

aktiv.





Faglig leder/ Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 090 000,-
Omkostn.: Kr 103 600,-
Total ink omk.: Kr 4 193 600,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Fidan Og Leutrime Tahiraj
AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 95/100 kvm
Tomtstr.: 4263 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 420, bnr. 92
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1411250229

Lekker hytte på populært feriemål - Kort vei langgrunn badestrand og turområder - 3 soverom -

Velholdt og romslig hytte beliggende i et ettertraktet ferieområde – bare få minutters gange til nydelige sandstrender, saltvannsbasseng og flotte turområder. Hytta har en åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning med god plass til både spisebord og sofagruppe, samt direkte utgang til en solrik terrasse på hele 31 m². Det medfølger egen carport, og planløsningen rommer tre soverom og et moderne bad med opplegg for vaskemaskin, toalett – perfekt for både egen bruk og utleie.

Eiendommen er regulert til næring/utleieformål med tilhørende utleieklausul: Hytten skal være tilgjengelig for utleie gjennom felles utleieselskap 9 av 12 måneder i året. Her får du en attraktiv fritidsbolig med gode inntektsmuligheter – ideell kombinasjon av ferie og investering!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	153
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m² Entré, bad/vaskerom og stue/kjøkken

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 44 m² Gang, toalettrom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4263 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med prydbusker, hekk og trær.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Årossanden 4N – midt i det naturskjønne og populære området Årossanden i Søgne. Her bor du sentralt, men samtidig tett på sjø, natur og rekreasjonsområder. Det er kort vei til offentlig transport og gode servicetilbud, og kun ca. 3 km til Tangvall sentrum med butikker, spisesteder og offentlige tjenester.

Området byr på idyllisk skjærgård og flotte badeplasser rett utenfor døren. Fra boligen er det kort gangavstand til de nydelige strendene på Årossanden, samt til oppvarmet saltvannsbasseng. Like i nærheten finner du også Høllesanden og Kvernhusvannet – sistnevnte med ferskvannsbad og en populær tursti rundt vannet. Her trives både turgåere, mosjonister og naturinteresserte, med gode fiskemuligheter og et rikt fugleliv.

Nygård barneskole ligger i gangavstand, og det er kort vei til Tangvall ungdomsskole og flere barnehager. I nærområdet finner du også fotballbane, sandvolleyballbane, turterreng, golfbane, ridesenter og fritidspark.

Med bil tar det ca. 15 minutter til Kristiansand sentrum og omtrent 25 minutter til Mandal. Dyreparken i Kristiansand er et populært utfluktsmål for hele familien og ligger innen komfortabel kjøreavstand.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
- Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett/laminat og fliser. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Oppvarming med panelovner og varmekabler.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.

- Hytta har malt tretrapp.
- Fritidsboligen har innerdører av tre.

Våtrom

- Veggene har overflater av fliser og malte plater. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Spesialrom

Toalettrom med håndvask og toalett. På gulvet er det fliser, vegger med overflater av malte plater . I taket er det malte plater.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Bygget har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer. .
- Hytta har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
- Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
- Boligen er oppført med støpt plate på mark.
- Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - fritidsbolig:

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2019

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Entré, bad/vaskerom og stue/kjøkken
2. etasje: Gang, toalettrom og 3 soverom
Terrasse på 31m².

Carport med bod.

Standard

Flott, oppgradert hytte med flott kjøkken fra Kvik. Rikkelig med benk og skaplass og integrerte hvitevarer. Fliser på gulv i stue og kjøkken med varmekabler. Meget praktisk når man løper inn og ut av hytta. Oppgradert bad med fliselagt gulv og vegger. Badet er innredet med dusjhjørne, servant og toalett. Egen nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I boligen andre etasje er det 3 soverom. Hovedsoverommet er stort og romslig med god plass til dobbelseng og skap. På de to mindre rommene så er det plass til køyseng og skap. Praktisk toalett med servant og wc.

Verdt å merke seg:

- Det er installert varmepumpe.
- Varmekabler i hele 1. etasje
- Innebygde høyttalere med forsterker i stue/ kjøkken

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Utvendig > Nedløp og beslag

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Veggkonstruksjon
Innvendig > Innvendige trapper
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Carport og biloppstillingsplass.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold hele dagen.

Radonmåling

Eiendommen er opplyst utført med radonsperre.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved elektrisitet og varmepumpe.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 090 000

Kommunale avgifter

Kr 10 265

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og

abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.
Renovasjon kommer i tillegg.

Eiendomsskatt utgjør kr 3 744,- og inngår i kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/18

Felleskostnader inkluderer

Forsikring og renovasjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 420, bruksnummer 92, seksjonsnummer 11 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/420/92/11:

04.02.2020 - Dokumentnr: 2067963 - Bestemmelse om pliktig utleie

Rettighetshaver: Årossanden AS
Org.nr: 987 042 648
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2019 - Dokumentnr: 1046292 - Reseksjonering
Snr: 11
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/18
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Deling av seksjon
Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for feriebolig/utleiehytter datert 01.07.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbolig, og tilhører reguleringsplan Åros feriesenter datert 19.05.2009.. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Det er utleieklausul på hytten, da eiendommen er regulert næring/ utleieformål. Det vil si at hytten skal fristilles for utleie 9 av 12 måneder pr. år. Utleie skal skje gjennom felles utleieselskap.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

103 600 (Omkostninger totalt)
114 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
117 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 193 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 204 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 207 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 103 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

9 375 Markedspakke

10 000 Oppgjørshonorar

0 Opplysninger fra forretningsfører

18 750 Tilretteleggingsgebyr

0 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

520 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 95 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Gaute Kverneland

Faglig leder/ Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

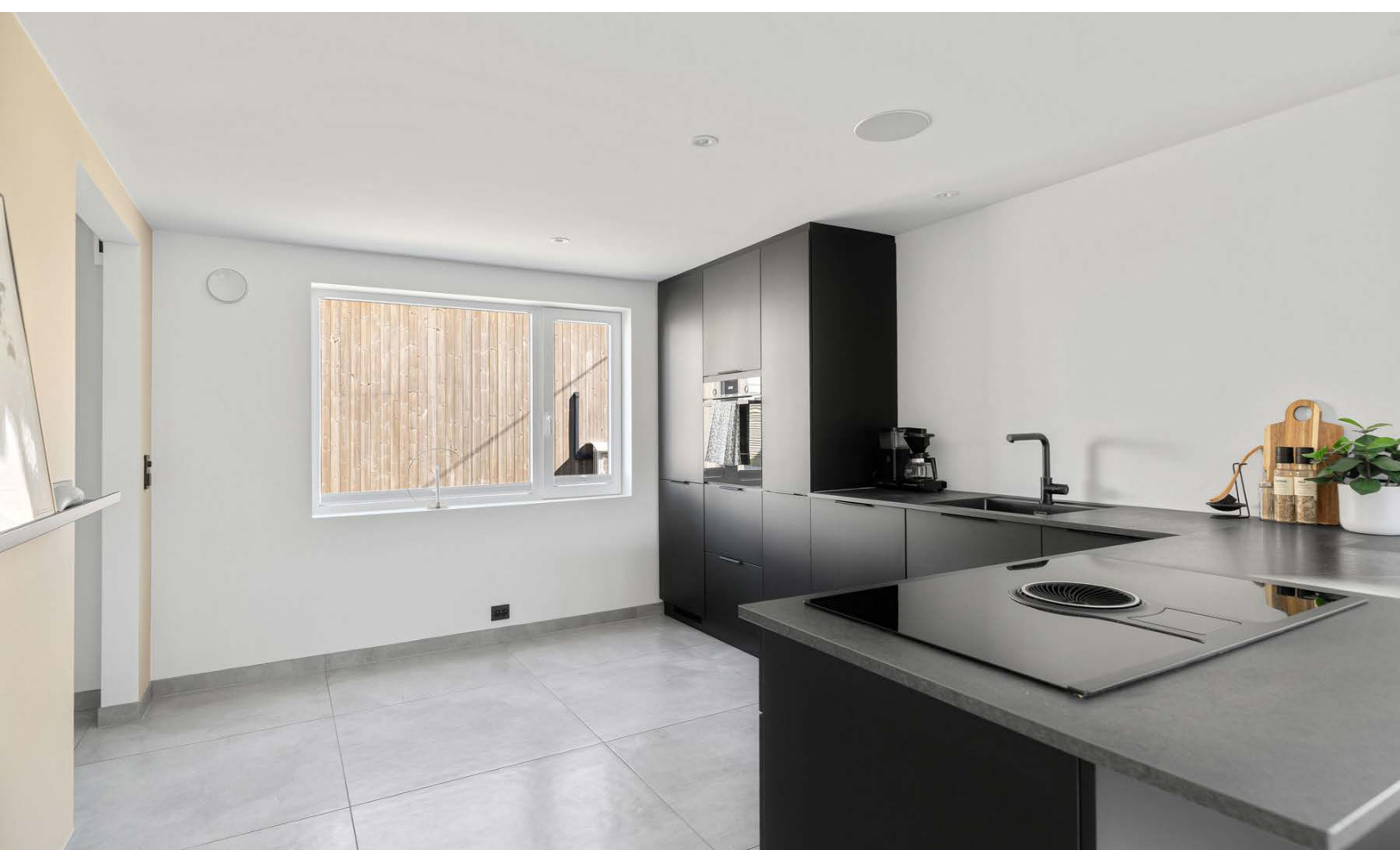
Salgsoppgavedato

16.05.2025

















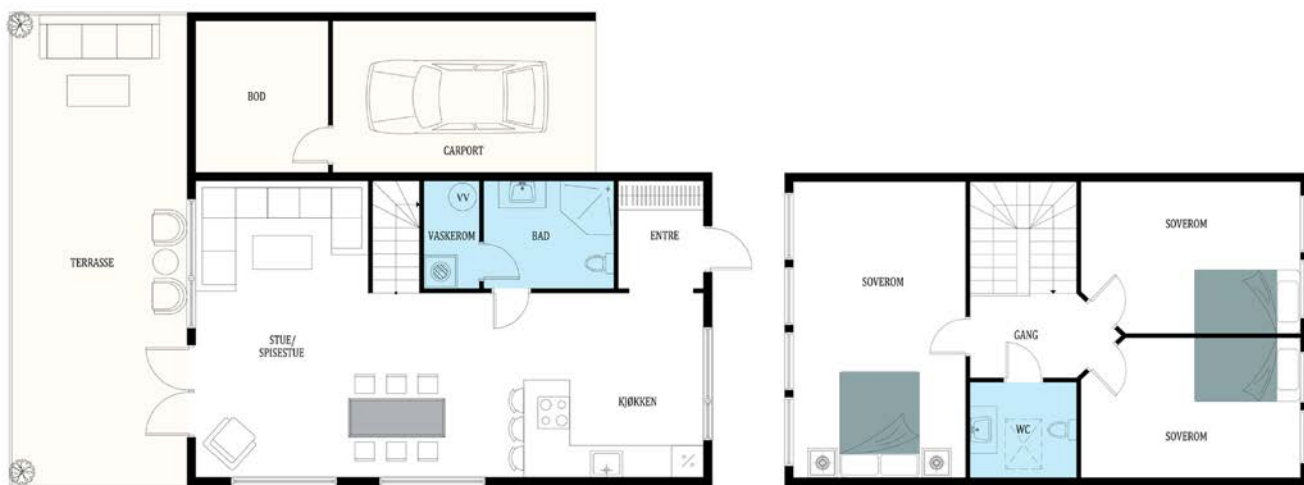












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Årossanden 4 N, 4640 SØGNE

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 420, bnr. 92, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 16.05.2025

Oppdragsnr.: 20924-2262

Referansenummer: KN5554

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Oppvarming med panelovner og varmekabler.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Hytta har malt tretrapp.
Fritidsboligen har innerdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser og malte plater. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Bygget har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Hytta har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

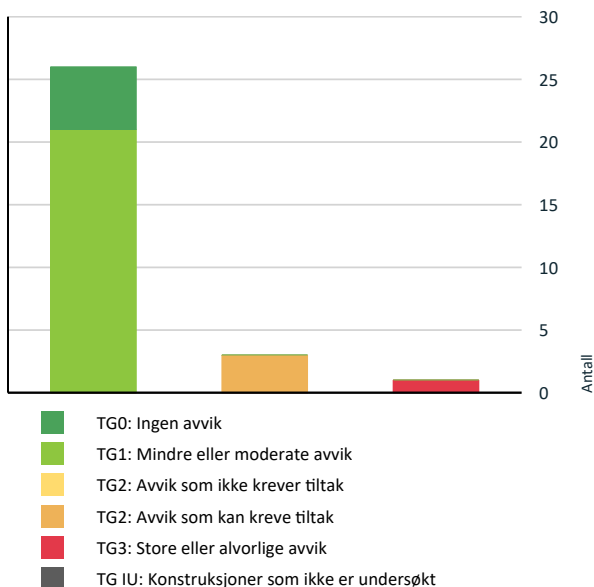
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

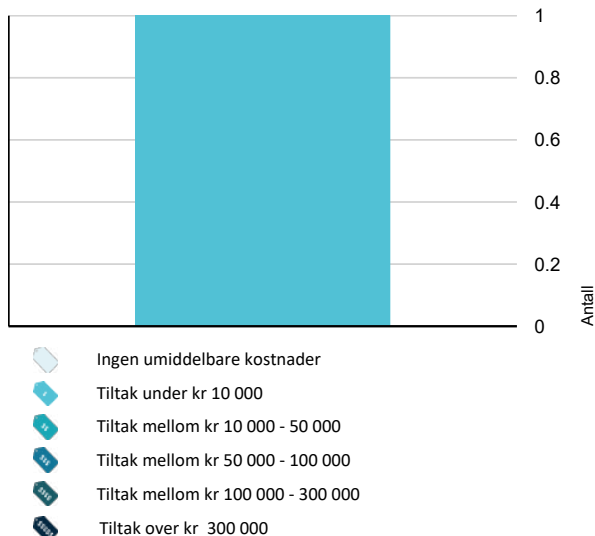
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 12.5.2025 Klokka 18.00

Det var sol og 19 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2020

Anvendelse
Fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket da det ikke er muligheter for sikring. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

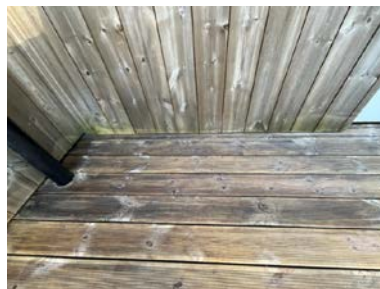
Tilstandsrapport

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Hele konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av alder på bygget og ingen negative funn innvendig eller utvendig. Da inspeksjonen er begrenset på bakgrunn av tilgang er konstruksjonen vurdert med tanke på synlige deler samt alder på bygget og ingen negative funn.

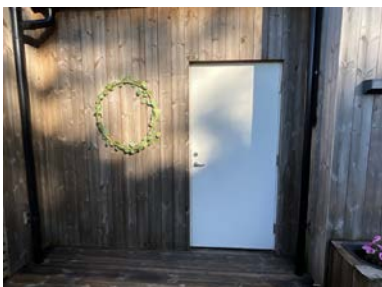
TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Oppvarming med panelovner og varmekabler. De innvendige overflatene har normal alders og brukslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark. Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje. Det er målt 8-10 mm gjennom hele 1. etasjen. Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 2 Innvendige trapper

Hytta har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

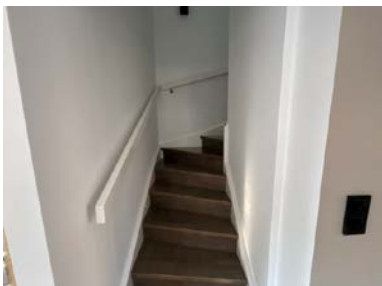
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Fare for fallskader ved manglende rekkverk.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Fritidsboligen har innerdører av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

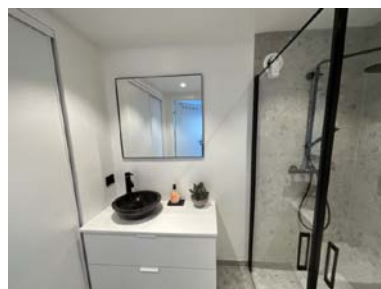
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser og malte plater. I taket er det malte slette plater.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 38 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Gulvet har 2 sluker, det er tilstrekkelig fall på gulvflatene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen bak våtsone for dusj. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Tilstandsrapport

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.

På gulvet er det fliser, vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen i tillegg føre til at vannet stenges automatisk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ved lekkasje i innebygd toalett vil ikke vannet bli synlig før det oppstår store vannskader i konstruksjonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årlig kontroll på trykktanker må påregnes.



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eier opplyser å innhente samsvarserklæring på arbeidene før salg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

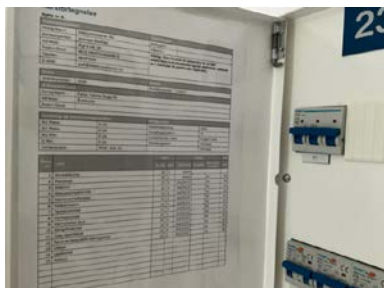
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.
Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Hytta har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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 byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Boligen er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

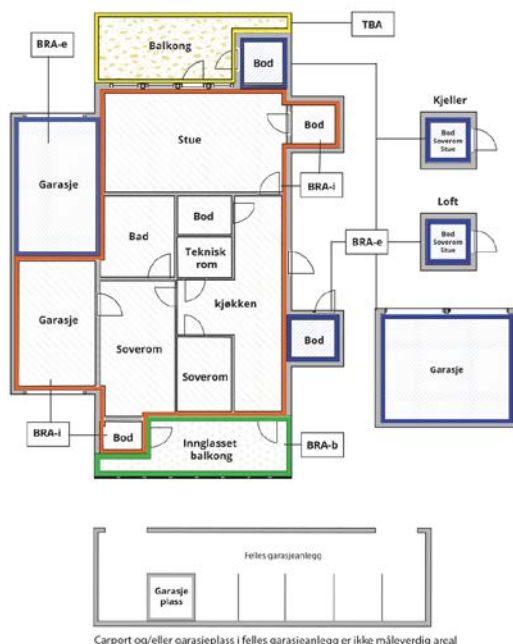
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	44			44		5	49
1. etasje	51	5		56	31		56
SUM	95	5			31	5	105
SUM BRA	100						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Gang		
1. etasje	Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Entré	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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?

Kommentar: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	95	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	420	92		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Årossanden 4 N

Hjemmelshaver

Fidan Og Leutrim Tahiraj AS

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	14.05.2025		Gjennomgått	39	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/KN5554>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250229	

Selger 1 navn
Fidan Tahiraj

Gateadresse	
Årossanden 4N	

Poststed	Postnr
SØGNE	4640

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250229

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250229

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250229

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250229

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fidan Tahiraj	532a77ff17051532ffb0948 50d0933ad2d6de055	14.05.2025 12:16:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250229

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



Kristiansand
kommune

FIDAN OG LEUTRIME TAHIRAJ AS
MIDTHEILIA 24B
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500787144
Kundenr. 4060720
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04060720500000437
Fakturabeløp NOK 2570,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 420/92/0/11/9185 - ÅROSSANDEN 4 N
Eier FIDAN OG LEUTRIME TAHIRAJ AS

Termin 01 01.01.24-31.03.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN	50	m3	7,41	1	010124	310324	92,63	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1	stk	237,60	1	010124	310324	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP	50	m3	16,32	1	010124	310324	204,00	25%
EIENDOMSSKATT	1809500	kr	2,07	1	010124	310324	936,25	
Netto							2243,28	
MVA							326,76	
Øreavrunding							-0,04	
Å betale NOK							2570,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1307,03, MVA: 326,76

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

FIDAN OG LEUTRIME TAHIRAJ AS
MIDTHEILIA 24B
4645 NODELAND

Eiendom 420/92/0/11/9185 - ÅROSSANDEN 4 N
Eier FIDAN OG LEUTRIME TAHIRAJ AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500835894
Kundenr. 4060720
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04060720500000452
Fakturabeløp NOK 2570,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1	1	stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN	50	m3	7,41	1	010424	300624	92,63	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1	stk	237,60	1	010424	300624	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP	50	m3	16,32	1	010424	300624	204,00	25%
EIENDOMSSKATT	1809500	kr	2,07	1	010424	300624	936,25	
			Netto				2243,28	
			MVA				326,76	
			Øreavrunding				-0,04	
			Å betale NOK				2570,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1307,03, MVA: 326,76

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

FIDAN OG LEUTRIME TAHIRAJ AS
MIDTHEILIA 24B
4645 NODELAND

Eiendom 420/92/0/11/9185 - ÅROSSANDEN 4 N
Eier FIDAN OG LEUTRIME TAHIRAJ AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500884618
Kundenr. 4060720
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04060720500000478
Fakturabeløp NOK 2570,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1	1	stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN	50	m3	7,41	1	010724	300924	92,63	25%
Forbruk vann								
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1	stk	237,60	1	010724	300924	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP	50	m3	16,32	1	010724	300924	204,00	25%
Forbruk avløp								
EIENDOMSSKATT	1809500	kr	2,07	1	010724	300924	936,25	
			Netto				2243,28	
			MVA				326,76	
			Øreavrunding				-0,04	
			Å betale NOK				2570,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1307,03, MVA: 326,76

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

FIDAN OG LEUTRIME TAHIRAJ AS
MIDTHEILIA 24B
4645 NODELAND

Fakturanr. 500933387

Kundenr. 4060720
Fakturadato 24.10.2024

Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04060720500000494
Fakturabeløp NOK 2555,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 420/92/0/11/9185 - ÅROSSANDEN 4 N
Eier FIDAN OG LEUTRIME TAHIRAJ AS

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 25.10.24-24.11.24

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN	4,00	m3	29,64	1/1	300924-311024		29,64	25%
FORBRUK VANN	4,00	m3	29,64	1/1	311024-301124		29,64	25%
FORBRUK VANN	4,00	m3	29,64	1/1	301124-311224		29,64	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	19,80	1/1	011024-311024		19,80	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	19,80	1/1	011124-301124		19,80	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	19,80	1/1	011224-311224		19,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP	4,00	m3	65,28	1/1	300924-311024		65,28	25%
FORBRUK AVLØP	4,00	m3	65,28	1/1	311024-301124		65,28	25%
FORBRUK AVLØP	4,00	m3	65,28	1/1	301124-311224		65,28	25%
EIENDOMSSKATT	1809500,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		936,25	

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

FIDAN OG LEUTRIME TAHIRAJ AS
MIDTHEILIA 24B
4645 NODELAND

Eiendom 420/92/0/11/9185 - ÅROSSANDEN 4 N
Eier FIDAN OG LEUTRIME TAHIRAJ AS

Grunnlag MVA høy sats: 1295,16, MVA: 323,79

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	500933387
Kundenr.	4060720
Fakturadato	24.10.2024
Forfallsdato	20.11.2024
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04060720500000494
Fakturabeløp NOK	2555,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	04	25.10.24-24.11.24
--------	----	-------------------

Netto	2231,41
MVA	323,79
Øreavrunding	-0,20
Å betale NOK	2555,00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



* Kristiansand kommune etter 1.1.2020
 Org.nr. 820852982

ERKLÆRING OM UMLEIEKLAUSUL
for eiendommene tilknyttet Årostunet,
Gnr 20, bnr 92, snr 1-18 i Søgne kommune.



Doknr.: 2067963 Tinglyst: 04.02.2020
 STATENS KARTVERK

1. BAKGRUNN FOR ERKLÆRINGEN

Denne erklæringen gjelder for nåværende og senere eiere (utleier) av hytteteiendommer tilknyttet Årostunet, gnr 20, bnr 92, snr 1-18 i Søgne kommune og driftsselskapet Årossanden AS, Org.nr. 987 042 648, eller den de måtte utpeke for driftsansvarlige.

Leiligheten er, sammen med eiendommen, regulert til næringsvirksomhet. Derfor er eierne av leilighetene, herunder også utleier, forpliktet til å fristille de enkelte leiligheter for utleie minst 9 måneder pr. år til driftsselskapet – Årossanden AS, eller tilsvarende aktivt utleieselskap i området.

Utleieforpliktelsen er en følge av reguleringsplanen og omfattes av reguleringsplan for Åros Feriesenter - vedtatt 25.11.2010 - og er avsatt til kombinert formål: Utleieleiligheter/Hytter.

Som ledd i å oppfylle reguleringsbestemmelsene skal driftsselskapet, på vegne av eierne, herunder eier/utleier, forestå all fremleie av leiligheten til andre. Driftsselskapet plikter til enhver tid å gjøre sitt ytterste for, gjennom sin virksomhet, å markedsføre og selge sine produkter til markedet på en mest mulig effektiv måte slik at fremleien av leiligheten blir optimal og på en slik måte at det er mest mulig fornuftig også mellom leilighetene, dog er utleier innforstått med at driftsselskapet må ta hensyn til gjestenes ønsker og behov.

Eier/utleier er innforstått med at eiendommen inngår i et felles konsept for Årostunet med krav til ensartethet og en enhetlig utforming - som defineres av driftsselskapet til enhver tid, herunder med hensyn til nødvendig utskiftningstempo, design og utforming, samt leverandører. Partene er enige om å inngå avtale om utleie/fremleie av leiligheten på de vilkår som er beskrevet nedenfor:

2. UMLEIEPERIODE

Eier/utleier har plikt til å stille leiligheten til disposisjon for fremleie igjennom driftsselskapet i minimum 40 uker av året. Resterende del av året (12 uker) har kjøper rett til å disponere leiligheten ("Egenbruksperioden").

Eier/utleier må reservere egenbruk av leiligheten i egenbruksperioden senest innen 15. oktober året før. Dersom utleier ikke reserverer egenbruk i egenbruksperioden innen nevnte frist, regnes egenbruksperioden som oppbrukt for utleier, hvis annet ikke er avtalt på forhånd med driftsselskapet. Driftsselskapet kan da benytte hele egenbruksperioden i sin markedsføring av



leilighetene. Det medfører at betingelsene for leie i avsnittet rett under kommer til anvendelse:

Utover slik egenbruk i egenbruksperioden, kan utleier leie leiligheten når denne er ledig og til følgende betingelser:

- Dersom utleier reserverer slik leie maks 2 dager før ankomst, skal utleier kun betale handlingfee.
- Dersom utleier reserverer slik leie mer enn 2 dager før ankomst, skal utleier få best tilgjengelig tilbud.

Dersom utleier ønsker å leie ut leiligheten i egenbruksperioden må dette skje gjennom driftsselskapet, se punkt 5.

Nærværende leieavtale gjelder for en periode på 10 år med rett for driftsselskapet, eller dets rettsetterfølger, til å forlenge avtalen med en eller flere 10 års perioder. Partene er enige om at det ikke skal være noen begrensninger for driftsselskapets rett til å forlenge leieavtalen på samme vilkår med ytterligere 10 års perioder.

Leiekontrakten starter å løpe fra tidspunktet leiligheten er overtatt av eier/utleier.

3. VEDERLAG

Leiligheten skal inngå som en del av et konsept for Årostunet, og skal ved denne leieavtale stilles tilgjengelig for driftsselskapet sammen med de øvrige leilighetene i prosjektet, i de perioder som utleier ikke gjennomfører egenbruk.

Driftsselskapet skal betale til utleier en leie som utgjør 70 % av nettoleieinntekt (brutto leieinntekter fratrasket kostnader tilknyttet renhold, leie av sengetøy, etc., samt avsetninger til vedlikeholdsfond) som driftsselskapet oppnår ved fremleie av leiligheten. Utleieprisene skal fastsettes årlig av driftsselskapet.

Vederlaget forfaller til betaling slik:

Vederlaget og utbetaling skal skje hvert kvartal eller etter avtale. Ved forsinket betaling påløper årlige forsinkelsesrenter.

Eier/utleiers andel av leien betales til Utleiers anviste kontonummer.

Eier/utleier plikter ved hver egenbruksbenyttelse - både ved egenbruk i og leie utenfor Egenbruksperioden - å betale en "handlingfee" til Driftsselskapet på NOK 600,- (for kontroll og nøkkellevering). Dersom eier av hyttene ønsker å foreta vasking selv, og dette viser seg å fungere tilfredsstillende skal det ikke belastes for vask til driftsselskapet. Handlingfee reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuelle økninger i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for desember måned år 2017. Regulering baseres på



utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet. Hvert femte år justeres handlingfee-en i forhold til den faktiske kostnadsutviklingen for driftsselskapet.

4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Eiendommen

Eier/utleier har økonomisk ansvar for drift og helårs vedlikehold av Eiendommen. Dette omfatter så vel utvendig som innvendig vedlikehold, inkludert nødvendig oppgradering av innredning og utrustning. Ettersom leilighetens sengekapasitet i det alt vesentligste skal benyttes til fremleie gjennom driftsselskapet, er det viktig at leiligheten med dens tilbehør/møblering i størst mulig grad er ensartet og i god stand til enhver tid. For å sikre dette, er det driftsselskapet som beslutter og besørger vedlikehold og evt. utskifting for leiligheten med dens tilbehør/møblering.

Eier/utleier er innforstått med at fremleie av leiligheten medfører høyere slitasje og høyere vedlikeholdskostnader enn en ordinær fritidsleilighet som bare benyttes privat.

Eier/utleier kan ikke gjøre innvendige (herunder inventar eller annet tilbehør) eller utvendige forandringer på leiligheten eller inventar/møbler uten at dette på forhånd er skriftlig avtalt med driftsselskapet.

4.2 Omkringliggende områder

Driftsselskapet har ansvaret for helårsdrift og -vedlikehold av omkringliggende områder som inngår i anlegget. Dette omfatter blant annet plenklipping, snøbrøyting, mm.

4.3 Felleskostnader - Eiendommen og omkringliggende områder

Eier/utleier plikter å dekke driftsselskapets utgifter med drift og vedlikehold av leiligheten og sin andel av utgifter med drift og vedlikehold av omkringliggende områder. Driftsselskapet utarbeider årlige budsjetter med angivelse av felleskostnader. Budsjett for 2017 vil ettersendes når det foreligger.

5 % av den totale leieinntekt for leiligheten skal avsettes til et særlig fond for vedlikehold og/eller utskifting/ fornyelse på leiligheten, med inventar, møbler og utstyr. Fondet disponeres av driftsselskapet ved behov. Driftsselskapet fakturerer utleier a konto basert på gjeldende fordelingsnøkkel.

Driftsselskapet plikter å avsette minst 10% av brutto leieinntekter/vederlag til markedsføring av leilighetene.





4.4 Eierkostnader

Eier/utleier plikter å dekke direkte for egen regning, alle utgiftene som det ikke er uttrykkelig fastsatt at skal inngå i felleskostnadene, herunder kostnader til renovasjon, strøm, vann og avløp og eventuelle skatter.

5. Utleie i egenbruksperioden

All utleie skal skje gjennom driftsselskapet. Dette gjelder også om utleier ønsker å leie ut i egenbruksperioden.

6. Levering og tilbakelevering i forbindelse med egenbruksperiode

Leiligheten skal til enhver tid være fullt utrustet og møblert iht. beskrivelsen i kjøpekontrakten.

Eier/utleier forplikter seg til å overlevere leiligheten til driftsselskapet i ryddig og rengjort stand og for øvrig med den innredning og utrustning som følger leiligheten kl. 12.00 på avreisedagen etter egenbruk. Tilsvarende forplikter driftsselskapet seg til å tilbakelevere leiligheten i samme stand kl. 16.00 den dagen utleier starter egenbruk.

Eventuell klage over at leiligheten ikke er i tilfredsstillende stand eller med den avtalte innredning/utrustning ved levering/tilbakelevering, må fremsettes av Driftsselskapet/ Utleier umiddelbart etter at forholdet er oppdaget. I motsatt tall regnes forholdet som akseptert.

Ved utleie kan småskader og "svinn" på leiligheten og/ eller utstyr/inventar/møbler forekomme. Dette må utleier akseptere som normal slitasje. Dersom det skjer hærverk eller skader som ikke er småskader (og svinn), er det utleier som er økonomisk ansvarlig for å rette forholdet/kontakte forsikringsselskapet. Driftsselskapet plikter imidlertid å gjøre utleier oppmerksom på slike forhold straks driftsselskapet blir klar over forholdet. Driftsselskapet besørger den faktiske utbedring/supplering, jf punkt 4.1.

7. TVISTER

Dersom det skulle oppstå tvist om forståelsen av og/eller gjennomføringen av denne avtale skal tvisten avgjøres av de alminnelige domstoler ved eiendommens vernetting.

8. TINGLYSING

Leieavtalen (eller utdrag av avtalen) skal tinglyses som en heftelse på leilighetens grunnboks blad og den skal ha prioritet foran alle pengeheftelser i Eiendommen. Ved en eventuell overdragelse av Eiendommen er Utleier forpliktet til å opplyse ny eier særskilt om disse forpliktelsene, samt videreføre denne leiekontrakten.



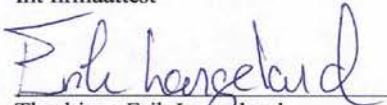
Rettigheter og forpliktelser i henhold til denne avtale kan ikke transporteres, hvis det ikke er særlig nevnt i denne avtale.

Avtalen følger leiligheten ved salg og kan ikke skilles fra denne.

Denne avtale skal tinglyses på alle hytter / grunnboks blad og kan ikke slettes uten samtykke fra begge parter samt Søgne kommune. *

Kr.sand den 29 / 01 - 2020

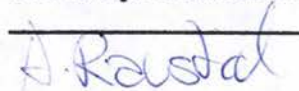
For Årossanden AS, org nr 987 042 648
Iht firmaattest


Thorbjørn Erik Langeland

Vi samtykker herved i tinglysing
av nærværende dokument.
EiendomsMegler 1
SR-EIENDOM AS

Anita Raustøl
Eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1

Rett kopi bekreftes

 31/1-20

Erklæring om utleieklausul, Årostunet - Gnr 20, bnr 92 i Søgne kommune.

Side 5 av 5







Kristiansand
kommune

AGDER BYGGCONSULT AS
Postboks 2569
4678 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/01016-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.07.2020

Årossanden 4G-4R - GB 420/92 - Ferdigattest - ferieboliger/utleiehytter - teknisk bod

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 420 / 92 / 0 / 0
Ansvarlig søker: AGDER BYGGCONSULT AS
Tiltakshaver: FISNIK TAHIRAJ BYGG AS

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for 12 utleiehytter – Årossanden 4G – 4R, uteområde og teknisk bod slik det er beskrevet i rammetillatelse av 19.04.2018, jfr. saksnr. 178/18.

Oppføring av garasjer er ikke gjennomført, og ferdigattesten gjelder dermed ikke for denne delen av tillatelsen.

Denne saken regnes nå som avsluttet fra kommunens side. Nye arbeider på eiendommen betinger derfor ny søknad til kommunen.

Det forutsettes for øvrig at arbeidet med utleie av feriehyttene gjennom et utleieselskap ferdigstilles så fort som mulig. Kopi av avtale må oversendes kommunen når den er klar, og senest innen **1. januar 2021**.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.bytutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Terje Axelsen
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
FISNIK TAHIRAJ BYGG AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Trollvegg Arkitektstudio AS
Østre Strandgate 31
4610 Kristiansand S

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2018/1282 -19221/2018	Jan Inghard Thorsen	20/92	19.04.2018

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, jf. § 20-3.
Vilkår for igangsetting.

Saksnr:	Behandlet i:
178/18	Plansjefen

Byggested:	Årossanden 4, 4640 Søgne	Gnr/Bnr:	20/92
Tiltakshaver:	Årossanden AS	Adresse:	Postboks 983, 4682 Søgne
Søker:	Trollvegg Arkitektstudio AS	Adresse:	Østre Strandgt. 31, Kr. Sand S
Tiltakets art:	12stk utleiehytter, 2 garasjerekker, samt teknisk bod.		

Vedtak:

Tillatelsen omfatter oppføring av 12 stk. utleiehytter, 2 garasjerekker, med 5 biloppstillingsplasser i hver rekke. Opparbeidelse av felles veier, lekearealer og utomhus arbeider. Videre gis det ettergodkjenning for tidligere oppført teknisk bod.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, jf. § 20-3, godkjennes søknaden, mottatt kommunen den 13.3.2018. Tillatelsen er basert på tegninger og tilleggs dokumentasjon, mottatt den 17.4.2018 og 18.4.2018. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og utomhusplan.

Rammetillatelsen gis på følgende vilkår:

- Før det kan gis igangsettingstillatelse må søknad om arbeid på vann og avløpsanlegg være godkjent av ingeniørvesenet.
- Lekearealer og parkeringsarealer skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.
- Minimum 2 av enhetene må være tilgjengelig for alle (alle hovedfunksjoner på inngangsplanet).

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse, jf. pbl §§ 21-2 og 21-4, samt at eventuelle vilkår stilt i vedtak og saksutredningen under er oppfylt.

Med hilsen

Mette Erklev
fagleder byggesak

Jan Inghard Thorsen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Postadresse:
PB 1051
4682 Søgne

Besøksadresse:
Rådhusveien 1
4682 Søgne

Telefon: 38055555
Direkte: 97990341

Epost: postmottak@sogne.kommune.no
Web: www.sogne.kommune.no
Org.nr: 964 967 091 MVA

Saksutredning:**Dokumentliste:**

Søknad med vedlegg er stemplet mottatt 13.3.2018.

Tilleggsdokumentasjon er mottatt 17.4.2018.

Reviderte tegninger, som viser takvindu er mottatt 18.4.2018.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av 12 stk. utleiehytter, 2 stk. garasjerekker, samt teknisk bod.

Bruksareal for hver utleieenhet er oppgitt til: 105 m².

Bruksareal for garasjer er oppgitt til 70 m² pr. bygning.

Grad av utnyttning for eiendommen er oppgitt til: 38,5 %.

Spesielle forhold:

Eiendommen er regulert til utleiehytter, noe som innebærer at dersom disse skal selges må det inngås egne avtaler med kjøperne vedrørende utleieplikt.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område regulert til utleieleiligheter/hytter, området er benevnt H4 i reguleringsplan for Åros Feriesenter.

Reguleringsplanen er vedtatt av kommunestyret 25.11.2010, mindre endring av planen er vedtatt 21.2.2017

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Estetiske krav:

Plan og bygningslovens krav til estetikk anses oppfylt.

Byggetomten:

Hyttene skal tilkobles kommunal vann og avløpsløsning, det stilles vilkår om at dette godkjennes av ingeniørvesenet før det kan gis igangsettingstillatelse.

Eksisterende avkjørsel skal benyttes.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen som omsøkt, definert som topp laveste gulv, fastsettes til cote + 2,85 for de lavest plasserte hyttene. Høyest plasserte hytte får topp gulv på cote + 3,85.

Garasjene får topp gulv på henholdsvis cote + 5,25 og 5,55

Teknisk bod er oppgitt med topp gulv på cote + 3,21.

Påvisning utføres av eget ansvarlig foretak som skal godkjennes i samsvar med erklæring om ansvarsrett, i forbindelse med søknad om igangsetting.

Plan og bygningslovens § 29-4 krever at «*Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.*»

Kartverkets standard **Plassering og beliggenhetsk kontroll** (19.08.2002) bes benyttet. Denne er samordnet med forskriftene til PBL, samt tilhørende veiledere; ISO 4463 og NS 3463.

Plasserings- og innmålingsdata i horisontal- og vertikalplan for Søgne kommune følger toleransekrav etter områdeklasse 2, jfr. tillegg B.3 og B.4 i standarden.

Innmålte data på SOSI-format, sendes postmottak@sogne.kommune.no og merkes med "Plassering og beliggenhetsk kontroll" og saksnummer.

For nærmere teknisk spesifisering vedr. innmåling, se kommunens nettsider under

<http://www.sogne.kommune.no/Organisasjon1/Teknisk-sektor1/Enhet-for-areal/Byggesak/Plassering-og-beliggenhetsk kontroll/>

Vi gjør samtidig oppmerksom på at utvendige vann- og avløpsledninger også skal innmåles, og sendes kommunen på SOSI-format, før brukstillatelse kan gis.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Konklusjon:

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner vi at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Ingeniørvesenets godkjenning av vann og avløpsløsning – kommunal tilknytning.
2. Tegninger som viser snusirkler og annet i henhold til krav om tilgjengelighet for minimum 2 av enhetene.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningssmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Endring av tiltaket:

Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Eventuelle endringer skal nabovarsles, jf. pbl § 21-3.

Gyldighet:

Arealenheten behandler denne sak i henhold til delegert myndighet.

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 110.596,-.

Regning blir sendt separat.

Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morarentesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.

Vedlegg:

- 1 E22-Oversiktstegning husnummer
- 2 D3-situasjonskart teknisk bod
- 3 D2-Utomhusplan
- 4 E20-Fasader teknisk bod
- 5 E21-Snitt teknisk bod
- 6 E24-Garasje anlegg
- 7 E1-A10-04 Plan, Perspektiv LEK, Sosial
- 8 E4-A20-02 Plan Husgruppe 1
- 9 E5-A20-03 Plan Husgruppe 2
- 10 E6-A20-04 Plan Husgruppe 3
- 11 E7-A20-05 Plan garasje
- 12 E8-A30-01 Snitt A og B
- 13 E9-A30-02 Snitt A,B og C med terreng
- 14 E11-A40-01 Fasader
- 15 E12-A40-02 Fasader husgruppe 1
- 16 E13-A40-03 Fasader husgruppe 2
- 17 E14-A40-04 Fasader husgruppe 3
- 18 E17-A70 Perspektiv 2
- 19 E25-Fasader hytte

Kopi til:

Årossanden AS Postboks 983 4682 Søgne



Vedlegg- D1

BH	«Client Full Name «Company Name» «Region» «Department» «Country»
PBL	****
ARK	«Job» «Region» «Department» «Country»
LARK	****
RIB	****
RIBR	****
RIAKU	****
RIV	****
RIE	****
RIG	****

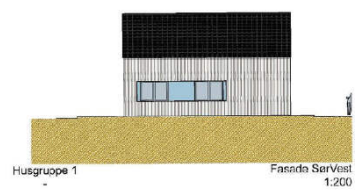
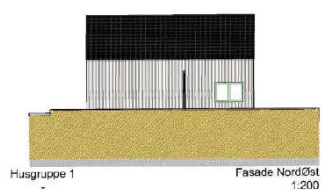
Tillrättad av: Årössanden AS	Projektnamn: Åröstunet
Lokaliser. ing. Årössanden 4a-4f avsnitt 5a-5g	Gnr./2nr.: 20/02

TROLLVEGG
 (Påme Strandgate 33, 4650 Kildåsveid • Org. nr: 901 688 185
 MVA, www.trollvegg.no • post@trollvegg.no

Type tegning: Utomhusplan	Fase: Rammesøknad
-------------------------------------	-----------------------------

Målestokk: 1:500	Dato: 05.02.18	Tegner: ET	Kontrollert: TV	Rev.nr: -
---------------------	-------------------	---------------	--------------------	--------------

Projektno.:	Tegn. ogstav.:
a438	A10-01



NO	dato	vis

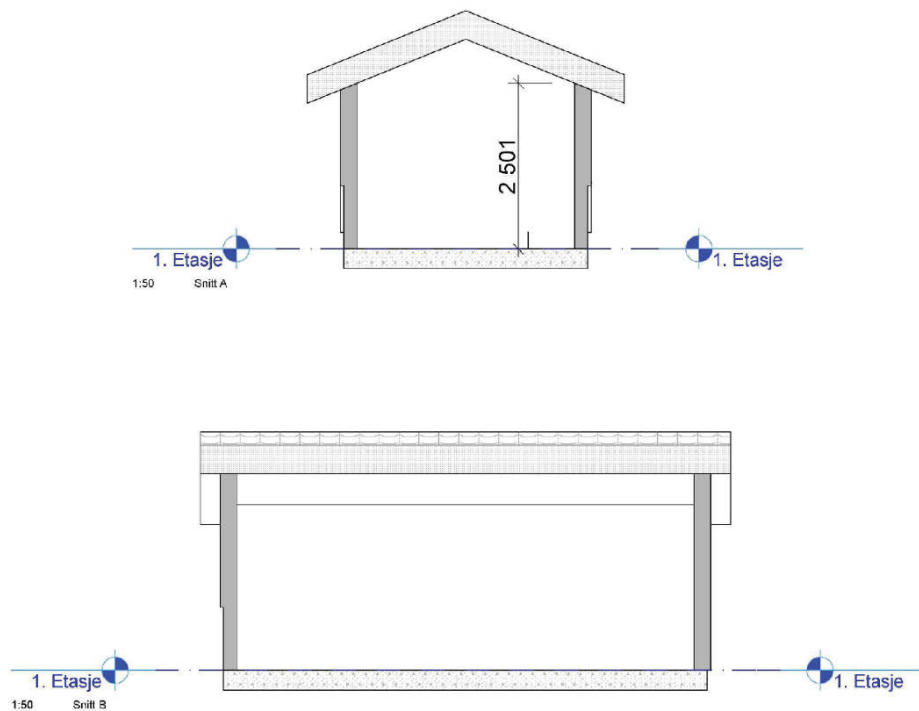
Vedlegg- E12

TROLLVEGG
Oslo Rådgivende Arkitekt AS
www.trollvegg.no - prosjekterings

Type tegning:
Fasader Husgruppe 1

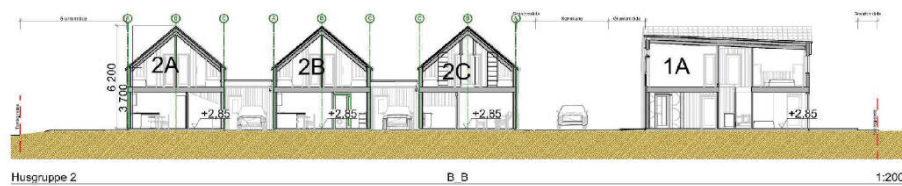
Rolle:
Rammeseknsad

Malstokk: 1:200	Dato: 05.07.18	tegnet: ET	kontrollert: TV	Rev nr: -
Prosjekt nr.: 0438		Tegningsnr.: A40-02		



Saksnummer		Type tegn ng - Bygg/teg - tegner	
20160055		A30-1	
Rev. Beskrivelse		Dato. TegnerKontr.	
		11.04.16 HAZ AK	
Prosjekt			
Årøstunet			
Titel/under			
Bolig Sør AS			
Prosjektadresse			
Årsosanden 4 A - 4 F, 4640 Søgne			
Gårdsnr: 20 , bruksnr: 92			
Informasjon			
Prosjektperiode			
KRISTJANSAND - Lars Alf Aasen Zeltert BYGGRÅDGIVNING Tlf.: 90 40 78 40 E-post: hars.alf@kristjansand.no			
© Tegningene kan ikke kopieres eller offentliggjøre via publikasjoner uten skriftlig samtykke. Se endringsloven §2, §4, §5 og §6.			
Tegningens navn			
Snitt A og B			
Prosjektfor		Hd. utstedt	
Byggemelding		1:50	
Saksnummer	Fag	Dato	
20160055	ARK	11.04.2016	

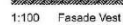


[illegible]

TROLLVEGG
 Østre Strandgate 51, 4010 Krossland - Org. nr.: 097 688 285
 NIVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Type tegning: Snitt A-B og C med terreng	For: Remmeskniad
--	---------------------

Målestokk: 1:200, 1:250	Dato: 05.02.18	Legn: ET	Kontroll: TV	Rev nr: -
Tittens navn: Axel Schmedesinger m. og d. på				
Prosjekt nr.: 4438		Egningssnr.: A30-02		



D Åre rotigastor 399 kr/år utifrån för projektstegen. Inkluderar
allt från att bygga huset till att flytta in. Se för fullständiga villkor.

Vedlegg-

Tilisköður:	Þróskönnun:
Árissanden AS	Áróstunet
Lokaltölur byg. Áróssanden 40-4f álfan Sjögna	Gnr./2nr.: 20/92

Standard bygg

TROLLVEGG

Borre Strandgate 31, 4610 Kildanslea - Org. nr: 688 185
MVA: www.trolveg.no - post@trolveg.no

Elevens Årshjælp	
Projektnr.: A438	Tegn.nr.: A40-1



© Alla rättigheter förbehållna för projektörslagen. Kopiering utan tillstånd är straffbar enligt 22 kap. 1 § brottsbalken.

BH	Client Full Name 20 characters (A-Z, 0-9, hyphen)
PBL	#### ####
ARK	Two-digit alphanumeric code from configuration, which is optional, possibly unique
LARK	####
RIB	####
RIBR	#### #### ####
RIAKU	#### #### ####
RIV	####
RJE	#### ####
RIG	#### ####

Mållstock: 1:100	Dato: 05.02.18	Tegn: ET	Kontroll: TV	Rev.nr: -
Försk. A-nr: 2018-01-01				
Projektnr.: A438		Tegn nr.: A40-2		



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Trollvegg Arkitektstudio AS
Østre Strandgate 31
4610 Kristiansand S

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2018/1282 -19221/2018	Jan Inghard Thorsen	20/92	19.04.2018

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, jf. § 20-3.
Vilkår for igangsetting.

Saksnr:	Behandlet i:
178/18	Plansjefen

Byggested:	Årossanden 4, 4640 Søgne	Gnr/Bnr:	20/92
Tiltakshaver:	Årossanden AS	Adresse:	Postboks 983, 4682 Søgne
Søker:	Trollvegg Arkitektstudio AS	Adresse:	Østre Strandgt. 31, Kr. Sand S
Tiltakets art:	12stk utleiehytter, 2 garasjerekker, samt teknisk bod.		

Vedtak:

Tillatelsen omfatter oppføring av 12 stk. utleiehytter, 2 garasjerekker, med 5 biloppstillingsplasser i hver rekke. Opparbeidelse av felles veier, lekearealer og utomhus arbeider. Videre gis det ettergodkjenning for tidligere oppført teknisk bod.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, jf. § 20-3, godkjennes søknaden, mottatt kommunen den 13.3.2018. Tillatelsen er basert på tegninger og tilleggs dokumentasjon, mottatt den 17.4.2018 og 18.4.2018. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og utomhusplan.

Rammetillatelsen gis på følgende vilkår:

- Før det kan gis igangsettingstillatelse må søknad om arbeid på vann og avløpsanlegg være godkjent av ingeniørvesenet.
- Lekearealer og parkeringsarealer skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.
- Minimum 2 av enhetene må være tilgjengelig for alle (alle hovedfunksjoner på inngangsplanet).

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse, jf. pbl §§ 21-2 og 21-4, samt at eventuelle vilkår stilt i vedtak og saksutredningen under er oppfylt.

Med hilsen

Mette Erkleve
fagleder byggesak

Jan Inghard Thorsen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Postadresse:
PB 1051
4682 Søgne

Besøksadresse:
Rådhusveien 1
4682 Søgne

Telefon: 38055555
Direkte: 97990341

Epost: postmottak@sogne.kommune.no
Web: www.sogne.kommune.no
Org.nr: 964 967 091 MVA

Saksutredning:**Dokumentliste:**

Søknad med vedlegg er stemplet mottatt 13.3.2018.

Tilleggsdokumentasjon er mottatt 17.4.2018.

Reviderte tegninger, som viser takvindu er mottatt 18.4.2018.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av 12 stk. utleiehytter, 2 stk. garasjerekker, samt teknisk bod.

Bruksareal for hver utleieenhet er oppgitt til: 105 m².

Bruksareal for garasjer er oppgitt til 70 m² pr. bygning.

Grad av utnyttning for eiendommen er oppgitt til: 38,5 %.

Spesielle forhold:

Eiendommen er regulert til utleiehytter, noe som innebærer at dersom disse skal selges må det inngås egne avtaler med kjøperne vedrørende utleieplikt.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område regulert til utleieleiligheter/hytter, området er benevnt H4 i reguleringsplan for Åros Feriesenter.

Reguleringsplanen er vedtatt av kommunestyret 25.11.2010, mindre endring av planen er vedtatt 21.2.2017

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Estetiske krav:

Plan og bygningslovens krav til estetikk anses oppfylt.

Byggetomten:

Hyttene skal tilkobles kommunal vann og avløpsløsning, det stilles vilkår om at dette godkjennes av ingeniørvesenet før det kan gis igangsettingstillatelse.

Eksisterende avkjørsel skal benyttes.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen som omsøkt, definert som topp laveste gulv, fastsettes til cote + 2,85 for de lavest plasserte hyttene. Høyest plasserte hytte får topp gulv på cote + 3,85.

Garasjene får topp gulv på henholdsvis cote + 5,25 og 5,55

Teknisk bod er oppgitt med topp gulv på cote + 3,21.

Påvisning utføres av eget ansvarlig foretak som skal godkjennes i samsvar med erklæring om ansvarsrett, i forbindelse med søknad om igangsetting.

Plan og bygningslovens § 29-4 krever at «*Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.*»

Kartverkets standard **Plassering og beliggenhetsk kontroll** (19.08.2002) bes benyttet. Denne er samordnet med forskriftene til PBL, samt tilhørende veiledere; ISO 4463 og NS 3463.

Plasserings- og innmålingsdata i horisontal- og vertikalplan for Søgne kommune følger toleransekrav etter områdeklasse 2, jfr. tillegg B.3 og B.4 i standarden.

Innmålte data på SOSI-format, sendes postmottak@sogne.kommune.no og merkes med "Plassering og beliggenhetsk kontroll" og saksnummer.

For nærmere teknisk spesifisering vedr. innmåling, se kommunens nettsider under

<http://www.sogne.kommune.no/Organisasjon1/Teknisk-sektor1/Enhet-for-areal/Byggesak/Plassering-og-beliggenhetsk kontroll/>

Vi gjør samtidig oppmerksom på at utvendige vann- og avløpsledninger også skal innmåles, og sendes kommunen på SOSI-format, før brukstillatelse kan gis.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Konklusjon:

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner vi at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Ingeniørvesenets godkjenning av vann og avløpsløsning – kommunal tilknytning.
2. Tegninger som viser snusirkler og annet i henhold til krav om tilgjengelighet for minimum 2 av enhetene.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Endring av tiltaket:

Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Eventuelle endringer skal nabovarsles, jf. pbl § 21-3.

Gyldighet:

Arealenheten behandler denne sak i henhold til delegert myndighet.

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 110.596,-.

Regning blir sendt separat.

Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morarentesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.

Vedlegg:

- 1 E22-Oversiktstegning husnummer
- 2 D3-situasjonskart teknisk bod
- 3 D2-Utomhusplan
- 4 E20-Fasader teknisk bod
- 5 E21-Snitt teknisk bod
- 6 E24-Garasje anlegg
- 7 E1-A10-04 Plan, Perspektiv LEK, Sosial
- 8 E4-A20-02 Plan Husgruppe 1
- 9 E5-A20-03 Plan Husgruppe 2
- 10 E6-A20-04 Plan Husgruppe 3
- 11 E7-A20-05 Plan garasje
- 12 E8-A30-01 Snitt A og B
- 13 E9-A30-02 Snitt A,B og C med terreng
- 14 E11-A40-01 Fasader
- 15 E12-A40-02 Fasader husgruppe 1
- 16 E13-A40-03 Fasader husgruppe 2
- 17 E14-A40-04 Fasader husgruppe 3
- 18 E17-A70 Perspektiv 2
- 19 E25-Fasader hytte

Kopi til:

Årossanden AS Postboks 983 4682 Søgne



© Alla rättigheter förbehållna för projektörerna. Kopiering utan tillstånd är straffbar enligt lagen om skydd mot oredlighet i press.

Mållstock: 1:50	Dato: 02.06.2019	Tegn: ET	Kontroll: TV	Rev. nr: -
Beteckning: A438				
Projektnr.: A438		Tegn nr.: A30-101		

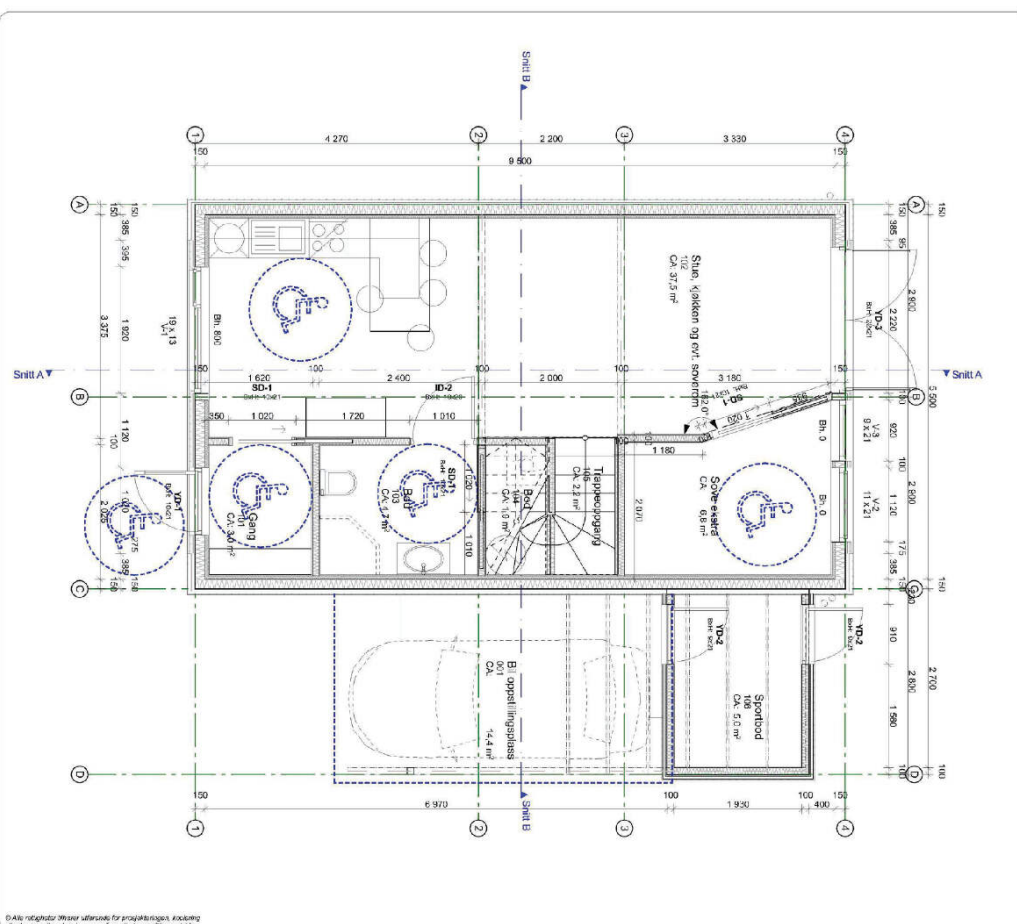


DAlle redigenter Ørner uttrykker forproklamation, omkring
 alle best og store forproklamation, ut fra et stort og stort

Målestok: 1:50	Dato: 02.04.2019	Tegn: ET	Kontroll: TV	Rev. nr.: -
Bilavet: Anslutningsplan				
Projektnr.: A438		Tegn nr.: A30-102		

Brann, Lyd og U-verdi se rapporter

Målestokk:	Dato:	Tegn:	Kontroll:	Rev.nr.
	02.06.2019	ET	TV	-
Elevens Årsoppgavesystem				
Prosjektnr.:		Tegn nr.:		
A438		A61-201		

[illegible]

BH	170 170
PBL	170 170
ARK	170 170
LARK	170 170
RIB	170 170
RIBR	170 170
RIAKL	170 170
RIV	170 170
RJE	170 170
RIG	170 170

Tilbudsbrev: FT Bygg	Ansøkt person: Årøstunet
Lokalisering: Agda anstøtt 40-41 ulian Segre	Graf./Tegn.: 20/ 92.

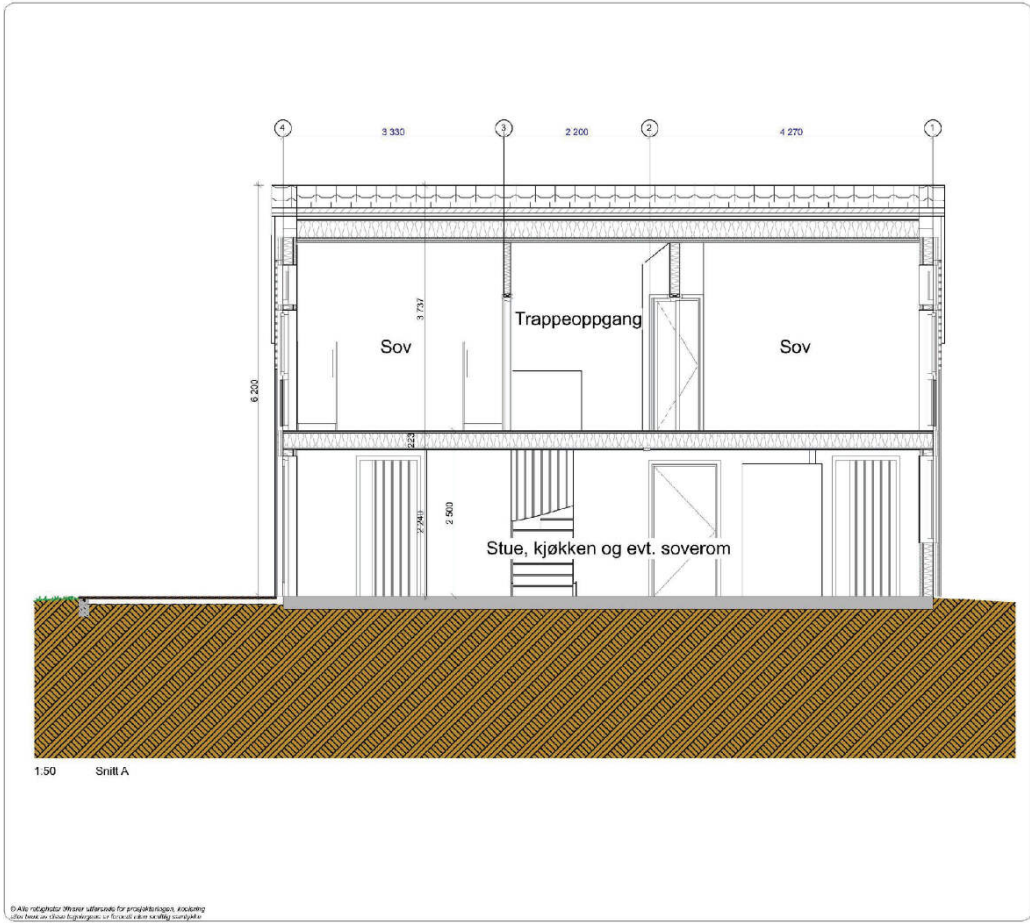
Universelt bygg



Ditt universelle bygg, ditt universelle bygg, ditt universelle bygg
 WWW. UNIVERSELTBYGG.NO universeltbygg.no

Type tegning: Plan 1. Etasje	Fase: Arbeidstegninger
---------------------------------	---------------------------

Mållstock: 1:50	Dato: 02.06.2019	Tegn: ET	Kontroll: TV	Rev: -
Förskottsbetalt byggsamfundet				
Projektnr.: A438		Tegn nr.: A22-101		



Etage	Zone	Størrelse
1.50		
1.51		
1.52		
1.53		
1.54		
1.55		
1.56		
1.57		
1.58		
1.59		
1.60		
1.61		
1.62		
1.63		
1.64		
1.65		
1.66		
1.67		
1.68		
1.69		
1.70		
1.71		
1.72		
1.73		
1.74		
1.75		
1.76		
1.77		
1.78		
1.79		
1.80		
1.81		
1.82		
1.83		
1.84		
1.85		
1.86		
1.87		
1.88		
1.89		
1.90		
1.91		
1.92		
1.93		
1.94		
1.95		
1.96		
1.97		
1.98		
1.99		
1.100		

BH	17 Bygg
PBL	17 Bygg
ARK	17 Bygg
LARK	17 Bygg
RIB	17 Bygg
RIBR	17 Bygg
RIAKU	17 Bygg
RIV	17 Bygg
RIE	17 Bygg
RIG	17 Bygg

Tittel: FT Bygg

Prosjekt: Årøstunet

Lokasjon: 17 Bygg

20/ 92

Universelt bygg

TROLLVEGG

17 Bygg

Type tegning: Snitt A

Fase: Arbeidstegninger

Arkitekt: 17 Bygg	Dato: 02.06.2019	Tegn: ET	Rev: TV	Rev: -
Prosjekt: A438	Tegn: A30-101			



© Alle rettigheter forbeholdt. Offerte gjelder for prosjekteringen, koordinering eller bestilling av skiveboringer, utformning eller utførelse av utvalgte detaljer.

Målestok: 1:50	Dato: 02.04.2019	Tegn: ET	Kontroll: TV	Rev. nr.: -
Bilavet: A438 byggsystem 2019				
Projektnr.: A438		Tegn nr.: A30-102		

Brann, Lyd og U-verdi se rapporter

Mållstock:	Dato: 02.06.2019	Tegn:	Kontroll:	Rev. nr:
		ET	TV	-
Beteckning: A438				
Projektnr.:		Tegn nr.:		
A438		A61-201		



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 13.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 420 Bruksnr.: 92 Seksjonsnr.: 11

Adresse: Årossanden 4N, 4640 SØGNE

Referanse: 1411250229

Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar

Privat adkomst inne i området ut til offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅROS FERIESENTER, SØGNE KOMMUNE

Dato: 19.05.2009

Vedtatt av Søgne kommunestyret 25.11.2010.

Revidert dato: 16.06.2021.

Revidert dato: 20.09.2021

Revidert dato: 11.11.2021

REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er på plankartet vist med avgrensningslinje og området er regulert til:

Byggeområder (§2):

- Herberge; utleieleiligheter/-hytter
- Herberge/ bevertning; utleieleiligheter
- Herberge/ bevertning; utleieleiligheter/ hotell
- Boliger

Offentlige trafikkområder (§4):

- Kjørveg
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsplass
- Annen veigrunn (sideareal vei)

Friområder (§5)

- Badeområder
- Andre friområder

Fareområder (§6)

- Høyspenningsanlegg

Spesialområder (§7)

- Privat småbåtanlegg på land
- Privat småbåtanlegg i sjø
- Privat vei
- Friluftsområde
- Naturvernområde

Fellesområder (§8)

- Felles parkering

§1.1 Formålet med planen

Tilrettelegge for ny utvikling av Åros som feriesenter. Videre ivareta kulturlandskapshensyn og friluftinteressene i strandsonen.

§1.2 Rekkefølgebestemmelser:

Før det kan bygges flere boliger i B1 skal det utarbeides bebyggelsesplan for området. (detaljplan etter ny lov).

Eksisterende småbåthavn skal fjernes før ny båthavn tas i bruk.

Før det tillates utvidelse av småbåtanlegget, jf. § 6.2 skal det ved utfartssteder for båt og vannsport settes opp synlige informasjonsskilt om fuglelivet og hvor en bør og ikke bør kjøre.

Offentlig turvei fra der hvor turveien slutter i dag (sørligste punktet på GB 20/52-november 2010) og videre gjennom Campingplassen fram til parkeringsplass i Giskedalen, skal være ferdig opparbeidet før det nye småbåtanlegget tas i bruk.

Planen skal gjennomføres i henhold til utbyggingsavtale.

Før det gis igangsettelsestillatelse til området BUH skal vegetasjonsskjerm GV være opparbeidet.

Før det gis igangsettelsestillatelse til BUH skal sandlek være opparbeidet ihht. Godkjent utomhusplan innenfor BUH.

§2 BYGGEOMRÅDER

Områdene kan bebygges med grad av utnyttelse og høyder som angitt for det enkelte område.

Den til enhver tid gjeldende høyde over H0 skal ligge til grunn for planlagt utbygging.

Inntil videre utbygging av områder for herberge og herberge/ bevertning gjennomføres, skal områdene benyttes til campingformål. Ved trinnvis utbygging av hvert delområde, skal hver ny gruppe ha en god utforming for et helhetlig samspill mellom etablert og ny bruk.

Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal det påses at bebyggelsen får en god form. Bygninger i samme område skal ha en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn på byggevolum, takvinkel/ form/ takform, uteareal, farger, materialbruk.

For hvert område for herberge og herberge/ bevertning skal det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. utleieleilighet under 50m², 2 biloppstillingsplasser for utleieenheter over 50m². For hotell skal det avsettes 1 biloppstillingsplass per gjesterom, og 1 plass per ansatt.

§ 2.1 Områder for Herberge, utleieleiligheter/-hytter.

2.1.1 Området H1 – Sanitært anlegg

Området skal benyttes til sanitæranlegg for de øvrige områdene.

2.1.2 Område H2 – H3, utleieleiligheter/-hytter.

I områdene kan det oppføres bygninger med utleieleiligheter, frittliggende som hytter eller i rekker/ grupper. Når en gruppe bygges ut skal det samtidig etableres lekeplass som en del av anlegget.

Bebygd areal skal være maksimalt % BYA=35%, inkl parkeringsareal á 18m² pr. plass.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde = 3,1 m, maksimal mønehøyde= 5,5 m.

I H1 skal underkant gulv i rom for varig opphold være minimum kote +2,2m. Parkeringskjellere som evakueres ved flom kan ligge lavere.

2.1.3 Område H4 utleieleiligheter/- hytter.

Gjentar bestemmelsene i reguleringsplan for gnr.20, bnr.92 -"Bjørkholt" Årossanden 4. Søgne kommune.

2.1.3.1 Området følger eiendomsgrensen for gnr.20, bnr.92.

2.1.3.2 Bestemmelser for byggeområder; næring- utleiehytter.

Det er tillatt å oppføre utleiehytter innen de fastsatte byggegrenser. BYA= 40 %
Gesimshøyde er maks 3,7 m. Mønehøyde er maks. 6,2 m
Søppelbod for næring- utleiehytter er tillatt oppført med mønehøyde maks. 3,7 m.

2.1.3.3 Fellesbestemmelser for byggeområder.

For hver utleiehytte skal det avsettes oppstillingsplass for 2 biler hvorav en (1) kan være i garasje/ carport. Garasjer skal ha maksimal gesimshøyde 2,5 m, og maksimal mønehøyde = 4,0 m. Parkeringsplasser skal være opparbeidet før byggearbeid ferdigstilles.

2.1.3.4 Fellesbestemmelser for lekeplass

Det skal etableres felles lekeplass for utleiehytter, som skal være opparbeidet før byggearbeid ferdigstilles.

2.1.3.5 Generelle bestemmelser.

Gjerde kan settes opp langs eiendomsgrensen. Høyde, farge og utførelse søkes for godkjenning.

Eksisterende vegetasjon bør skånes og reetableres i den utstrekning som er mulig. Utleiehytter kan brukes året rundt, etter behov.

Hyttene bør utformes på en slik måte at de er tilgjengelige for funksjonshemmede (1 et.).

§ 2.2 Område HB1-2, hotell-/utleieleiligheter, bevertning.

I område HB1 kan det oppføres bygninger for administrasjon og drift av fritidssenter med tilhørende anlegg, samt utleieleiligheter. I HB1 kan det etableres bade- og aktivitetsanlegg ute- og innendørs, og anlegg for drift av gjestehavn mv.

Tillatt bruksareal skal være maksimalt %BRA=85%, inkl. parkeringsareal á 18m² pr. plass.

Bebyggelsen skal i HB2 ha maksimal gesimshøyde = kote +8,5 m og maksimal mønehøyde = kote +14m. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekkspiper, og heisoverbygg på maksimalt 10m² til kote +15m.

I HB1 skal bebyggelsen ha maksimal gesimshøyde= kote +5,5m og maksimal mønehøyde= kote +7m.

Underkant gulv i rom for varig opphold skal være minimum kote +2,2m.

§ 2.3 Område HB3, Hotell/- utleieleiligheter/- bevertning.

I områdene kan det oppføres terrassert bebyggelse eller annen bebyggelse i formasjon som følger terrenget. Bebyggelsen skal ha utleieleiligheter eller hotell med tilhørende anlegg, som aktivitetshall for lek/ sport, treningssenter, innendørs svømmeanlegg. Når området bygges ut skal det samtidig etableres lekeplass som en del av anlegget.

Tillatt bruksareal skal være maksimalt %BRA=135%, inkl. parkeringsareal á 18m² pr. plass.

Terrenget kan senkes i nivå med adkomstveien, og det kan bearbeides inn mot fjellskjæring i formålsgrense i øst, men denne gjelder ikke som byggegrense. Det skal avsettes tilstrekkelig avstand slik at fjellskråning kan sikres, og få en terrengbearbeiding med god utforming.

I HB3 skal bebyggelsen ha maksimal gesimshøyde = maksimal mønehøyde = kote +24m. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekkspiper, og heisoverbygg på maksimalt 10m² til kote +26m.

Overkant grunnmur skal i rom for varig opphold være minimum kote +2.2m.

§ 2.4 Område BUH, utleieleiligheter/ -hytter

I området BUH kan det oppføres bebyggelse som skal bestå av utleieenheter med sandlekeplass, og tilhørende anlegg som aktivitetshall for lek/ sport, treningssenter og/ eller innendørs svømmeanlegg.

Tillatt bruksareal skal være maksimalt %BRA=135%, inkl. parkeringsareal á 18m² pr.plass.

SPP opparbeides som felles parkering for BUH. Arealet opparbeides med permeable flater. Unntatt dette er kjørebane.

Det tillates maks 1 biloppstillingsplass per utleieenhet.

Utleieenheter innenfor #1 skal ha biloppstillingsplass på egen tomt.

Utleieenheter innenfor #2 skal ha biloppstillingsplass på SPP.

Det skal etableres 27 plasser til gjesteparkering.

4 av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst like 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier. HC-plasser tillates innenfor SPP og #2.

HC-plasser og gjesteparkering skal være felles for BUH.

GV skal opparbeides som vegetasjonsskjerm for visuell skjerming i form av et buskfelt.

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er:

For utleieenheter innenfor #2 tillates mindre boder på maks 5m² for hver utleieenhet utenfor byggegrense i øst mot fjellsiden.

For #1 tillates det forstøtningsmurer utenfor byggegrense i vest mot Årossanden.

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter og maksimal helning 3:1. Ved større terrengsprang skal forstøtningsmuren deles opp med vegetasjonsnivå på minimum 30 cm og det settes krav om beplantning på vegetasjonsnivåene. Forstøtningsmurer skal opparbeides i naturstein.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

Overkant grunnmur skal i rom for varig opphold være minimum kote +2.2m.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde= maksimal mønehøyde, som vist på plankartet. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekkspiper, og heisoverbygg på maksimalt 10m². Dette tillates 2 meter over maksimal gesimshøyde= maksimal mønehøyde.

Avfallshåndtering skal løses ihht. Enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm. Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt f_BRE.

§ 2.5 Områder for Boliger, B1.

I området kan det oppføres til sammen 10 bolighus med maksimal mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Boligene skal ha saltak.

Bebyggd areal skal være maksimalt %BYA= 35%, inkl. parkeringsareal á 18m² pr. plass.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan (detaljplan etter ny lov) for området.

§ 2.6 Næringsmessig utleie

I områdene H1-4, HB1-3 og BUH inngår ikke ordinære private fritidshytter/leiligheter.

Ved driftsmodell salg/tilbakeleie skal følgende vilkår være oppfylt:

- Det må være næringsmessig utleie minst 9 måneder i året, hvorav to av månedene skal være i perioden juni-august.
- Utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten.
- Kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Kjørervei/parkering og annen veigrunn.

Avkjørsler fra fylkesveg skal utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

Det er lagt opp til at veien rett sørøst for snuhammer kan stenges ved bom for å hindre gjennomgangstrafikk.

Området camping C1 og annet kombinert formål H3 skal ha avkjørsel sørøst for

bommen.

Veier mellom områdene med feriesenter skal utformes med henblikk på trafikksikkerhet for barn og unge.

§ 4 FRIOMRÅDER

I badeområdet skal eksisterende bryggeanlegg fjernes.

Andre friområder omfatter holmene.

§ 5 FAREOMRÅDER

Områdene viser avstand til FO1 høyspentlinje, og FO2 nettstasjon.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 Privat vei

Privat vei skal være felles for områdene H1-4 og HB1-3. Veier mellom områdene med feriesenter skal utformes med henblikk på trafikksikkerhet for barn og unge.

§ 6.2 Privat småbåtanlegg i sjø.

I området skal det legges ut flytebrygger og etableres trafikkområder og fortøyningsanlegg for maksimalt 125 båtplasser. Området kan benyttes til gjestehavn, båtutleie og utleieplasser for utleieleiligheter i H1-3 og HB1-5. Båtplassene skal øremerkes reiselivsanlegget.

§ 6.3 Privat småbåtanlegg på land, gjestehavn, G1.

Området skal ha landfaste anlegg for gjestehavn, båtutleie.

§ 6.4 Friluftsområde

Området skal benyttes til rekreasjon, strandliv med videre, for de øvrige områdene med Herberge og Herberge/ bevertning. Det skal også være offentlig tilgjengelig for dagsbesøkende.

§ 6.5 Bevaring av anlegg

I området er det gjort funn av steinalderlokalitet ID115564. Før utbygging skal området endelig undersøkes ved maskinell sjakting.

§ 6.6 Camping, C1.

Området skal benyttes til telt og campingvogner, og kan benyttes til småbåtopplag på vinterstid, for båter i den private småbåthavna.

§ 6.7 Frisikt ved vei

I frisktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei/ kryss/ avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 7 FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Felles parkering

Området skal være felles for områdene H1-4 og HB1-3.

Søgne 13.12.2010

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen i brev av 24.06.2021.

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen med delegert myndighet i brev av 22.10.2021.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 23.03.2022 som sak nr. 45/22

Plan- og bygningssjefen.





Kristiansand
kommune

Se adresseliste

Vår ref.:
PLAN-22/01833-33
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
09.12.2024

20101125E5 Detaljregulering, Åros Feriesenter - endring - offentlig ettersyn

Areal- og miljøutvalget vedtok 12.09.2024 å legge forslag til endring av detaljregulering for *Åros feriesenter* ut til offentlig ettersyn - også kalt høring - i tråd med plan- og bygningsloven § 12-10.



Planområdet

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.bytutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

Saksbehandlers
telefonnummer:
95941693

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Hensikten med forslaget er å legge til rette for endring av gjeldende reguleringsplan. I hovedsak beholdes formålene med den avgrensing de har i gjeldende plan. Endringene omfatter:

- Nye felt H5 og H6 skilles ut fra henholdsvis H2 og H3 i gjeldende plan. Det foreslås nye gesims- og mønehøyder på 5,5 og 7,5 meter i H5 og H6. I gjeldende plan er disse 3,1 og 5,5 meter.
- Byggegrense i H6 er lagt nærmere Årosveien. Sikringssone for høyspent i gjeldende plan er tatt bort siden kablene nå er lagt i bakken.
- Grense mellom HB2 og HB3 er justert innenfor samme arealformål.
- Høyde på bygg i felt HB2 er redusert fra kote 14 til kote 12,2.
- Det åpnes for andre takformer i felt HB2 og 3.
- Flomvernsoner vises mot sjø/strand (H190_1 og 2). Sikring mot stormflo skjer ved å løfte vei/terreng.
- Det vises sikringssone skred H310 i sjøen. Dette skal følges opp ved ytterligere undersøkelser for å sikre at tiltak kan utføres uten fare for skred.
- Det er lagt inn bestemmelsesområdene #BG1 og 2 hvor det kan parkeres under bakken og under bebyggelse.
- Felt KA (pumpehus) er utvidet noe (inn i H1).
- Status på noen av veiene er i planforslaget endret fra offentlig til privat vei. Endringen samsvarer mer med dagens eierskap og drift/vedlikehold. Dette er redegjort for i eget vedlegg (8. *Notat etter vedtak i Areal- og miljøutvalget*).

Selve endringsforslaget (plankart, bestemmelser og planbeskrivelse) og sakens mest sentrale dokumenter finner du på vår hjemmeside www.kristiansand.kommune.no/offentlig-ettersyn.

Dette brevet sendes til alle grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter for at de skal få anledning til å komme med sine kommentarer. Det er nå du som berørt part har mulighet til å påvirke hvordan planen blir til slutt. Derfor er det viktig at du setter deg inn i endringsforslaget på kommunens hjemmeside, og kommer med dine kommentarer i løpet av høringen. Høringsperioden er fra 14.12.2024 – 01.02.2025. Høringsuttalelsen din blir vurdert og kommentert i sakspapirene til areal- og miljøutvalget og bystyret og besvares ikke skriftlig. Etter at bystyret eventuelt har vedtatt detaljreguleringen, sendes melding om vedtaket til deg og de andre berørte partene. I samme brev får du også informasjon om hvilke muligheter du har til å klage på vedtaket.

Dersom planen vil ha innvirkning for eventuelle leietakere, ber vi deg informere disse.

I forbindelse med høringen holdes et åpent informasjonsmøte:

- Onsdag 15.01.2025, kl. 19.00
- Innbyggertorget på Tangvall, Rådhusveien 1

Du må sende synspunktene dine til plan og bygg innen 01.02.2025. Vennligst merk innspillet med kommunens referansenummer.

På vår hjemmeside www.kristiansand.kommune.no/plan-personopplysninger/ finner du informasjon om hvordan vi behandler personopplysninger som du sender inn til oss.

Dersom du har spørsmål eller ønsker å få tilsendt noen av høringsdokumentene på papir kan du kontakte saksbehandler, Åsmund Åmdal, tlf. 95 94 16 93 eller e-post asmund.amdal@kristiansand.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Åsmund Åmdal
Saksbehandler
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Offentlige etater får høringsdokumentene tilsendt som vedlegg til dette brevet.
Private mottakere finner dokumentene på kommunens hjemmeside.

Vedlegg:

1. Plankart
- 2a. Bestemmelser
- 2b. Bestemmelser, med alle endringer
3. Planbeskrivelse, sist datert 25.01.24
4. Saksfremlegg
5. Saksprotokoll
- 6a. Illustrasjonsplan
- 6b. Illustrasjonsplan - parkering
- 6c. Terrengsnitt
- 6d. Konseptskisse utomhus basseng - flomsikring og overgang til sjøkant
- 6e. Perspektiver
- 6f. Vurdering stormflo
- 6g. Områdeskredfarevurdering
- 6h. Vurdering naturmangfold
- 6i. VA-rammeplan
- 6j. Innspill til oppstartsvarsel
- 6k. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse
7. Notat etter vedtak i Areal- og miljøutvalget
8. Adresseliste Åros Feriesenter - endring - Offentlig ettersyn

Kopi til:
WSP NORGE AS
NOVO ARKITEKTER AS
ÅROS FERIASENTER AS

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅROS FERIESENTER, SØGNE KOMMUNE

Dato: 19.05.2009

Vedtatt av Søgne kommunestyret 25.11.2010.

Revidert dato: 16.06.2021.

Revidert dato: 20.09.2021

Revidert dato: 11.11.2021

Revidert dato 02.12.2024

REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er på plankartet vist med avgrensningslinje og området er regulert til:

Byggeområder (§2):

- Herberge; utleieleiligheter/-hytter
- Herberge/ bevertning; utleieleiligheter
- Herberge/ bevertning; utleieleiligheter/hotell
- Boliger

Offentlige trafikkområder (§3):

- Kjørveg
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsplass
- Annen veigrunn (sideareal vei)

Friområder (§4)

- Badeområder
- Andre friområder

Sikringssone (§5)

- Flomvern H190 #1 og #2

Spesialområder (§6)

- Privat småbåtanlegg på land
- Privat småbåtanlegg i sjø
- Privat vei
- Friluftsområde
- Naturområde

Fellesområder (§7)

- Felles parkering

Hensynssone (§8)

- Ras og skredfare H310

Bestemmelsesområde (§9)

- #BG1 og # BG2

§1.1 Formålet med planen

Tilrettelegge for ny utvikling av Åros som feriesenter. Videre ivareta kulturlandskapshensyn og friluftsinteressene i strandsonen.

§1.2Rekkefølgebestemmelser:

Før det kan bygges flere boliger i B1 skal det utarbeides bebyggelsesplan for området. (detaljplan etter ny lov).

Eksisterende småbåthavn skal fjernes før ny båthavn tas i bruk.

Før det tillates utvidelse av småbåtanlegget, jf. § 6.2 skal det ved utfartssteder for båt og vannsport settes opp synlige informasjonsskilt om fuglelivet og hvor en bør og ikke bør kjøre.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- a) godkjent landskapsplan
- b) godkjente tekniske planer
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at overvann håndteres lokalt iht tre-trinnstrategien.

For bygg med gulv under kote 3,0 moh stilles det krav om privat pumpestasjon eller annen tilsvarende løsning for å hindre tilbakeslag/oversvømmelse. Det skal i plan for håndtering av overvann og vegetasjon redegjøres for byggehøyder, og sikres tilstrekkelig fall bort fra bygningene i hvert enkelt delfelt.

Offentlig turvei fra der hvor turveien slutter i dag (sørligste punktet på GB 20/52-november 2010) og videre gjennom Campingplassen fram til parkeringsplass i Giskedalen, skal være ferdig opparbeidet før det nye småbåtanlegget tas i bruk.

Planen skal gjennomføres i henhold til utbyggingsavtale.

Før det gis igangsettelsestillatelse til området BUH skal vegetasjonsskjerm GV være opparbeidet.

Før det gis igangsettelsestillatelse til BUH skal sandlek være opparbeidet ihht. Godkjent utomhusplan innenfor BUH.

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor H310 må det foretas geotekniske grunnundersøkelser og utarbeides en geofaglig rapport der fare for ras og skredfare vurderes, og eventuelle sikringstiltak beskrives.

Før det gis igangsettelsestillatelse til tiltak i HB1-HB3 skal det foreligge ingeniørgeologisk rapport som redegjør for evt. sikringskrav av berget tilknyttet utbyggingsområdet.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for HB1 – HB3 skal tiltak beskrevet i ingeniørgeologisk rapport være utført.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for H2 og/eller HB1, HB2 og HB3 skal kyststi gjennom planområdet være etablert og allmennhetens ferdsel i og gjennom området skal være sikret med tinglyste rettigheter. Stien skal kobles på eksisterende trapp til Stifjellet i øst og eksisterende sti mot vest.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt H2 skal

flomsikring i H190#1 være etablert.
Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt HB1-2 skal flomsikring i H190#2 være etablert.

§2 BYGGEOMRÅDER

Områdene kan bebygges med grad av utnyttelse og høyder som angitt for det enkelte område. Parkering med målbare plan som har himling lavere enn 1,5m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i tillat utnyttelsesgrad (%BYA).

Den til enhver tid gjeldende høyde over H0 skal ligge til grunn for planlagt utbygging.

Inntil videre utbygging av områder for herberge og herberge/ bevertning gjennomføres, skal områdene benyttes til campingformål. Ved trinnvis utbygging av hvert delområde, skal hver ny gruppe ha en god utforming for et helhetlig samspill mellom etablert og ny bruk.

Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal det påses at bebyggelsen får en god form. Bygninger i samme område skal ha en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn på takvinkel/form/tak, uteareal, farger, materialbruk.

Innenfor byggeområdene H2, H3, H5 og H6 kan det etableres maks 1,5 p-plasser pr boenhet.

Innenfor byggeområdene HB1, HB2 og HB3 kan det etableres maks 1,5 p-plasser pr boenhet og 1p-plass pr 100m2 administrasjon/svømmeanlegg/kurs og konferanse/bevertningsformål.

§ 2.1 Områder for Herberge, utleieleiligheter/-hytter.

2.1.1 Området H1 – Sanitært anlegg

Området skal benyttes til sanitæranlegg for de øvrige områdene.

2.1.2 Område H2 – H3, utleieleiligheter/-hytter.

I områdene kan det oppføres bygninger med utleieleiligheter, frittliggende som hytter eller i rekker/ grupper. Når en gruppe bygges ut skal det samtidig etableres lekeplass som en del av anlegget.

Bebygd areal (BYA) for H2 skal være maksimalt 2100 m2.

Bebygd areal (BYA) for H3 skal være maksimalt 5400 m2.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde = 3,1 m, maksimal mønehøyde= 5,5 m. I H2 og H3 skal ferdig gulv i rom for varig opphold være hhv. minimum kote +1,9m og kote +3,0m.

Parkeringskjellere som evakueres ved flom kan ligge lavere.

2.1.3 Område H4 utleieleiligheter/- hytter

Gjentar bestemmelsene i reguleringsplan for gnr.20, bnr.92 "Bjørkholt" Årossanden 4. Søgne kommune.

2.1.3.1 Området følger eiendomsgrensen for gnr.20, bnr92.

2.1.3.2 Bestemmelser for byggeområder; næring-utleiehytter.

Det er tillatt å oppføre utleiehytter innen de fastsatte byggegrenser. BYA= 40 %
Gesimshøyde er maks 3,7 m. Mønehøyde er maks. 6,2 m
Søppelbod for næring- utleiehytter er tillatt oppført med mønehøyde maks. 3,7 m.

2.1.3.3 Fellesbestemmelser for byggeområder.

For hver utleiehytte skal det avsettes oppstillingsplass for 2 biler hvorav en (1) kan være i garasje/ carport. Garasjer skal ha maksimal gesimshøyde 2,5 m, og maksimal mønehøyde = 4,0 m. Parkeringsplasser skal være opparbeidet før byggearbeid ferdigstilles.

2.1.3.4 Fellesbestemmelser for lekeplass

Det skal etableres felles lekeplass for utleiehytter, som skal være opparbeidet før byggearbeid ferdigstilles.

2.1.3.5 Generelle bestemmelser.

Gjerde kan settes opp langs eiendomsgrensen. Høyde, farge og utførelse søkes for godkjenning.

Eksisterende vegetasjon bør skånes og reetableres i den utstrekning som er mulig.

Utleiehytter kan brukes året rundt, etter behov.

Hyttene bør utformes på en slik måte at de er tilgjengelige for funksjonshemmede (1 et.).

2.1.4 Område H5 – H6 utleieleiligheter/- hytter.

I områdene kan det oppføres bygninger med utleieleiligheter, frittliggende som hytter eller i rekker/ grupper.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde = 5,5 m, maksimal mønehøyde= 7,5 m.

Bebygd areal (BYA) for H5 skal være maksimalt 1800 m2 inkl. felles parkeringsareal på bakkeplan.

Bebygd areal for H6 (BYA) skal være maksimalt 3500 m2 inkl. felles parkeringsareal på bakkeplan.

I H6 kan det etableres parkeringsanlegg under bakken, se bestemmelsesområde #BG1. Parkering under bakken regnes ikke med i grad av utnyttelse ved BYA.

I H5 og H6 skal ferdig gulv i rom for varig opphold være minimum kote +1,9m

§ 2.2 Område HB1-2, hotell-/utleieleiligheter, bevertning.

I område HB1-2 kan det oppføres bygninger for administrasjon og drift av fritidssenter med tilhørende anlegg, hotell-/ utleieleiligheter og bevertning. I HB1 kan det etableres bade- og aktivitetsanlegg ute- og innendørs, og anlegg for drift av gjestehavn mv.

Tillatt bruksareal (BRA) for HB1 skal være maksimalt 935 m². Uteareal med basseng regnes ikke med i grad av utnytting. For svømmebasseng i HB1 er formålsgrænse byggegrense.

Tillatt bruksareal (BRA) for HB2 skal være maksimalt 2600 m².

Bebyggelsen skal i HB2 ha maksimal gesimshøyde = kote + 12,2 m. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekksrør, og heisoverbygg på maksimalt 10m² til kote +15m.

I HB1 skal bebyggelsen ha maksimal gesimshøyde = kote + 7,5 m.

Ferdig gulv i rom for varig opphold skal være minimum kote +2,2m.

Innenfor området HB 1-2 kan det etableres levegg/støyskjerm mot sørøst og trapp til delfeltet Naturområde. Levegg og trapp kan legges utenfor byggegrense.

§ 2.3 Område HB3, Hotell/- utleieleiligheter/- bevertning.

I områdene kan det oppføres terrassert bebyggelse eller annen bebyggelse i formasjon som følger terrenget. I 1. etg kan det oppføres parkeringsanlegg. Bebyggelsen skal ha utleieleiligheter eller hotell med tilhørende anlegg, som aktivitetshall for lek/ sport, treningssenter, innendørs svømmeanlegg. Når området bygges ut skal det samtidig etableres lekeplass som en del av anlegget.

Tillatt bruksareal skal være maksimalt 8200 m². %BRA=195%.

Terrenget kan senkes i nivå med adkomstveien, og det kan bearbeides inn mot fjellskjæring i formålsgrænse i øst, men denne gjelder ikke som byggegrense. Det skal avsettes tilstrekkelig avstand slik at fjellskråning kan sikres, og få en terrengbearbeiding med god utforming.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde, kote + 23m. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekksrør, og heisoverbygg på maksimalt 10m² til kote +26. Bebyggelsen må trappes i høyder. Maks. gesimshøyde mot veien = kote +13,6m. Bebyggelsen trappes mot fjell i øst med minimum 2,5m pr etasje.

Ferdig gulv skal i rom for varig opphold være minimum kote +2.2m.

§ 2.4 Område BUH, utleieleiligheter/ -hytter

I området BUH kan det oppføres bebyggelse som skal bestå av utleieenheter med sandleksplass, og tilhørende anlegg som aktivitetshall for lek/ sport, treningssenter og/ eller innendørs svømmeanlegg.

Tillatt bruksareal skal være maksimalt %BRA=135%, inkl. parkeringsareal á 18m² pr.plass.

SPP opparbeides som felles parkering for BUH. Arealet opparbeides med permeable flater. Unntatt dette er kjørebane.

Det tillates maks 1 biloppstillingsplass per utleieenhet.

Utleieenheter innenfor #1 skal ha biloppstillingsplass på egen tomt.
Utleieenheter innenfor #2 skal ha biloppstillingsplass på SPP.
Det skal etableres 27 plasser til gjesteparkering.
4 av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst like 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier. HC-plasser tillates innenfor SPP og #2.
HC-plasser og gjesteparkering skal være felles for BUH.

GV skal opparbeides som vegetasjonsskjerm for visuell skjerming i form av et buskfelt.

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er:

For utleieenheter innenfor #2 tillates mindre boder på maks 5m² for hver utleieenhet utenfor byggegrense i øst mot fjellsiden.

For #1 tillates det forstøtningsmur utenfor byggegrense i vest mot Årossanden.

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter og maksimal helning 3:1. Ved større terrengsprang skal forstøtningsmuren deles opp med vegetasjonsnivå på minimum 30 cm og det settes krav om beplantning på vegetasjonsnivåene. Forstøtningsmur skal opparbeides i naturstein.

Forstøtningsmur mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

Overkant grunnmur skal i rom for varig opphold være minimum kote +2.2m.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde= maksimal mønehøyde, som vist på plankartet. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekkspiper, og heisoverbygg på maksimalt 10m². Dette tillates 2 meter over maksimal gesimshøyde= maksimal mønehøyde.

Avfallshåndtering skal løses ihht. Enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm. Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt f_BRE.

§ 2.5 Områder for Boliger, B1.

I området kan det oppføres til sammen 10 bolighus med maksimal mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Boligene skal ha saltak.

Bebyggd areal skal være maksimalt %BYA= 35%, inkl. parkeringsareal á 18m² pr. plass.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan (detaljplan etter ny lov) for området.

§ 2.6 Næringsmessig utleie

I områdene H1-4, HB1-3 og BUH inngår ikke ordinære private fritidshytter/leiligheter.

Ved driftsmodell salg/tilbakeleie skal følgende vilkår være oppfylt:

- Det må være næringsmessig utleie minst 9 måneder i året, hvorav to av månedene skal være i perioden juni-august.

- Utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten.
- Kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Kjørevei/parkering og annen veigrunn.

Avkjørsler fra fylkesveg skal utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

Det er lagt opp til at veien rett sørøst for snuhammer kan stenges ved bom for å hindre gjennomgangstrafikk.

Området camping C1 og annet kombinert formål H3 skal ha avkjørsel sørøst for bommen.

Veier mellom områdene med feriesenter skal utformes med henblikk på trafikksikkerhet for barn og unge.

§ 4 FRIOMRÅDER

I badeområdet skal eksisterende bryggeanlegg fjernes.

Andre friområder omfatter holmene.

§ 5 SIKRINGSSONE

Områdene innenfor H190 skal fungere som flomvern.

Innenfor H190 # 1 skal vei etableres på høyde innenfor: kote + 1,9 m – + 2,2 m. Innenfor H190 # 2 skal det etableres flomvern på kote 2,7 m i sørlig grense av sikringssonen. Øvrig flomvern skal ligge på minimum kote + 1,9 - + 2,2 m.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 Privat vei

Privat vei skal være felles for områdene H1-6 og HB1-3. Veier mellom områdene med feriesenter skal utformes med henblikk på trafikksikkerhet for barn og unge.

Private veier skal være åpne for allmenn ferdsel. Kommunen har adkomst til kommunalteknisk anlegg, KA.

§ 6.2 Privat småbåtanlegg i sjø.

I området skal det legges ut flytebrygger og etableres trafikkområder og fortøyningsanlegg for maksimalt 125 båtplasser. Området kan benyttes til gjestehavn, båtutleie og utleieplasser for utleieleiligheter i H1-3 og HB1-5. Båtplassene skal øremerkes reiselivsanlegget.

§ 6.3 Privat småbåtanlegg på land, gjestehavn, G1.

Området skal ha landfaste anlegg for gjestehavn, båtutleie.

§ 6.4 Friluftsområde

Området skal benyttes til rekreasjon, strandliv med videre, for de øvrige områdene med Herberge og Herberge/ bevertning. Det skal også være offentlig tilgjengelig for dagsbesøkende.

§ 6.5 Bevaring av anlegg

I området er det gjort funn av steinalderlokalitet ID115564. Før utbygging skal området endelig undersøkes ved maskinell sjakting.

§ 6.6 Camping, C1.

Området skal benyttes til telt, bobiler og campingvogner, og kan benyttes til småbåtopplag på vinterstid, for båter i den private småbåthavna.

§ 6.7 Frisikt ved vei

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei/ kryss/ avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 6.8 Naturområde

Innenfor området kan det etableres trapp som del av en større forbindelse, kyststien.

§ 7 FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Felles parkering

Området skal være felles for områdene H1-4 og HB1-3.

§ 8 HENSYNSSONE

Innenfor H310 må det foretas geotekniske grunnundersøkelser og utarbeides en geofaglig rapport der fare for ras og skredfare vurderes, og eventuelle sikringstiltak beskrives. Det tillates ikke gjennomført tiltak i hensynsonen/faresonen uten at evt. sikringstiltak er gjennomført. Prosjektet skal følges opp av personell med tilstrekkelig geoteknisk kompetanse. Geoteknisk notat 10253384-02-RIG-NOT-001 «Åros feriesenter Søgne – Områdeskredfarevurdering iht. NVE veileder 1/2019» datert 24.01.2024» skal legges til grunn for undersøkelsene.

§ 9 BESTEMMELSESONOMRÅDE

Innenfor bestemmelsesrområdet, BG1 kan det etableres parkeringskjeller/underetasje. Parkeringsanlegget er felles for HB1, HB2, HB3, H2, H3, H5 og H6.

I bestemmelsesområdet BG2 kan det etableres felles parkering på nivå med adkomstveien. Parkeringsanlegget er felles for H2, H3, H5, H6, HB1, HB2 og HB3. Parkeringen skal være overdekket og det skal etableres andre funksjoner og/eller uteoppholdsareal over og mellom parkeringsanlegg og vei.

Søgne 13.12.2010

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen i brev av 24.06.2021.
Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen med delegert myndighet i brev av 22.10.2021.

Plan- og bygningssjefen.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅROS FERIESENTER, SØGNE KOMMUNE

Dato: 19.05.2009

Vedtatt av Søgne kommunestyret 25.11.2010.

Revidert dato: 16.06.2021.

Revidert dato: 20.09.2021

Revidert dato: 11.11.2021

Revidert dato 02.12.2024

REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er på plankartet vist med avgrensningslinje og området er regulert til:

Byggeområder (§2):

- Herberge; utleieleiligheter/-hytter
- Herberge/ bevertning; utleieleiligheter
- Herberge/ bevertning; utleieleiligheter/hotell
- Boliger

Offentlige trafikkområder (§3):

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsplass
- Annen veigrunn (sideareal vei)

Friområder (§4)

- Badeområder
- Andre friområder

Sikringssone (§5)

- Flomvern H190 #1 og #2

Spesialområder (§6)

- Privat småbåtanlegg på land
- Privat småbåtanlegg i sjø
- Privat vei
- Friluftsområde
- Naturområde

Fellesområder (§7)

- Felles parkering

Hensynssone (§8)

- Ras og skredfare H310

Bestemmelsesområde (§9)

- #BG1 og # BG2

§1.1 Formålet med planen

Tilrettelegge for ny utvikling av Åros som feriesenter. Videre ivareta kulturlandskapshensyn og friluftsinteressene i strandsonen.

§1.2Rekkefølgebestemmelser:

Før det kan bygges flere boliger i B1 skal det utarbeides bebyggelsesplan for området. (detaljplan etter ny lov).

Eksisterende småbåthavn skal fjernes før ny båthavn tas i bruk.

Før det tillates utvidelse av småbåtanlegget, jf. § 6.2 skal det ved utfartssteder for båt og vannsport settes opp synlige informasjonsskilt om fuglelivet og hvor en bør og ikke bør kjøre.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- a) godkjent landskapsplan
- b) godkjente tekniske planer
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at overvann håndteres lokalt iht tre-trinnstrategien.

For bygg med gulv under kote 3,0 moh stilles det krav om privat pumpestasjon eller annen tilsvarende løsning for å hindre tilbakeslag/oversvømmelse. Det skal i plan for håndtering av overvann og vegetasjon redegjøres for byggehøyder, og sikres tilstrekkelig fall bort fra bygningene i hvert enkelt delfelt.

Offentlig turvei fra der hvor turveien slutter i dag (sørligste punktet på GB 20/52-november 2010) og videre gjennom Campingplassen fram til parkeringsplass i Giskedalen, skal være ferdig opparbeidet før det nye småbåtanlegget tas i bruk.

Planen skal gjennomføres i henhold til utbyggingsavtale.

Før det gis igangsettelsestillatelse til området BUH skal vegetasjonsskjerm GV være opparbeidet.

Før det gis igangsettelsestillatelse til BUH skal sandlek være opparbeidet ihht. Godkjent utomhusplan innenfor BUH.

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor H310 må det foretas geotekniske grunnundersøkelser og utarbeides en geofaglig rapport der fare for ras og skredfare vurderes, og eventuelle sikringstiltak beskrives.

Før det gis igangsettelsestillatelse til tiltak i HB1-HB3 skal det foreligge ingeniørgeologisk rapport som redegjør for evt. sikringskrav av berget tilknyttet utbyggingsområdet.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for HB1 – HB3 skal tiltak beskrevet i ingeniørgeologisk rapport være utført.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for H2 og/eller HB1, HB2 og HB3 skal kyststi gjennom planområdet være etablert og allmennhetens ferdsel i og gjennom området skal være sikret med tinglyste rettigheter. Stien skal kobles på eksisterende trapp til Stifjellet i øst og eksisterende sti mot vest.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt H2 skal

flomsikring i H190#1 være etablert.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt HB1-2 skal flomsikring i H190#2 være etablert.

§2 BYGGEOMRÅDER

Områdene kan bebygges med grad av utnyttelse og høyder som angitt for det enkelte område. **Parkering med målbare plan som har himling lavere enn 1,5m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i tillatt utnyttelsesgrad (%BYA).**

Den til enhver tid gjeldende høyde over H0 skal ligge til grunn for planlagt utbygging.

Inntil videre utbygging av områder for herberge og herberge/ bevertning gjennomføres, skal områdene benyttes til campingformål. Ved trinnvis utbygging av hvert delområde, skal hver ny gruppe ha en god utforming for et helhetlig samspill mellom etablert og ny bruk.

Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal det påses at bebyggelsen får en god form. Bygninger i samme område skal ha en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn på takvinkel/form/tak, uteareal, farger, materialbruk.

Innenfor byggeområdene H2, H3, H5 og H6 kan det etableres maks 1,5 p-plasser pr boenhet.

Innenfor byggeområdene HB1, HB2 og HB3 kan det etableres maks 1,5 p-plasser pr boenhet og 1p-plass pr 100m² administrasjon/svømmeanlegg/kurs og konferanse/bevertningsformål.

~~For hvert område for herberge og herberge/ bevertning skal det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. utleieleilighet under 50m², 2 biloppstillingsplasser for utleieenheter over 50m². For hotell skal det avsettes 1 biloppstillingsplass per gjesterom, og 1 plass per ansatt.~~

§ 2.1 Områder for Herberge, utleieleiligheter/-hytter.

2.1.1 Området H1 – Sanitært anlegg

Området skal benyttes til sanitæranlegg for de øvrige områdene.

2.1.2 Område H2 – H3, utleieleiligheter/-hytter.

I områdene kan det oppføres bygninger med utleieleiligheter, frittliggende som hytter eller i rekker/ grupper. Når en gruppe bygges ut skal det samtidig etableres lekeplass som en del av anlegget.

~~Bebyggd areal skal være maksimalt % BYA=35%, inkl parkeringsareal á 18m² pr. plass.~~

Bebyggd areal (BYA) for H2 skal være maksimalt 2100 m².

Bebyggd areal (BYA) for H3 skal være maksimalt 5400 m².

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde = 3,1 m, maksimal mønehøyde= 5,5 m. I H2 og H3 skal ferdig gulv i rom for varig opphold være **hhv. minimum kote +1,9m og kote +3,0m.**

Parkeringskjellere som evakueres ved flom kan ligge lavere.

2.1.3 Område H4 utleieleiligheter/- hytter

Gjentar bestemmelsene i reguleringsplan for gnr.20, bnr.92 "Bjørkholt" Årossanden 4. Søgne kommune.

2.1.3.1 Området følger eiendomsgrensen for gnr.20, bnr.92.

2.1.3.2 Bestemmelser for byggeområder; næring-utleiehytter.

Det er tillatt å oppføre utleiehytter innen de fastsatte byggegrensene. BYA= 40 %
Gesimshøyde er maks 3,7 m. Mønehøyde er maks. 6,2 m
Søppelbod for næring- utleiehytter er tillatt oppført med mønehøyde maks. 3,7 m.

2.1.3.3 Fellesbestemmelser for byggeområder.

For hver utleiehytte skal det avsettes oppstillingsplass for 2 biler hvorav en (1) kan være i garasje/ carport. Garasjer skal ha maksimal gesimshøyde 2,5 m, og maksimal mønehøyde = 4,0 m. Parkeringsplasser skal være opparbeidet før byggearbeid ferdigstilles.

2.1.3.4 Fellesbestemmelser for lekeplass

Det skal etableres felles lekeplass for utleiehytter, som skal være opparbeidet før byggearbeid ferdigstilles.

2.1.3.5 Generelle bestemmelser.

Gjerde kan settes opp langs eiendomsgrensen. Høyde, farge og utførelse søkes for godkjenning.

Eksisterende vegetasjon bør skånes og reetableres i den utstrekning som er mulig.

Utleiehytter kan brukes året rundt, etter behov.

Hyttene bør utformes på en slik måte at de er tilgjengelige for funksjonshemmede (1 et.).

2.1.4 Område H5 – H6 utleieleiligheter/- hytter.

I områdene kan det oppføres bygninger med utleieleiligheter, frittliggende som hytter eller i rekker/ grupper.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde = 5,5 m, maksimal mønehøyde= 7,5 m.

Bebygd areal (BYA) for H5 skal være maksimalt 1800 m² inkl. felles parkeringsareal på bakkeplan.

Bebygd areal for H6 (BYA) skal være maksimalt 3500 m² inkl. felles parkeringsareal på bakkeplan.

I H6 kan det etableres parkeringsanlegg under bakken, se bestemmelsesområde #BG1. Parkering under bakken regnes ikke med i grad av utnyttelse ved BYA.

I H5 og H6 skal ferdig gulv i rom for varig opphold være minimum kote +1,9m

§ 2.2 Område HB1-2, hotell/-utleieleiligheter, bevertning.

I område HB1-2 kan det oppføres bygninger for administrasjon og drift av fritidssenter med tilhørende anlegg, hotell/- utleieleiligheter og bevertning. I HB1 kan det etableres bade- og aktivitetsanlegg ute- og innendørs, og anlegg for drift av gjestehavn mv.

Tillatt bruksareal (BRA) for HB1 skal være maksimalt 935 m². Uteareal med basseng regnes ikke med i grad av utnytting. For svømmebasseng i HB1 er formålsgrense byggegrense.

Tillatt bruksareal (BRA) for HB2 skal være maksimalt 2600 m².

Bebyggelsen skal i HB2 ha maksimal gesimshøyde = kote + 12,2 m. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekkspiper, og heisoverbygg på maksimalt 10m² til kote +15m.

I HB1 skal bebyggelsen ha maksimal gesimshøyde= kote +7,5 m.

Ferdig gulv i rom for varig opphold skal være minimum kote +2,2m.

Innenfor området HB 1-2 kan det etableres levegg/støyskjerm mot sørøst og trapp til delfeltet Naturområde. Levegg og trapp kan legges utenfor byggegrense.

§ 2.3 Område HB3, Hotell/- utleieleiligheter/- bevertning.

I områdene kan det oppføres terrassert bebyggelse eller annen bebyggelse i formasjon som følger terrenget. I 1. etg kan det oppføres parkeringsanlegg. Bebyggelsen skal ha utleieleiligheter eller hotell med tilhørende anlegg, som aktivitetshall for lek/ sport, treningssenter, innendørs svømmeanlegg. Når området bygges ut skal det samtidig etableres lekeplass som en del av anlegget.

Tillatt bruksareal skal være maksimalt 8200 m². %BRA=195%.

Terrenget kan senkes i nivå med adkomstveien, og det kan bearbeides inn mot fjellskjæring i formålsgrense i øst, men denne gjelder ikke som byggegrense. Det skal avsettes tilstrekkelig avstand slik at fjellskråning kan sikres, og få en terrengbearbeiding med god utforming.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde, kote + 23m. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekkspiper, og heisoverbygg på maksimalt 10m² til kote +26. Bebyggelsen må trappes i høyder. Maks. gesimshøyde mot veien = kote +13,6m. Bebyggelsen trappes mot fjell i øst med minimum 2,5m pr etasje.

Ferdig gulv skal i rom for varig opphold være minimum kote +2.2m.

§ 2.4 Område BUH, utleieleiligheter/ -hytter

I området BUH kan det oppføres bebyggelse som skal bestå av

utleieenheter med sandlekeplass, og tilhørende anlegg som aktivitetshall for lek/ sport, treningssenter og/ eller innendørs svømmeanlegg.

Tillatt bruksareal skal være maksimalt %BRA=135%, inkl. parkeringsareal á 18m² pr.plass.

SPP opparbeides som felles parkering for BUH. Arealet opparbeides med permeable flater. Unntatt dette er kjørebane.

Det tillates maks 1 biloppstillingsplass per utleieenhet.

Utleieenheter innenfor #1 skal ha biloppstillingsplass på egen tomt.

Utleieenheter innenfor #2 skal ha biloppstillingsplass på SPP.

Det skal etableres 27 plasser til gjesteparkering.

4 av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst like 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier. HC-plasser tillates innenfor SPP og #2.

HC-plasser og gjesteparkering skal være felles for BUH.

GV skal opparbeides som vegetasjonsskjerm for visuell skjerming i form av et buskfelt.

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er:

For utleieenheter innenfor #2 tillates mindre boder på maks 5m² for hver utleieenhet utenfor byggegrense i øst mot fjellsiden.

For #1 tillates det forstøtningsmur utenfor byggegrense i vest mot Årossanden.

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter og maksimal helning 3:1. Ved større terrengsprang skal forstøtningsmuren deles opp med vegetasjonsnivå på minimum 30 cm og det settes krav om beplantning på vegetasjonsnivåene. Forstøtningsmur skal opparbeides i naturstein.

Forstøtningsmur mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

Overkant grunnmur skal i rom for varig opphold være minimum kote +2.2m.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde= maksimal mønehøyde, som vist på plankartet. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekkspiper, og heisoverbygg på maksimalt 10m². Dette tillates 2 meter over maksimal gesimshøyde= maksimal mønehøyde.

Avfallshåndtering skal løses ihht. Enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm. Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt f_BRE.

§ 2.5 Områder for Boliger, B1.

I området kan det oppføres til sammen 10 bolighus med maksimal mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Boligene skal ha saltak.

Bebyggd areal skal være maksimalt %BYA= 35%, inkl. parkeringsareal á 18m² pr. plass.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan (detaljplan etter ny lov) for området.

§ 2.6 Næringsmessig utleie

I områdene H1-4, HB1-3 og BUH inngår ikke ordinære private fritidshytter/leiligheter.

Ved driftsmodell salg/tilbakeleie skal følgende vilkår være oppfylt:

- Det må være næringsmessig utleie minst 9 måneder i året, hvorav to av månedene skal være i perioden juni-august.
- Utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten.
- Kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Kjørveiparkering og annen veigrunn.

Avkjørsler fra fylkesveg skal utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

Det er lagt opp til at veien rett sørøst for snuhammer kan stenges ved bom for å hindre gjennomgangstrafikk.

Området camping C1 og annet kombinert formål H3 skal ha avkjørsel sørøst for bommen.

Veier mellom områdene med feriesenter skal utformes med henblikk på trafiksikkerhet for barn og unge.

§ 4 FRIOMRÅDER

I badeområdet skal eksisterende bryggeanlegg fjernes.

Andre friområder omfatter holmene.

§ 5 SIKRINGSSONE

Områdene innenfor H190 skal fungere som flomvern.

Innenfor H190 # 1 skal vei etableres på høyde innenfor: kote + 1,9 m – + 2,2 m.
Innenfor H190 # 2 skal det etableres flomvern på kote 2,7 m i sørlig grense av sikringssonen. Øvrig flomvern skal ligge på minimum kote + 1,9 - + 2,2 m.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 Privat vei

Privat vei skal være felles for områdene H1-6 og HB1-3. Veier mellom områdene med feriesenter skal utformes med henblikk på trafiksikkerhet for barn og unge.

Private veier skal være åpne for allmenn ferdsel. Kommunen har adkomst til kommunalteknisk anlegg, KA.

§ 6.2 Privat småbåtanlegg i sjø.

I området skal det legges ut flytebrygger og etableres trafikkområder og fortøyningsanlegg for maksimalt 125 båtplasser. Området kan benyttes til gjestehavn, båtutleie og utleieplasser for utleieleiligheter i H1-3 og HB1-5. Båtplassene skal øremerkes reiselivsanlegget.

§ 6.3 Privat småbåtanlegg på land, gjestehavn, G1.

Området skal ha landfaste anlegg for gjestehavn, båtutleie.

§ 6.4 Friluftsområde

Området skal benyttes til rekreasjon, strandliv med videre, for de øvrige områdene med Herberge og Herberge/ bevertning. Det skal også være offentlig tilgjengelig for dagsbesøkende.

§ 6.5 Bevaring av anlegg

I området er det gjort funn av steinalderlokalitet ID115564. Før utbygging skal området endelig undersøkes ved maskinell sjakting.

§ 6.6 Camping, C1.

Området skal benyttes til telt, bobiler og campingvogner, og kan benyttes til småbåtopplag på vinterstid, for båter i den private småbåthavna.

§ 6.7 Frisikt ved vei

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei/ kryss/ avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 6.8 Naturområde

Innenfor området kan det etableres trapp som del av en større forbindelse, kyststien.

§ 7 FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Felles parkering

Området skal være felles for områdene H1-4 og HB1-3.

§ 8 HENSYNSSONE

Innenfor H310 må det foretas geotekniske grunnundersøkelser og utarbeides en geofaglig rapport der fare for ras og skredfare vurderes, og eventuelle sikringstiltak beskrives. Det tillates ikke gjennomført tiltak i hensynsonen/faresonen uten at evt. sikringstiltak er gjennomført. Prosjektet skal følges opp av personell med tilstrekkelig geoteknisk kompetanse. Geoteknisk notat 10253384-02-RIG-NOT-001 «Åros

feriesenter Søgne – Områdeskredfarevurdering iht. NVE veileder 1/2019» datert 24.01.2024» skal legges til grunn for undersøkelsene.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDE

Innenfor bestemmelsesrområdet, BG1 kan det etableres parkeringskjeller/underetasje. Parkeringsanlegget er felles for HB1, HB2, HB3, H2, H3, H5 og H6.

I bestemmelsesområdet BG2 kan det etableres felles parkering på nivå med adkomstveien. Parkeringsanlegget er felles for H2, H3, H5, H6, HB1, HB2 og HB3. Parkeringen skal være overdekket og det skal etableres andre funksjoner og/eller uteoppholdsareal over og mellom parkeringsanlegg og vei.

Søgne 13.12.2010

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen i brev av 24.06.2021.
Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen med delegert myndighet i brev av 22.10.2021.

Plan- og bygningssjefen.





Åros Feriesenter
Planbeskrivelse

Dato: 2009-05-19

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Åros Feriesenter
Rapportnavn: Planbeskrivelse
Utgave/dato: 2009-05-19
Arkivreferanse: 519405002

Oppdrag: 519405 – Åros Feriesenter, reguleringsplan
Oppdragsbeskrivelse: Utarbeidelse av reguleringsplan, med bestemmelser, og planbeskrivelse
Oppdragsleder: Carlsen Per Arnt
Fag: Plan
Tema: Reiseliv
Leveranse: Detaljplan (PBL)

Skrevet av: Per Arnt Carlsen
Kvalitetskontroll:

Asplan Viak AS www.asplanviak.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	4
2	Planstatus	4
3	Beskrivelse av planområdet	6
4	Eiendomsforhold	7
5	Planprosess og medvirkning	8
6	Beskrivelse av planforslaget	11
6.1	Illustrasjon av planforslaget	13
6.2	Arkeologisk registrering på land.	14
6.3	Gjestehavn	14
6.4	Arkeologisk registrering under vann.	15
6.5	Naturinteresser, på land og i sjø	15
6.6	Planfaglig utdyping av løsningene i forslaget	15
6.7	Beskrivelse av planens konsekvenser for barn og unge	16
6.8	Beskrivelse av planens konsekvenser for funksjonshemmede	16
6.9	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	16
7	Vedlegg:	16

1 BAKGRUNN

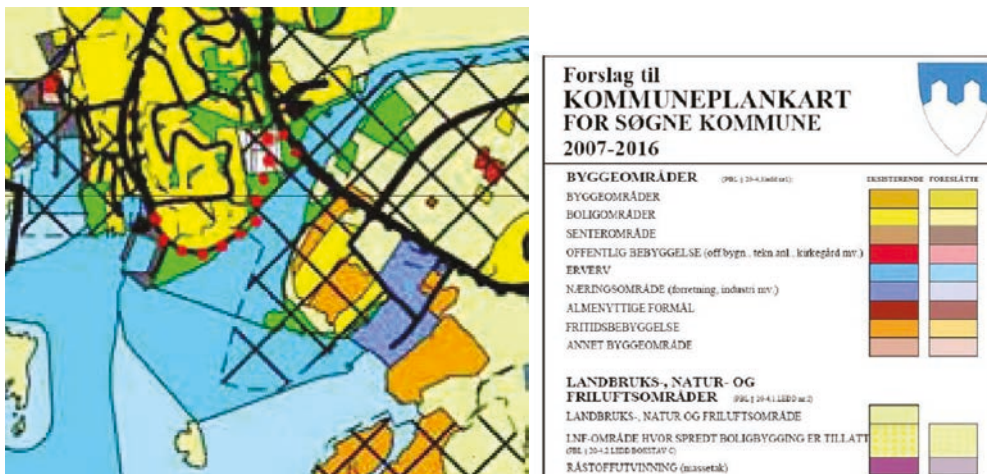
Forslag til ny reguleringsplan for Åros Feriesenter fremmes av Asplan Viak på vegne av Åros Feriesenter AS ved Kristian Herlofsen.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en langsiktig utvikling av feriesenteret, der utbygging med utleiehytter, leiligheter, hotell og gjestehavn skal være mulig.

Planleggingen er kommet i gang etter behandling av byggesøknad om et terrassehus med ferieleiligheter inn mot fjellet i øst. Dette var Søgne kommune i utgangspunktet positiv til, men i følge Fylkesmannen kunne dette ikke godkjennes, siden planen ikke hjemlet høyere bebyggelse enn byggeforskriftens høydekrav. Utbygger ble da anbefalt å utarbeide forslag til reguleringsplan for området.

2 PLANSTATUS

Området som omfattes av reguleringsforslaget har i kommuneplanen formål næringsområde, og noe er landbruk og fritidsbebyggelse.



Kommuneplan for Søgne

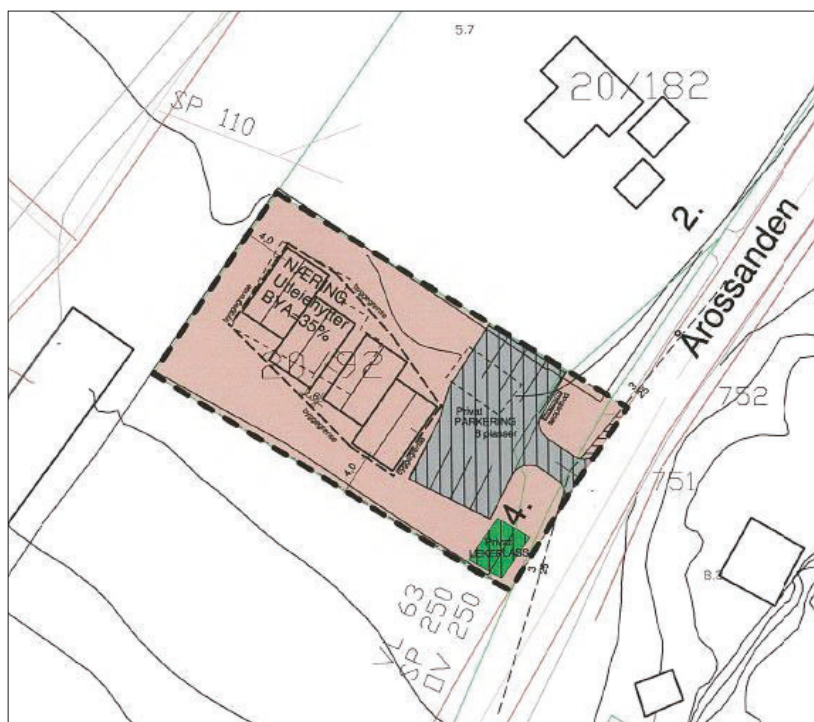
Området omfattes av tre reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Årosstranda, fra 19.12.1984
- Reguleringsplan for "Del av Årosstranda" fra 09.02.1995
- Reguleringsplan for Gnr 20, bnr 92- "Bjørkholt" Årossanden 4.

Den første erstattes i stor grad av ny plan som følger samme avgrensning, mens den siste tas opp i ny plan.



Gjeldende reguleringsplaner



Gjeldende reguleringsplan for Årossanden 4

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Årossanden ligger ved Søgneelvas utløp, sentralt i kommunen.



Det har vært campingliv i lang tid på Årossanden. Og før det har sanden vært brukt av de enkelte gårdene, som har hatt sine parseller der.

Etter hvert er det bygget hytter, og etablert feriesenter med leiligheter, serveringssted, badeanlegg mv.

I gjeldende reguleringsplan er det offentlig vei inn i området, og i forbindelse med camping og utleiedriften etablert parkeringsplasser.

Terrenget preges av sanden nær sjøen, belte med furutrær i bakke/ overgang, og jordene bakenfor. Området rammes inn av bratt fjell, særlig mot øst.

Sanden er etablert av morenen som møte sjøen, og grus fra elva, og antas være stabil byggegrunn.

Området er ikke spesielt utsatt for støy, støv, elektromagnetisk stråling med mer.

Det er ikke registrert kulturhistoriske verneinteresser fra nyere tid i området. Det vises til egne utredninger om tidligere tiders kulturminner, og naturverninteresser (vedlegg)

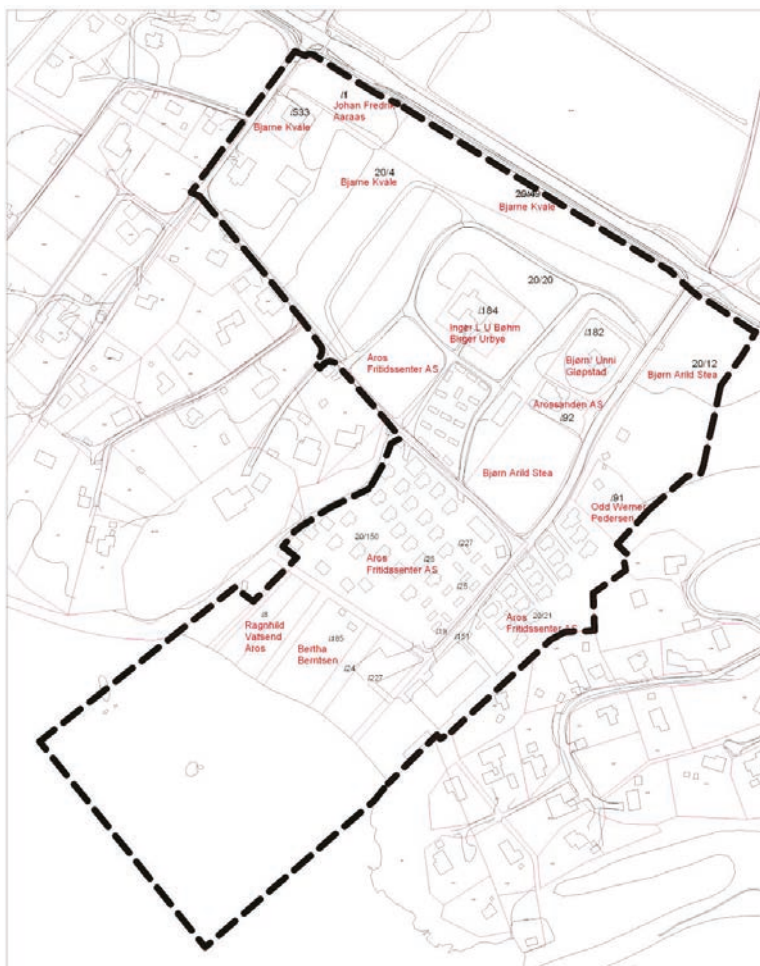
4 EIENDOMSFORHOLD

Følgende eiendomsparseller inngår i planområdet:

Gnr/ bnr:

Eiere:

20/1	Aaraas Johan Frederik
20/4, 49, 533,	Kvåle, Bjarne
20/8	Åros, Ragnhild Vatsend
20/12	Stea, Bjørn Arild
20/91	Pedersen, Odd Verner
20/ 92	Årosanden AS
20/ 182	Gløpstad, Bjørn/ Unni
20/ 184	Inger L. U. Bøhm/ Birger Urbye
20/ 185	Berntsen, Bertha
20/19, 20, 21, 24,	
25, 150, 151, 227	Åros Feriesenter AS



Grunneierkart

5 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Bakgrunnen for oppstart av planlegging har vært søknad om bygging av terrassehus med ferieleiligheter på en del av eiendommen, som ble avslått da gjeldende plan ikke gav direkte hjemmel til et tiltak av den størrelsesorden. Kommunen har så anbefalt å fremme forslag til reguleringsplan for området.

Oppstart av planlegging ble varslet ved brev av 09.09.2008, og i annonse i Fædrelandsvennen og Budstikka 10.09.2008. Kommunen ved plansjefen var forut for dette blitt oversendt innhold i oppstartsbrev og skisse til avgrensning av planområdet, og hadde gitt positiv tilslutning.

Frist for innspill var satt til 08.10.2008. Følgende innspill er mottatt:

Offentlige høringsinstanser:

1. Norsk Sjøfartsmuseum 15.09.08

Dersom planen åpner for inngrep i sjø eller vassdrag i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer, pæling eller annet kan det påregnes at NSM vil gjennomføre en arkeologisk registrering under vann. Kostnad bæres av tiltakshaver.

Kommentar: Sjøfartsmuseet har gjennomført registrering, se under kap 6.

2. Fylkeskommunen 09.09.08

Peker på temaene barn og unge, trafikksikkerhet, allmennhetens friluftsinnteresser, strandsonen, landskap, kulturminneloven.

Det skal utarbeides en beskrivelse av barn og unges interesser. De skal ha tilgang til lekeareal, og deres snarveier bør opprettholdes.

Byggeforbudet i 100- meters beltet skal også gjelde som retningsgivende, for områder som er regulert til byggeområde. Området omfatter strand med mye vegetasjon som blir benyttet mye av allmennheten som et friluftsområde. Det er unikt og har nasjonal verdi, og fylkeskommunen vil følge nøye med på videre planlegging.

Det må foretas en arkeologisk registrering for å avklare om tiltak i planområdet vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner, ved maskinell flateavdekning/ sjakting.

Kommentar: Bebyggelse som i planen er nærmere enn 100 meter fra sjøen, er i områder hvor bebyggelsen allerede er etablert. Vedr. arkeologisk registrering, se under kap. 6.

3. Statens vegvesen, 25.09.08

Vil legge vekt på frisiktsoner for kryss med Årosvegen, og byggegrense langs den.

Kommentar: Frisiktsone vil være utenfor byggegrense langs veie som følger fareområde for hogspentlinje.

4. Fylkesmannen 25.09.08

Vil anbefale at det foretas utredninger, selv om det ikke er krav om konsekvensutredning, med utgangspunkt i bl.a registrerte naturforvaltningsinteresser. Miljøvernavdelingen har registrering av svært viktig biologisk mangfold knyttet til strandsonen og til de grunne

sjøarealene utenfor, i "naturbasen". I tillegg er Åros strandsti sikret som offentlig friområde, men må i planen ha rekkefølgekrav som sikrer turstien ferdig opparbeidet.

Som viktig ferieområde i landsdelen må naturkvalitetene bli bevart, mhp slitasje på vegetasjonen, samt naturrammen. Den naturlig stupbratte fjellveggen/ Stifjellet bør ikke dekkes med høy bebyggelse, som heller bør legges opp mot Årosvegen. Leiligheter bør leies i kort tid av gangen, slik at flest mulig får tilgang. Det bør ikke gis adgang til faste plasser for campingvogner på årsbasis.

Generelt for planleggingen pekes det på barn og unges, og funksjonshemmedes interesser.

Inngrep i grunnen må vurderes i forhold til "bygge- og graveforskriften" som kommunen har fått delegert. Kommunen bør kartlegge/ vurdere om det er områder som kan være forurenset.

Utfylling eller mudring i sjø eller vassdrag er i utgangspunktet forbudt. Søknad må sendes fylkesmannen. Sedimenter, naturforhold og biologisk mangfold skal undersøkes.

Grenseverdier for støy må overholdes.

Det skal utarbeides en analyse av risiko- og sårbarhet. Hensyn skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Det skal bemerkes i politisk saksfremlegg dersom dette ikke er tema.

Kommentar: Se planbeskrivelse kap.6

5. Kystverket Sørøst, 07.10.08

Har ingen merknader, men anbefaler at planarbeidet skjer i samråd med Søgne kommune ved havnemyndighet. Ber om at utarbeidet planforslag oversendes Kystverket Sørøst.

6. Fiskeridirektoratet Region Sør, 13.10.08

Opplyser at det er foretatt en grundig kartlegging og verdivurdering av marine naturtyper i sjøen i Søgne, og anbefaler at denne legges til grunn, men den er ikke offentliggjort. Forutsetter å bli orientert dersom planen vil medføre utfylling eller andre inngrep i strandsonen som vil ha negativ vrikning for det maritime miljøet i nærområdet, eller i åpenbar konflikt med eventuelle fiskeriinteresser eller fiskerirelatert virksomhet.

Kommentar: Se kap 6

7. Forsvarsbygg, 23.10.08

Forsvaret er i ferd med å redusere/ avvikle virksomheten ved stasjonen. Antennemasten har et jordingsnett som det er noe usikkerhet om hvor langt sør det strekker seg, mulig helt til grensen for reguleringsområdet. Det er usikkerhet om når det evt. blir å avhende og på hvilken måte. Har ingen merknader, men ber om å få endelig plan til høring.

Kommentar: Tidligere restriksjon på en del av planområdet er i planforslaget tatt ut. Det er etter dette mottatt nabovarsel på nedleggelse av virksomheten.

8. Agder Energi Nett AS, 03.11.08

Har en 22 kV linje ute ved veien med et byggeforbudsbelte på 15m. Rundt i området ligger det 22kV kabel fram til to nettstasjoner, - det er begrensninger mhp avstand til bygninger ved nettstasjonen (normalt 5m) Har også en del lavspentnett innenfor plangrensen. Vedlagt kart.

Kommentar: Det er lagt inn fareområder ved høgspenst.

Grunneiere, naboer:

9. Årossanden AS v/ Erik Langeland, Boligen Sør as eiendomsutvikling 24.09.08
Har en avtale om disposisjonsrett over eiendommen 20/12/0/0 tilhørende Bjørn Arild Stea, og er i startfasen på regulering av denne eiendommen. Ønsker å være en del av det igangsatte planarbeidet. Mener eiendommen er egnet for høy utnyttelse, ferieleiligheter eller hotell.

Kommentar: Grunneier har avtalt samarbeid med forslagsstiller om planforslaget. I tråd med dennes ønsker inngår området i planforslaget som næringsområde HB3.

10. Odd Vidar Pedersen, pva Odd Werner Pedersen, eiendom 20/91, 08.10.2008
Har tidligere protestert på planen om leilighetskompleks, mener det vil forringe deres fritidseiendom. Dette står ved lag, og dersom det kommer ny søknad forbeholder de seg rett til å komme med kommentarer.

Kommentar: Tomta er i løpet av planprosessen kjøpt av Årossanden AS, og inngår i næringsområdet HB3.

11. Nils Andersen, pva Fredrik Aaros, eier av 20/1, 08.10.08
Ønsker å bruke arealet til annet enn landbruksformål;
- det er lite, og derfor lite tilpasset dagens landbruksdrift, med maskiner.
- det ligger på et lavt nivå, slik at det stadig oversvømmes av overvann fra området.
- området er klemmt inne mellom vei, boliger og campingplassen og er derfor ikke naturlig kunne brukes til landbruksformål.

Grunneier ser derfor for seg to alternativer:

1. Etter det vi forstår ønsker grunneier på naboeiendommen mot sør, 20/4 å regulere sitt område til boliger. Dette bør da sees i sammenheng med området på 20/1, og det er da også ønskelig å sette denne delen av 20/1 til boligformål i reguleringsplanen.
 2. Dersom ikke det ikke blir boligformål på dette arealet er det ønskelig å se det i sammenheng med en utbygging som er planlagt på området vest for veien til Årosstranda. Det vil da være ønskelig å bruke området til gjesteparkering og lekeplass. Dette kan evt være en større lekeplass, f.eks kvartalslekeplass som dekker større del av Nedre Åros - områdets behov.
- Vil be om at innspillene blir tatt med i vurderingene som gjøres videre i reguleringsarbeidet.

Kommentar: Området er foreslått å inngå i område for Herberge.

12. Thorbjørn Rivenes, 05.10.08
Ber om orientering av hvordan rettigheter som fulgte kjøpet av tomt: Gnr.20 Bnr.166 blir i varetatt.
Kommentar: Dette bruksnummeret inngår ikke i planområdet.

13. Ole- Martin Melder, 03.10.08
Gjør oppmerksom på følgende: De eldste grunneierne på Stifjellet, området sørøst for campingplassen, har i sine respektive skjøter tinglyste retter til båt/ bryggeplass på stranden i det området som vurderes regulert. Disse hefter på gnr 20 bnr 23 som er utskilt fra gnr 20 bnr 10, og er opplistet.

Kommentar: Spørsmålet er forelagt Arealenheten i Søgne kommune, som i brev av 29.10.08 skriver at en mulig forklaring kan være at disse heftelsene er tinglyst på feil eiendom. GB 20/23 har ikke grense til sjøen.

14. Bjarne Kvåle, i møte 25.09.08

Vil beholde det sentrale på eiendommen til landbruksformål, men ønsker to eneboligtomter sør for uthuset. Næringsformålet kan trekkes inn mot boligtomtene.

Kommentar: Dette er tegnet inn på planforslaget. Kommunen har her ment at næringsformålet her bør trekkes helt inn der det er foreslått boligtomter. Dette vil ikke fungere for Kvåle, som har innkjørsel til uthuset der det er tegnet inn vei, og adkomst til uthuset på denne siden, hvor han også planlegger å ha minisagbruk. Planens forslagsstiller har valgt å følge Kvåles syn her.

Underveis i planleggingen er planforslaget drøftet med plansjefen i Søgne kommune. I brev etter møte 05.02.2009 skriver han når det gjelder konsekvensutredning, er det konkludert med at reguleringsplanen ikke krever dette. Størstedelen av reguleringsområdet har tidligere vært regulert til campingformål, og da er det den ekstra utbyggingsmuligheten som denne nye planen fører til som skal legges til grunn for vurderingen. Det vises til nylig godkjent utbygging på GB 20/3. Videre inngår størstedelen av området i nylig vedtatt kommuneplan der arealet er avsatt til næring.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Avgrensningen av planområdet tilsvarende gjeldende plan for Årossanden. Ny plan har fått navn etter det som området skal bli, og som dessuten er det offisielle navnet på firmaet som driver virksomhet i området.

Planmaterialet omfatter plankartet i målestokk 1:1000 i A1-format, og blir 1:2000 nedkopiert til A3, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, og en illustrasjonsplan av gjestehavn.

Plan omfatter 109 dekar inklusiv det en ser i vann. Av dette er det 44,7 dekar som kan bygges ut med formål Herberge; utleieleiligheter/ -hytter, 17,2 dekar for Herberge/ bevertning; leiligheter/ hotell, og gjestehavn med 100 båtplasser.

Det er i områdene med Herberge, utleiehytter/ -leiligheter angitt maks bebygd areal BYA=35% og høydebegrensning. Denne prosenten er valgt etter en studie av tettheten i etablerte delfelt med hytter i området, som er hhv 21%, 24% og 34% når man ser bort fra parkeringsareal. Videre foreligger det en godkjent rammetillatelse for "Årostunet", med BYA=23,8%, men dette er også uten at parkeringsareal er inkludert. Slik fremstår BYA=35% som etter loven skal inkludere parkeringsareal, satt til 18m² pr plass i Søgne kommune, som en riktig grad av utnyttning.

I området med Herberge/ bevertning er det angitt maks bruksareal BRA=135%, som tilsvarende søknaden om rammetillatelse som ikke kunne godkjennes i 2007, da gjeldende plan ikke hadde noen angitt høydebegrensning og byggeforskriftens makshøyde på 9 meter dermed gjaldt.

Høyspentlinje og nettstasjon er lagt inn som 15 bredt fareområde, som også er byggegrense.



Studie bebygd areal, BYA i dag



Godkjent rammesøknad "Årostunet", Arcade Arkitektkontor AS

Mot vest er næringsområdet utvidet i forhold til gjeldende plan, inn på landbruksområdet 20/49 og del av 20/4 som eies av Bjarne Kvåle. Videre er også eiendommene 20/1, 20/182 og

20/ 184 endret til næringsformålet, område for Herberge; utleieleiligheter/ hytte. Dette er i tråd med kommuneplankartet for to siste eiendommene.

Mot øst er formålet for eiendommene 20/12 og 20/91 endret fra landbruk og fritidsboliger til Herberge/ bevertning; leiligheter/ hotell. Terrenget kan her senkes til nivå med veien, og området kan få en høy bebyggelse inn mot det høyere Stifjellet. Det kan etableres utleiligheter, og i dette området som er angitt HB3, eller HB2 kan det bygges hotell.

Landskapsmessig bør dette være et godt grep, som følger opp de forutsetningene som ligger i landskapet, ved å bygge høyt mot det høye og lavere ute på sletta. Slik beholdes, og bygges det opp under den romlige inndelingen av landskapet.

6.1 Illustrasjon av planforslaget

Planens delområder gir mulighet for utbygging av hytter, leiligheter, samt for eksempel terrasseleiligheter. Dette er det vist en studie av tidligere, som rammesøknad fra arkitekt Arne Åmland, datert 26.06.07. På plankartet er vist som område HB2



Rammesøknad terrasseleiligheter Arkitekt Arne Åmland 26.06.2007

6.2 Arkeologisk registrering på land.

Arkeologisk registrering ble gjennomført i periode 3. - 14. november 2008, jf. vedlagte rapport. Det ble brukt to metoder for registrering; prøvestikking og sjakting.

Det ble tatt 8 prøvestikk og 5 sjakter i steinalder lokalitet ID 115566. Prøvestikking og sjaktingen avdekket ingen funn eller strukturer.

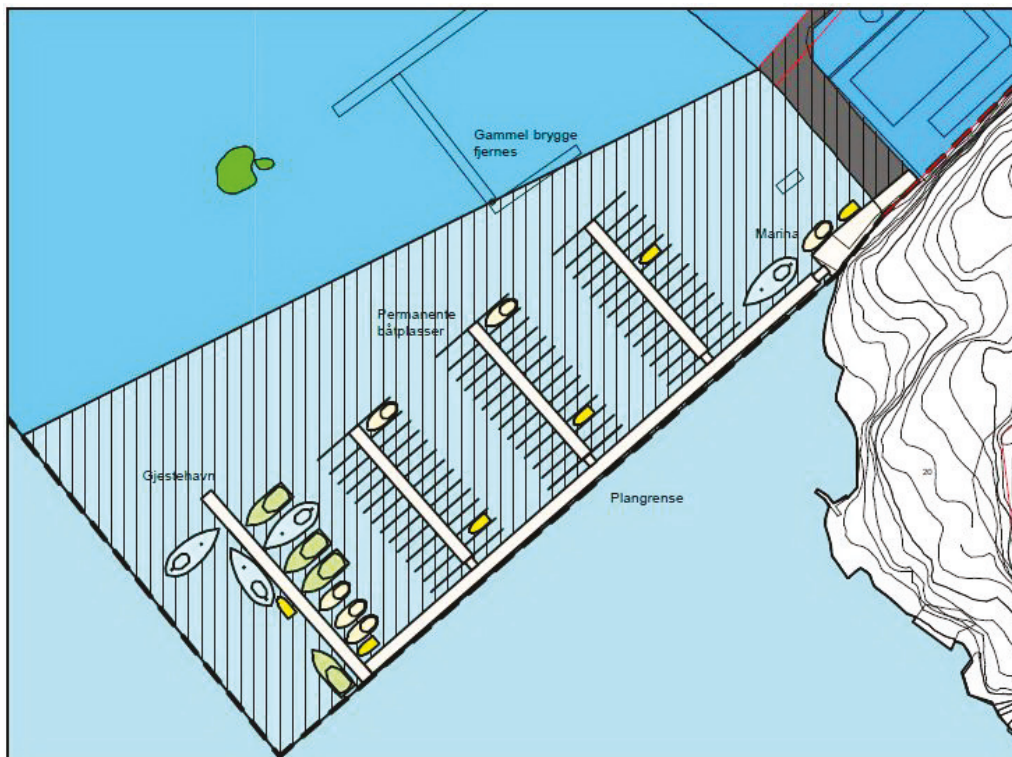
Det ble gravd 42 prøvestikk i steinalder lokalitet ID 115564 og bare to var positive med et flint fragment på hver av de to positive prøvestikkene.

Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet og derfor avskriver fylkeskonservatoren lokalitet ID 115564 og lokalitet ID 115566 som steinalder lokaliteter. Det gjøres oppmerksom på at hvis det i fremtiden skulle ble aktuelt å bygge ut området ved lokalitet ID 115564, må området undersøkes ved maskinell sjakting.

Fylkeskonservatoren har ingen merknader til saken.

6.3 Gjestehavn

Det er lagt til rette for å bygge ut gjestehavn i området ut fra servicebygget. Her vil gjester til feriesenteret kunne leie båt. Videre vil det legges til rette for båtturister, på dagsbesøk eller overnatting. Det kan da anlegges marina med bunkersstasjon og avløpsanlegg.



Gjestehavn

6.4 Arkeologisk registrering under vann.

Sjøfartsmuseet gjennomførte 27.11.2008 en arkeologisk registrering under vann i det aktuelle område for båthavn. De meddeler i sin rapport at det ble befart under forholdsvis lite ideelle forhold. Under befaringen ble det ikke funnet noe kulturhistorisk materiale som er vernet eller fredet etter kulturminneloven §4 eller §14.

NSM har ingen anmerkninger til bygging av båtplasser/ gjestehavn i det området som anvises.

6.5 Naturinteresser, på land og i sjø

Årosstranda ligger nær utløpet til Søgneelva, hvor morenemasser fra istida og aur fra elva har bygget seg opp, og stranda ligger og vasker seg i møtet med sjøen. Slike områder er attraktive for både folk og dyr, og i tillegg er dette et overgangslandskap som kan ha forekomst av spesielle planter og vekster.

Direktoratet for Naturforvaltning peker i sine registreringer for Søgne i Naturbase på nettet, på at denne lokaliteten er et viktig våtmarksområde i sin naturlige tilstand og en tilnærmet urørt elvemunning/ brakkvannsdelta. Det er tatt ut kart fra denne basen, som er vist som vedlegg til planen.

I artsdatene er det vist:

Langs Søgneelva fra jordbruksskolen er det påvist beite- og yngleområder for andefugl.

Ved elevutløpet er det påvist beiteområde for en rekke sjøfugl, og rasteområde for Rødstilk og Gluttsnipe.

På Årosjordet er det påvist raste-, beite- og yngleområde for forskjellig fugl.

I artskart er det påvist livskraftig sandkarse og kystløvetann i strandområdet.

Det er også vist områder med friluftsinnteresser som er statlig sikret. Kyststien går rundt odden og vender inn i planområdet.

Det som fremgår av Direktoratets egen naturbase for sjøområder, er at det er en naturtype registrert, trolig tarevekst i overgangen mellom grunne og dypt vann. Denne ligger i området hvor det i planen er skille mellom badeområde og gjestehavn.

Ut fra denne gjennomgangen er det ikke vår vurdering at det er kommet frem naturinteresser i området som vil være i konflikt med formålene i planen.

6.6 Planfaglig utdyping av løsningene i forslaget

For et næringsområde som dette er det viktig at utviklingen kan skje over tid. Derfor er planforslaget utarbeidet slik at det skal være rom for en fleksibilitet blant annet med hensyn på hvilken form bebyggelsen skal ha.

6.7 Beskrivelse av planens konsekvenser for barn og unge

Stranda og området på Årosanden er en attraktiv ressurs for barn og unge generelt, hvor de kan bli glad i vann, lære å svømme, og drive med sosiale aktiviteter på land.

Barn og unge som besøker feriesenteret vil her kanskje for første gang bli kjent med sjøen og båtlivet. Her er alt samlet innen et oversiktlig område, med voksne til stede.

Som feriesenter må området ha tilbud om en rekke aktiviteter tilrettelagt for barn og unge. Dette er det attraktivt å ha nær stranda og i sentrale deler der en ser og blir sett. I delområdene hvor familier skal bo og oppholde seg vil det være skal det tilrettelegges for lek for mindre barn. Dette er det satt krav om i forbindelse med prosjektering av delområdene.

6.8 Beskrivelse av planens konsekvenser for funksjonshemmede

Hele området er bare svakt hellende, slik at gjestene lett kan ta seg fram mellom de enkelte deler av anlegget. Etter hvert som nye delfelt bygges ut, vil veier få fast dekke, og få bedret tilgjengelighet. Nye høye bygninger vil få heis, og mulighet for parkering helt inntil denne.

I den delen av området som er merket gjestehavn på land, vil det være fast dekke helt ned mot vannet. Her kan det etableres rekkverk med videre slik at funksjonshemmede lettere kan bade. Ellers kan funksjonshemmede som trenger mer hjelp og varmt vann benytte anlegget med badebasseng.

6.9 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

I planleggingen er det benyttet skjema for ROS-analyse fra Fylkesmannen, som benyttes i Kristiansand kommune. Vedlagt. Følgende forhold er nærmere vurdert i planen:

Det er i henhold til flomsonekart fra NVE fare for stormflo i en del av området. Det er satt krav om byggnivå i de aktuelle delområdene, i reguleringsbestemmelsene.

Agder energi har gjort oppmerksom på en høgspenlinje langs veien, samt en nettstasjon. Disse er avmerket som fareområde på plankartet.

7 VEDLEGG:

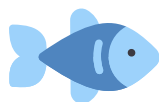
- Reguleringskart
- Reguleringsbestemmelser
- Illustrasjoner til søknad om rammetillatelse siv ark Arne Åmland
- Notat naturverninteresser
- Rapport arkeologisk registrering
- Rapport Sjøfartsmuseet
- ROS- skjema
- Brev med varsel om oppstart
- Annonse
- Adresseliste
- Innkommne innspill til oppstart

Nabolagsprofil

Årossanden 4N

Avstand til sjø

180 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	34 min	🚗
🚆 Nodeland stasjon Linje F5	15 min	🚗 11.2 km
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	17 min	🚗 16.2 km
🚆 Åros Feriesenter Linje 40, 40E, N40	3 min	🚶 0.2 km
🚆 Ytre Åros Linje 40, 40E, N40	5 min	🚶 0.5 km

Avstand til byer

Kristiansand	19 min	🚗
Arendal	1 t 6 min	🚗
Stavanger	3 t 19 min	🚗
Bergen	294.3 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Åros feriesenter	3 min	🚶
🚗 Øygarden 13. Langenes - Kristiansan...	5 min	🚗

Havner i området



- Åros Feriesenter
- Høllen småbåthavn
Drivstoff, matvarer
- Sjøfrakt Sør AS
Drivstoff
- Helgøya brygge
- Hundsøya småbåtsbrygge

Aktiviteter

Årossanden badeplass	3 min	🚶
Åros Ridesenter	8 min	🚶
Høllesanden badeplass	15 min	🚶

Sport

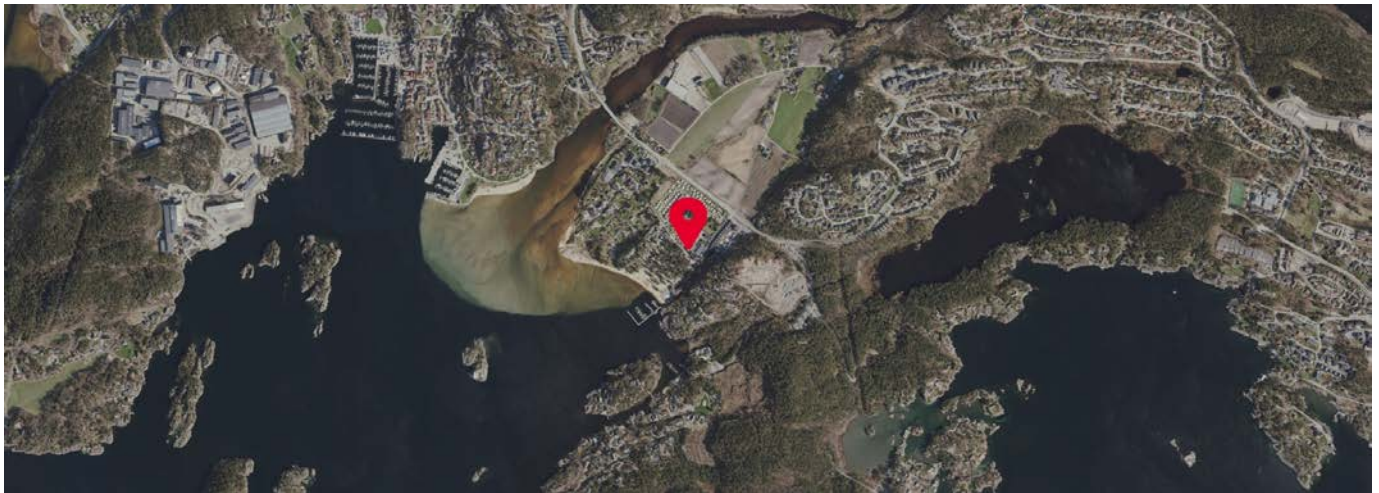
⚽ Giskedalen balløkke Ballspill	9 min	🚶 0.8 km
⚽ Årosskogen Ballspill	13 min	🚶 1.1 km
🏊 Family Sports Club Søgne	5 min	🚗
🏊 PDL Center Søgne	5 min	🚗

Dagligvare

Bunnpris Høllen PostNord	20 min	🚶 1.8 km
Kiwi Tangvall	6 min	🚗

Varer/Tjenester

📦 Brennåsen senter	11 min	🚗
🏪 Apotek 1 Søgne	5 min	🚗



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Årossanden 4N
4640 SØGNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre