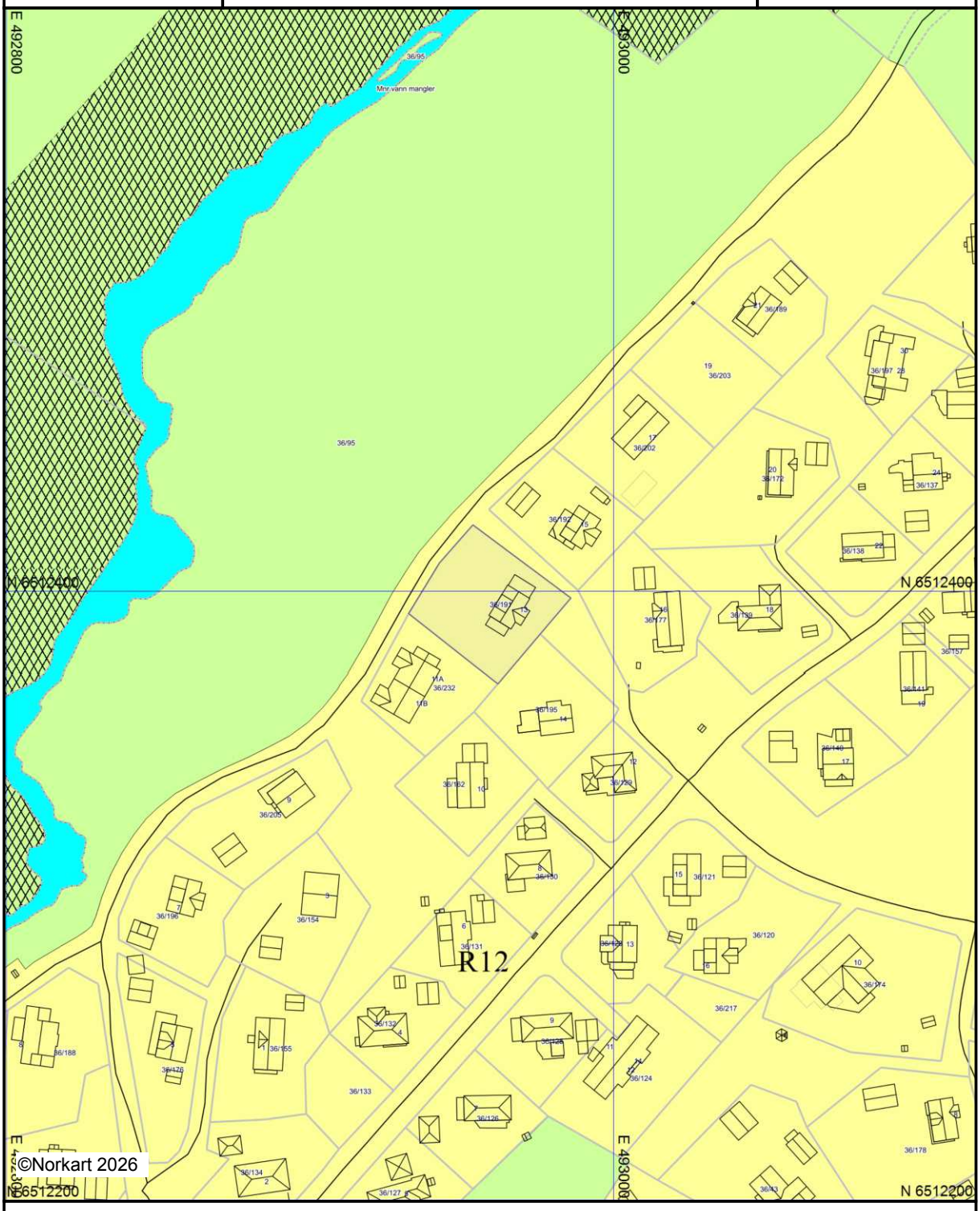
Vegårshei kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/191
Adresse: Kvennvollveien 13
Utskriftsdato: 06.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

Grense for restriksjonsområde

XXXXXXX Byggeforbud langs vassdrag

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Boligbebyggelse - nåværende

Veg - nåværende

LNFR-areal - nåværende

Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Fjernveg - nåværende

Hovedveg - nåværende

Abc Kommune(del)plan - påskrift

enova

Energiattest



Adresse **Kvennvollveien 13, 4985 VEGÅRSHEI**	
Dato for energimerking **11.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268786**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20988827**
Gårdsnummer **36**	Bruksnummer **191**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **154,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **168,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **178,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 676 kWh**



Kvennvollveien 13, 4985 VEGÅRSHEI

Detaljering

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

Kvennvollveien 13, 4985 VEGÅRSHEI

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

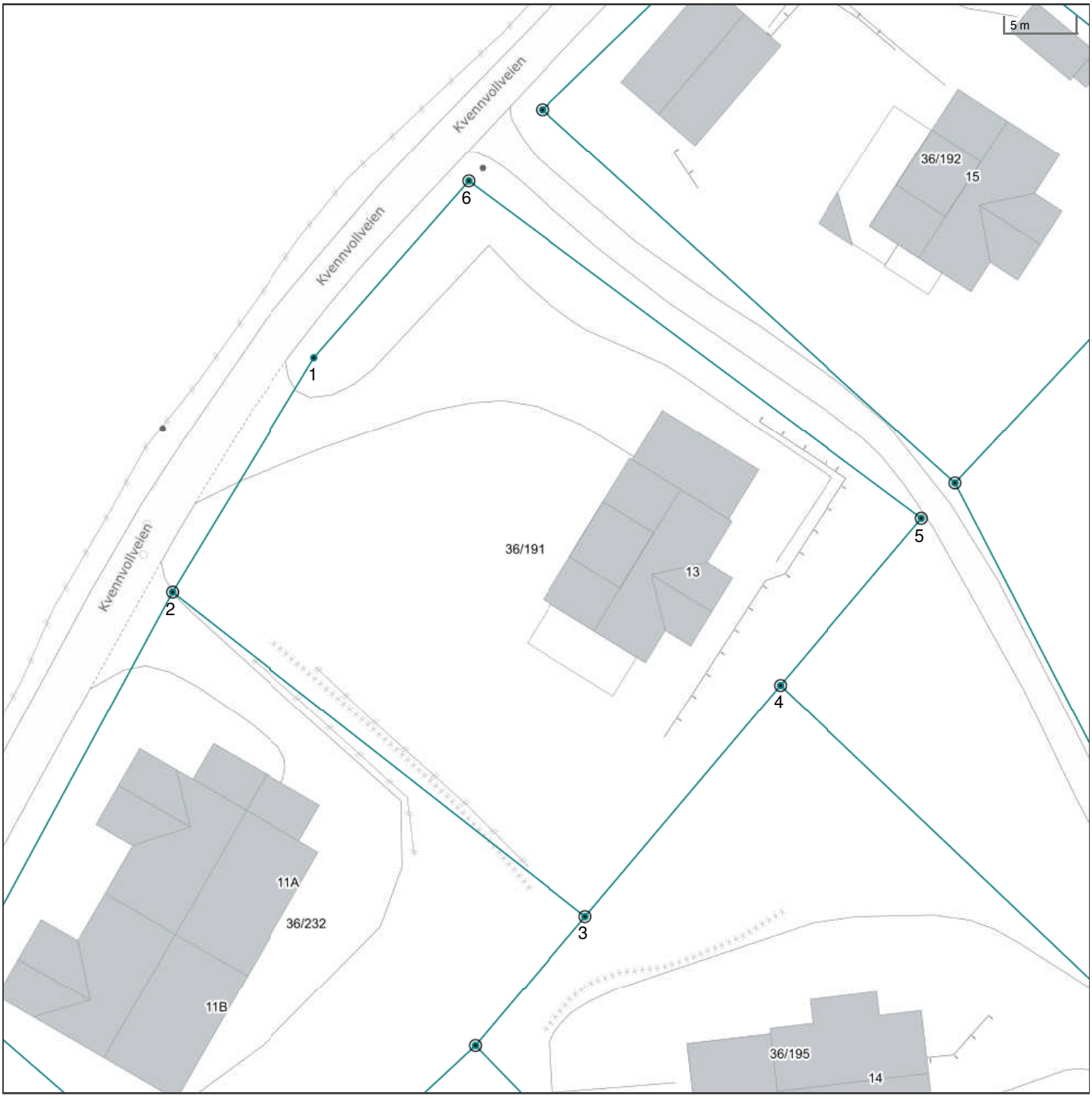
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 06.03.2026

Eiendomskart for eiendom 4212 - 36/191//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 444,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6512395,48	**Øst**	492959,48	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6512409,24	492942,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	16,68	
2	6512392,61	492932,44	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,48	
3	6512369,52	492961,82	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,37	
4	6512385,91	492975,77	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,52	
5	6512397,74	492985,85	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,54	
6	6512421,75	492953,62	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,19	

Vegårshei kommune
Adresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei
Telefon: 37 17 02 00

Utskriftsdato: 06.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vegårshei kommune

Kommunenr.	4212	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	191	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kvennvollveien 13, 4985 VEGÅRSHEI								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001K
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.11.2019
Delarealer	**Delareal** 1 444 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** f_B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008012R
Navn	Ljostad alt1
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.09.2008	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4212/dokumenter/814/Regpl%20Lj%c3%b8stad%20tekst.pdf	
Delarealer	**Delareal**	7 m^2
	Formål	Annen veigrunn
	Delareal	1 432 m^2
	Formål	Boliger
	Delareal	4 m^2
	Formål	Turvei

RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommunenummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4212	Vegårshei	36	191		
Adresse til bygningen:		**Eiers navn:**			
Kvennvollveien 13		Marina Krunic			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 112909		*Kundenummer: 116874*			

Restanser på eiendommen

Restanser på eiendommen:	**Nei**	**kr 0 inkl. mva**

Kommentar:

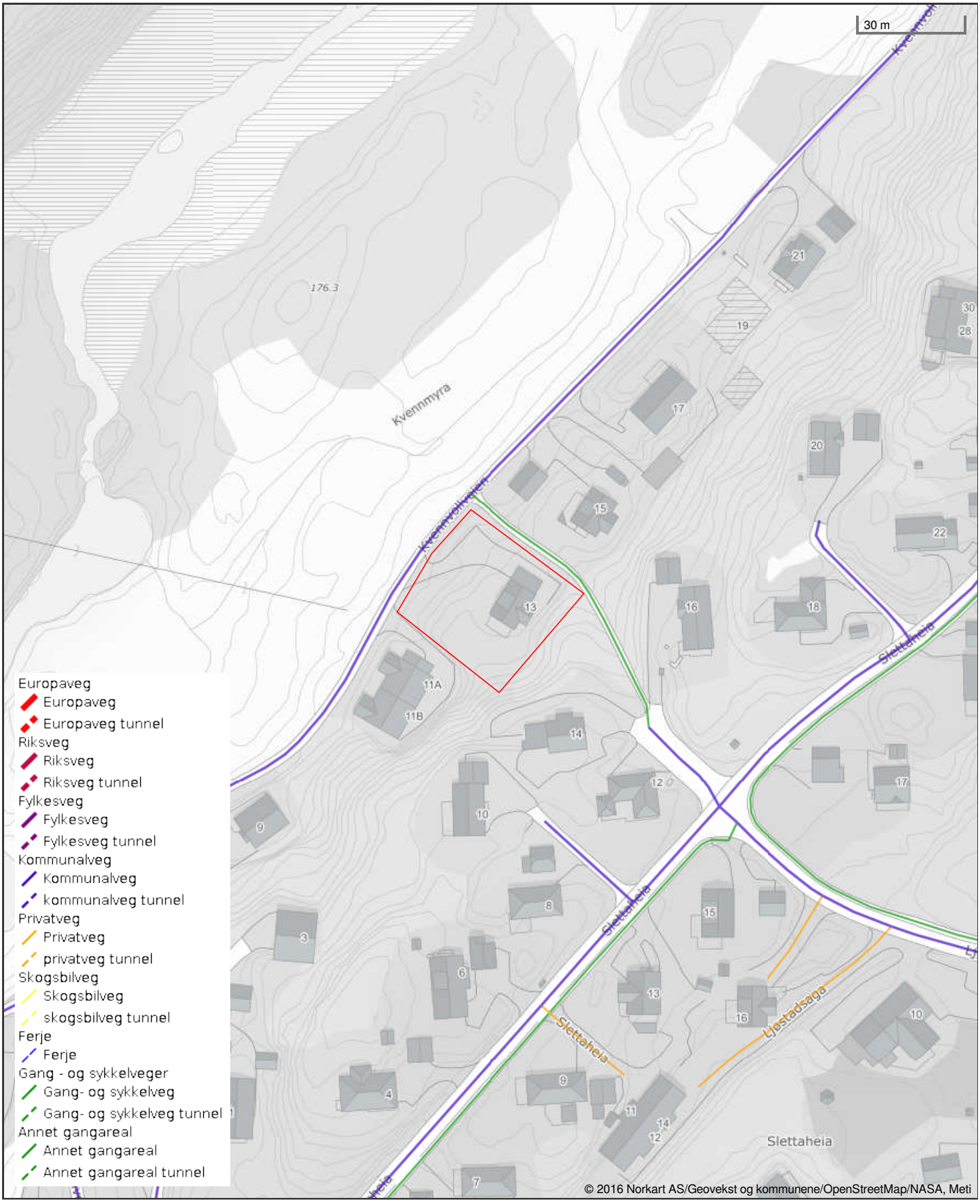
Dato: 09.03.2026

Med vennlig hilsen
Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

Vibeke Nilsen

Utskriftsdato: 06.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 4212 - 36/191//



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

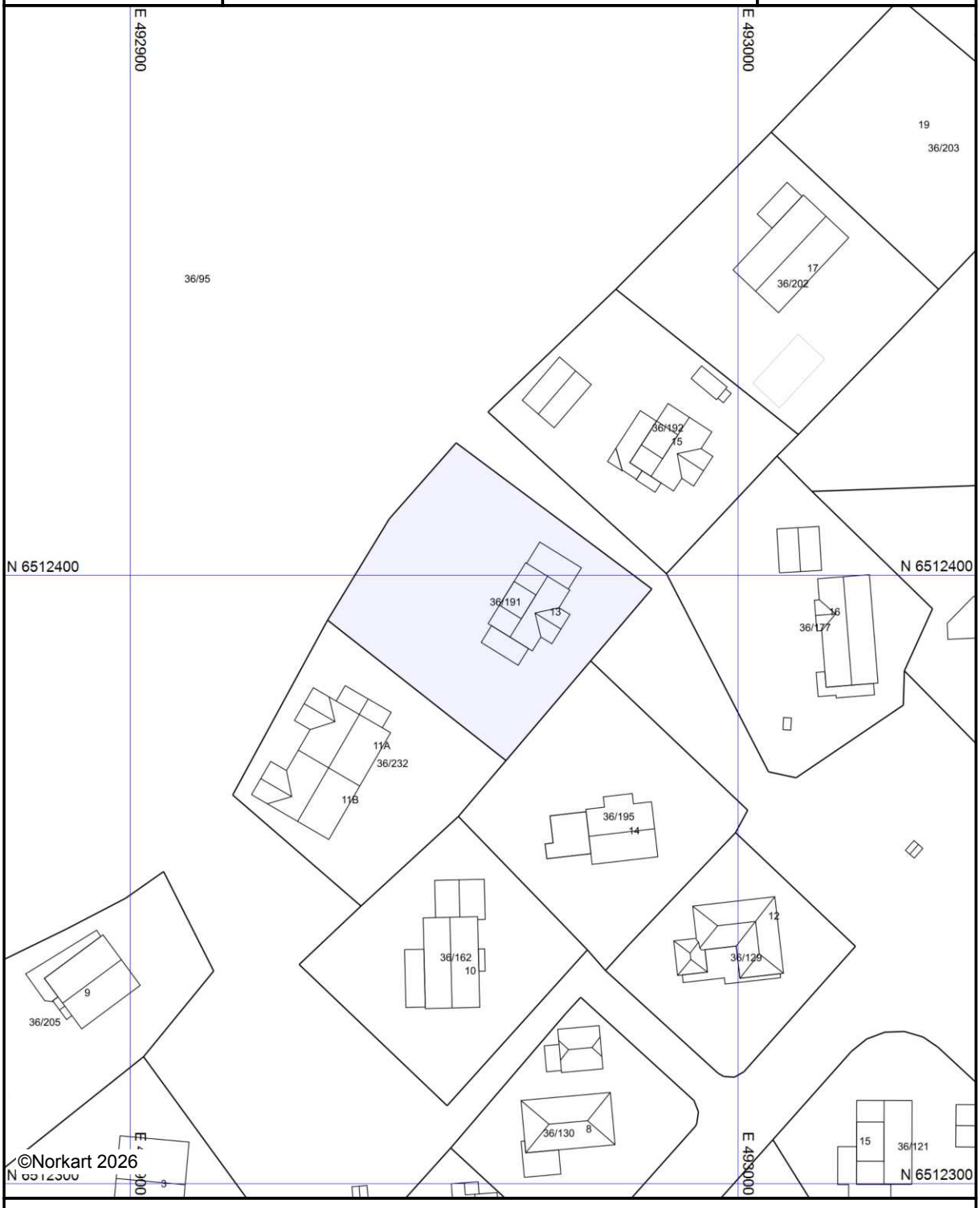
Vegårshei kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 36/191
Adresse: Kvennvollveien 13
Utskriftsdato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kvennvollveien 13, 4985 Vegårshei
Gnr. 36, Bnr. 191, Vegårshei kommune.

Oppdragsnummer:
307260023

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Maren Goderstad

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 991 29 402

E-post: maren.goderstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
