



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre





Eiendomsmegler

Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120

E-post jon.reidar.haugland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 350 000,-
Omkostn.: Kr 52 890,-
Total ink omk.: Kr 1 402 890,-
Selger: Marit Louise Waller
Felle

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA/P-rom: 54/54 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. 16/16
Oppdragsnr.: 1302230167

Tavlefjella 54

Denne flotte fritidsboligen ligger i naturskjønne omgivelser nær ferskvannet Vegår, som egner seg perfekt til bading, padling, vannsport, fiske etc. Området vil oppleves som et eldorado for deg som ønsker nærkontakt med flott natur vår, sommer, høst og vinter. Fra hytta er det kun 5 minutter gange til ferskvannet, hvor det ligger en flott sandstrand. Her disponerer du også en båt plass.

Fritidsboligen har alt på ett plan og inneholder:

- Vindfang/garderobe
- Stue/spisestue
- Kjøkken
- 2 soverom
- Dusj- og toalettrom

Det er i tillegg satt opp et anneks med ett oppholdsrom/soverom, samt en bod på fremsiden av hytta med god plass til lagring.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Godkjennelse anneks	66
Tegninger anneks	68
Ferdigattest anneks	70
Ferdigattest hytte	72
Tegninger hytte	73
Festekontrakt	74
Reguleringsplan	78
Reguleringsendringer	100
Forbrukerinformasjon	115
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 54 m²

BRA: 54 m²

BTA: 50 m²

Arealbeskrivelse

Hytta:

Bruksareal 1. etasje: 45 kvm

Primærrom 1. etasje: 45 kvm

Anneks:

Bruksareal 1. etasje: 9 kvm

Primærrom 1. etasje: 9 kvm

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en flott plassering på toppen av Tavle fjella, med 180 graders utsikt utover vakre Vegår, samt solforhold de fleste bare kan drømme om. Hytta ligger nordvendt og har sol fra tidlig morgen til sen kveld sommerstid. Tomten er pent opparbeidet med gruset adkomst med gode parkeringsmuligheter, gressplen og terrasse ved inngangsparti og mellom hytta og annekset.

Tomten er punktfestet, og du disponerer det naturlige arealet rundt hytta (ikke et gitt areal). Festeavgiften utgjør ca. kr. 4389,- pr. år. Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen hvert. 10. år og neste regulering er i 2026. Grunneier er Dagfinn Lindtvedt.

Festetid

Festekontrakten er evigvarende.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2027 og oppgi i henhold til endringer i konsumprisindeksen for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten.

Festekontrakt datert

09.01.2007.

Beliggenhet

Denne flotte fritidsboligen ligger i naturskjønne omgivelser nær ferskvannet Vegår, som egner seg perfekt til bading, padling, vannsport, fiske etc. Området vil oppleves som et eldorado for deg som ønsker nærkontakt med flott natur både vår, sommer, høst og vinter. Rett utenfor egen hyttedør bugner det av tyttebær, blåbær, sopp og mye mer av naturens skatter. Fra hytta er det kun 5 minutter gange til ferskvannet, hvor det ligger en flott sandstrand. Her disponerer du også en båt plass. I Vegår er det mulighet for fiske med ordinært fiskekort.

Ved ca. 10 minutters kjøring kommer du til Vegårshei sentrum (Myra) og Vegårshei ski- og aktivitetssenter med langrennsløyper og et lite alpinanlegg. Ski- og aktivitetssenteret har slalåmbakker, ake- og skileikområde og langrennsløyper med 5 km lysløype og 8 og 12 km turløype. Flere av løypene i senteret egner seg også godt til turgåing/trening og terrengsykling i barmarksesongen. I alpinbakken finnes det rails av forskjellige typer. Det er også varmetue med kiosk, og flere gapahuker for pauser ute. Muligheter for grill- og bålkos. Senteret har to nedfarter med skåltrekk. Trekket er ca. 400 meter og 80 meters

høydeforskjell. I sentrum av Vegårshei finner du også matbutikker, bensinstasjon, treningssenter apotek og mer.

Det er ca. 33 km til E-18 og Brokelandsheia hvor det finnes en rekke butikker og servicetilbud som bank, post, apotek, vinmonopol, dagligvareforretning, sportsbutikk, dyrehage, kafe m.m. Herfra er det gode offentlige transporttilbud tilknyttet til E-18.

Sørlandsbyene Risør, Tvedestrand og Kragerø ligger kun 50 minutter unna eiendommen.

Risør:

Ca. 40 minutters biltur unna ligger Risør - "sørlandspærlen" hvor den karakteristiske trehusbebyggelsen fremdeles er godt ivaretatt. Her finnes utallige tilbud både for voksne og barn. De koselige serveringsstedene, festivaler (som f.eks Trebåtfestivalen og Kammermusikkfestivalen) og diverse markeder (som Villvinmarkedet) viser seg fra sin beste side hver sommer. Øysangferga går i hver halvtime mellom kl. 10.00 og 16.00 over til Risør fra fergeleiet noen hundre meter fra hytta. I tillegg til å ta fergen til Risør sentrum, kan du gå av på øya "Lille Danmark", som er et eldorado for barnefamilier med tanke på bading, lek etc.

Kragerø:

Fra Tavle fjella er det ca 50 minutter med bil inn til Kragerø - "Perlen blant kystbyene" som på sommeren er et yrende ferieparadis. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. Kragerø har i tillegg en rekke anerkjente spisesteder som f.eks Tollboden med sin fantastiske sjømat og pizza, Barekoza med sushi og japanske småretter, ferske reker rett fra fiskebrygga og Stop'n Halv med livemusikk. På

sommerstid er Kragerø et yrende ferieparadis, og innbyggertallet firedobles. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger og Bondens marked som arrangeres annen hver lørdag.

Adkomst

Fra E18 ved Fiane følg RV415 mot Vegårshei/Åmli, følg veien til Ubergsmoen etter brua ta til høyre mot Vegårshei, RV414 følg veien gjennom Vegårshei sentrum, Myra videre mot Mjåvatn FV94, følg veien forbi avkjørsel til Øygardslia, forbi avkjørsel til Fersnes Gjestegård og inn på gruset vei langs vannet. Følg grusveien forbi båt plass og ta første avkjørsel til Kiland til venstre etter båt havn. Kjør til toppen av bakken, hytta ligger nest øverst på høyre side.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 2007, i trekonstruksjon. Taket er teknet med asfalttakshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av maskinlaft. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med isolerglass. Det er malte ytterdører. Det er terrasse i trekonstruksjon. Det er trapp av tre. Vannrør av kobber. Det er avløpsrør av plast. Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer. Varmtvannsbereder på 28 liter. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Innhold

Fritidsboligen har alt på ett plan og inneholder:

- Vindfang/garderobe
- Stue/spisestue
- Kjøkken
- 2 soverom
- Dusj- og toalettrom

Det er i tillegg satt opp et annekset med ett oppholdsrom/soverom, samt en bod på fremsiden av hytta med god plass til verktøy, gressklipper o.l.

Standard

Flott og plasseffektiv hytte oppført i 2007. Hytta har en gjennomgående god standard og fremstår helt innflytningsklar.

Du kommer først inn i et vindfang hvor det er flislagt gulv med varmekabler og lysmalt panel på vegger og i himling. Her er det satt inn garderobeskap. Videre kommer du inn til spisestue/stue hvor det er plass til både spisebord og sofamøblement. Her er det satt inn en flott peis som varmer godt. Det er nylig satt inn en varmepumpe som kan brukes til avkjøling en varm sommerdag eller til oppvarming før du kommer en kald høst/vinterdag. Fra stuen er det utgang til veranda/inngangsparti, hvor du har nydelig utsikt utover Vegår. Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og har en innredning fra Ikea med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate og frittstående kjøleskap og komfyr. Innefor kjøkkenet er det dusj- og toalettrom, samt to soverom. Dusj- og toalettrom inneholder dusjkabinett, snurreddass og en stilig hjemmesnekret innredning med håndvask.

Annekset er satt opp i 2008 og inneholder ett stor soverom med god takhøyde. Her er det lagt strøm ut, og overflater består av furugulv og malt panel på vegger og i himling. På fremsiden av annekset er det

laget en liten veranda.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3:

Forhold som har fått TG2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak):

UTVENDIG:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert vannbrett. Det er gliper mellom ytre belistning og karmen. Tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dekke og rekkverk med normal alders- og bruksslitasje. Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendige trapper: Trappene er lite håndverksmessig utført. Tiltak: Ny trapp må monteres for å lukke avviket.
INNVENDIG:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Andre innvendige forhold: Toalettrom med dusjkabinett: Rommet er ikke utført som et moderne våtrom. Tiltak: Rommet trenger full oppgradering for å bli et moderne våtrom.

- Kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Bunnplaten under berederen er fuktsvellet. Tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Sørtakst ved Thomas Kildahl, datert: 27.06.2023
Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering ved hytta. Det medfølger i tillegg en båt plass i felles anlegg.

Selger opplyser at de har hatt en 16 fot skjærgårsjeep. Årsavgiften til båt plass som dekker vedlikehold på felles anlegg har utgjort ca. 1500,- på år.

Energi

Oppvarming

Det er satt inn vedovn og varmepumpe i stua. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 1 800

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter kun hytte renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av

gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 1 732

Eiendomsskatt år

2023

Årlig festeavgift

Kr 4 389

Andre utgifter

Årlig avgift for brøyting og veivedlikehold har utgjort ca 4000,- pr. år. Avgiften er snøavhengig.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 16, festenummer 106 i Vegårshei kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4212/16/16/106:

09.01.2007 - Dokumentnr: 117422 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 3 500

Gjelder fra dato: 03/12-2006

Tomteverdi: NOK 117 000

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Festetomten gis rett til adkomst fra fylkesvei, ref. reguleringsplan.

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2006 - Dokumentnr: 456652 - Registrering av

festenr.

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1414179 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0912 Gnr:16 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på på både hytta datert

29.01.2006. og for annekset datert 26.08.2007.

Ferdigattestene ligger vedlagt i prospektet.

Tegningene fra Vegårshei kommune avviker noe fra

virkeligheten Dette gjelder terrassen som delvis er

innbygd til vindfang/garderobe. Forholdet er ikke

omsøkt Vegårshei kommune. Kommunen kan

pålegge hjemmelshaver å omsøke forholdet, og i

ytterste konsekvens pålegge tilbakeføring. Ny eier

overtar ansvar og risiko for overnevnte.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Snurredo med 4 kammer. Det er installert

aqua green på snurredoen. Borrehull sammen med

6 andre hyttenaboer i feltet. Vann er lagt inn i hytta,

og grovvann slippes rett i terreng. (I og med at det

ikke er avløp, er det ikke anledning til legge vann inn

i hytta. Ny eier overtar risikoen for dette).

Nåværende eier opplyser at man er forpliktet til å

koble seg på vann og avløp, dersom dette skulle blir

lagt frem til området.

Pr. nå er det satt inn to renseanlegg i området, ett i

bunnen av Tavlefjella og ett på toppen av

Spåråheiveien. Det er foreløpig ikke anledning til å

koble seg på disse, men mulig å sette opp et eget

renseanlegg. Det er flere krav som stilles til

renseanlegget, og tiltaket må først søkes Vegårshei

kommune.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

fritidsformål og er en del av reguleringsplanen

"Killand II, Vegårshei kommune". Planen har

følgende formål:

- Felles bestemmelser

- Byggeområde (generelt og hytteutbygging)

- Landbruksområde

- Offentlig trafikkområde

- Spesialområde (privat vei, felles privat parkering,

friluftsområde på land, friluftsområde i vann, privat

småbåthavn, område for anlegg og drift av

kommunalteknisk virksomhet og bevaring av

kulturminne/fornminne.

Planen inneholder i tillegg "Bestemmelser til

Detaljregulering Killand II", disse med følgende

formål:

- Rekkefølgebestemmelser

- Fellesbestemmelser

- Bebyggelse og anlegg (Fritidsbebyggelse,

Frittliggende, BFF1 - BFF9, garasjeanlegg, BG,

avløpsanlegg, BAV og renovasjonsanlegg, BRE.

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Kjørevei, annen veigrunn grøntareal, gangareal og

parkering).

- Landbruk, Natur- og Friluftformål (Fritluftformål

og skogbruk)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag (Badeområde)

- Hensynssoner (RpSikringssone, Frisikt og

RpFaresone, Flomfare).

Det er regulert inn nye tomter nord og vest for hytta,

disse vil ligge mange høydemeter nedenfor hytta, og

vil i følge nåværende eier ikke ta noe utsikt.

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger

vedlagt i prospekt.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/

gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper

må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte

at eiendommen skal benyttes til fritidsformål.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges

inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtagelse.

Budgivning

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
33 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 350 000,00))

52 890,- (Omkostninger totalt)

1 402 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 52 890

Megler vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr. 19.800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter fotograf, finn.no, kommunale opplysninger, oppgjør etc. Dersom handel ikke kommer i stand har megler kun krav på sine direkte utlegg.

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsanvarlig

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

Ansvarlig megler

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

21.07.2023

Notater



Flott hytte med anneks og nydelig utsikt utover Vegår, sol fra morgen til kveld!

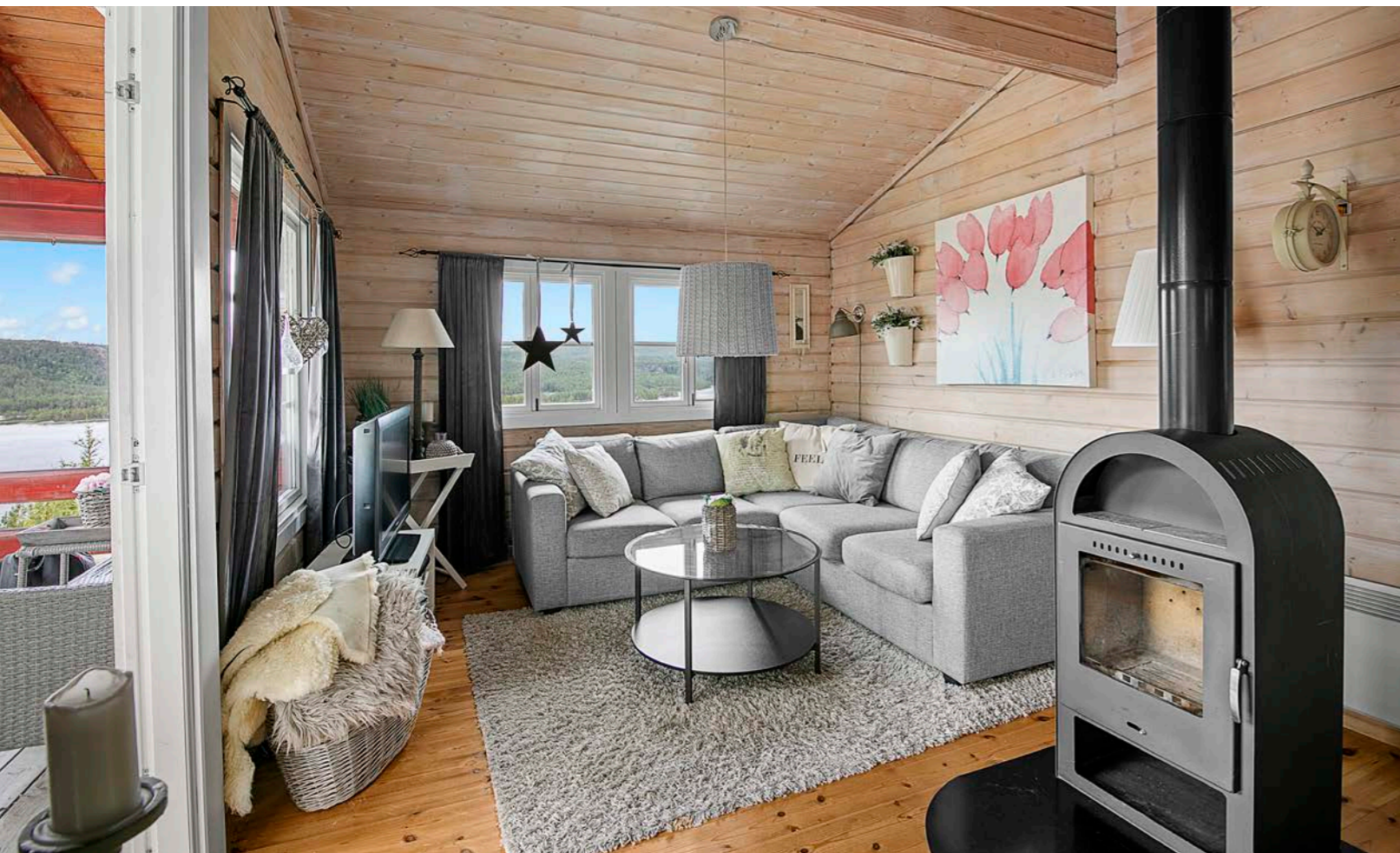






Velkommen inn!

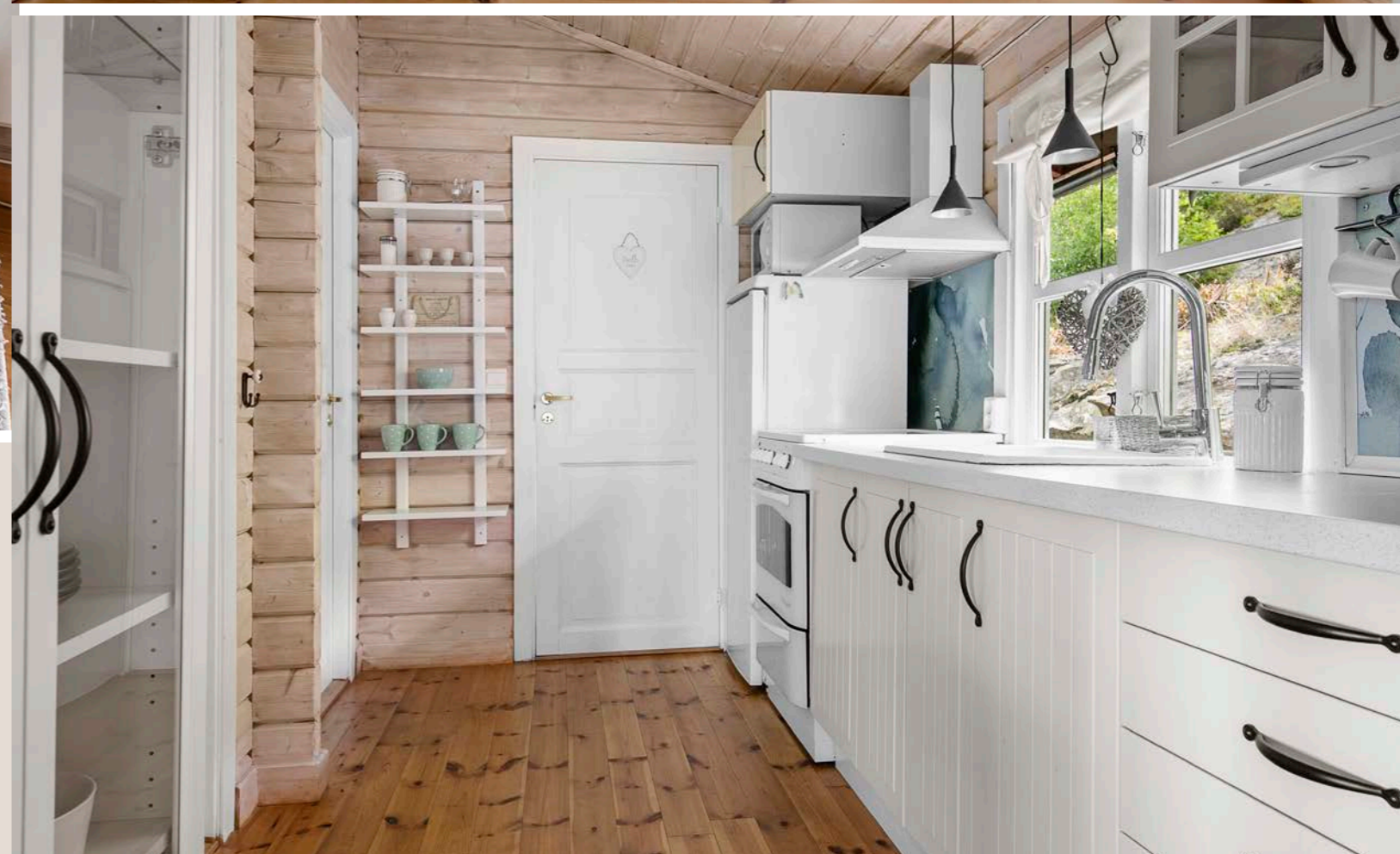
Du kommer først inn i et vindfang hvor det er flislagt gulv med varmekabler og lysmalt panel på vegger og i himling.



Stue/spisestue med flott utsikt og godt med naturlig lys. Her er det vedovn og varmepumpe.



Fra stuen er det utgang til veranda/
inngangsparti, hvor du har nydelig
utsikt utover Vegår.



Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og har en innredning fra Ikea med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate og frittstående kjøleskap og komfyr.

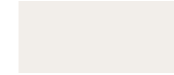


Det er to soverom i hytta.



Dusj- og toalettrom inneholder dusjkabinett, snurredass og en stilig hjemmesnekret innredning med håndvask.

Plantegning



Tavle fjella 54

1. Etasje



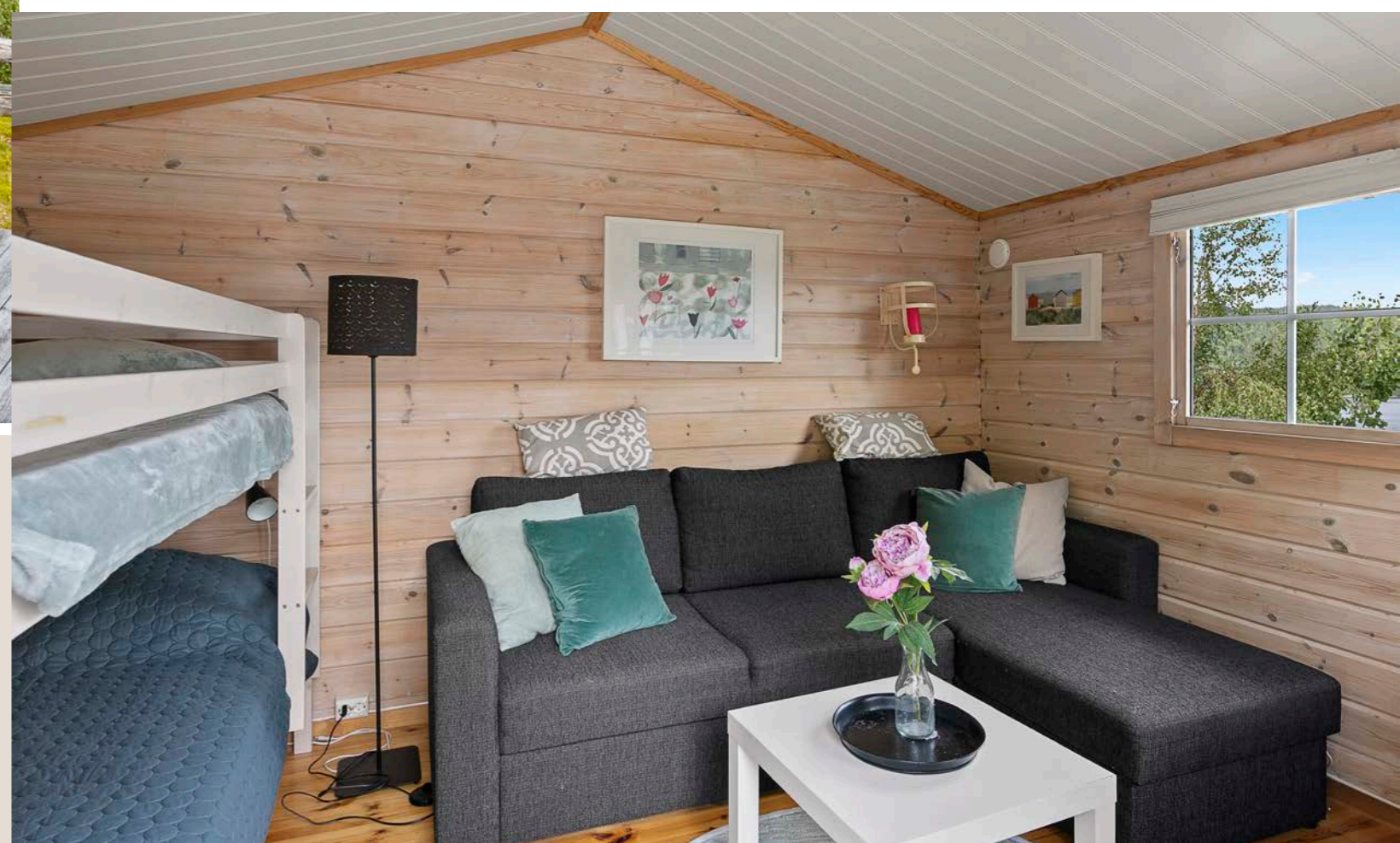
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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





Annekset er satt opp i 2008 og inneholder ett stor soverom med god takhøyde. Her er det lagt strøm ut, og overflater består av furugulv og malt panel på vegger og i himling. På fremsiden av annekset er det laget en liten veranda.







Fra hytta er det kun 5 minutter gange til ferskvannet, hvor det ligger en flott sandstrand. Her disponerer du båt plass

Tilstandsrapport

Tavle fjella 54, 4985 VEGÅRSHEI

VEGÅRSHEI kommune

gnr. 16, bnr. 16, fnr. 106



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.

Areal (BRA): Fritidsbolig 45 m², Anneks 9 m²



Befaringsdato: 27.06.2023 Rapportdato: 24.07.2023 Oppdragsnr.: 15711-1499 Referansenummer: DK1049

Autorisert foretak: SørTakst AS



Gyldig rapport
24.07.2023

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



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl

post@sortakst.no
410 46 178

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2007, i trekonstruksjon.
På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

Taket er teknet med asfalttakshingel.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger av maskinlaft.
Det er saltak i trekonstruksjon.
Det er vinduer med isolerglass.
Det er malte ytterdører.
Det er terrasse i trekonstruksjon.
Det er trapp av tre.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Etasjeskillere er trebjelkelag.
Det er ståpipe.
Innvendige dører er trefyllingsdører.
Det er toalettrom med dusjkabinett.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

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

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningvinduer.
Varmtvannsbereider på 28 liter.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Bygningen er fundamentert med søyler.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	45	45	0
Sum	45	45	0

Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	9	9	0
Sum	9	9	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

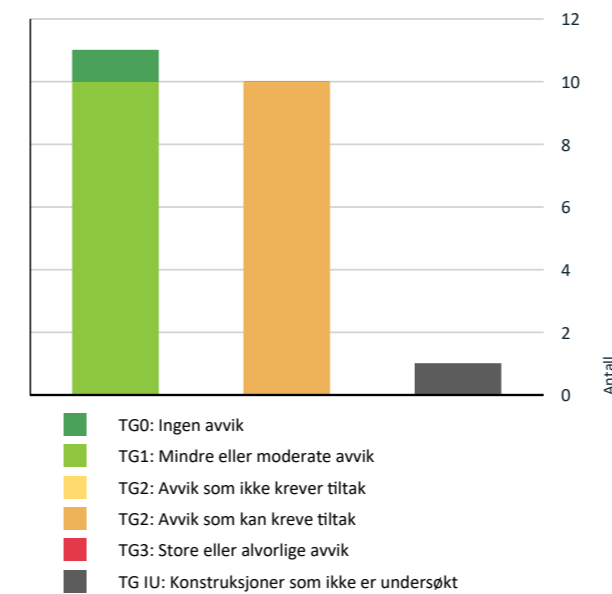
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Vindfang er ikke inntegnet.

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, 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.

Hele rapporten må leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det ble ikke observert tegn på fukt eller skader i himlingene.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er ikke montert vannbrett. Det er gliper mellom ytre belistning og karmen.
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Dekke og rekkverk med normal alders- og bruksslitasje.
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Trappen er lite håndverksmessig utført.
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Rommet er ikke utført som et moderne våtrom.
- ! **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
Bunnpaten under berederen er fuktsvellet.
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Det er sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med asfalttakshingel.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger av maskinlaft.



Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det ble ikke observert tegn på fukt eller skader i himlingene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Det er vinduer med isolerglass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert vannbrett. Det er gliper mellom ytre belistning og karmen.

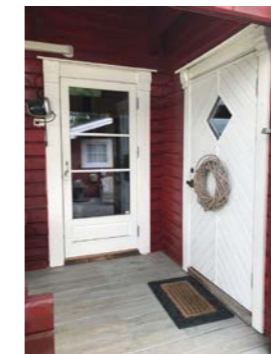
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører

TG 1

Det er malte ytterdører.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er terrasse i trekonstruksjon.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dekke og rekkverk med normal alders- og brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Det er trapp av tre.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Trappen er lite håndverksmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ny trapp må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker.



Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

TG 1

Det er stålpipe.



Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører er trefyllingsdører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

TG 2

Det er toalettrom med dusjkabinett.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Rommet er ikke utført som et moderne våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Rommet trenger full oppgradering for å bli et moderne våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Bunnpaten under berederen er fuktsvellet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Vannrør av kobber.



Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på 28 liter.



Årstill: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Det er sikringskap 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

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

4. 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?
Ukjent

5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent

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

7. 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

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

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

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

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

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere

Tilstandsrapport

elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen er fundamentert med søyler.



Branntekniske forhold

TG 0

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2012

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er hentet fra Ambita/Infoland

Beskrivelse

Fundamentert med søyler.
Yttervegger av maskinlaft.
Vinduer med isolerglass og tredør.
Sadlet yttertak, tekket med shingel.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, utover ovenstående beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	45	45	0	Vindfang , Stue/spisestue, Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Vask/dusjrom	
Sum	45	45	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vindfang er ikke inntegnet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	9	9	0	Innredet rom	
Sum	9	9	0		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2023	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4212 VEGÅRSHEI	16	16	106	0	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Tavlefjella 54							
Hjemmelshaver	Felle Marit Louise Waller						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott beliggenhet med utsikt over Vegår. Bryggeanlegg og badeplasser rett på nedsiden av hytta. Fine turområder i umiddelbar nærhet. For vinterlige aktiviteter finnes det ski-/alpinanlegg ved Myra.

Adkomstvei

Det er privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Det er sommervann til yttervegg.

Tilknytning avløp

Gråvann går til terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DK1049>

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	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302230167	
Selger 1 navn	
Marit Louise Waller Felle	
Gateadresse	
Tavlefjella 54	
Poststed	Postnr
VEGÅRSHEI	4985
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
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 soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: MLWF

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Document reference: 1302230167

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1302230167

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Louise Waller Felle	8a9edc7dfb2c8f0509e76c9 19e349aa96024089a	05.04.2024 10:34:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302230167

Document reference: 1302230167

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



VEGÅRSHEI KOMMUNE
ENHET TEKNIKK OG SAMFUNN

Delegert vedtak i byggesak nr 104/07

Egil Amlie
Faråsen 17
3728 Skien

<u>Vår ref</u>	<u>Deres ref</u>	<u>Saksbehandler</u>	<u>Dato</u>
2007/561-2/16/16/106	Egil Amlie	Tore Smeland / 37 17 02 23	26.08.07

NYBYGG, ANNEKS VED FRITIDSBOLIG PÅ TOMT 74 I KILLAND II, GNR. 16, BNR. 16, FNR. 106

Tiltakshaver:

Ansvarlig søker:

Saksbehandlers avgjørelse:

Saken er behandlet i samsvar med plan- og bygningslovens § 93 og i henhold til delegasjonsreglementet.

1. Det gis tillatelse til tiltak i samsvar med søknaden.
2. Tillatelsen gis på følgende vilkår:
 - 2.1. Annekset skal plasseres som vist på mottatt tegning, jfr. plan- og bygningslovens § 70, og det forutsettes at dette gir en tilstrekkelig avstand (minst 8 m) til bebyggelsen på nabotomtene.
 - 2.2. Etter SAK § 27 siste ledd gjøres unntak fra krav om kontroll.
 - 2.3. Pga ovennevnte minnes det om forskriftenes krav om røykvarsler i annekset, jfr. TEK § 7-27.
 - 2.4. Det minnes også om reguleringsbestemmelsenes krav om maks. 1 m høye fundamenter, pilerer el.l. under bygning.
3. Godkjenningen gis på betingelse av at byggearbeidet er utført på de gitte vilkår og for øvrig følger plan- og bygningsloven med forskrifter, samt gjeldende reguleringsbestemmelser.
4. Det bes gitt beskjed når arbeidet er ferdig, dette for utstedelse av ferdigattest.
5. Det gis ansvarsrett til følgende firmaer og personer:
 - Egil Amlie godkjennes som ansvarlig søker (SØK), ansvarlig prosjekterende (PRO) og ansvarlig utførende (UTF), tiltaksklasse 1.

Lovgrunnlag:

Plan- og bygningslovens § 93, samt forskriftene til denne loven.

Plangrunnlag:

Reguleringsplan for hyttefelt ved Killand II, vedtatt av kommunestyret i k-sak 85/2002 den 19.12.2002.

Tiltaket ligger i område avsatt til byggeområde fritidsbolig.

Saksopplysninger:

Vurdering:

Godkjenning av ansvarlig søker og øvrige foretak for ansvarsrett:

Egil Amlie gis lokal godkjenning som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende, tiltaksklasse 1 som "selvbygger" etter GOF § 17.2.

Det er i denne anledning lagt vekt på at tiltaket er et enkelt tiltak med liten vanskelighetsgrad.

Søknad om tillatelse til tiltak:

Søknad om tillatelse til tiltak er datert 26.07.07, og er mottatt (journalført) i kommunen den 27.07.07.

Søknadstypen er "enkle tiltak".

Saksbehandler har ingen øvrige merknader til søknaden.

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år, eller innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 96.

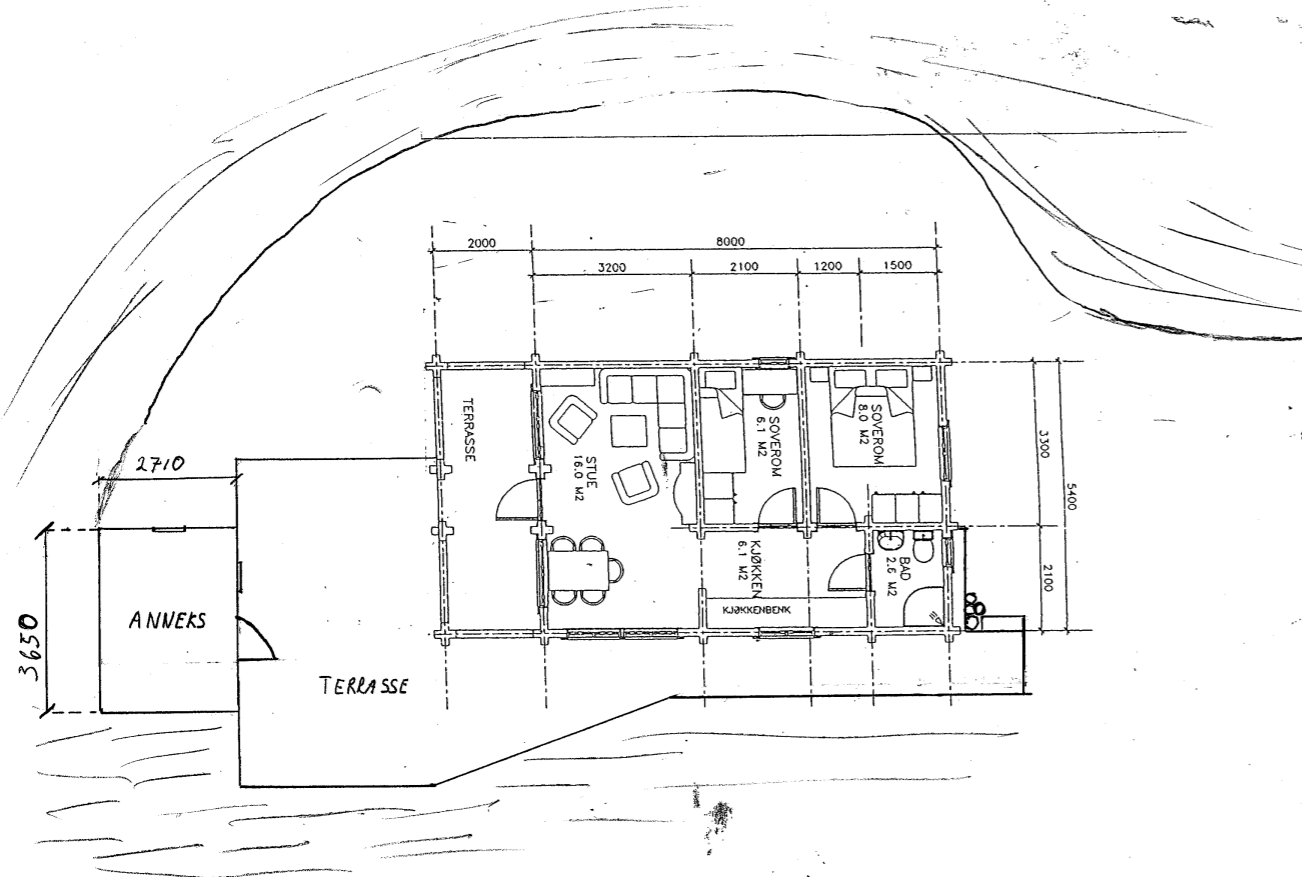
Denne avgjørelsen kan påklages til fylkesmannen, i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 15. Klagen må være skriftlig og sendes innen 3 uker, jfr. forvaltningslovens § 29.

Med hilsen

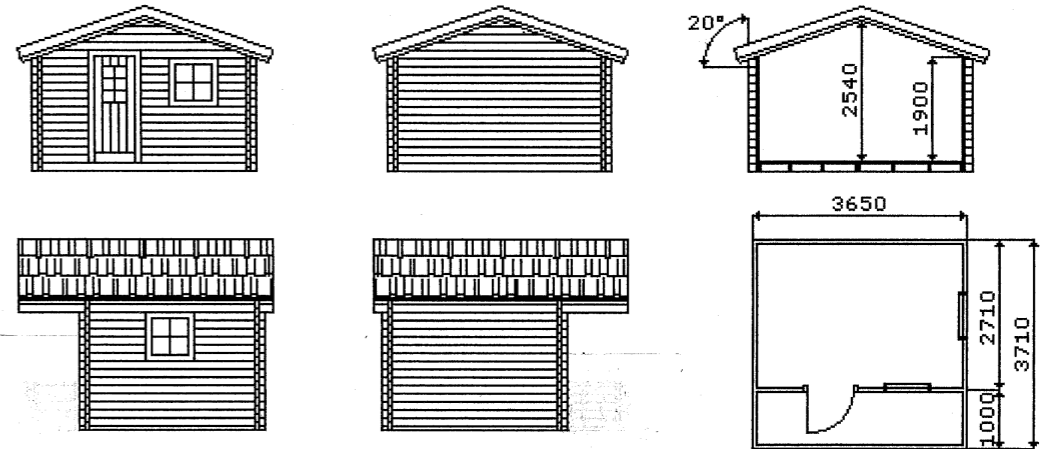
Tore Smeland
avd.ing.

G.NR. 16 B.NR. 16 FESTE.NR. 106

1.



2.



Egil Amlie
Faråsen 17
3728 SKIEN

FERDIGATTEST

EGIL AMLIE - ANNEKS VED FRITIDSBOLIG PÅ TOMT 74 I KILLAND II
GNR. 16, BNR. 16, FNR. 106

Tiltakshaver:

Ansvarlig søker:

Ferdigattest er gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr. 1, og gjelder for nytt anneks ved fritidsbolig på eiendommen gnr. 16, bnr. 16, fnr. 106, tomt 74 i hyttefelt Killand II, 4985 Vegårshei.

Tillatelse til tiltak ble gitt 26.08.07 av undertegnede.

Tiltakshaver / ansvarlig søker har den 30.07.12 opplyst at annekset er ferdig.

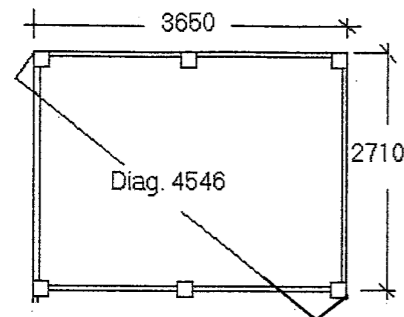
På dette grunnlag utstedes ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf plan- og bygningsloven § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf plan- og bygningsloven § 93).

Med hilsen

Tore Smeland
avdelingsingeniør

Falck 9,9 m2 **Noen grunntegninger**





Balt-Craft Ltd
v/Olav Moen
Strandgt. 9
3750 Drangedal

Vår ref	Deres ref	Saksbehandler	Dato
2006/747-5/16/16/106	Olav Moen	Tore Smeland / 37 17 02 23	31.01.2007

FERDIGATTEST

FRITIDSBOLIG, TOMT NR. 74 KILLAND II, GNR. 16, BNR. 16, FNR. 106

Tiltakshaver:

Lene og Egil Amlie

Ansvarlig søker:

Balt-Craft Ltd v/Olav Moen

Ferdigattest er gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr. 1, og gjelder for ny fritidsbolig på eiendommen gnr. 16, bnr. 16, fnr. 106; Killand II hyttefelt, tomt 74, 4985 Vegårshei.

Tillatelse til tiltak ble gitt 12.10.06 av undertegnede.

Kontrollerklæring for kontroll av utførelse er datert 29.01.07.

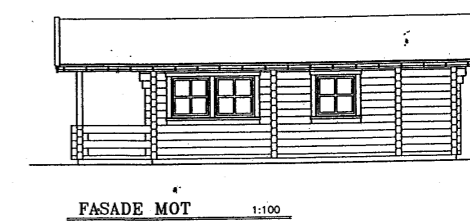
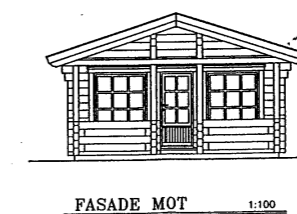
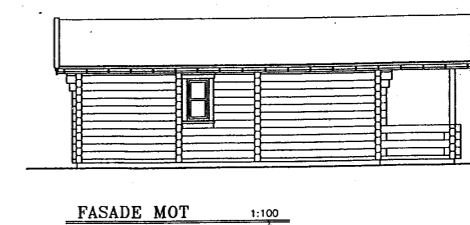
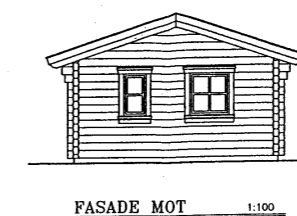
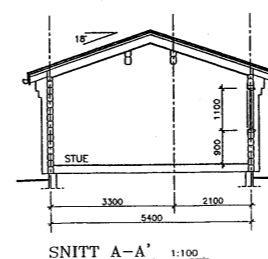
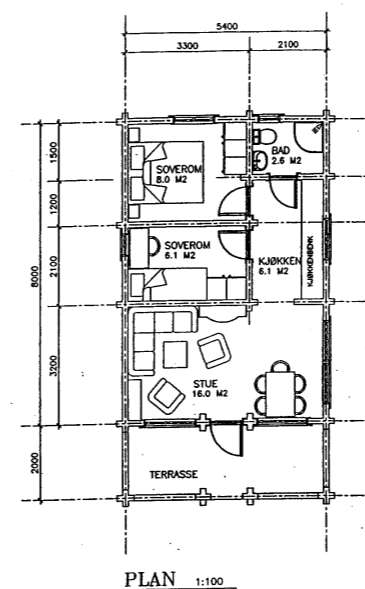
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen ved kontrollerklæring at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar 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 plan- og bygningsloven § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf plan- og bygningsloven § 93).

Med hilsen

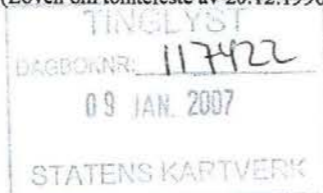
Tore Smeland
avd.ing.

Kopi: Lene og Egil Amlie, Faråsen 17, 3728 Skien (tiltakshaver/tomtefester)



FESTEKONTRAKT FOR HYTTETOMTER

[Dagfinn Lindtveit] Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter den nye
4985 Vegårshei tomtefesteloven (Loven om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 10)



Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.: 0912	Kommunenavn Vegårshei	Gårdsnr.: 16	Bruksnr.: 16	Festenr.: 106	U.f.nr.:
2. Bortfestes av					
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)		Navn		Ideell andel	
1 5 1 1 7 4 4 1 3 1 5		Dagfinn Lindtveit		1/1	
3. Til					
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)		Navn		Ideell andel	
3 0 0 1 6 9 4 1 5 6 1		Egil Amlie		1/1	
Doknr: 117422 Tinglyst: 09.01.2007 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM					
4. Festeavgift pr. år					
Kr 3 500,-			Tomteverdi Kr 117 000,-		
5. Festetid: Kontrakten gjelder til den sies opp av fester. Opprettet (dato): 28.08.2006					
6. Panterett for festeavgiften Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomte for skyldig festeavgift for de tre siste år. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomte.					
7. Supplerende tekst Festetomt gis rett til adkomst fra fylkesveien (off.veg) via privat vei som vist i godkjent reguleringsplan, tilgang til parkeringsplass som vist i godkjent reg.plan og omtalt i reg.bestemmelsene samt rett til gangadkomst fra privat veg/parkeringsplass og frem til festetomte. Innenfor byggeområdet kan det også etter godkjenning fra kommunen bygges kjørevei frem til festetomte jfr. reg.bestemmelsene Pkt. E under generelt					

Sett a 4 stk. hvorav 1 for tinglysing: 529-2651-7
Pakker a 25 stk. vanlige: 529-2652-5
Pakker a 25 stk. for tinglysing: 529-2653-3
Landbruksforlaget, p.b. 9303, Grønland, 0135 Oslo, tlf: 23 15 89 20

Kontraktformularet er utarbeidet mars -04 av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund
Ettertrykk forbudt

8. Tomtas beliggenhet

Festet gjelder: (stryk det alternativet som ikke passer)

a) **Punktfeste**
på eiendom..... g.nr., b.nr.
Koordinat avmerket på plankart.

x = y =

Tomta gis nr.74..... iKilland II.....(hyttefeltets navn).

eller

b) ~~Feste av avgrenset areal~~
på eiendommen..... g.nr., b.nr.
Tomta er oppmålt jf. vedlagte delingsforretning hvor tomtegrenser er angitt. Arealet er
.....daa.
Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren.
Grunn under vann er ikke inkludert i tomte.

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp ett - 1 - fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser, krever bortfesteres godkjenning. Ved ytterligere bebyggelse eller utvidelser, kan bortfester kreve festeavgiften justert opp.

10. Oppsigelse

Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester.
Fester kan si opp kontrakten skriftlig med 2 års oppsigelsesfrist.

11. Innløsning

Innløsningsrett reguleres ihht. Tomtefestelovens § 34.

12. Festeavgiftens betaling og regulering

Festeavgiften betales forskuddsvis den ...31.01..... hvert år. Avgiften skal etter denne kontrakt reguleres ~~hvert år~~/hvert 10 år. (Stryk det som ikke passer.)

Festeavgiften kr ...3 500,-..... er en avkastning av tomteverdi kr 117 000,-.... pr. i dag beregnet etter ...3..... % av tomtas verdi.

Ved kontraktsinngåelsen velges en av følgende reguleringsmåter: (stryk de alternativ som ikke passer)

enten

~~a)~~
Tomteverdien reguleres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på reguleringsstidspunktet. Festeavgiften skal gi en avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

eller

b)
Festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Avgiften beregnes ved å benytte indekstallet for...juni..... måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt, og indekstallet forjuni..... måned året før ny avgift treer i kraft. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

eller

~~c)~~
Tomteverdien reguleres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år slik at festeavgiften gir en avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.



I mellomliggende år reguleres festeavgiften i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, ved å benytte indekstallet for måned før festeavgiften sist ble regulert eller fastsatt, og indekstallet for måned året før ny avgift trer i kraft.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, veier og lignende) med kr50 000,-.....

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller andre for renovasjon, vann, avløp, og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale.

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.

14. Veg, atkomst, parkering osv.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veier som bortfester eier eller har bruksrett til. Der adkomstvei eies av veiforening, må fester inngå egen avtale med veiforeningen for å få bruksrett til veien. Der det ikke er vei, plikter festeren å være med på å dekke opparbeidingskostnadene til vei.

Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene, inklusiv brøyting for vei som han bruker. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

15. Råderett over tomta

Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.

(Stryk det alternativet som ikke skal brukes)

a) Punktfeste:

Festeren har samme fysiske rådighet over festetomta til bruk innenfor festeformålet som en eier har. Fordi denne festekontrakten er et punkt feste uten klart definerte grenser, kreves likevel bortfesters samtykke for større inngrep på tomta.

Bortfester kan drive hogst i området, men plikter å ta hensyn til bl.a. hytter slik at området ikke blir snauhagd. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet. Trærne er bortfesters eiendom.

b) Feste av et avgrenset areal:

Festeren har samme fysiske råderett over festetomta til bruk innenfor festeformålet som eier har. Trær på tomta kan likevel bare fjernes med grunneiers samtykke. Trærne er bortfesters eiendom

16. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert

....., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftkabler, jordkabler eller ledningsnett ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over sin tomt uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold.

17. Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen5..... år fra kontrakten er inngått.

18. Overføring av festerett.

Fester plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan festeavgift påløpt etter overføring fortsatt kreves inn hos forrige fester.

19. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling og til betaling skjer.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

20. Tinglysing/omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysing, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt, bæres av fester.

Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr 500,-. Dette gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

21. Kontraktsforutsetning

Denne kontrakt er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

22. Andre bestemmelser

(Eventuelle begrensninger i adgangen til å drive forretningsvirksomhet eller særskilte bestemmelser om tvistemålsløsninger mv.)

Reguleringsplan med bestemmelser

Plan for kostnadsfordeling og vedlikehold og brøyting

Grunneier forbeholder seg førsteretten til utgraving av tomt og evt. annet anleggsarbeid hvis ikke annet er avtalt.

Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst og fiske.

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer + tinglysingseksemplar hvorav bortfester og fester har ett hver.

23. Underskrifter

Sted og dato: *Killand 3/12-06*

Bortfesters underskrift:

Dagfinn Lindtveit

Gjentatt med blokkbokstaver:

.....DAGFINN LINDTVEIT.....

Festers underskrift:

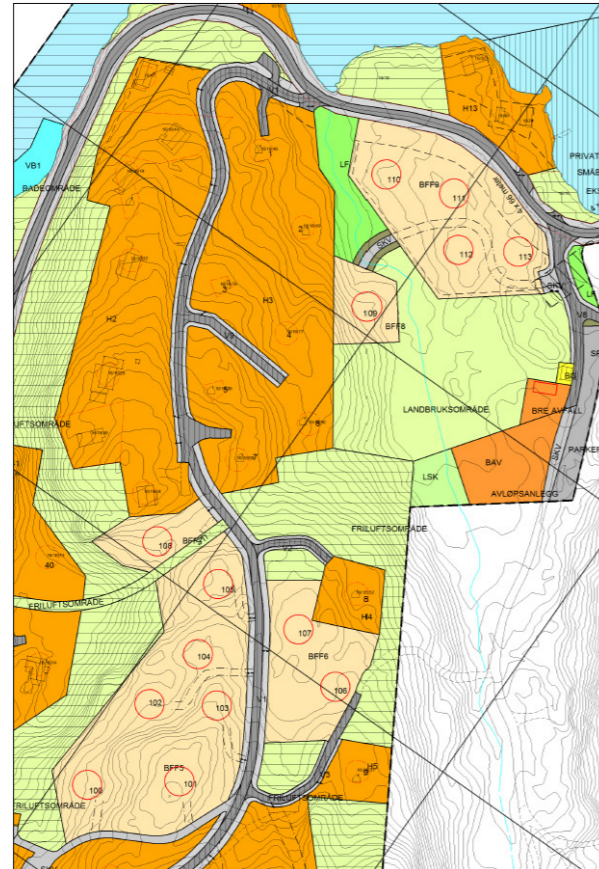
Egil Amlie

Gjentatt med blokkbokstaver:

.....EGIL AMLIE.....



REGULERINGSENDRING



REGULERINGSPLAN DETALJREGULERING KILLAND II

PLANID: 2002013R

VEGÅRSHEI KOMMUNE

PLANFORSLAG, 05.02.2016
PROSJEKT NR. 1378

Planen er utarbeidet av:



PLANKONTORET
Hallvard Homme AS, Avd. Vegårshei

Innhold

1. Innledning – bakgrunn	3
2. Varsel og innspill til planarbeidet.....	3
3. Kort beskrivelse av planområdet.....	9
3.1 Flom.....	9
3.2 Skred.....	10
3.3 Radon.....	11
3.4 Biologisk mangfold, Naturmangfold.....	11
3.5 Kulturminner	11
3.6 Byggegrenser.....	12
4. Beskrivelse av planendringen.....	12
5. Vurderinger og konsekvenser av planen.....	13
5.1 Overordnede planer og føringer, gjeldende reguleringsplan	13
5.2 Avvik	13
5.2.1 Utvidelse av planområdet.....	13
5.2.2 Byggegrense til FV. 91.....	13
5.2.3 Plassering og utforming av avkjøringer/kryss.....	15
5.2.4 Parkering (p_SPA1) og gangveg (p_SGG1)	15
5.2.5 Badeområde VB1 og VB2.....	16
5.3 Utnyttelsesgrad og byggegrenser til sjø.....	16
5.4 Landskap og estetikk	16
5.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	17
5.6 Landbruk.....	17
5.7 Vannressursloven §11 og vannforskriften §12.....	17
5.8 Naturverdier og forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	18
5.9 Friluftsliv, Rekreasjon	19
5.10 Trafikkforhold, støy, trygge veier.....	20
5.11 Barns interesser (Barnehage, Skole, Lek).....	21
5.12 Universell tilgjengelighet.....	21
5.13 ROS.....	21
5.13.1 <u>Naturgitte risikoforhold</u>	21
5.13.2 <u>Menneskeskapte risikoforhold</u>	22

Vedlegg:

1. Reguleringsplan, datert 05.02.2016
2. Reguleringsbestemmelser, datert 05.02.2016
3. ROS-analyse, datert 05.02.2016
4. Plan for vannforsyning og avløp, Killane II, (tekst og kart), datert 03.11.2015

1. Innledning – bakgrunn

Grunneier ønsker å fortette hytteområdet og å gjøre noen mindre endringer og omrokkeringer på intern arealbruk. Kommunen har i denne anledning bedt om at det utarbeides plan for hvordan samtlige tomter kan få avløpsløsning. Endringer er omtalt i kap.4 og vurdert i kap. 5.

Arbeidet er gjennomført som en reguleringsendring der endringer er i henhold til PBL. av 2008 med tilhørende spesifisering av tegneregler i henhold til sosi standard. Eksisterende utbyggingsområder og grønne områder der det ikke planlegges nye tiltak er vist i henhold til PBL. 1985 og med spesifisering for tegneregler som gjaldt før 2008. Dette er det anledning til ifølge lovkommentaren til plandelen av plan- og bygningsloven av 2008, §12-3, Detaljregulering.

2. Varsel og innspill til planarbeidet

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt 10.02.2015 til berørte parter og samtidig annonsert i Tvedestrandsposten og på kommunens hjemmeside. Videre ble det sent ut tilleggsvarsel med bud om utvidelse av planområdet 21.10.2015. Tilleggsvarselet gikk bare til berørte myndigheter og 4 berørte naboer da dette kun gjaldt en mindre utvidelse av planområdet for å kunne planlegge et område for avløpshåndtering (BAV).

Fylkesmannen i Aust-Agder (FMAA), brev datert 24.02.2015 og 26.10.2015

FMAA har følgende merknader:

- 1) En av de planlagte hyttene ligger i en regulert sti.
- 2) Tilleggsvarselet berører Vegår bekkefelt. Dette vassdraget er en vannforekomst med anadrom fisk med god økologisk tilstand.
- 3) I henhold til vannressursloven §11 skal omfanget av kantsone langs vassdrag bli presisert i reguleringsplanen og evt. reguleres til hensiktsmessig formål.
- 4) I planarbeidet skal det vurderes og beskrives om vannforskriften §12 kommer inn ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner, eller om vurderingen ivaretas gjennom senere saksbehandling.
- 5) Ber om at man i den videre planleggingen er bevisst på å opprettholde noen grønne arealer og passasjer innenfor de bebygde områdene.
- 6) Følgende skal vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:
 - Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012.
 - Estetisk utforming av omgivelsene, jf. pbl. § 1-1, 5. ledd.
 - Universell utforming, jf. pbl. § 1-1, 5. ledd.
 - Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Fylkesmannen har i skriv til kommunene og ved oppslag på vår hjemmeside høsten 2011 presisert krav til analysens innhold.
 - Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.

Kommentarer

- 1) Foreslått hytte er fjernet og mulig sti opprettholdt.
- 2) I Vegår bekkefelt er det ikke anadrom fisk (laks, Sjøørret eller sjørøye), men bekkefeltet er en del av Vegårvassdraget, hvor det til et sted mellom Ubergsmoen og Hauglandsdammen kan forekomme laks og sjøørret. I bekkefeltet er det Ål, en Katadrom fisk. Planlegger kan ikke på noen som helst måte se at planlagte tiltak vil få

noen vesentlig innvirkning på disse fiskeslagene der de har tilhold, eller vil påvirke deres livssyklus eller områdebruk.

- 3) *Kantsone til Spåråbekken er regulert til LNF-formål, Friluftformål. Med bakgrunn i lokalkunnskap og forsøk på å rehabilitere denne bekken til gytebekk uten å lykkes, kan vi ikke se at det av hensyn til fisk, planer og annet liv er riktig å gå til det skritt å forsterke reguleringen ved å legge inn kombinasjon med hensynssone bevaring av naturmiljø i tillegg.*
- 4) *I dette konkrete tilfellet mener vi vannmiljøet potensielt vil oppnå en forbedret situasjon ved at eksisterende hytter kan tilbys en avløpsløsning. Med det mener vi at sannsynligheten for forurensning til vassdraget reduseres med at det blir en samlet plan for avløp i området med godkjente løsninger som også omfatter eksisterende hytter. Fare for brekkasje eller andre uønskede hendelser knyttet til avløpsanlegg må omtales og behandles i forbindelse med konkret utslippssøknad og saksbehandlingen av denne. Utgangspunktet er at avløpsanlegg ikke skal forurense.*
- 5) *Grønne områder og passasjer med en verdi eller funksjon for formålene er vist på plankartet, i tillegg til områder uten noen spesiell verdi for andre formål.*
- 6) *Se den videre planomtalen. ROS-analyse vedlagt.*

Aust-Agder Fylkeskommune (AAFK), brev datert 26.02.2015 og e-post datert 13.10.2015

Plan- og naturseksjonen anbefaler at en i planarbeidet tar særlig hensyn til estetikk, friluftsliv og grønnstruktur innenfor planområdet. Kulturminnevernseksjonen har ingen merknader.

Våre kommentarer

Ingen

Statens Vegvesen, Aust-Agder, (SVVAA) brev 16.03.2015

SVVAA har følgende merknader:

- 1) 30 meter byggegrense til Fv. 91. Avvik skal vurderes i henhold til vedtatte retningslinjer.
- 2) Angir område for 3+5 tomter de mener kan komme i konflikt med byggegrensen. Det samme gjelder parkering og andre fysiske tiltak i byggeforbudssonen.
- 3) Areal mellom byggegrense og vegmidt bør reguleres til grønt formål.
- 4) Fortetting med adkomst over kryss eller avkjøringer som ikke er utformet i tråd med gjeldende reguleringsplan må stilles krav til at blir opparbeidet i henhold til gjeldende plan.
- 5) Minner om krav til bestemmelse vedrørende frisikt, også for de myke trafikantene.
- 6) Areal/eiendom tilhørende veg skal reguleres til samferdselsformål.
- 7) Minner om at det skal inngås gjennomføringsavtale mellom utbygger og SVV før anleggsarbeid på/langs fylkesveg kan settes i gang.

Kommentarer

- 1) *Avvik er beskrevet og vurdert i kap. 5.2.2*
- 2) *Se kap. 5.2.2.*
- 3) *Areal i byggeforbudssonen er regulert til grønne formål så langt det er naturlig. Eksisterende tomter beliggende i byggeforbudssonen er regulert til byggeområde. Se argumentasjon i kap.5.2.2.*
- 4) *Dette er ikke fulgt opp. Se argumentasjon i kap. 5.2.2 og 5.2.3.*

- 5) *Frisikt knyttet til myke trafikanter fanges opp av frisikten til kjørende. Det legges for øvrig ikke opp til gangveger der man skal krysse kjøreveg.*
- 6) *Fulgt opp i plankartet.*
- 7) *Medtatt i bestemmelsene.*

NVE, brev datert 11.03.2015

Det er registrert skredhendelse (steinsprang) i 2012. Sikkerhet for skred bør vies særlig oppmerksomhet i planarbeidet. Planområdet går også ut i innsjøen Vegår, som er en del av det vernede Vegårsvassdraget. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag må legges til grunn for arbeidet.

Hensynssoner for flom og skred skal innarbeides.

Kommentar

Se kap. 3.2, 5.13 og vedlagt ROS-analyse, samt plankart.

Vegårshei kommune, brev datert 06.03.2015

- 1) Det bør fremgå tydelig av plankartet hvilke tomter som er bebygd/ubebygd.
- 2) Plankartet skal oppdateres i henhold til dagens situasjon.
- 3) Krav om plan som viser hvordan vannforsyning og avløp kan løses og at dette nedfelles i plankartet.
- 4) Krav til rekkefølgekrav vedrørende vannforsyning og avløpsanlegg før fritidsbolig fles/kan tas i bruk.
- 5) Landbruksområde nordøst i planområdet ansees som tapt dersom det planlegges flere tiltak her og bør derfor reguleres til friluftsmål.
- 6) Spårådalsvegen var tidligere kun skogbruksvei. Nå – utvidet bruk.
- 7) Parkeringssituasjonen ved Småbåthavna i Spårådalen bør ryddes opp i. Parkeringen i gjeldende reguleringsplan må justeres i forbindelse med at deler av denne er blitt adkomstveg til boliger.
- 8) Påpeker at planlagt veg sørvest i området har stor stigning og ber om at alternativer utredes.
- 9) Planlagte badeplasser må videreføres eller erstattes.
- 10) Tomt er planlagt oppå planlagt sti.

Kommentarer

- 1) *Det finnes ingen måte å vise dette tydelig på som ikke er i strid med sosi-standard. Ubebygde tomter er vist med rød heltrukket sirkel.*
- 2) *Plankartet er oppdatert i henhold til eksisterende situasjoner.*
- 3) *Vedlagt reguleringsplanforslaget ligger det plan for hvordan vannforsyning og avløp kan løses. Dette er fulgt opp med aktuelle formål på plankartet.*
- 4) *Rekkefølgekrav til vannforsyning og avløp er tatt inn i bestemmelsene.*
- 5) *Tatt til etterretning.*
- 6) *Frisiktsonen er utvidet fra 4x66 til 6 x 66 meter. Ellers ingen behov for endringer.*
- 7) *Parkeringsplassen er flyttet lenger inn Spårådalsvegen – på innsiden av vegen til boligene utenfor planområdet. Det er for øvrig ingen kopleing mellom denne parkeringen og den privateide småbåthavna.*
- 8) *Omtalte veg er kommet i stand som et alternativ til eksisterende veger og muligheter vi ser. Denne vegen bør være mulig å bygge med største stigning 13-14 %. Gjennomsnittlig stigning opp til tomt 83 er i underkant av 11,5 %. For at tomtene 84 til 87 skal være byggbare, og vegen farbar, må terrenget senkes kraftig lengst nord og*

- øst. Den krappe svingen ved tomt 87 må være tilnærmet flat (maks 5 %). Tomtene må planeres med sprang på 3-4 meter i grensen mellom hver tomt. Dette er det beste alternativet vi kan finne i området.*
- 9) *Etter ønske fra hyttebeboer er badeplass i Spårådalen flyttet og erstattet med to badeplasser like vest for Spåråodden. Disse lokalitetene er mer solrike og litt mer usjenerte i forhold til veg og båttrafikk.*
- 10) *Tomta på den planlagte stien i felt H6 er tatt ut.*

RTA, brev datert 11.03.2015 og e-post 23.10.2015

- 1) Det skal reguleres renovasjonsbod for de nye hyttene. Denne skal være ferdigstilt før tillatelse til bygging av første hytte gis.
- 2) Alternativt til 1) at det foreligger avtale med Killand II hytteforening om innkjøp i eksisterende renovasjonsbod.

Kommentar

Ny bebyggelse skal tilknyttes eksisterende avfallsbod.

May Britt og Martin Carlsen, brev datert 06.03.2015

- 1) Er imot at det planlegges hytter i område BFF3. Mener de 3 hyttene vil hindre utsikt og være i strid med informasjon gitt da de kjøpte tomta om at dette skulle være område for renseanlegg og infiltrasjon.
- 2) Er mest imot tomt 114. Foreslår å ta denne bort eller å flytte den nordøstover.
- 3) Etterlyser mønehøyde på planlagte hytter for lettere å kunne ta stilling til om hyttene vil hindre utsikt.
- 4) Mener fremføring av veg til en av tomtene kan redusere antall parkeringsplasser på eksisterende parkeringsplass.

Kommentarer

- 1) *Planlagte tomter 89 og 114 har krav til maksimal mønehøyde, hhv. Kote 204 og 210,5 moh. I tillegg er det stil krav om at bygning på tomt 114 skal møneretningen vinkelrett på fylkesveien, dvs. gavlen ut mot Vegår. Bygg på tomt 88 vil ikke påvirke utsikten til 28 i noen vesentlig grad. Denne har maksimal planeringshøyde kote +200. Tomta til innspiller er planert til ca kote 214,5 og vi antar at veranda og innvendig gulv har kote 215 eller høyere. De beskrevne forhold gjør at planlagt bebyggelse bare i ubetydelig grad ta utsikt fra tomta til innspiller, men de vil bli synlige i et i dag ubebygd område. Som delvis er benyttet til parkering og hensetning av båter, tilhengere ol.*
- 2) *Det er ikke aktuelt å flytte tomt 114. På den lokaliteten den står er det lettest å få den lengst mulig ned i terrenget slik at forandringen blir mist mulig for bakenforliggende tomter. Se for øvrig pkt. 1 ovenfor.*
- 3) *Se pkt. 1 og bestemmelene.*
- 4) *Det er ingen som har tinglyst rett til denne parkeringsplassen. Alle tomtene har kjøreveg frem til hytta. Grunneier ønsker å fjerne denne parkeringsplassen, da denne blir brukt som uønsket lagringsplass.*

G. Øynes og B. Stebekk, E-post

Påpeker at veien ned til deres tomter har de bekostet selv. Forutsetter at nye brukere kjøper seg inn i vegen, deltar i fremtidig vedlikehold, og setter denne i stand dersom den kjøres i stykker, f.eks. i forbindelse med anleggstrafikk.

Kommentarer

Dette er privatrettslige anliggender, men planlegger ser på deltakelsen i vegkostnader og oppretting som en selvfølge.

Elizabeth og Jan H. Treidene, E-post datert 18.02.2015

- 1) Påpeker at det er vanskelig å ta stilling til varselet da eksisterende bebyggelse i området ikke er med i grunnkartet.
- 2) Hevder grunneier har sagt at området mellom hytta deres (f.nr. 76) og f.nr. 48 ikke skulle bebygges, men forbli friområde. En hytte her vil forringe verdien av eksisterende hytter.
- 3) Ønsker at det planlegges renseanlegg for den nedre/østre bebyggelsen. Ønsker selv vann og avløp.
- 4) Stiller spørsmål om konsekvensene av økt trafikk er vurdert.

Våre kommentarer

- 1) *Det finnes ikke mer oppdaterte grunnkart der bygninger er vist. Disse fremgår bare av flyfoto.*
- 2) *Foreslått tomt er fjernet.*
- 3) *Planforslaget viser område for renseanlegg og det er pekt på mulig løsning for vannforsyning og avløp i vedlagt konsulentnotat.*
- 4) *Planlegger mener kapasiteten på eksisterende veg er tilstrekkelig for å kunne ta den økte trafikken. Se vurdering kap. 5.10.*

Grethe H. og Gunnar S. Lauritzen, fnr. 27, Brev datert 18.02.2015

- 1) Påpeker at dersom det plasseres en ny hytte mellom fnr. 27 og 28, så vil dette medføre at fnr. 27 mister alt privatliv. Dette vil medføre direkte innsyn til hytta og uteplass som igjen vil gå ut over trivsel og hyttas verdi.
- 2) Vedlegger også avtale om grenser for festet, undertegnet tidligere grunneier.

Våre kommentarer

- 1) *Foreslått tomt er fjernet.*

Signe og Ove Pedersen, fnr. 28, Brev datert 18.02.2015

- 1) Ønsker ingen ny hytte mellom fnr. 27 og 28 og hevder den fremstår som «feilplassert» og vil verdiforringe egen hytte. Ber om at planlagt hytte tas ut av planen.

Våre kommentarer

- 1) *Foreslått tomt er fjernet.*

Monica Skorstad, Vibeke og Johnny Simonsen, Fnr. 64, E-post datert 12.03.2015

- 1) Selger av hytta de kjøpte fortalte at området bak hytta deres var regulert til friluftsområde.
- 2) Ønsker ikke to nye hytter bak sin hytte. Da beliggenheten ikke lenger blir usjenert, men som hjemme – byggefelt.

Våre kommentarer

- 1) *Området er i gjeldende plan vist som friluftsområde. Grunneier mener området ikke blir benyttet til friluftsliv eller er spesielt viktig for opplevelsen av grønnstruktur/landskapsbilde, og ønsker derfor å omregulere dette til byggeområde for fritidsbebyggelse.*
- 2) *Planlegger mener planlagte tomter 94 og 97 ikke vil virke utilbørlig sjenerende på feste nr. 64 eller dennes uteområde. Avstanden til disse planlagte bygningene (senter-senter) er ca 40 meter. Bygningen på fnr. 64 hindrer innsyn til uteområdene fra planlagt hytte nr. 94. Fnr. 64 ligger under en skrent og innsyn fra nr. 97 til uteområdene ved fnr. 64 vil dels være skjermet av skrenten og dels bygningen.*

Rolf L. Berentzen, Gnr. 16, Bnr. 12, Brev datert 02.03.2015

- 1) I prinsippet ingen innvendinger, men ber kommunen sørge for at dersom det anlegges renseanlegg i grensen til bnr. 12, så skal avrenning ikke skje til bnr. 12.

Våre kommentarer

- 1) *Ingen kommentar.*

Chantal og John van der Linden, Gnr. 16, Bnr. 78, Brev datert 09.03.2015

- 1) Ønsker ikke at Spårådalsveien benyttes som adkomstveg til 5 planlagte nye hytter (109-113). Vegen er i dag adkomstveg til to boliger, ny felles avfallsbod, parkeringsplass og til skogen for landbruket.
- 2) Ønsker at planlagt hytte nr. 113 fjernes slik at det kan tas vare på noe vegetasjon mellom Spårådalsveien og de nye hyttetomtene.
- 3) Ønsker at mest mulig vegetasjon beholdes mellom Spårådalsveien og de nye hyttene og i området nord for avfallsbua.
- 4) Lage en god avløpsløsning til eksisterende og planlagte tomter øst i området slik at ikke de fastboende får plager som følge av dette.
- 5) Planlegge tilstrekkelig antall parkeringsplasser ved Spårådalsveien, pga. parkering langs denne vegen når det ikke er ledig parkering ved båthavna. Ellers kan det oppstå konflikt med adkomst til ny avfallsbu.

Våre kommentarer

- 1) *Vi mener det er riktig å legge adkomsten til de nye hyttene 109 – 113 fra Spårådalsveien. Dette fordi man ellers måtte krysset bekken 2 ganger istedenfor 1 gang, eller måte lagt vegen helt inntil og langs med bekken fra fnr. 48 - 49. Adkomsten må knyttes til en av de to eksisterende i området.*
- 2) *og 3) Med utbygging i området er det naturlig å hogge mye av vegetasjonen og tynne kraftig i det resterende. Avstanden fra boligene til nærmeste hytte er 100 meter. Boligene ligger såpass høyt i terrenget i forhold til planlagte hytter at det uansett vil*

være innsyn fra boligene til hyttene. Følgelig er det ventelig at effekten av innsyn blir mest påfallende fra boligene til hyttene og ikke omvendt.

- 4) Avløpsløsning vil bli utarbeidet og omsøkt av fagkyndig og skal godkjennes av kommunen. Aktuelle hensyn vil bli ivarettatt i den prosessen.
- 5) Eksisterende båthavn ved Spåsådalsveien er privateid og knyttet opp til Bnr. 29. Eksisterende og planlagt parkering ved Spåsådalsveien er ikke tilknyttet båthavna. Dette er ulike eiere. Parkeringen SPA2 skal først og fremst betjene hyttefeltet og eiendommen bnr. 16. Eier av bnr. 29 må selv finne en løsning på tilstrekkelig parkering til båthavna eller redusere omfanget.

3. Kort beskrivelse av planområdet

Planbeskrivelsen knyttet til gjeldende plan datert 9. juni 2002 og opprinnelig plan datert 27. april 2000 gir et godt bilde av de lokale forholdene i planområdet.

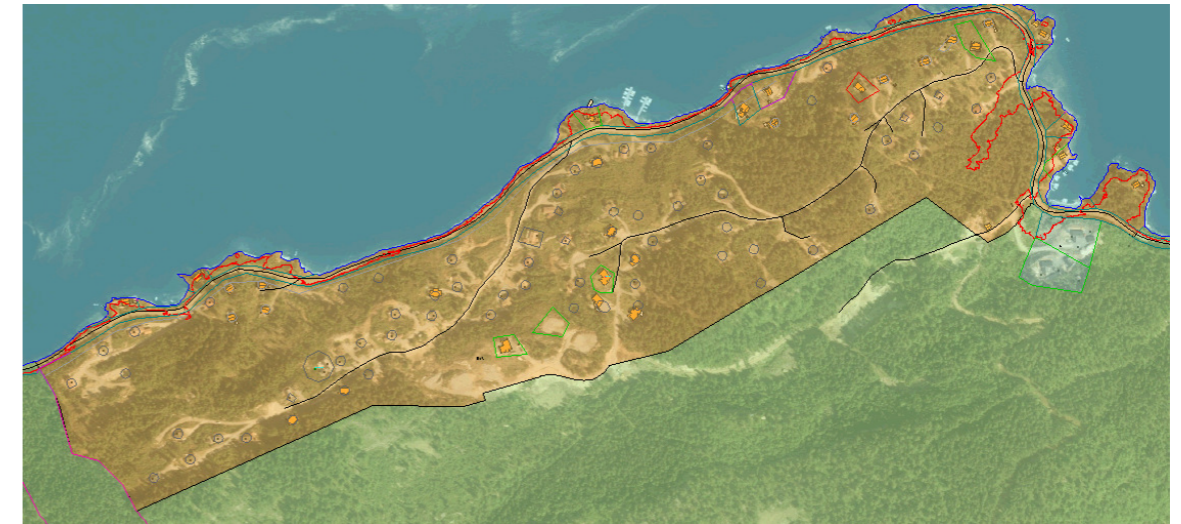
Frem til i dag har landskapet gradvis blitt endret fra grønne områder til bebygd område. Av i alt 101 tomter i gjeldende planområdet er 89 solgt/festet bort og 79 er bebygd. Med unntak av 1 planlagt ny adkomstveg (til tomtene 68, 70, 71 og 82-87), er alle større veier bygd. Planlagt rensaneanlegg lengst vest i området er ikke bygd.

Utvidelsesområdet for bygging av avløpsanlegg øst i planområdet er skogsmark, furumark, på sandholdige løsmasser. Spåsådalsveien går gjennom/langs området. I veg traseen og på sørsiden av denne er tatt ut løsmasser. Dette området blir benyttet til tømmeropplag.

Nedenfor gis en kort beskrivelse av planområdet med hensyn på endringer siden gjeldende plan ble utarbeidet og søk i aktuelle baser med informasjon om naturforhold, skredfare, radon, flom og liknende.

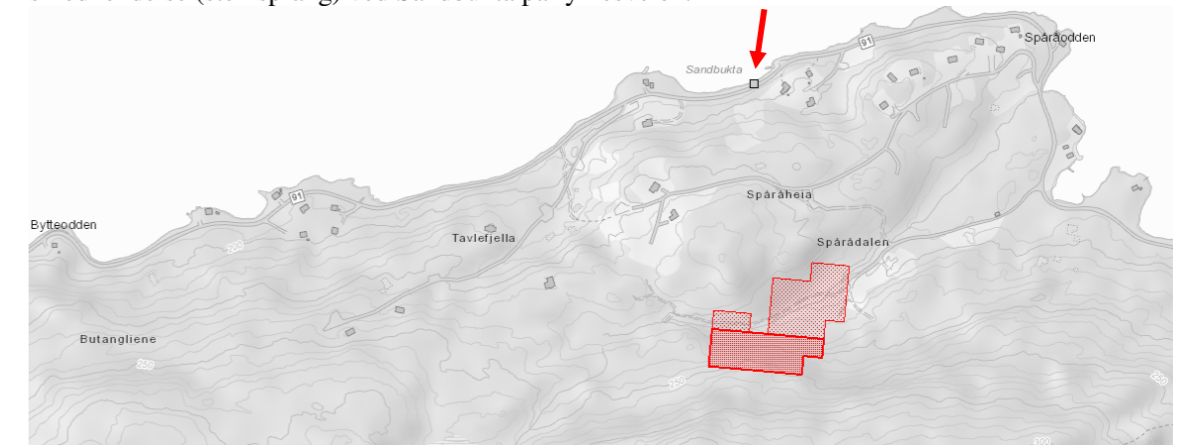
3.1 Flom

I 2015 ble det utført beregninger av 200 års-flomsone. Disse er for tiden oversendt NVE for uttale/kvalitetssikring. Beregningene av hensynssone flom rundt Vegår i dette området ligger på kote 191,8 (200-årsflom + 20% klimatillegg+30 cm sikkerhetsmargin). Dette vil føre til at deler av fylkesvegen kan bli liggende under vann. Den berører ikke planlagte tomter slik at disse ikke er byggbare. Men det må stilles krav til planeringshøyde på noen av tomtene lengst øst i området.



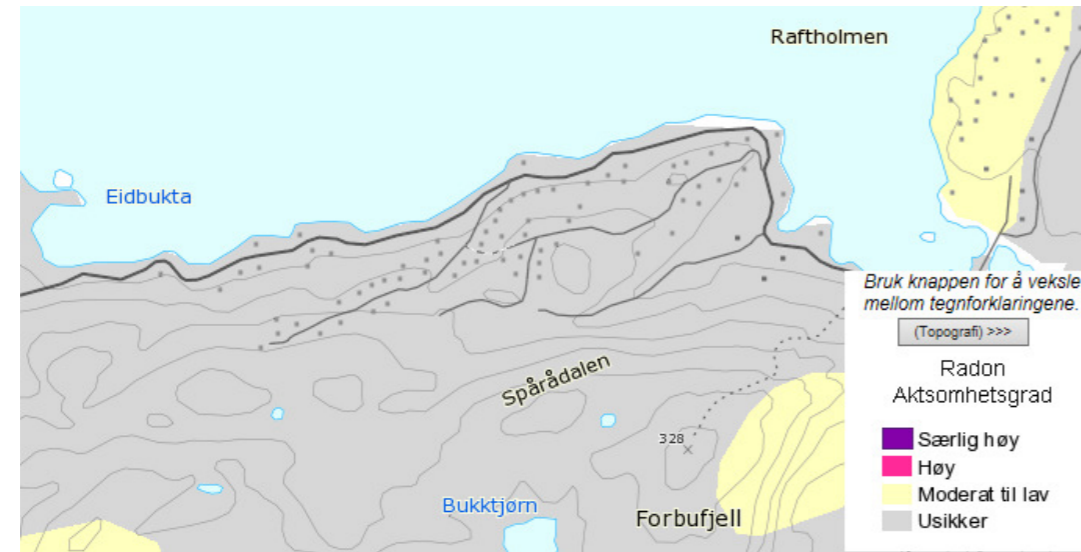
3.2 Skred

I skredatlas er det markert fare for snøskred sør for Spåsådalen og rapportert en enkelt skredhendelse (steinsprang) ved Sandbukta på fylkesveien.



Kartutsnitt: Skrednett, Kilde: <http://atlas.nve.no/> Rød pil viser registrert steinsprang (2012)

3.3 Radon



I NGU sin kartløsning er det registrert usikker aktsomhetsgrad for radon.

3.4 Biologisk mangfold, Naturmangfold

I miljødirektoratets naturbasekart er det ingen registrerte opplysninger i området. I artsdatabanken er det 2 registreringer i området (2010). Dette er Storveronika og Bakketimian. I den grad lokaliseringen av registreringene er riktig ligger disse 2 forekomstene i eksisterende bebygde område hvor det ikke planlegges nye tiltak. Begge artene er registrert LC. I Vegår er det en sunn og livskraftig stamme av ørret. Utenfor planområdet er det registrert storfugl.



Kartutsnitt: Artsdatabanken, Kilde: <http://artskart.artsdatabanken.no/>

3.5 Kulturminner

Ingen nye registreringer eller funn er gjort i forbindelse med byggearbeider. Kulturminnevernseksjonen har ingen merknader.

3.6 Byggegrenser

Etter at gjeldende plan ble vedtatt er det utarbeidet nye retningslinjer for avkjørselsholdning og byggegrenser til fylkes- og riksveier.

Holdningen til avkjørsler er mindre streng i området.

Byggegrensen til fylkesveier var før 15 meter fra senterlinje veg. Nå er denne økt til 30 meter i planområdet.

I kommuneplanens arealdel (2014-2025) er det vist særskilt byggegrense i 2/3 deler av planområdet. Denne følger eksisterende bebyggelse, ca. 15 meter fra senterlinje fylkesveg. I den østre delen (1/3) er det ikke vist byggegrense. Kommunen kan ikke forklare hvorfor dette har skjedd. I retningslinjene til kommuneplanen heter det i kap. «1.2 Byggegrense langs vassdrag. Der offentlig vei kommer nærmere flomvannstand enn den angitte grense på 50 eller 100 m bør offentlig vei vurderes som ny byggegrense. Ved bebyggelse og anlegg langs vann og vassdrag i følgende allerede bebygde områder kan det vurderes kortere byggegrenser: Sundet, Killand, Haukenes og langs Ljøstadvann fra Såget til Bråtenkrysset unntatt Ripetangen.»

4. Beskrivelse av planendringen

Formålet med planarbeidet har vært å:

- 1) Ajourføre reguleringsplanen i henhold til dagens situasjon.
- 2) Utvide og fortette byggeområdene for fritidsbebyggelse innenfor gjeldene plangrense med tilhørende anlegg (veger).
- 3) Flytte/justere/utvide båthavn, badeplasser, parkering og område for renseanlegg.

Følgende endringer er utført på plankartet:

- 1) Formålsgrenser er tilpasset eiendomsgrenser.
- 2) Veger og parkering er vist slik de er bygd i marka.
- 3) En rekke parkeringsplasser er fjernet da alle har kjøreveg og parkering på tomta.
- 4) Plassering av søppelbu er justert.
- 5) Badeområde er flyttet fra østsiden til vestsiden av Spårødden (VB1 og VB2).
- 6) Båthavna i Sandbukta er forskjøvet vestover slik den er bygd.
- 7) Regulert parkering ved båthavna, samt båtutsett og gangveg langs land.
- 8) Regulert inn 33 nye tomter og justert plasseringen av tomt 54.
- 9) Fjernet eksisterende veg til eksisterende tomter 68, 70 og 71.
- 10) Lagt inn ny veg til tomt 68,70 og 71, samt nye tomter 82-87 med utgangspunkt i eksisterende avkjøring V11.

Reguleringsendringer er vist med formål og koder iht. plan- og bygningsloven av 2008. Områder der det ikke er endringer ut over justeringer «As Built» er vist med formål og koder iht. gammel lov 1985.

Følgende endringer er utført i bestemmelsene:

Gjeldende bestemmelser er korrigert i henhold til endringer utført på plankartet (nummerering av parkeringsplasser og angivelse av hvem de er felles for). Videre er nulliteter/selvfølgheter fjernet. Uheldige formuleringer er utbedret. Det er laget egne bestemmelser til formålene som følger av ny lov (2008).

5. Vurderinger og konsekvenser av planen

5.1 Overordnede planer og føringer, gjeldende reguleringsplan

Foreslått arealbruk (fritidsbebyggelse) er i tråd med intensjonene i kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan. Reguleringsendringene ikke berører nye stedlige regionale eller nasjonale interesser vesentlig. Kun forhold av lokal karakter der det er naturlig å legge generelle nasjonale føringer for god arealanvendelse til grunn.

Planendringene følger ny lov, men vi har funnet det hensiktsmessig å la de områdene der det ikke foretas noen endringer å følge gammel PBL. (1985). Plankartet blir på denne måten lett lesbart med hensyn på bestående og ny bruk, og selv om oppsettet av bestemmelsene kan virke rotete, så mener vi de bidrar til å samle de viktigste bestemmelsene for de nye byggeområdene, og har klare henvisninger til hvilke av de gamle bestemmelsene som også skal gjelde i nytt utbyggingsområde. Alternativt måtte utnyttelse av nye tomter vært flettet inn rundt om i de gjeldende bestemmelsene som unntak og med nye krav til angivelse av utnyttelsesgrad osv. Dette ville v lett kunne ført til misforståelser.

5.2 Avvik

5.2.1 Utvidelse av planområdet

Planområdet ble utvidet ved tilleggsvarsel. Dette arealet er ca. 3 daa. I kommuneplanen er dette LNF-område. Dette utløser ikke krav til utarbeidelse av planprogram eller konsekvensutredninger. Det er kun område for fremtidig rensanlegg (p_BAV1), ca. 1,5 daa, som reguleres til en annen bruk enn bestående. Vegen og parkeringsplassen (tidl. prosjektmassetak) er der i dag. De må bare gruses opp. Området for rensanlegg vil få en teknisk del, muligens med et mindre overbygg og nedgravd tankanlegg. Resterende areal vil etter endt opparbeidelse av infiltrasjonsområde revegeteres naturlig. Visuelt vil disse anleggene virke logiske i sammen med den øvrige bebyggelsen og anleggene (renovasjonsbu) i området.

I innspill til planarbeidet er det bemerket at anlegget blir liggende nært en åpen bekk (Spåråbekken) med anadrom fisk med god økologisk tilstand. Det er allerede et eksisterende rensanlegg lenger vest i området som drenerer til samme bekken. Fare for forurensning til Spåråbekken må dokumenteres i forbindelse med konkret utslippssøknad. Aktuelle avbøtende tiltak (f.eks. inspeksjonskum for prøvetaking) må løses i avsatt område til formålet.

5.2.2 Byggegrense til FV. 91

I planforslaget avviker foreslått byggegrenser til FV. 91 fra vedtatte retningslinjer som sier denne skal være 30 meter fra veimidt. I planforslaget er 15 meter byggegrense videreført fra gjeldende plan.

Planområdet ligger på den absolutt minst trafikkerte strekningen av hele Fv. 91. Dette fordi alt grunnlag for daglig trafikkproduksjon enten skjer øst eller et godt stykke vest for planområdet og ikke passerer dette. Av offentlig transportproduksjon er det kun søppelbil og postbil som passerer stedet hhv. 1 og 6 ganger ukentlig. Det er få eller ingen som trafikkerer stedet som ikke har en eller annen form for lokal tilknytning og derfor kjenner vegstrekningen godt. Transportmessig kan vi ikke se noen fremtidige samfunnsutvikling som tilsier at trafikken

forbi planområdet vil øke vesentlig slik at det blir behov for vesentlige veiutbedringer, omlegginger eller løsninger for myketransport.

Trafikksikkerhet

Fylkesveg 91 i planområdet er bygd på og har en slik utforming at den ivaretar tilstrekkelig trafikksikkerhet. Dersom det skulle vært gjort tiltak for å bedre trafikksikkerheten, kunne det vært satt opp fender eller kantstein mot Vegår. Vegen er rett og oversiktlig med god fremsikt, unntatt rundt selve Spåråodden. Det er ikke hensiktsmessig eller lett å gjøre noen utbedringstiltak som vil virke etter hensikten. Uansett hva man gjør vil det bli en innersving med dårlig fremsikt og stoppsikt. Dersom man tilrettela for bedre sikt i innersvingen vil dette trolig føre til at hastigheten øker med de farer dette kan har for de som bruker og krysser veien.

Hytteeiernes interesse i å holde vegetasjon nede mot Vegår er sammenfallende med å opprettholde god sikt langs fylkesvegen. Det er vegen og Vegår som er det naturlige blikkfanget, ikke hyttene og det som skjer disse fordi det er begrenset innsyn til disse. Skal man som kjørende se det som skjer rundt hyttene over og på siden av vegen krever dette så mye tiltak og oppmerksomhet av sjåføren at dette gjør man ikke på en vei med slik standard.

I området er det alt så mange hytter at nye hytter på tomtene 88, 89 og 110 – 114 ikke vil oppleves å utgjøre noen nye bebyggelse som skaper nye og farlige blikkfang i området. Tomtene 88, 89, 114 og 112 vil i tillegg knapt være synlige fra fylkesvegen. De tre førstnevnte vil bli liggende tilbaketrasket på platå over vegen, og 112 vil bli liggende bak 110, 111 og 113.

For å ivareta muligheten til å breddeutvide fylkesvegen og gjøre mindre utrettinger av denne er området mellom de ovenfor nevnte tomtene og annet vegareal regulert til friluftsmål slik vegmyndigheten krever. I områdene hvor det ikke planlegges nye tiltak og hvor det er byggeområde helt ned til annet vegareal er tomtene allerede bebygde. Her ser vi ikke noen praktisk nytte av å omregulere denne sonen. Dette vil bare kunne føre til konflikter nå som ikke er reelle før den dagen det eventuelt skal skje tiltak langs vegen.

Planlegger kan ikke se at eksisterende eller planlagte tiltak vil utløse behov for fortau, G/S-veg, kryssutbedringer eller planfrie løsninger. Trafikkgrunnlaget er alt for lite.

Vegvedlikehold og drift av vegen

Planlagte tiltak har ingen innvirkninger på mulighetene for et effektivt og rasjonelt vegvedlikehold. Det er det umiddelbare sideterrenget som er i varetatt ved 15 meter byggegrense som kan ha betydning for snøopplag som er viktigst. På hele fylkesvegen brøytes det med fleksibel plog og freses dersom man ikke blir kvitt all snøen. Der det er mulig legges all snøen ut mot Vegår, og det er det på lange strekninger innen planområdet.

Planlagte tiltak mellom fylkesvegen og Vegår (badeplass, båthavn med tilhørende gangveg og parkering) kommer ikke i konflikt med vegvedlikeholdet.

Arealbehov ved utbedring av vegen

Plasseringen av vegen er gitt en gang for alle. Topografien og Vegår bestemmer dette. Det er ingen ting som tilsier at det i fremtiden vil bli behov for å bygge tiltak for myketransport, herunder bussholdeplasser, eller støyskjermingstiltak. Aktuelle fremtidige tiltak vil være å

bygge bredere veg etter dagens trase og utvide sidearealet på sørsiden av vegen for å skape bedre plass til grøft og snøopplag og skape bedre sikt i kjøreretningene. For slike tiltak er det tilstrekkelig å klausulere de 15 første meterne til sides for senterlinjen. Terrenget utenfor denne sonen er lite/ikke interessant med tanke på fremtidige utbedringer av veganlegget.

I gjeldende plan lå det inne å flytte avkjøringen/krysset til Spåråheia, på Spåråodden, ved tomt 1. Trafikkproduksjonen i dette krysset er tilnærmet lik opp til Spåråheia og videre vestover fylkesveien. Ved utbygging av feltet ble ikke denne omleggingen krevd gjennomført. Erfaringen med dagens løsning er god og vi ser ikke at planlagte tiltak vil forverre denne situasjonen vesentlig slik at en ny kryssløsning lik den i gjeldende plan må på plass. Derfor er dagens løsning videreført.

Miljøet langs vegen

Det er ikke støy og støvplager langs vegen av en slik karakter at det går ut over de respektive grenseverdier. Det er og vanskelig å forestille seg at det vil gjøre det i fremtiden. I tillegg må det tillegges vekt at området er regulert til et formål som ikke medfører at mennesker kan ta lovlig varig opphold i området. Kjørehastighet, topografien, vegetasjonen og den forholdsvis spredte bebyggelsen virker positivt på å begrense støy i området. Fylkesvegen saltes om sommeren for å unngå støvplager.

Visuelle hensyn

Fylkesvegen er ligger godt i terrenget slik at den oppleves så trygg som mulig og samtidig sikrer utsikt til et sort landskapsrom med omkringliggende heier mot vest og nord. Det er ikke nødvendig med tiltak for å skjerme bebyggelse mot vegen slik at dette vil gå på bekostning av de nevnte verdier for de vegfarende.

Oppsummering

På bakgrunn av vurderingene gjort av de 5 hensynene ovenfor mener vi det ikke ligger noe i vegen for å videreføre 15 meter byggegrense til fylkesvegen i planområdet. Til sammenlikning med flere andre fylkesvegstreknings i kommunen som har 20 meter byggegrense er ikke trafikkproduksjonen og fremtidsbehovene på denne strekningen i nærheten av like stor som f.eks. strekningen Sunde – Haukenes – Mo – Vollane eller Svinvika – Våje.

5.2.3 Plassering og utforming av avkjøringer/kryss

Det planlegges ikke nye avkjøringer fra, eller kryss med, fylkesveien. Eksisterende avkjøringer og kryss er forutsatt videreført, også der det blir utvidet bruk. Dette innebærer at avkjøring/kyss mellom fylkesveien og vei V1 og V4 ikke er tilpasset gjeldene reguleringsplan. Øvrige kryss/avkjøringer er etablert i samsvar med gjeldende plan. Bruken av V11 blir utvidet med 9 tomter. Dette er i dag adkomstvei til 4-5 tomter. Eksisterende avkjøring med tilhørende siktsoner (6x66 meter) ansees for å være tilfredsstillende for den samlede trafikkbelastningen ved full utbygging.

5.2.4 Parkering (p_SPA1) og gangveg (p_SGG1)

Ny parkering (p_SPA1) og gangveg (p_SGG1) ved eksisterende båthavn vest i området foreslås innenfor byggegrensen til veg. Planlagt parkering vil etter planleggers vurdering aldri komme i konflikt med mulig fremtidig utbedring av fylkesveien da dette vil gi en unaturlig kurvatur. Utfylling i bukta der det er vist båthavn og gangveg kan være aktuelt, men vi anser

ikke dette som noe problem da selve bryggeanlegget da kan flyttes tilsvarende utover, og det samme med gangareal dersom dette blir anlagt. Gangareal er tenkt opparbeidet ved behov og på en enkel måte, uten inngripen i vegfylling, ved plassering av store stein i vannkanten med oppfylling på baksiden over veifylling og ikke i vannet. Slik blir det minimale inngripener i sjøbunnen, vegfyllingen blir urørt, og inngrepet er reversibelt.

5.2.5 Badeområde VB1 og VB2

Badeområde VB1 og 2 er naturlige badeplasser som ikke krever ytterligere tilrettelegging, og dermed ikke vil føre til inngripener i vegfyllinger/vannkontur. Disse erstatter badeplassen i gjeldende plan som var lokalisert øst for Spåråodden, ved utløpet av Spåråbekken.

5.3 Utnyttelsesgrad og byggegrenser til sjø

Gjeldende plans bestemmelser er forutsatt å gjelde gjeldende plans bebyggelse. Ny bebyggelse legger opp til en videreføring av bebyggelsesmønster, takform, vinkel og fotavtrykk på ny bebyggelse, men åpner for at det kan bygges hytter med mønehøyde 7,2 meter fremfor tidligere 6 meter. I gjeldende plan var utnyttelsesgraden T-BRA hhv. 90, 120 og 150 m². Ny bebyggelse er foreslått med BYA 120 m². Dette innebærer at ny bebyggelse kan få dobbelt så stort bruksareal som eksisterende, men uten at bygget blir dobbelt så stort. Vi mener dette er riktig og kan forsvares ut fra at det kreves og nå foreligger plan for vannforsyning og avløp til alle hytter. Da vil nye tomter i større grad kunne profileres mot et nytt markedssegment. Når endringen i utnyttelsesgrad kun gjøres for ny bebyggelse bidrar dette til at feltet opprettholder sitt opprinnelige preg og ikke medfører et stort behov ytterligere inngripener i terrenget og bygde anlegg for å kunne bygge på eksisterende bebyggelse.

Byggegrensene mot vann er videreført. I praksis 15 meter fra senterlinje fylkesveg. Dette er i tråd med gjeldende planer og retningslinjer i kommunen.

5.4 Landskap og estetikk

Planlagt utbygging skjer mellom eksisterende byggeområder og vil gradvis transformere området til mer utbygd areal. Denne transformeringen er først og fremst synlig på lang avstand (flere kilometer) i et stort landskapsrom omgitt av grønne områder. Denne endringen anser vi ikke for å være vesentlig for opplevelsen av landskapet eller landskapsrommet fra allmenne ferdselsårer, langs veg og på Vegår, eller omkringliggende heier.

Områdene BFF2, 4, 5 og 9 blir nye små felt i områder som i dag er grønne og bestående av furuskog med ulik alder. Områdene der BFF4 og 5 ligger hindrer innsyn mellom eksisterende byggeområder. Det vil de fortsatt gjøre fordi terrengformasjonen hindrer innsyn. Konsekvensen av utbygging er at i hvert av disse to områdene så vil 2-5 nye tomter gi innsyn/utsyn til eksisterende tomter. Vi mener dette er en beskjeden endring selv om den kan oppfattes som stor for den som får en hytte inntil seg istedenfor vegetasjon. Det at disse områdene blir bebygd vil gi bedre solforhold og utsikt for eksisterende bebyggelse.

Det er ikke gitt strenge føringer på forhold som er bestemmende for Estetikk eller endret vesentlig på bestemmelsene som er avgjørende for opplevelsen av estetikk. Viktigste endring er at bestemmelsen om gesimshøyde er tatt bort, og at mønehøyden er økt fra 6 til 7,2 meter, og at denne skal måles fra overkant gulv (OK gulv) istedenfor fra gjennomsnittlig terreng rundt hytta. Dette er gjort for å kunne tillate hytter med 2 etasjer, ofte utført som en etasje

med kvist eller gjennomgående kvist. Dette er en hyttetype som ofte dukker opp i mer påkostede prosjekter og der hyttene blir bygd med innlagt vann og kloakk. Denne hyttetypen vil ikke skille seg vesentlig ut fra øvrig bebyggelse i feltet. Mange eksisterende hytter har kvister eller gavler med store vinduer for å fange opp lys. Fellesbestemmelsene til bygeområdene er videreført. Bebyggelsen er planlagt med et like stort foravtrykk som tidligere, inntil 120 m². Vi ser da bort i fra at noen tomter i eksisterende felt kun skulle være 90 m² og noen kunne være 150 m². Dette for å sikre at nye hytter ikke krever større inngrep i terrenget enn eksisterende.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planlagte tiltak er ikke i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø.

5.6 Landbruk

Planlagte tiltak er ikke i konflikt med eller til hinder for landbruk (skogbruk). Det er ikke dyringsjord, beite eller områder med dyrkningspotensiale i planområdet. Felles parkeringsplass p_SPA2 kan brukes til stableplass for tømmer og det vil bli opparbeidet vendehammer for lastebil med henger i grensen mellom område avsatt til renseanlegg (p_BAV1) og avfall (f_BRE1).

5.7 Vannressursloven §11 og vannforskriften §12

Øst i planområdet ligger Spåråbekken. Denne inngår i Vegår bekkefelt (018-199-R). Vegår er en vannforekomst med anadrom fisk, med god økologisk tilstand. Tidlig/midt på 1990 –tallet ble det iverksatt tiltak for å forsøke å få til gyting i bekken. Dette lyktes man ikke med. Bekken har i dag ingen betydning som gytebekk.

I gjeldende plan er området rundt bekken regulert til landbruksformål, skogbruk. Kommunen har påpekt at området ikke lenger vil ha noen verdi for skogbruket dersom det planlegges hytter der, og derfor bør arealer som ikke tas i bruk til utbyggingsformål reguleres til friluftformål. Dette er fulgt opp i planen. Friluftformål omslutter hele bekkestrengen, med unntak av en veg til en hytte som er planlagt å krysse bekken. Dette vil bli gjort med tilstrekkelig dimensjonert(e) rør. Denne løsningen anser vi som bedre enn å legge adkomstveg til nevnte hytte fra nord helt inntil bekken over en strekning på ca 80 meter, både av hensyn til naturmangfold og potensielt friluftsliv. Bekken har ingen betydning for friluftsliv i dag.

Det regulerte området omfatter starten på bekken. Sonen rundt bekken som er regulert til grønt formål er fra 10 meter bredt og oppover. Det er mye busker og kratt langs bekken. Dette motvirker avrenning og erosjon og gjør den utilgjengelig for fiske, bading og annen friluftsliv. Vi mener på dette grunnlag at ikke planlagte hytter vil ha noen stor innvirkning på planter og dyrs livssyklus, bruk eller mulighet til å etablere seg.

I planarbeidet skal det redegjøres for om gjennomføring av planen kan føre til en forringelse av miljøtilstanden i vann og om forskriften §12 kommer til anvendelse ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplan, eller om den ivaretas gjennom senere saksbehandling.

Det er utarbeidet en regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder (2016-2021). Denne dekker Agderfylkene, Telemark og en liten del av Rogaland.

I dette konkrete tilfellet er reguleringsområdet avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplan med de vurderinger som der ligger til grunn. Vi mener derfor det i prinsippet ikke kan være tungtveiende forhold som fører til at forskriften kommer til anvendelse ved behandling av reguleringsplan, så lenge arealanvendelsen er i tråd med overordnet plan og ikke åpner for tiltak som åpenbart kan påvirke vannforekomsten og medfører endring av dets tilstand. Aktuelle forhold må ivaretas i den videre saksbehandlingen.

I dette tilfellet kan vannmiljøet potensielt påvirkes av økt bruk av fritidsbåter/småbåthavn, og av uønskede hendelser knyttet til avløp eller annen forurensning (avfall). På pluss siden åpner planen for en forbedret situasjon ved at eksisterende hytter kan tilbys en avløpsløsning.

Planen legger opp til å samle alle båter knyttet til bebyggelsen i feltet til en felles båthavn. I tillegg er det noen få båter som ligger spredt ved eksisterende bebyggesle, og en privat båthavn øst i området hvor mange grunneiere og hytteiere på nordsiden av Vegår har båtene sine. Dette ansees for å være et godt grep for å hindre at potensiell forurensningsfare spres langs hele strandlinjen. Med hensyn på reell forurensningsfare knyttet til båter er dette i praksis redusert til drivstoff- og oljelekkasje. Det er sjelden det brukes bunnstoff på båter i ferskvann og bunnstoff som selges i dag har strengere miljøkrav enn for 10-20 år siden. Det er et faktum at færre enn halvparten av de som har hytte i området i dag har motorisert båt. Slik har det vært siden 1990 tallet.

Per i dag er det mange hytter som ikke har mulighet til en avløpsløsning. Eksisterende og vedlagte vurderinger av forhold for avløp viser hvordan det er mulig å tilby alle en avløpsløsning. Med det mener vi at planen bidrar til at faren for forurensning til vassdraget reduseres med at det blir en samlet plan for avløp i området med godkjente løsninger som også omfatter eksisterende hytter. Godkjenning av avløpsanlegg og vurdering av fare for brekkasje eller andre uønskede hendelser knyttet til avløpsanlegg, må omtales og behandles i forbindelse med saksbehandling og godkjenning av konkret utslippssøknad. Vi anser med dette at den generelle faren for forurensning er beskjedent, og at dette vanskelig kan få noen merkbar innvirkning på vannforekomsten eller dens tilstand.

5.8 Naturverdier og forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Kunnskapsgrunnlaget

Søk i offentlige databaser viser at databasesettene Artsdatabanken og Naturbasen er oppdatert siden opprinnelig plan ble utarbeidet. Altså har noen med kunnskap undersøkt hele eller deler av området. To planter er lagt til i 2010 (se kap. 3.4) og jerpe er fjernet. Jerpa er ikke bare borte i dette området, men i alle andre for planlegger kjente lokaliteter på Vegårshei. Grunneier er ikke kjent med særskilte forhold vedrørende naturgrunnlaget og forekomster av arter. Varsel om oppstart av planarbeid og den videre planprosessen har heller ikke avdekt slike, utenom forholdet til anadrom (laks og sjørret) og katadrom fisk (ål). Ved felt-/stikningsarbeid ble det ikke gjort funn eller observasjoner som tilsier at særskilt fagkompetanse bør koples inn i saken.

Med bakgrunn i tiltakets beskjedent omfang og det faktum at området tidligere også er vurdert med tanke på mulige konsekvenser for naturmangfold, mener vi kunnskapsgrunnlaget står i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet

I denne saken mener vi det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger planforslaget kan ha for naturmiljøet, og at det ikke planlegges nye tiltak som kan føre til mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Planen sikrer bl.a. nå områder slik at alle hytter kan koples til avløpsanlegg. Videre legger den opp til å samle alle fritidsbåter i en felles båthavn. Planen innebærer minimale inngrep i strandsone. Det foreligger etter vår vurdering ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet som følge av tiltak planen hjemler eller manglende kunnskap.

Økosystemtilnærming og samlet belastning

Jfr. opplysningene ovenfor (ikke konflikt med registrerte funn eller kjennskap til slike, forholdet til forurensning knyttet til avløp og småbåter) vurderes det i denne saken at de aktuelle belastningene som allerede har skjedd gjennom tidligere påvirkninger og mulige framtidige påvirkninger ikke vil føre til vesentlig belastning på økosystemet. Planlagte tiltak i dette prosjektet ligger heller ikke etter vårt skjønn i den opplagte «målgruppen» for slike tiltak loven har til hensikt å fange opp. Tiltak som åpenbart kan ha en innvirkning på økosystemer i og langt utenfor planområdet. Ulemper av fritidsbebyggelse, når disse ikke direkte griper inn i et økosystem, er kun knyttet til tema som ikke vil eller trenger å få varig betydning for økosystem. Altså situasjoner der det er mulig å gjøre avbøtende tiltak, eller som er mulig å reparere, f.eks. uønsket avrenning til vassdrag – avløp, eller avrenning til og sedimentering i vassdrag. Slike forhold ivaretas i lover og forskrifter.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver kommer til å engasjere nødvendig fagkompetanse og iverksette de tiltak som er naturlige for hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som aktuelle tiltak kan volde. F.eks. ved mulig fremtidig opparbeidelse av gangveg til fremtidige nye flytebrygger for småbåthavn, og ved anleggelse av renseanlegg.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Reguleringsplanen hjemler lokaliseringen av eksisterende og planlagte tiltak. For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet har og vil utbygger ta utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk som er dokumentert å gi et tilfredsstillende samfunnsmessig trykkg. Dette gjelder både eksisterende og planlagte renseanlegg og nylig oppført bod for felles avfallsinnsamling.

Konklusjon

Vi mener med dette at det ikke er kommet fram ny eller kjent tilgjengelig kunnskap som tilsier at planlagte tiltak er i strid med Naturmangfoldslovens formål eller forvaltningsmål (Kap. II, §§4-14).

5.9 Friluftsliv, Rekreasjon

Mange som har hytte i området bor i kommunen eller de er oppvokst eller har familie på Vegårshei. Dette gir for mange et annet utgangspunkt for hva man bruker fritiden sin på enn i tilsvarende områder. Mange bruker her hytta som utgangspunkt for å besøke venner og bekjente, eller å ha disse på besøk, og ikke som utgangspunkt for turer i skog og mark.

De viktigste arenaene for friluftsliv og rekreasjon blant dem som utøver dette i planområdet er egen tomt, Vegår og turgåing på vegnettet. Det er beskjedne bruk av de store omkringliggende skogsområdene og heiene. Derimot benytter mange hytta som base for

friluftsliv og rekreasjon som utøves andre steder i kommunen (skianlegget i myra) og i fylket. Tilrettelegte og/eller organiserte aktiviteter.

I områdene som i dag er grønne områder regulert til friluftsliv har vi ikke sett noen synlige spor etter menneskers bruk av området. Det er ikke funnet stier, bålrester, lekehytter, busker eller trær som er hugd eller andre synlige tegn. Man kan innvende at områdene kan ha verdi/potensiale til slikt formål, men med så mange eksisterende hytter i området tørr vi trekke den konklusjon at disse ikke er interessante eller viktige i en slik sammenheng. Forslagstiller eller planlegger ser videre ikke potensiale i å tilrettelegge for friluftsliv eller rekreasjon i disse områdene. De behovene som er i området er ivaretatt ved reguleringen av båthavner og badeplasser.

5.10 Trafikkforhold, støy, trygge veier

Nasjonal vegdatabank inneholder ikke beregninger av ÅDT på fylkesveien i planområdet. Kun ved start, slutt og totalt. ÅDT er beregnet til 150 med 10 % tunge/lange kjøretøy. ÅDT i planområdet er lavere enn 150.

Planlagte tiltak medfører kun en ubetydelig økning i års-døgntrafikk (ÅDT), anslagsvis 5-10.

I realiteten vil det være størst sjans for å merke økningen på kritiske tidspunkt. Kritiske tidspunkt er ved ankomst og avreise i forbindelse med helger og ferier. Selv da vil ikke trafikk fra i overkant av 30 nye hytter bli vesentlig merkbar på fylkesvegen eller de private adkomstveiene. Kapasiteten vil ikke sprenge, fordi trafikken vil spre seg på 1-2 dager og over 1 eller flere timer i begge ender av oppholdet. I tillegg kommer det at de fleste oftest kjører i samme retning.

Det er ikke spesielt utsatte strekninger på adkomstvegene fra E18 eller Telemarksvegen

Eksisterende og planlagt adkomstvei(er) i feltet er grusveier med veiklasse sommerskogsbilveg eller bedre. Reell kjørehastighet er lav. Linjeføring, bredde på veiene, stigningsforhold og antall møtelommer vurderes som tilstrekkelig for den planlagte utbyggingen. Planlagte tomter fordeler seg ut på eksisterende veier og ny vei. Veien til Spåråheia får flest nye tomter (19), men denne er også dimensjonert tilstrekkelig for økningen. Det er kommet innspill med bekymring for denne vegens kapasitet. Vi deler ikke denne. Vi mener dersom vegen hadde vært bygd enda breiere, så ville dette ført til at hastigheten ville økt med de følger dette vil få for økt støy og støvplager, samt fare for ulykker.

Det er god plass til at en kjørende og myk trafikant kan møtes, og det er liten sjans for at to biler møtes og må rygge og fordi det ikke er god nok plass eller en innkjøring man kan møtes i. Ulemper knyttet til støy og støv ansees som liten. Støv kan videre motvirkes med salting av veiene.

Konklusjon

Planlegger vurderer at kapasiteten på veiene er tilfredsstillende til gitte tiltak. I planforslaget er det regulert tilstrekkelig mange parkeringsplasser til at ureglementert og tilfeldig parkering som kan være til hinder for trafikken ikke bør bli noe problem i fremtiden.

Det er ikke fastboende i planområde med behov for kollektiv transport, men to boliger like utenfor planområdet. Skolebussen snur i krysset mellom fylkesvegen og vei V8. Barna går av og på bussen her. Dette er en tilfredsstillende løsning. Det er derfor ikke planlagt ytterligere kollektivanlegg i planforslaget.

5.11 Barns interesser (Barnehage, Skole, Lek)

Planen har ingen reell innvirkning på eller påvirkes ikke av, skole- og barnehagekapasitet.

Det er ikke avsatt områder til lek eller aktiviteter på land. Det er ikke meldt et slikt behov fra eksisterende brukere, og vi kan ikke se at dette er noe som hører hjemme i dette hytteområdet. I området er det gode muligheter for fri utfoldelse på alle vis av en annen karakter enn den de aller fleste er vant med på lekeplasser der de bor, jfr. også omtale i kap. 5.9.

5.12 Universell tilgjengelighet

Adkomstveger og gangveger er ikke spesielt tilrettelagt for mennesker med nedsatt førlighet, og forutsetter bruk av motorisert fremkommingsmiddel. Bebyggelsen og uteområdene på tomtene kan opparbeides med tanke på universell utforming. Renovasjonsbu og tilgang til småbåthavn kan også gjøres universelt utformet. Det er ikke planlagt universelt utformede badeplasser i området.

5.13 ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse for å avdekke om det foreligger fare for uønskede hendelser. Det er gjennomgått sjekklister til bruk for risiko og sårbarhetsundersøkelse og vurdert sannsynligheten for, og konsekvens av, at slike hendelser kan oppstå.

Vurderingen av risikoforhold analyserer både forholdene innenfor planområdet, påvirkninger fra omliggende areal, samt planforslagets virkninger på omgivelsene.

5.13.1 Naturgitte risikoforhold

Radon

Området er i databasen NGU Radon angitt med moderat og usikker aktsomhet. I hht. TEK 10 skal Radon forebygges i enhver byggesak ved at det iverksettes tiltak.

Snøskred, steinsprang

Databanken NVE Skrednett (Skredatlas) angir et aktsomhetsområde for snøskred og en enkelthendelse med steinsprang i planområdet (se kap. 3.2) Utstrekningen av snøskred vil ikke nå planlagt bebyggelse eller planområdet slik aktsomhetskartet viser. Dette skyldes at data/simuleringsprogrammet generer store ruter (50x50 meter). Terrenget i planområdet ligger vesentlig høyere enn bunnen i Spårådalen.

Steinsprang representerer ikke noen fare i området. Dette enkelttilfelle må skyldes at en stein har løsnet i veiskråningen eller kan skyldes uhel ved byggearbeider (tomteopparbeidelse) og er med all sannsynlighet en engangshendelse. Planlegger mener denne faren ikke er reell.

5.13.2 Menneskeskapt risikoforhold

Brann, støy og ulykker er påregnelige hendelser som kan inntreffe. Slike er det aldri mulig å gardere seg 100 % mot. Planen her innebærer ikke noen uvanlig eller spesiell fare for at slik vil skje.

Reguleringsendring Killand II. Bestemmelser til reguleringsplan, detaljregulering, Killand II, Vegårshei kommune

I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjoner, §§ 22-26, ble det utarbeidet reguleringsplan for området Killand II i Vegårshei kommune. Godkjent i K-sak 85/2002, i møte 19.12.02.

Reguleringsendringen er utført i medhold av Plan- og bygningsloven (PBL) av 27. juni 2008.

Bestemmelser til Reguleringsplan Killand II (PBL. 1985):

Felles bestemmelser

- a) Innenfor planområdet er det tillatt å føre frem strøm til den enkelte hytte, samt sette opp trafo.
- b) Installasjoner i forbindelse med ledningsnett skal ha en skånsom plassering og en tiltalende utforming.
- c) All graving i terrenget skal utføres skånsomt. I områder som ikke skal nyttes til veg, parkering eller annen form for utbygging og utopphold, skal terrenget føres tilbake til opprinnelig utseende.
- d) Skråninger og fyllinger skal kles med jord, humus eller tilsvarende.
- e) Dersom det blir aktuelt å bygge felles vann-, strøm- og avløpsanlegg bør traseene følge kjøreveier.
- f) I kryss og avkjørsler på privat veg skal det sikres tilstrekkelige frisisiktsoner, minimum 4x30 meter.
- g) Innenfor frisisiktsoner skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noe sted blir høyere enn ½ meter over tilstøtende vegers nivå. Beplantning (unntatt hekk og busker) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn ½ meter over tilstøtende vegers nivå.

Nr. 1 Byggeområde (Pbl. 1985)

Generelt

- a) Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet/terrenget. På den enkelte tomt skal fritidsbolig oppføres slik at en del av den faller innenfor markert sirkel på plankartet.
- b) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Videre at bygningen sin form, fasade, vindusinndeling, materiale, farge

og murer/pilarer harmonerer med de omkringliggende hyttene og naturen. Taktekking skal ha en mørk og matt farge.

- c) Ubygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming.
- d) Innenfor hvert byggeområde kan det etter godkjenning fra kommunen bygges veg fram til hver enkelt hytte, samt til avløpsreanleggene.
- e) Interne veier skal ferdigstilles senest samtidig med tilliggende tomter.

Hytteutbygging H1 – H23

- a) Hver hyttetomt (H2-6, 8-10 og 12-15 og 17-23) kan bygges ut med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 120 m². Det er tillatt å bygge frittstående uthus, garasje, vedbod ol.
- b) På tomtene i H1,7 og 11 kan hver hyttetomt bygges ut med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 90 m². På tomtene i H7 er det ikke tillatt å føre opp mer enn en bygning.
- c) Hver hyttetomt i H16 kan bygges ut med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 150 m². Det er tillatt å bygge frittstående uthus, garasje, vedbod ol.
- d) Maksimal tillatt mønehøyde er 6 meter og gesimshøyde 4 meter. Bygningene skal ha saltak, minimum 22, maksimum 35 grader, med møneretning i hovedregel parallelt med høydekotene.
- e) Høyden på grunnmurer, pilarer eller lignende skal ikke være over 1,0 meter. Bli det brukt pilarer høyere enn ½ meter skal mellomrommene blendes med egnet materiale.
- f) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt overflate.
- g) På hver tomt med kjøreadkomst skal det minimum være 2 biloppstillingsplasser.
- h) Det er ikke anledning til å gjerde inne hytter eller å påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for adkomst, parkering og uteoppholdsplass.
- i) Hytter skal plasseres slik at de ikke øydelegger utsikt unødvendig, gir sjenerende innsyn til eksisterende eller nye hytter
- j) Før det tillates innlagt vann i hyttene må det foreligge avløpsplan og utslippstillatelse.
- k) Hytte/tomt nr. 3,4 6, 9 og 54 skal ha to biloppstillingsplasser på tomta/innkjøringen. I tillegg har hyttene i område H13, 14 og 20 - 22 parkering på egen tomt.

Nr. 2 Landbruksområde

- a) Hogstavfall skal ryddes bort fra stier.

Nr. 3 Offentlig trafikkområde

- a) V5 kan bygges med inntil 5,5 meter veibredde, inklusive veiskuldre til hver side.

Nr. 6 Spesialområde

Privat vei

- a) Det skal utarbeides detaljert plan (byggeplan) for nye avkjørsler fra fylkesvei. Denne skal godkjennes av vegmyndigheten.
- b) Planlagt vei V1 i forlengelsen av eksisterende vei og V6 og 7, kan opparbeides med en bredde på inntil 4,0 meter inklusiv skuldre. I tillegg er det regulert inn 3 meter til hver side for fylling/skjæring og grøft for V1 og 6, og 1 ½ meter for V7.
- c) V2-4 og 8-12 kan opparbeides med en bredde på inntil 4,0 meter inklusive skuldre. Det er regulert inn henholdsvis 3 og 1,5 meter til hver side for fylling/skjæring og grøft etter hvordan tilliggende terrenget er.
- d) Adkomstvei til tomt kan opparbeides med en bredde på inntil 3,0 meter inklusive skuldre.

Felles privat parkering

- a) Felles parkering er felles for fritidsboligene i reguleringsplan Killand II.

Friluftsområde på land

- a) I friluftsområdet skal vegetasjonen skjøttes og ryddes på en slik måte at landskapsbilde og vegetasjonssonen mot Vegår opprettholdes. Det kan fjernes vegetasjon for gjennomføring av tiltak som gagnar friluftslivet og slik at tomtene får sol og beholder deler av utsikten.
- b) Ved hogst skal en holde seg til levende skog standarden og ta flerbrukshensyn.
- c) Det er ikke tillatt å parkere campingvogn eller bobil i friluftsområde.
- d) Det kan ryddes og merkes stier i friluftsområde.

Friluftsområde i vann

- a) Det skal ikke foretas inngrep i Vegår som forringer verdien av landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, leveområder for vilt og fisk eller kulturminner.
- b) Det er tillatt med tilrettelegging og opparbeiding av vannaktiviteter i området avsatt til badeplass.
- c) Før tiltak settes i verk skal anlegg godkjennes av kommunen og meldes til NVE.

Privat småbåtanlegg

- a) I området avsatt til småbåtanlegg kan det opparbeides brygge og landfeste for flytebrygge for småbåter.
- b) Bryggene må tilpasses omgivelsene ved plassering og ved valg av bygningsmateriale.
- c) Bryggene må sikres en god avslutning mot vannkanten for å hindre erosjon.
- d) Før tiltak settes iverk skal anlegg godkjennes av kommunen og meldes til NVE.

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

- a) Området i Spårådalen skal nyttes til oppføring av anlegg for felles avfallsinnsamling/hytterrenovasjon, postdistribusjon og informasjon.
- b) Områdene ved Tavlefjella og i Butanglia skal nyttes til renseanlegg og infiltrasjon.
- c) For oppføring av bygninger gjelder de samme bestemmelsene som under generelle bestemmelser til byggeområder.
- d) Informasjonstavler og skilt skal ha en stedstilpasset utforming og plassering med fast informasjon som blir holdt vedlike og oppdatert.

Bevaring av kulturminne/fornminne

- a) Inngrep må ikke finne sted uten at dette er klarert med kulturmyndighetene (Fylkeskommunen).

Bestemmelser til Detaljregulering Killand II (PBL. 2008):

Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det tillates innlagt vann i hyttene må det foreligge godkjent avløpsplan og utslippstillatelse.
- b) Før bygging av gangveg SGG1 skal det utarbeides byggeplan. Denne skal oversendes Statens vegvesen for godkjenning.
- c) Før anleggsarbeid på/langs fylkesvei kan settes i gang skal det inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

Felles bestemmelser

- a) Felles bestemmelser side 1 skal også gjelde tiltak hjemlet i ny lov (PBL. 2008).
- b) Før anleggsarbeid på eller langs fylkesveg kan settes i gang, skal det inngås gjennomføringsavtale mellom utbygger og Statens vegvesen.

- c) Dersom det under arbeider i marka avdekkes gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust Agder Fylkeskommune, Kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, 2. ledd.

Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, nr. 1)

Fritidsbebyggelse, Frittliggende, BFF1 – BFF9

- a) Generelle bestemmelser til Nr. 1 Byggeområde, pkt. a) til e) skal også gjelde tiltak hjemlet i ny plan og bygningslov (2008).
- b) Krav til utnyttelse:
- Maksimalt tillatt bebygd areal BFF1 – BFF9: BYA = 120 m², ekskl. parkering på terreng.
 - Maksimal mønehøyde BFF1-BFF9: 7,2 meter over OK gulv første etasje, unntatt tomt 89 og 114 der maksimal mønehøyde er henholdsvis 204 og 210,5 meter over havet.
 - Bygg på tomt 114 skal ha møne vinkelrett på fylkesvegen. Tomt 88 skal ha maksimal planeringshøyde 200 moh.
- c) Bygningene skal ha saltak, minimum 22, maksimum 35 grader.
- d) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt overflate.
- e) På hver tomt skal det minimum være 2 biloppstillingsplasser.
- f) Det er ikke anledning til å gjerde inne hytter eller å påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for adkomst, parkering og uteoppholdsplass.
- g) Hytter med innlagt vann skal tilkoples godkjent avløpsløsning. Dersom ny utbygging medfører utbygging av renseanlegg som ikke er etablert, skal disse planlegges og dimensjoneres slik at de kan ta imot eller bygges på slik at de kan ta imot avløp fra alle hyttene som er forutsatt å skulle kunne knytte seg til anlegget.

Garasjeanlegg, BG

- a) Krav til utnyttelse:
- Maksimalt tillatt bebygd areal: BYA = 30 m².
 - Maksimal mønehøyde: 4 meter.

Avløpsanlegg, BAV

- a) I området BAV er det tillatt å etablere privat felles minirensanlegg med tilhørende infiltrasjonsområde.

Renovasjonsanlegg, BRE

- a) Krav til utnyttelse:
- Maksimalt tillatt bebygd areal: BYA = 100 m² eksklusive parkering på terreng.
 - Maksimal mønehøyde: 5 meter.

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5, nr. 2)

2.1. Kjørevei, SKV

- a) f_SKV er felles båtutsettingsplass for de som har båt plass i tilliggende båthavn og grunneier. Båtutsettingsplassen skal ikke være åpen for allmenn bruk for å begrense støy av hensyn til naboer.
- b) Veg til tomt 108 skal legges på flomsikre rør over Spåråbekken i henhold til veileder DN HB 22-2002.

2.2. Annen veigrunn, Grøntareal, SVG

Ingen bestemmelser.

2.3. Gangareal, SGG

Ingen bestemmelser.

2.4. Parkering, SPA 2

- a) SPA 2 er privat parkeringsplass.

Nr. 5 Landbruk, Natur- og Friluftformål (§12-5, nr. 5)

5.1. Friluftformål, LF

- a) I en sone på 10 meter til begge sider for Spåråbekken er det ikke tillatt å fjerne eller rydde vegetasjon uten at dette er avklart med fylkesmannen.

5.2. Skogbruk, LSK

Ingen bestemmelser.

Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§12-5, nr. 6)

6.1. Badeområde, VB1 og VB2

- a) I område VB1 og VB2 er det tillatt med tiltak og innretninger som fremmer bruken av området som badeplass.
- b) Tiltak som kan medføre inngrep i strandsonen skal forelegges NVE og Vegvesenet til uttale før godkjenning i kommunen.

Nr. 7 Hensynssoner

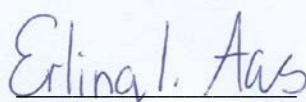
7.1 RpSikringssone, Frisikt, H140_1 og H140_2

- a) Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres og snø ryddes bort slik at det ikke på noe sted blir sikthindringer høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

7.2 RpFaresone, Flomfare, H320_1

- a) Innenfor flomsonen er det ikke tillatt med bebyggelse eller anlegg med mindre det foreligger nærmere faglig vurdering/dokumentasjon av faren for uønskede hendelser er tilstrekkelig ivaretatt, og at det er beskrevet tiltak som sikrer ny bebyggelse eller anlegg mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

Vegårshei den 05.02.2016
Revidert 02.08.2016


Erling I. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger
Plankontoret H. H. AS

Saksbehandling iflg. plan- og bygningsloven:

Varsel om igangsatt planarbeid:		10.02.15
Behandlet 1. gang i planutvalget:	PS 09/16	05.04.2016
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:		08.04.2016 - 23.05.2016
Behandlet 2. gang i planutvalget:	PS 22/16	23.08.2016
Godkjent i kommunestyret:	PS 73/16	06.09.2016

Vegårshei den 07.09.2016

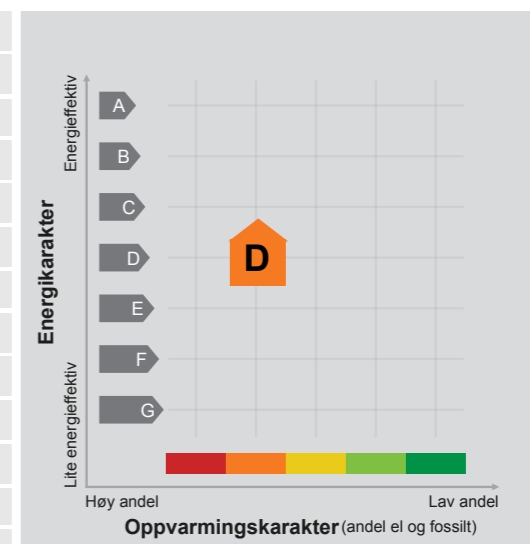

Kirsten Helen Myren

Ordfører



ENERGIATTEST

Adresse	Tavlefjella 54
Postnummer	4985
Sted	VEGÅRSHEI
Kommunenavn	Vegårshei
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	106
Bygningsnummer	20991178
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	582122e7-2f11-42b4-adf0-08e2768b32d3
Dato	04.07.2023



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

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


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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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. 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.
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. 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.
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. 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. 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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). 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.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

For eiendommen:

Adresse: Tavle fjella 54
4985 VEGÅRSHEIMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Oppdragsnummer: 1302230167

Telefon: 477 15 120
E-post: jon.reidar.haugland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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 datert: 21.07.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon