

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 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 600,-
Total ink omk.: Kr 3 783 600,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Tahir Tahiraj

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 95/100 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 420, bnr. 92
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1411250283

Lækker hytte på populært feriemål - Kort vei langgrunn badestrand og turområder - 4 soverom -

Flott, oppgradert hytte med flott kjøkken fra Kvik. Rikelig med benk og skapplass 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 4 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:

- Fellesområder med lekeplass og sittegrupper.
- Gangavstand til langgrunn badestrand - midt i blinken for familier med barn!
- Leiligheten har terrasse / balkong og sportsbod.
- Carport

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	31
Nabolagsprofil	150
Budskjema	158

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 44 m² Gang, toalettrom, og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det store soverommet på loftet er delt i 2 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med hekk og terrasse.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Årossanden 4P – 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

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

Innvendig

- Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
- Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

- Bygget er opplyst utført med radonsperre.
- Hytta har malt tretrapp.
- Fritidsboligen har innerdører av tre.

Våtrom

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluker 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 komposittmateriale. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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 ukjent byggegrunn.
- Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
- Bygget 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:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det store soverommet på loftet er delt i 2 soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2020

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- IF Forsikringsselskap

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Entré, bad/vaskerom og stue/kjøkken

2. etasje: Gang, toalettrom og 4 soverom

Terrasse på 21 m².

Carport med bod.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Veggkonstruksjon

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskeorm > Overflater gulv

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Carport og biloppstillingsplass.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold hele dagen.

Forsikringsselskap

IF Forsikringsselskap

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 for 2024.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 690 000

Kommunale avgifter

Kr 12 049

Kommunale avgifter år

2024

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 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 9 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

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

93 600 (Omkostninger totalt)

109 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 783 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 799 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 802 300 (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 93 600

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

15 990 Tilretteleggingsgebyr

1 900 Visninger per stk.

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 89 570

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

30.05.2025































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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250283	

Selger 1 navn
Tahir Tahiraj

Gateadresse	
Årossanden 4P	

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: 1411250283

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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: 1411250283

- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250283

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: 1411250283

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tahir Tahiraj	aa3a22c2a78a9649155b7 817be7a906ffaa25823	28.05.2025 12:54:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250283

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



Kristiansand
kommune

TAHIRAJ TAHIR
SVALÅSRYGGEN 13
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500787142
Kundenr. 4049140
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04049140500000392
Fakturabeløp NOK 3051,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 420/92/0/9/9178 - ÅROSSANDEN 4 P
Eier TAHIRAJ TAHIR

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	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN	110	m3	7,41	1	010124	310324	203,78	25%
FORBRUK VANN, 2023	5,30	m3	5,42	1	141222	311222	28,73	25%
FORBRUK VANN, 2023	101,70	m3	5,85	1	010123	131223	594,95	25%
FRADRAK INNBETALT VANN	1	kr	-614,24	1	010123	311223	-614,24	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1	stk	237,60	1	010124	310324	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP	110	m3	16,32	1	010124	310324	448,80	25%
FORBRUK AVLØP, 2023	5,30	m3	12,28	1	141222	311222	65,08	25%
FORBRUK AVLØP, 2023	101,70	m3	13,72	1	010123	131223	1395,32	25%
FRADRAK INNBETALT AVLØP	1	kr	-1440,60	1	010123	311223	-1440,60	25%
EIENDOMSSKATT	1809500	kr	2,07	1	010124	310324	936,25	
Netto							2628,47	
MVA							423,06	
Øreavrunding							-0,53	
Å betale NOK							3051,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1692,22, MVA: 423,06

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 eFakturareferanse 04049140 AvtaleGiroreferanse 04049140500000392



Kristiansand
kommune

TAHIRAJ TAHIR
SVALÅSRYGGEN 13
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500835892
Kundenr. 4049140
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04049140500000426
Fakturabeløp NOK 3014,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

Eiendom 420/92/0/9/9178 - ÅROSSANDEN 4 P
Eier TAHIRAJ TAHIR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN	110	m3	7,41	1	010424	300624	203,78	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1	stk	237,60	1	010424	300624	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP	110	m3	16,32	1	010424	300624	448,80	25%
EIENDOMSSKATT	1809500	kr	2,07	1	010424	300624	936,25	
Netto							2599,23	
MVA							415,75	
Øreavrunding							-0,98	
Å betale NOK							3014,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1662,98, MVA: 415,75

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

eFakturareferanse

04049140

AvtaleGiroreferanse

04049140500000426



Kristiansand
kommune

TAHIRAJ TAHIR
SVALÅSRYGGEN 13
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500884616
Kundenr. 4049140
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04049140500000459
Fakturabeløp NOK 3014,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

Eiendom 420/92/0/9/9178 - ÅROSSANDEN 4 P
Eier TAHIRAJ TAHIR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN	110	m3	7,41	1	010724	300924	203,78	25%
Forbruk vann								
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1	stk	237,60	1	010724	300924	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP	110	m3	16,32	1	010724	300924	448,80	25%
Forbruk avløp								
EIENDOMSSKATT	1809500	kr	2,07	1	010724	300924	936,25	
			Netto				2599,23	
			MVA				415,75	
			Øreavrounding				-0,98	
			Å betale NOK				3014,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1662,98, MVA: 415,75

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 eFakturareferanse 04049140 AvtaleGiroreferanse 04049140500000459



Kristiansand
kommune

TAHIRAJ TAHIR
SVALÅSRYGGEN 13
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500933385
Kundenr. 4049140
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04049140500000483
Fakturabeløp NOK 2970,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 420/92/0/9/9178 - ÅROSSANDEN 4 P
Eier TAHIRAJ TAHIR

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 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN	9,00	m3	66,69	1/1	300924-311024		66,69	25%
FORBRUK VANN	8,00	m3	59,28	1/1	311024-301124		59,28	25%
FORBRUK VANN	9,00	m3	66,69	1/1	301124-311224		66,69	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 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP	9,00	m3	146,88	1/1	301124-311224		146,88	25%
FORBRUK AVLØP	9,00	m3	146,88	1/1	300924-311024		146,88	25%
FORBRUK AVLØP	8,00	m3	130,56	1/1	311024-301124		130,56	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

eFakturareferanse

04049140

AvtaleGiroreferanse

04049140500000483



Kristiansand
kommune

TAHIRAJ TAHIR
SVALÅSTRYGGEN 13
4645 NODELAND

Eiendom 420/92/0/9/9178 - ÅROSSANDEN 4 P
Eier TAHIRAJ TAHIR

Grunnlag MVA høy sats: 1627,38, MVA: 406,84

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	500933385
Kundenr.	4049140
Fakturadato	24.10.2024
Forfallsdato	20.11.2024
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04049140500000483
Fakturabeløp NOK	2970,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

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

Netto	2563,63
MVA	406,84
Øreavrundning	-0,47
Å betale NOK	2970,00

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

eFakturareferanse

04049140 AvtaleGiroreferanse

04049140500000483

Årsregnskap 2023

Sameiet Årossanden 4

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 926 278 096

Resultatregnskap

Sameiet Årossanden 4

Inntekter og kostnader	Note	2023	2022
Felleskostnader fakturert	1	342 000	192 996
Sum inntekter		342 000	192 996
Felleskostnader fordelt	2	157 519	159 015
Annen driftskostnad	2	108 181	-1
Sum kostnader		265 700	159 015
Driftsresultat		76 300	33 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		209	39
Annen rentekostnad		37	324
Resultat av finansposter		172	-285
Ordinært resultat	3	76 472	33 696
Årsresultat		76 472	33 696
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	76 472	33 696
Sum overføringer		76 472	33 696

Balance

Sameiet Årossanden 4

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	8 910	-90
Sum fordringer		8 910	-90
Bankinnskudd, kontanter o.l.		141 629	53 637
Sum omløpsmidler		150 539	53 547
Sum eiendeler		150 539	53 547

Balanse

Sameiet Årossanden 4

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Annen egenkapital	3	130 019	53 547
Sum opptjent egenkapital		130 019	53 547
Sum egenkapital		130 019	53 547
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 520	0
Sum kortsiktig gjeld		20 520	0
Sum gjeld		20 520	0
Sum egenkapital og gjeld		150 539	53 547

Søgne, 16.04.2024

Styret i Sameiet Årossanden 4

Besa Avdullahu Maxharraj
styreleder

Ajet Gorqaj
styremedlem

Selim Tahiraj
styremedlem

Fred Johannes Lippens
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Felleskostnader fakturert

	2023	2022
Felleskostnader fakturert	342 000	192 996
Sum	342 000	192 996

Note 2 Felleskostnad spesifisert

	2023	2022
Strømkostnad	4 279	6 347
Kommunale avgifter, renovasjon	65 184	64 277
Regnskap	51 218	55 019
Andre kostnader/finansinntekter	14 519	9 622
Leie lokale/Svømmebasseng Åros	108 000	
Brøyting	22 500	23 750
Sum	265 700	159 015

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	53 547	53 547
Årets resultat	76 472	76 472
Pr 31.12.2023	130 019	130 019

Note 4 - Fordringer og gjeld

Sameiet har ikke fordringer med forfall senere enn ett år eller gjeld med forfall senere enn 5 år. Fordringer består av forskuddsbetalte kostnader, kortsiktig gjeld består av leverandørgjeld som normalt gjøres opp i løpet av en måned.

VEDTEKTER for Sameiet Årossanden 4 i Kristiansand kommune

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Årossanden 4. Adressen er Årossanden 4. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 20, bnr. 92 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand Kommune.

Eiendommen er et boligseksjonssameie som består av 18 boligseksjoner som er fordelt iht seksjoneringsbegjæringen og fordelingen spesifisert i tabellen under:

Hytte nr	Seksjons Nr	Formål	Etasje	P-plass	Leilighet/ BRA m²	Sameiebrøk
Årossanden 4A	3	Næring	1 og 2 etg	Se kart		1/18
Årossanden 4B	2	Næring	1 og 2 etg	Se kart		1/18
Årossanden 4C	1	Næring	1 og 2 etg	Se kart		1/18
Årossanden 4D	6	Næring	1 og 2 etg	Se kart		1/18
Årossanden 4E	5	Næring	1 og 2 etg	Se kart		1/18
Årossanden 4F	4	Næring	1 og 2 etg	Se kart		1/18
Årossanden	7	Næring	1 og 2 etg	Se kart		1/18
Årossanden	8	Næring	1 og 2 etg	Carport		1/18
Årossanden	9	Næring	1 og 2 etg	Carport		1/18
Årossanden	10	Næring	1 og 2 etg	Carport		1/18
Årossanden	11	Næring	1 og 2 etg	Carport		1/18
Årossanden	12	Næring	1 og 2 etg	Se kart		1/18
Årossanden	13	Næring	1 og 2 etg	Carport		1/18
Årossanden	14	Næring	1 og 2 etg	Carport		1/18
Årossanden	15	Næring	1 og 2 etg	Carport		1/18
Årossanden	16	Næring	1 og 2 etg	Carport		1/18
Årossanden	17	Næring	1 og 2 etg	Carport		1/18
Årossanden	18	Næring	1 og 2 etg	Se kart		1/18
SUM	18 stk				m²	18/18

Hver seksjon skal bruksrett til en p-plass, enten som del av felles p-plass eller ved carport i tilknyttet egen seksjon.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av seksjonen samt tilleggsareal i samsvar med oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes fellesforpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Kostnader som skal dekkes av alle seksjonene i fellesskap:

- alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eiendommens fellesarealer og felles tekniske anlegg, med fellesarealene i parkeringsområdene fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken.
- drift og vedlikehold av felles lekeplass, samt vedlikehold av felles lekeplass iht. reguleringsplanen.
- Alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, herunder boder og parkeringsplasser skal avtales med styret.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

§ 4

Innvendig vedlikehold

Innvendig og utvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (eventuelt tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler den enkelte sameier fullt ut. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk innvendig og utvendig, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

§ 5

Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Ved eierskifte eller skifte av leietaker kan det påløpe et gebyr til sameiet og forretningsfører.

§ 6

Styret

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på sameiernes vegne i alle forhold som gjelder sameiernes felles rettigheter og forpliktelser. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal ha 3 tre medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styre kan ha vararepresentanter

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år av gangen og kan gjenvelges.

Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører, dersom slik er engasjert av styret.

Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

§ 7

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Alle honorarer skal til enhver tid være markedsmessige.

Alle avtaler som inngås på vegne av sameiet, skal distribueres til alle sameierne.

Styret kan treffe vedtak når minst 2/3 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 8 **Sameiermøtet**

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Sameiermøtet er beslutningsdyktig med det antall sameier som er til stede.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameieme om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal distribueres til samtlige sameiere. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 9 **Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering (første gang)
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap samt budsjett for inneværende år.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10 **Sameiermøtets beslutningsmyndighet**

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer fra seksjonene i fellesskap:

- a) vedtektsendringer
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 11

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 12

Mislighold

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets vedtatte husordensregler, og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 13

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner

§ 27.

§ 14 **Erstatning**

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 15 **Bygningsmessige arbeider**

Utsifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 16 **Habilitetsregler for sameiermøtet og styret**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17 **Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 18 **Særskilte bestemmelser.**

Styret har fastsette retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom, felles parkeringsområder og felles utearealer. Se vedlagte kart.

Av hensyn til ensartet fasade har styret utarbeidet bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, utvendige varmelamper o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Inntil utbyggingsprosjektet med de til sammen 18 hyttene iht. reguleringsplan er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne vedtektsbestemmelsen, som er deler av § 18 kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne delen av § 18 i vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingen av disse 18 hyttene er ferdig utbygget, ferdig reseksjonert, slik at alle 18 hytter har eget seksjons nr. Alle hytter/seksjoner dekker 1 andel av fellesutgiftene pr ferdigstilte hytte.

Særskilte bestemmelser om disponering av felles uteareal og p-plasser i sameiet. P-plassene er tildelt iht kart under her. De seksjonene som ikke har p-plass, har carport i tilknytning til seksjonen.

Disponering av felles uteareal. Alle seksjoner disponerer og vedlikeholder det utearealet som er mellom terrasse og eiendomsgrense samt det arealet som er mellom terrasse ved inngangsparti og felles vei i sameiet.

Denne avtalen om fordeling av felles uteareal og p-plasser er mellom nåværende og fremtidige seksjonseiere i sameiet. Denne fordelingen er iht vedlagte kart under og kan ikke endres uten at den/de berørte seksjonseier(ne) samtykker. Ved salg av seksjonen er seksjonseierne pliktige til å opplyse om denne avtalen før salget inngås.



Søgne / Kristiansand den / 2021

For sameiet Årossanden



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 utnytting 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 beliggenhetskontroll** (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 beliggenhetskontroll" 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-beliggenhetskontroll/>

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.

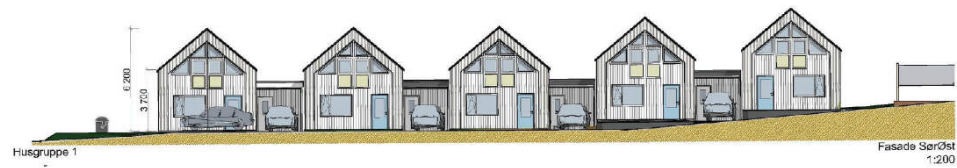
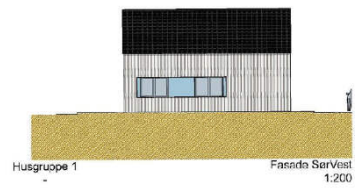
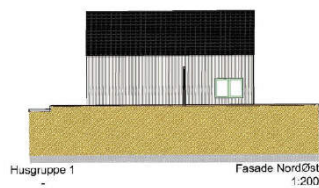
Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morarentesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.

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



NO	Dato:	NO

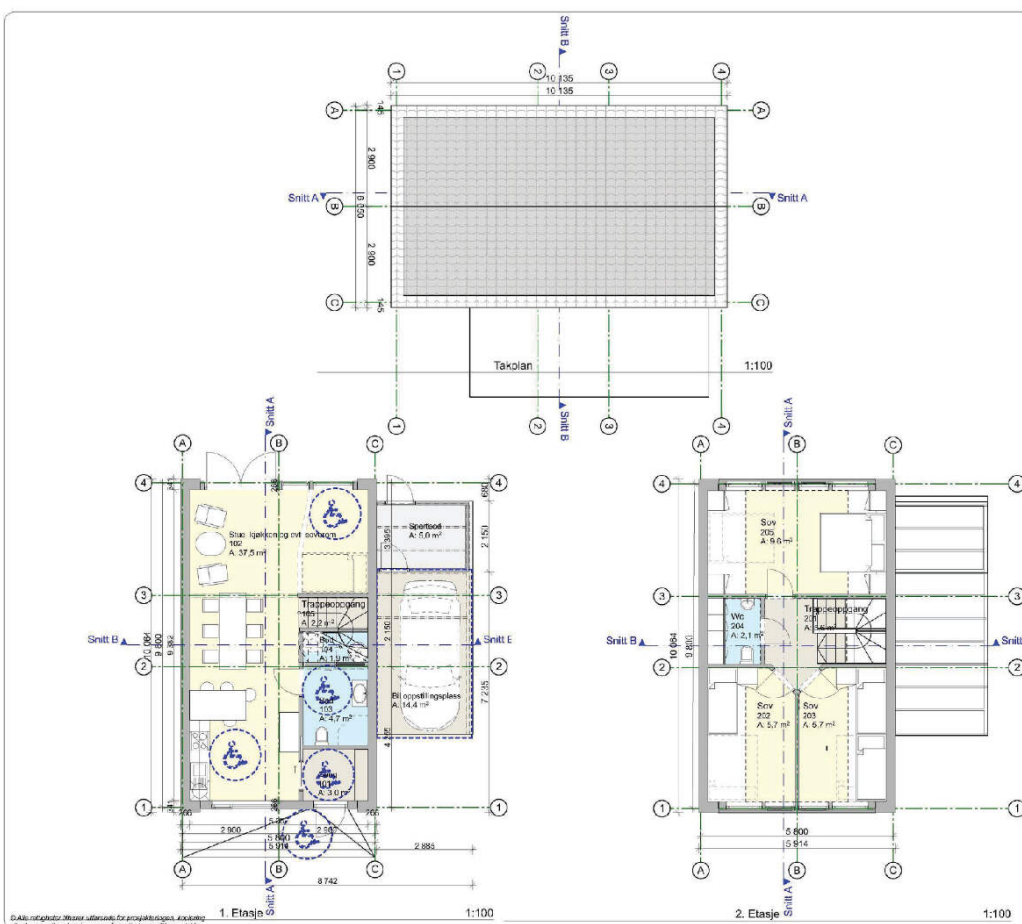
Vedlegg- E12

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

Type tegning:
Fasader Husgruppe 1

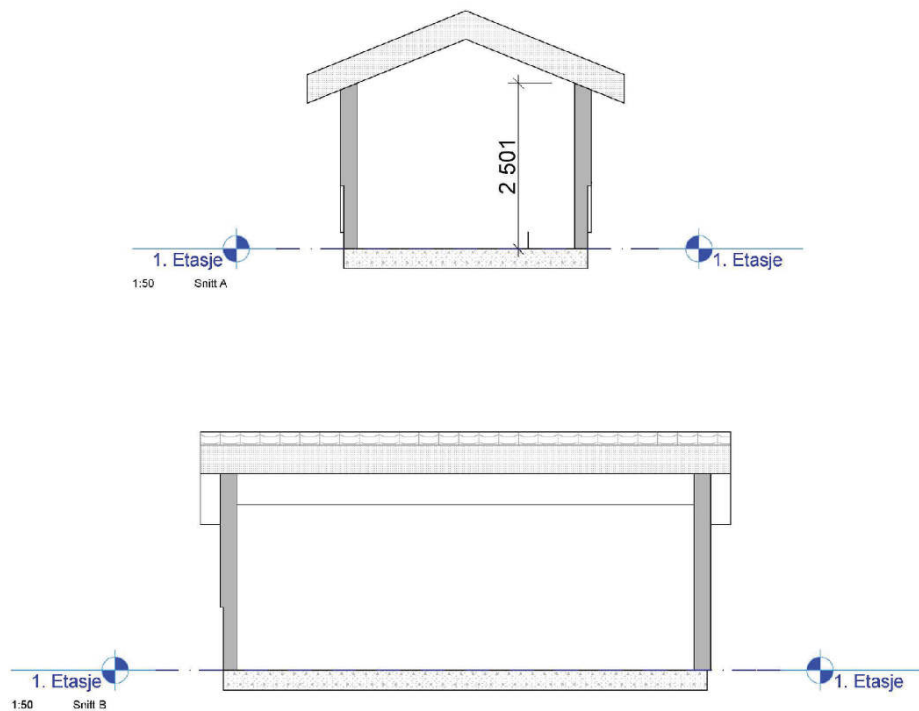
Prosjekt:
Rammesektiad

Målestokk: 1:200	Dato: 05.07.18	Legt: ET	Kontroll: TV	Rev nr: -
Prosjekt nr.: 0438		Tegningsnr.: A40-02		

[illegible]

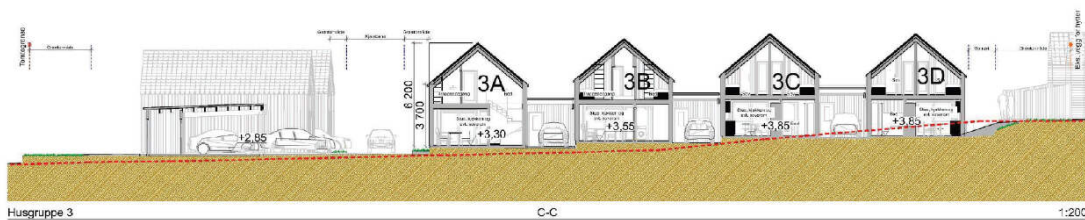
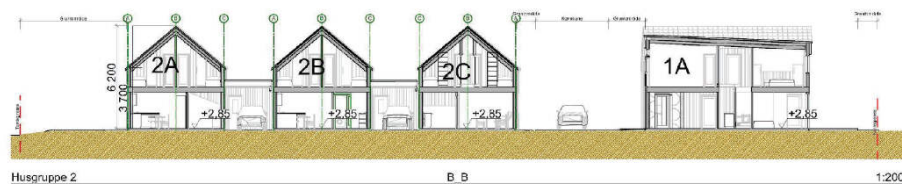
BH	«Client Full Name To whom my letter is sent»
PBL	«»
ARK	«In-house and external use Direct destination, address, and other details»
LARK	«»
RIB	«»
RIBR	«»
RIAKL	«»
RIV	«»
RIVR	«»
RIG	«»

Tittel-dokument: Årssansen A5		Prosjekt-tittel: Årstunet	
Lokalitet og Ansvarshaver av-dokumentet: Lokalitet og Ansvarshaver av-dokumentet		Gitt/Modt: 20/ 92.	
Standard bygg			
 Østveitveien 35, 4600 Indre Østveitveien - Trolvegveien 35 Trolvegveien 35, 4600 Indre Østveitveien			
Type tegning: Plantegninger		Fase: Rammesøknad	
Arkivtittel: T100	Dato: 05.02.98	Tegn: ET	Rev: TV
Prosjekt-nr: A438		Type tegning: A20-O1	



Saksnummer		Type tegn. ng - Bygg/teg - tegner	
20160055		A30-1	
Rev.		Beskrivelse	
-		11.04.16 HAZ / AK	
Dato		Tegn.Kontr.	
-		-	
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: lars.alf@kristjansand.no			
© Tegningene kan ikke kopieres eller offentliggjøre via publikasjoner uten skriftlig samtykke. Se endringsloven §2, §6, §7, §8, §9.			
Tegningens navn			
Snitt A og B			
Prosjekt fase		Målestokk	
Byggemelding		1:50	
Saksnummer	Fag	Dato	
20160055	ARK	11.04.2016	



[illegible]

TROLLVEGG
 Østre Strandgata 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: Remmesknaud
--	---------------------

Målestokk: 1:200, 1:250	Dato: 05.02.18	Regn: ET	Kontroll: TV	Rev.nr: -
Tillegg: Avsl. Saksbehandleringer og endr. plan				
Prosjekt nr.: 3438		Egningssnr.: A30-02		



© Alle rettigheter forbeholdt for prosjektutøveren, knyttet til bruk av disse dokumentene, og forbeholdt alle andre rettigheter.

Vedlegg-

Tilfeldsnummer: Ärossanden AS	Prosjektnavn: Ärostunet
Lokalitet og Ärossanden ga-ef avsluttet bygging	Gnr./Bnr.: 20/92

Standard bygg

TROLLVEGG

Østre Strandgate 31, 4610 Kildesand • Org. nr: 999 688 285
MVA: www.trolveg.no post@trolveg.no

Type tegning:
Fasade Nord og
Vest

Fase:
Rammesøknad

Målestokk: 1:100	Dato: 05.02.18	Tegn: ET	Kontroll: TV	Rev. nr.: -
Prosjekt: A438				
Tegn nr.: A40-1				



© Alla rättigheter förbehållna för projektörerna. Kopiering utan tillstånd är straffbar enligt lagen om skydd för upphovsättarna.

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	#### ####

Målestokk: 1:100	Dato: 05.02.18	Tegn: ET	Kontroll: TV	Rev. nr.: -
Prosjekt: 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 tillegg 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. 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

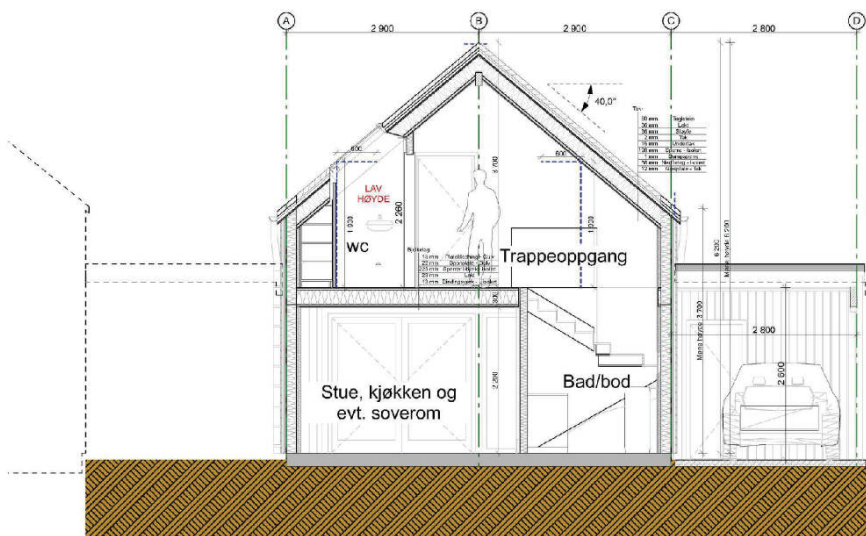
Kopi til:

Årossanden AS Postboks 983 4682 Søgne



© Alla rättigheter förbehållna för projektörslagen. 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		



D'Ale rotigastur Offener anforders for projektöringen, anordning
utan kost i den högsta grad av förändring och utveckling.

[illegible]

BH	77 3 1991
PBL	1991 1991
ARK	1991 1991
LARK	1991 1991
RIB	1991 1991
RIBR	1991 1991
RIAKU	1991 1991
RIV	1991 1991
RIE	1991 1991
RIC	1991 1991

Tittel/duer: FT Bygg	Prosjekt/tema: Årstunet
Lokalt/utv. Ansvarstaker og e-post/telefon:	Gitt/Prøvd: 20/ 92.

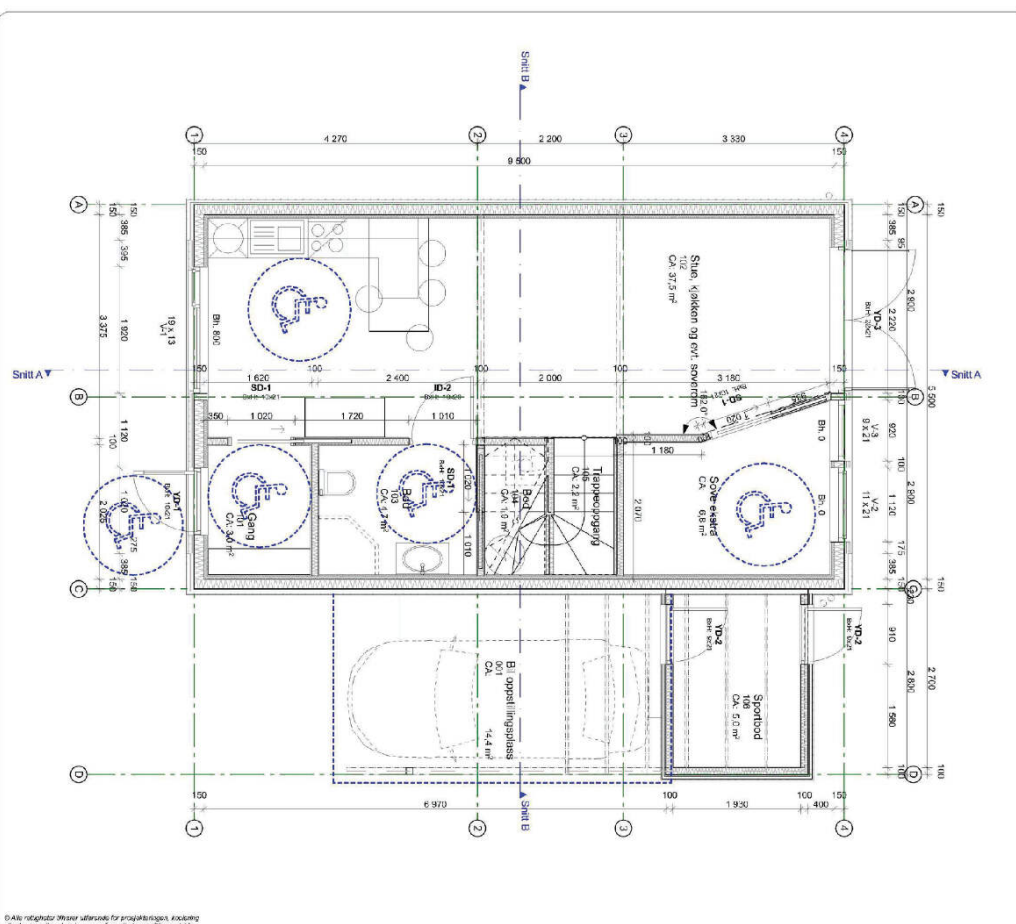
Standard bygg

TROLLVEG

Børre Strandsgate 33, 4610 Trollsåsveien, 0230 og 0231
 Web: www.trollveg.no post@trollveg.no

Trossering: Snitt B	Riser: Arbeidstegninger
-------------------------------	-----------------------------------

Mållstock: 1:50	Dato: 02.06.2019	Tegn: ET	Kontroll: TV	Rev. nr: -
Beteckning: A438				
Projektnr.: A438		Tegn nr.: A30-102		

[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

Tilbudsgiver: FT Bygg	Modtagert dato: Årøstunet
Lokalisering: Århus inden for af- slutning Sønder	Går / Dato: 20 / 92

Universelt bygg



(Børne og voksne) afslutning af bygg og planlægning af
 Voksne, www.trollvegg.no postboks 10000

Type og Plan 1. Etasje	Rør: Arbejdstejninger
---------------------------	--------------------------

Mållstock: 1:50	Dato: 02.06.2019	Tegn: ET	Kontroll: TV	Rev: -
Elevens A-mått enligt gällande standard				
Projektnr.: A438		Tegn nr.: A22-101		



D'Ale rotigastur Offizier utferende for projektöringen, koordinering
eller bestyr av dessa åtgärder, utöver vad som krävs enligt bestämmelserna.

Målestokk: 1:50	Dato: 02.04.2019	Tegn: ET	Kontroll: TV	Rev. nr.: -
Firmanavn: Arntsen tegningsselskap as				
Prosjekt nr.: A438		Tegn nr.: A30-101		



DAlle redigenter Ørner uttrykker forproklamation, omkring
 alle best og store forproklamation, uttrykker alle smått overalt.

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



* 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 hytteeiendommer 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.





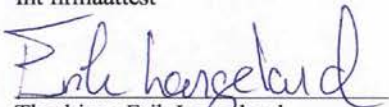
Rettigheter og forpliktelser i henhold til denne avtale kan ikke transporteres, hvis det ikke er særlig nevnt i denne avtale.

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

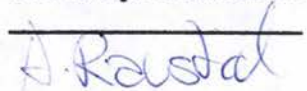
For Årossanden AS, org nr 987 042 648
Iht firmaattest


Thorbjørn Erik Langeland

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

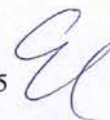
Anita Raustøl
Eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1

Rett kopi bekreftes

 31/1-20

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

Side 5 av 5







KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Årossanden 4P

Dato: 28.05.2025

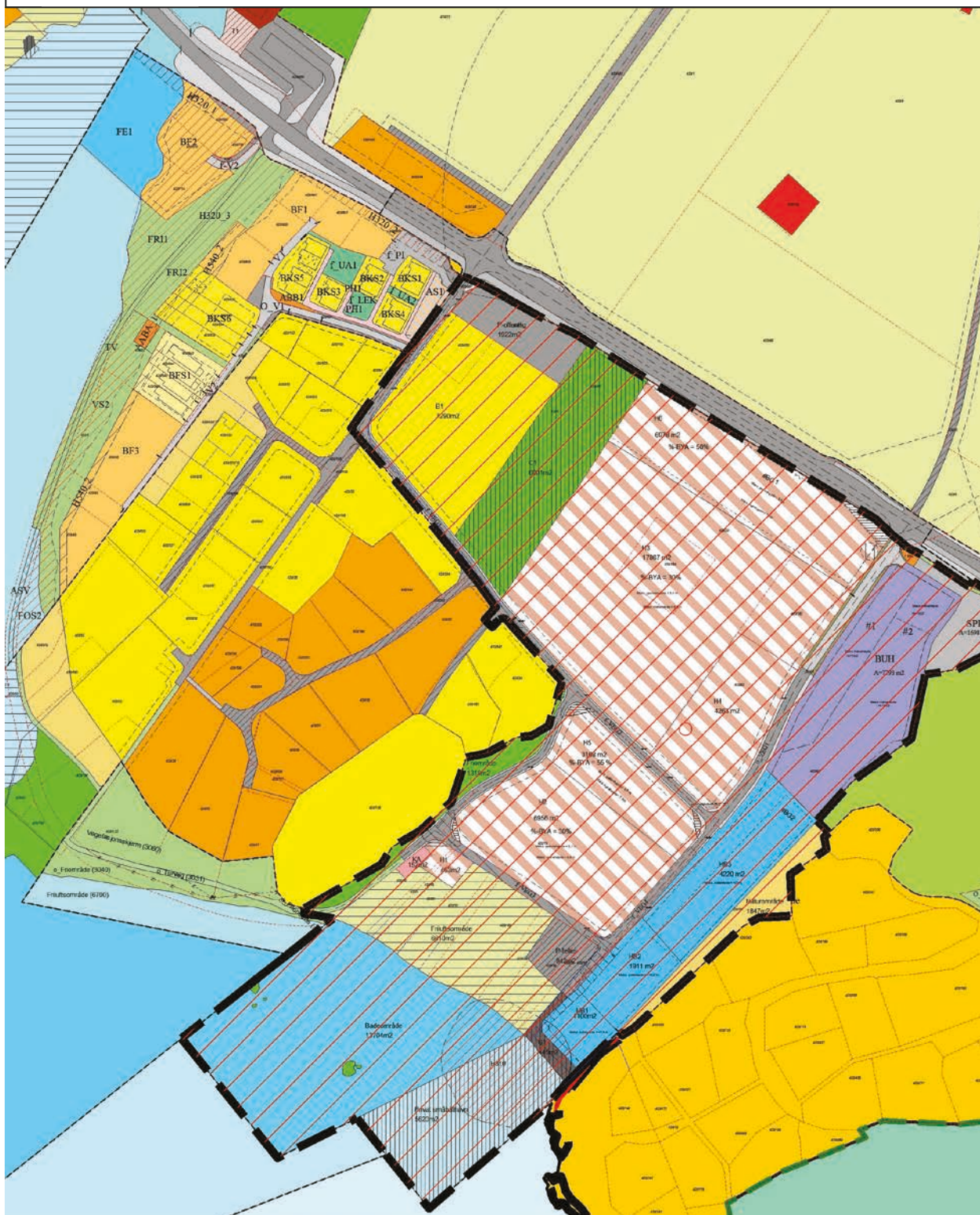
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Åros feriesenter

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

Plan-ID: 1679

Saksnummer: Public 360° 2022021455
Saksnummer: Plan & Build PLAN-22/01833

19.03.2025

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny utvikling av Åros som feriesenter.
Videre ivareta kulturlandskapshensyn og friluftsinteressene i strandsonen.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

For bygg med gulv under kote +3,0 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.

Områdene kan bebygges med grad av utnyttelse og høyder som angitt for det enkelte område. Parkering med målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m 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.

4.1.2 Næringsmessig utleie

I områdene H2-6, 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.

4.1.3 Parkering

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 1 p-plass pr 100 m² administrasjon/svømmeanlegg/kurs og konferanse/bevertningsformål.

4.1.4 Bebyggelse og anlegg - Bolig (felt 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.

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

Det skal utarbeides bebyggelsesplan (etter PBL1985) (detaljplan etter PBL2008) for området.

4.1.5 Bebyggelse og anlegg – Utleiehytter og utleieleiligheter (BUH)

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 5 m² 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 +2,2.

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

4.1.6 Bebyggelse og anlegg – Kombinert formål herberge/utleieleiligheter/utleiehytter (H2-6)

4.1.6.a Felt H1 – Sanitært anlegg

Felt H1 er tatt ut av planen.

4.1.6.b Felt H2-3 – 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 (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 +1,9 og kote +3,0.

Parkeringskjellere som evakueres ved flom kan ligge lavere.

4.1.6.c Felt H4 – Utleieleiligheter/- hytter

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.

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.

Fellesbestemmelser for lekeplass

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

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.).

4.1.6.d Felt H5-6 – 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 #3.

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 +1,9.

4.1.6.e Felt 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.

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

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

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

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

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

4.1.6.f Felt 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 +23. 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 +13,6.

Bebyggelsen trappes mot fjell i øst med minimum 2,5m pr etasje.

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

4.1.7 Bebyggelse og anlegg – Campingplass (C1)

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

4.1.8 Bebyggelse og anlegg – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Privat småbåtanlegg på land, gjestehavn, G1

Området skal ha landfaste anlegg for gjestehavn, båtutleie.

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

4.2.1 Veier og avkjørsler - utforming

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

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.

4.2.2 Annen veigrunn – grøntareal

Området kan benyttes til å legge teknisk infrastruktur og snø.

4.2.3 Stenging av vei

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

4.2.4 Bruk av veigrunn

o_VEG1 og 2 er offentlige.

VEG1 er privat vei i for hytteeiere/beboere i tilstøtende områder

VEG2-4 er private veier for feltene H2-6 og HB1-3.

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

Felt f_P (parkering) er felles for områdene H2-4 og HB1-3.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde

Andre friområder omfatter holmene.

4.3.2 Naturområde

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

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.5.1 Friluftsmål

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.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.6.1 Badeområde i sjø/vann

I badeområdet skal eksisterende bryggeanlegg fjernes. Andre friområder omfatter holmene.

4.6.2 Småbåthavn

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, båttutleie og utleieplasser for utleieleiligheter i H2-6, HB1-3 og BUH. Båtplassene skal øremerkes reiselivsanlegget.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Sikringssone – frisikt (H140)

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.

5.1.2 Sikringssone – flomvern (H190)

Områdene innenfor H190 skal fungere som flomvern.

Innenfor H190_1 skal vei etableres på høyde innenfor: kote +1,9 til kote +2,2.

Innenfor H190_2 skal det etableres flomvern på kote +2,7 i sørlig grense av sikringssonen. Øvrig flomvern skal ligge på minimum kote +1,9 til kote +2,2.

5.1.3 Faresone – ras- og skredfare (H310)

Innenfor H310_1 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.

Innenfor H310_2 skal nye tiltak tilfredsstille krav i Teknisk Forskrift.

5.1.4 Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

Områdene innenfor H370_1 og _2 er ikke tillatt å oppføre hus, parkanlegg, lekeplasser, eller andre innretninger, nærmere nettstasjonen enn 5 meter horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel. Nye tiltak innenfor sonen må avklares med netteier.

5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

5.3.1 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H730)

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

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bestemmelsesområdene #1 og #2 er omtalt under bestemmelse 4.1.5.

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområdet #3 kan det etableres parkeringskjeller/underetasje. Parkeringsanlegget er felles for HB1, HB2, HB3, H2, H3, H5 og H6.

6.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #4

I bestemmelsesområde #4 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.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

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.

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.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Før det tillates utvidelse av småbåtanlegget, jf. § 4.1.8 og 4.6.2 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 igangsettelsestillatelse til området BUH skal vegetasjonsskjerm GV være opparbeidet.

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

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

7.3 Før ferdigattest

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.

7.4 Før ny småbåthavn tas i bruk

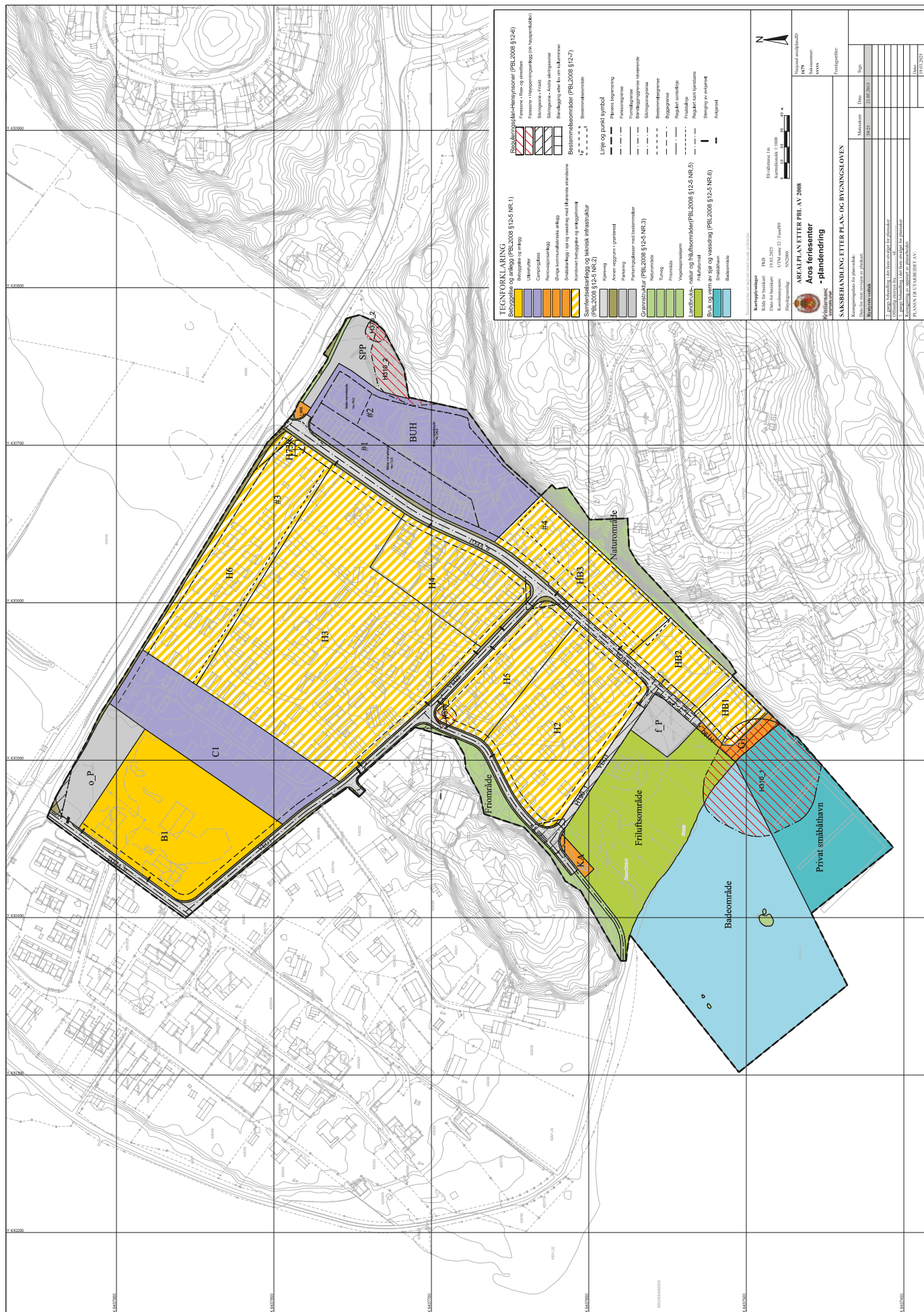
Eksisterende småbåthavn skal fjernes før ny båthavn tas i bruk.

7.5 Rekkefølge i tid

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.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Geoteknisk notat 10253384-02-RIG-NOT-001 «Åros ferieresenter Søgne – Områdeskredfarevurdering iht. NVE veileder 1/2019» datert 24.01.2024».



ÅROS FERIESENTER – ENDRING AV DETALJREGULERING

PLAN ID 20101125

PLANBESKRIVELSE – 20.03.25





INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Bakgrunn for planarbeidet.....	3
2. Planområdet	3
2.1. Planavgrensning	3
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	4
3. Rammer og premisser	5
3.1. Overordna føringer og planer.....	5
3.2. Reguleringsplaner.....	9
4. Planforslaget	13
4.1. Hovedgrep.....	13
4.2. Arealbruk	16
4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak	21
4.4. Samferdselsanlegg – mobilitet.....	25
4.5. Teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og blågrønne løsninger	25
4.6. Grønnstruktur	26
4.7. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)	26
4.8. Barn og unges interesser	26
4.9. Universell utforming	26
4.10. Kulturminner	26
4.11. Næringsinteresser	26
4.12. Risiko- og sårbarhetsanalyse	27
4.13. Luftkvalitet	29
4.14. Lyd og støy	29
4.15. Forurensning	30
4.16. Vannmiljø	30
4.17. Naturmangfold.....	31
4.18. Klima- og miljøkonsekvenser	33
4.19. Folkehelse.....	34
5. Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	35
6. Planprosess og medvirkning	35
6.1. Oppstartsmøte	35
6.2. Varsel om oppstart av planarbeid	35
6.3. Medvirkning	38
7. Forslagsstillers vurdering av planforslaget	40
8. Vedlegg	40

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Forslag til endring av reguleringsplan for Åros Feriesenter fremmes av WSP Norge med bakgrunn i mulighetsstudiet utarbeidet av Novo Arkitekter, på vegne av Åros Feriesenter ved Kristian Herlofsen.

Hensikten med planarbeidet er å utvikle Åros Feriesenter til Sør-Norges mest foretrukne feriedestinasjon. For å kunne gjennomføre denne satsingen må området moderniseres, og man ser behov for å gjøre enkelte endringer i gjeldende reguleringsplan.

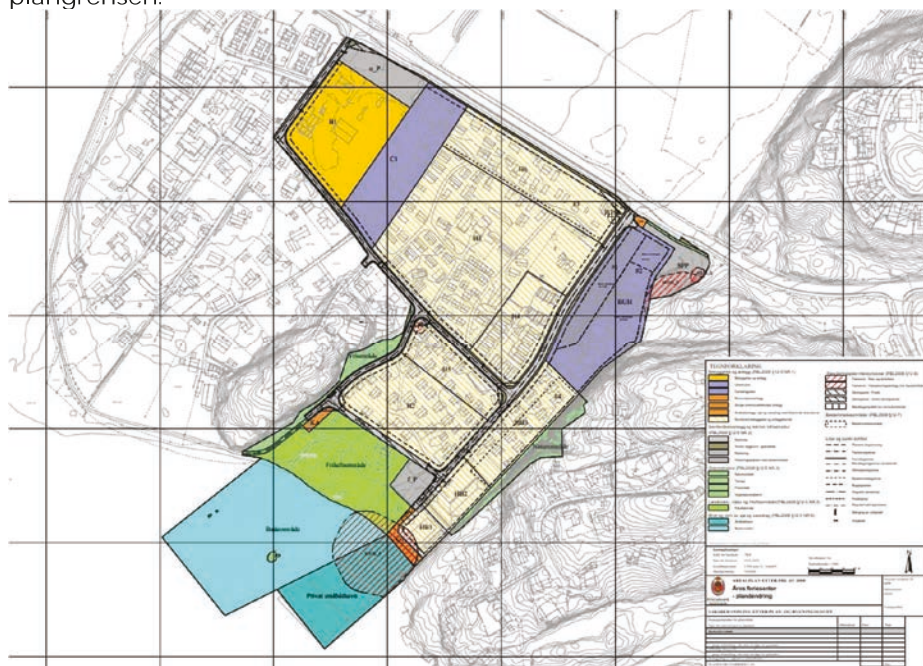
Åros feriesenter har vært eid av familien Herlofsen siden 1970. Siden den gang har turismen, forventninger og måten man ferierer på endret seg. Selv om det er gjort enkelte investeringer opp igjennom årene, ser man nå et behov for å modernisere og utvikle området ytterligere. Det er ønskelig å tilrettelegge for nye og attraktive ferieboliger, resort med gode fasiliteter, og et hotell der man kan holde kurs, konferanse med spa. Gjestehavn og mulighet for camping videreføres, sammen med mulighet for dagligvareutsalg på sommeren. Det er ønskelig å legge til rette for nytt bassengområde med badeland og restaurant/bar. Det hele planlegges med stor gjestekapasitet i bilfrie omgivelser. Store friområder og naturomgivelser bevares som de er.

Foreslått endringer er av mindre karakter og er ikke omfattet av krav om konsekvensutredning.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planområdet ligger på Årosstranda i Søgne, og inkluderer hele arealet i gjeldende reguleringsplan for Åros feriesenter. Endringene som foreslås medfører ikke endringer i plangrensen.



2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

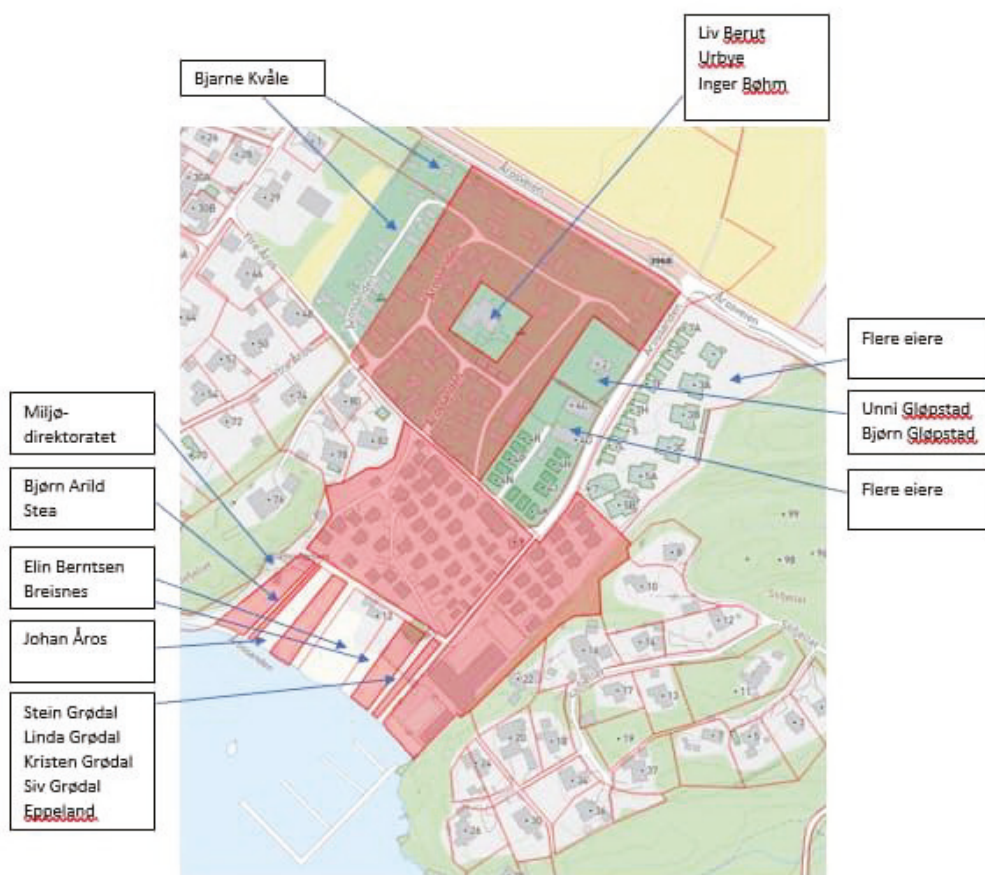
Området er i bruk som feriesenter med ulike typer bebyggelse, fasiliteter, strand og småbåthavn. Det er også områder med private hytter. På feriesenteret er det overnattingsmuligheter i campinghytter, leiligheter og plasser for bobil og campingvogner. Flere av hyttene som hører til feriesenteret har enkel standard og er lite tilpasset dagens behov. Tilhørende feriesenteret er utendørs basseng og strandbar. På området finnes det også fasiliteter som lekeplasser, sandvolleyballbane, minigolf og trampoliner. Det finnes også sanitærbygg, restaurant, kiosk og ladestasjon for elbiler.

Områdene i BUH og H4 er bygd ut i de seinere årene, mens resten av områdene som omfattes av denne planendringen, har det skjedd liten utvikling.



Åros Feriesenter fra syd

Området ligger på et tilnærmet flatt areal mellom Stifjellet og Sandefjellet. I øst er kanten av Stifjellet karakteristisk med naturlig skjæring. I sydøst er det avgrenset av havet og i nordøst av Årosveien. Store arealer er åpne, gressklede områder. I syd mot stranda er det flere store furutrær. Det er behagelig lokalklima og gode solforhold.



Åros Feriesenter eier eiendommer vist med rød farge. Andre eiere er vist i tekstbokser

3. RAMMER OG PREMISSER

3.1. Overordna føringer og planer

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen:

- Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting. I 100-metersbeltet langs sjøen skal det samtidig tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd.
- Grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for allment friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel, strandopphold og bading, bør trygges og forbedres. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen. Disse hensynene skal vektlegges sterkt når kommunen vurderer å godkjenne videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.
- Det må legges vekt på å sikre allmenn tilgjengelighet til sjøen, for eksempel ved ivaretagelse og etablering av strandpromenader, turveier og badeplasser. Det bør



legges vekt på hensynet til universell utforming i denne planleggingen.

- Terrenginngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal legges vekt på å oppnå god tilgjengelighet til strandsonen.
- Tomteopparbeiding, etablering av veier og annen infrastruktur bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig.

Forslag til endret reguleringsplan er i tråd med emnene i statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen vist over. I forslag til endret plan tas det hensyn til naturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Mulighetene for allment friluftsliv forbedres med opparbeiding av nye veier innenfor planområdet og plassering av parkering under bakken. Mulighetene for å ferdes og oppholde seg langs sjøen blir opprettholdt og forbedret ved regulering av kyststi gjennom området, med kobling til etablert kyststi rundt Ytre Åros i vest og fremtidig kyststi på Stifjellet i øst. Det legges vekt på å unngå større terrenginngrep ved å etablere flomvern slik at det ikke blir nødvendig å fylle opp terrenget i delområder nær sjøen.

Regionale planer:

I Regionplan Agder 2030 er det under emnet verdiskaping og bærekraft mål om blant annet:

- Videreutvikle reiselivs- og opplevelsesindustrien
- Ivareta landskap, naturmangfold, friluftsområder, landbruksområder, strandsonen og kulturmiljø for fremtidige generasjoner gjennom utvikling, bruk og vern.

Forslag til endret reguleringsplan er i tråd med, og bygger opp under disse målene.

Kommuneplanen

Samfunnsdelen:

I kommuneplanens samfunnsdel kan foreslåtte endringer ha betydning for følgende satsingsområder:

Attraktiv og miljøvennlig:

- Forslag til endret plan øker kunnskapen om, kartlegger og tar hensyn til miljøtilstand og naturmangfold.
- Forslag til endret plan tilpasser og sikrer mot konsekvensene av klimaendringer i planleggingen

Skapende og kompetent:

- Forslag til endret plan videreutvikler Kristiansand som regionalt tyngdepunkt for besøkende
- Forslag til endret plan videreutvikler eksisterende næringsliv

Overordnet arealstrategi:

Forslag til endret plan forholder seg til overordnet arealstrategi ved å:

- Tilrettelegge for allmennhetens bruk av strandsonen
- Sikre utsatt bebyggelse mot flom, ras og andre uønskede hendelser
- Sikre tilstrekkelig areal for utvikling av eksisterende næringsvirksomhet, samt tilrettelegge for kystbasert næringsutvikling innenfor omgivelsenes tålegrense

Forslag til endret reguleringsplan inneholder ikke endring av arealformål. Hensyn til faresone flom er vist i planbeskrivelsen og i ROS-analysen.

- Flom og erosjon: Tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare og erosjon skal ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Det skal tas høyde for konsekvenser av forventede klimaendringer.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller søknad om tiltak i områder under marin grense, må det dokumenteres tilstrekkelig områdestabilitet før planforslag sendes på høring eller tiltak kan godkjennes.

7

Følgende retningslinjer er relevante for forslag til endret plan:

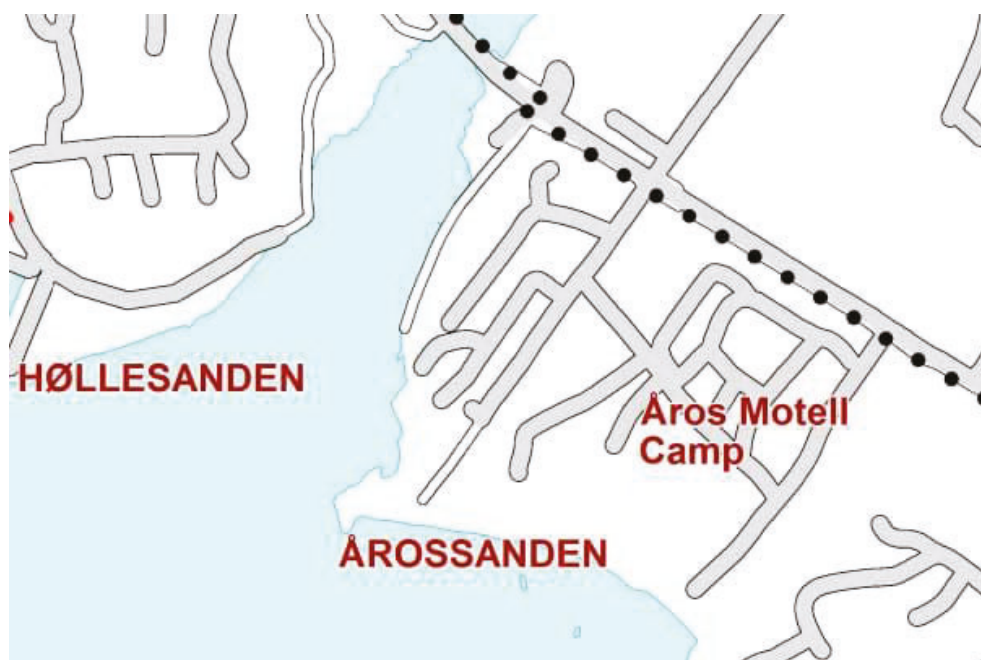
- Arealbruksprinsipper for kystsonen:
- Strandsonen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv der man gjennom helhetlig og planmessig utvikling sikrer hensynet til allmennhetens ferdsel, opphold og rekreasjon blir ivaretatt. Videre utvikling i kystsonen bør i utgangspunktet skje som fortetting av eksisterende områder for bebyggelse.
- Utbygging i kystsonen skal som hovedregel skje gjennom helhetlig og gjennomtenkt planlegging, og ikke stykkevis og delt gjennom dispensasjoner.
- I alle kommunens planer som omfatter kystsonen skal trasé for kyststi vurderes.

I forslag til endret reguleringsplan er allmennhetens ferdsel, opphold og rekreasjon ivaretatt. Utvikling skjer på områder som allerede er bebyggt. Forslag til endret plan fremmes for å oppnå en helhetlig behandling, fremfor flere dispensasjoner. Trase for kyststi er innarbeidet i forslag til endret plan. Dette sikrer at fremtidig kyststi kan videreføres østover mot Stifjellet.

Kommunedelplan for sykkel

Utenfor planområdet i nord viser kommunedelplan for sykkel eksisterende gang/sykkelveg på Årosveien. Forslag til endret plan har ikke innvirkning på gang- og sykkelvegen.

Utsnitt fra kommunedelplan for sykkel:



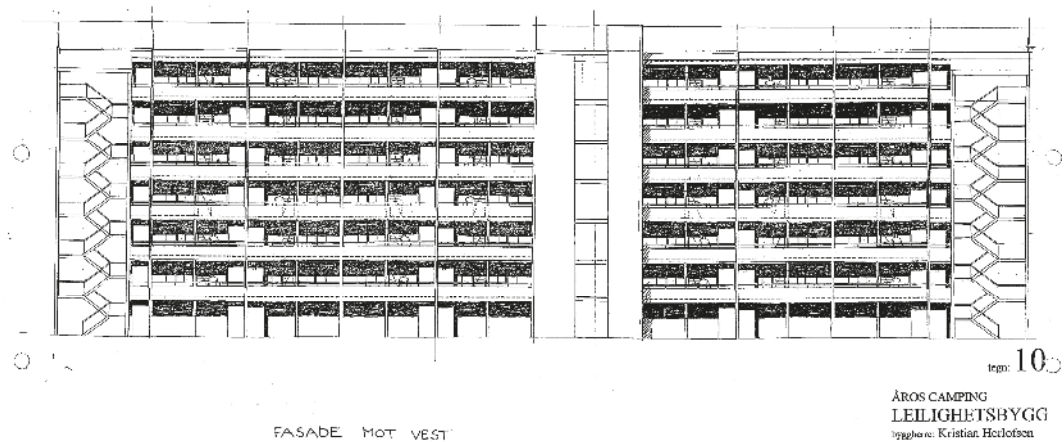
3.2. Reguleringsplaner



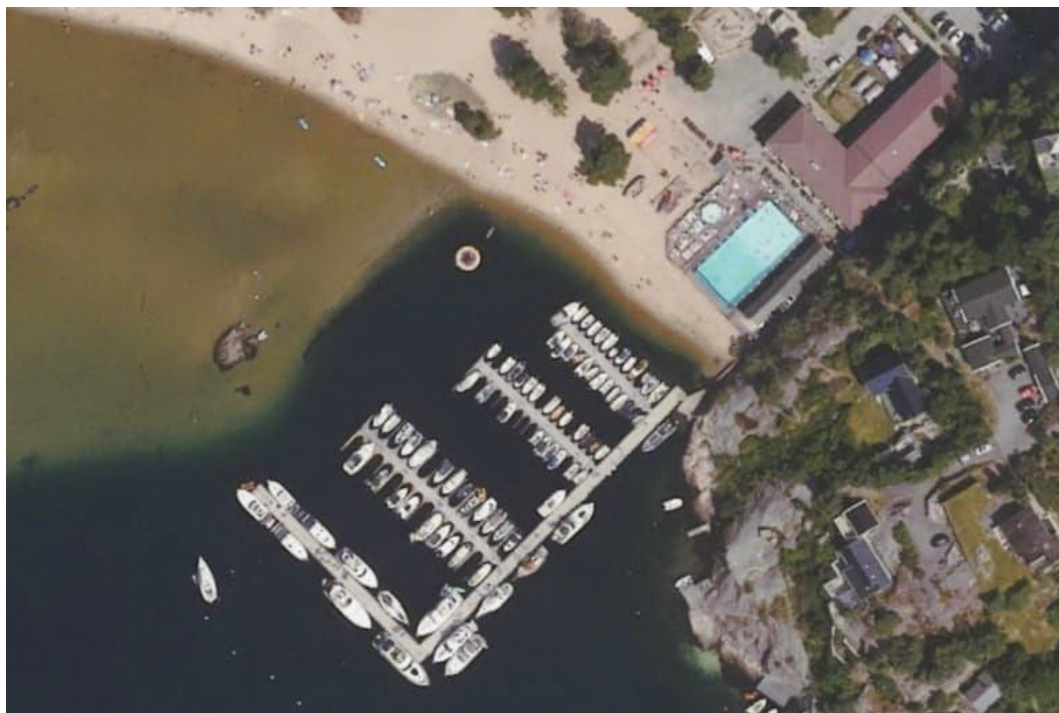
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan: Åros feriesenter

Gjeldende reguleringsplan er vedtatt av Søgne kommune 25.11.10. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for langsiktig utvikling av feriesenteret ved å regulere utbygging av utleiehytter, leiligheter, hotell og gjestehavn.

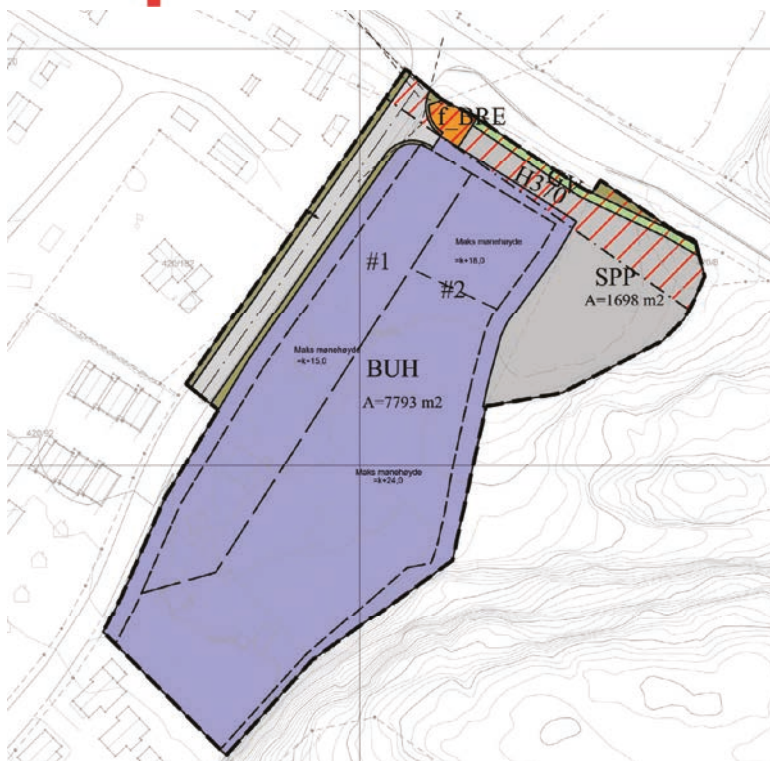
Reguleringsplanen hjemler blant annet terrasseblokker mot Stifjellet:



Deler av gjeldende reguleringsplan ble endret 24.06.21. Dette gjelder området i sydøst. Foreslått endring var å øke antall båtplasser i det etablerte bryggeanlegget fra 75 plasser til 125 plasser. Bryggeanlegget ble ikke utvidet i areal. Hensikten var å få plass til flere mindre båter innenfor samme areal.



Ortofoto av bryggeanlegget



Utsnitt av mindre endring av reguleringsplan for Åros feriesenter.

Deler av gjeldende reguleringsplan ble endret 11.11.2021. Dette gjelder området i nordøst. Foreslåtte endringer var følgende:

- Slå sammen felt HB4 og HB5 til felles formål BUH.
- Fjerne arealformålene hotell og bevertning
- Etablere felles parkering med formål SPP.
- Etablere felles nedgravd avfallsløsning.
- Tillate bodrekker utenfor byggegrense i øst mot fjellsiden.
- Tillate støttemur mot Årossanden.
- Utvide planavgrensning i nord-øst på 420/10 for å løse krav til parkering.
- Flytte inn- og utkjørsel lengre nord.
- Endre frisiktlinjene i krysset mellom Årossanden og Årosveien slik at de følger gjeldende krav fra Ingeniørvesenet og Statens vegvesen.
- Sikre krav om høyder og helning for forstøtningsmurer i naturstein.
- Legge til rette for grønnstruktur – vegetasjonsskjerm mellom parkering og Årosveien.
- Redusere krav til parkering.
- Sikring av planens intensjon om utleie om sommeren.

Hovedgrepet med planendringen er å samle parkeringsareal under terreng og bebyggelse, for å rydde opp i parkeringsutfordringer og skape bilfrie gater og tun. Det skal etableres flere ulike typer ferieboliger, fra hotell til større familieenheter for å imøtekomme en større kundegruppe. Område for hotell, kurs og konferansesenter med utanlegg vil bli vesentlig oppgradert i forhold til dagens situasjon. Campingvirksomheten opprettholdes, og det skal tilrettelegges egen plass for bobiler.

4. PLANFORSLAGET

4.1. Hovedgrep

Hovedgrepet med planendringen er å samle parkeringsareal under terreng og bebyggelse, for å rydde opp i parkeringsutfordringer og skape bilfrie gater og tun. Endringene er i tråd med § 1.1 formål med planen; tilrettelegge for ny utvikling av Åros som feriesenter og videre ivareta kulturlandskapshensyn og friluftsinnteressene i planen.

Det skal etableres flere ulike typer ferieboliger, fra hotell til større familieenheter for å imøtekomme en større kundegruppe. Område for hotell, kurs og konferansesenter med utanlegg vil bli vesentlig oppgradert i forhold til dagens resepsjon med leiligheter. Camping skal opprettholdes for deler av området, og det kan tilrettelegges egen plass for bobiler.

Formålet med planendringen er å tilpasse deler av planen for å gi bedre forutsetninger for etablering av hotell, kurs- og bevertningsarealer uten at dette er til ulempe for omkringliggende eiendommer. I tillegg er det foreslått endringer som gir mulighet for større variasjon av boligtyper og utnyttelse med tanke på fjernvirkning, sol og utsikt. Utnyttelse mot sjø er redusert, mot at utnyttelse øker noe i områder lenger borte fra sjø. Samlet utnyttelse er lik som i eksisterende reguleringsplan, men omfordelt. I tillegg er det lagt tydeligere føringer, og incentiv for å benytte parkering i egne parkeringsanlegg for å sluse bort mest mulig biltrafikk fra området.

I forslag til ny plan vil de områdene vi har endret (unntatt H4 og BUH) inneholde mellom 150 til 190 boenheter, avhengig av størrelse på enheter i kjede/rekke i H5 og H6. Hvorav det er planlagt ca. 60 hotell-leiligheter. Se vedlagte illustrasjoner.

Endringene som foreslås er av mindre karakterer. Mulighetsstudiet er basert på gjeldende reguleringsplan. Ved oppstart av planarbeidet er det varslet følgende endringer:

- Øke gesims/mønehøyde fra 3,1/5,5m til 5,5/7,5 m for deler av H3 og deler av H2.
- Vurdere ny sikringssone for høyspent som er lagt i bakken.
- Justere avgrensing mellom HB2 og HB3 innenfor samme arealformål
- Redusere mønehøyde fra C+14 til C+12,2
- Åpne for andre takformer.
- Inkludere parkering under bebyggelse i p-kjeller.

Områder i gjeldende reguleringsplan som foreslås endret er vist med rød farge:



Ut over endringene varslet ved oppstart er det foreslått noen endringer i tillegg:

- Etablering av flomvern mellom stranda og byggeområder
- Etablering av støyskjerm i delfelt HB1 mot Stifjellet
- Utvidelse av kommunalteknisk anlegg KA
- Fjernet H1
- Mindre oppryddinger av siktsoner/byggegrenser og fareområder (høyspent og snøskred)

Endringene er kommet etter høringen og innspill fra Kristiansand kommune og infomøte med hytteeiere på Stifjellet samt utredning av bølgepåvirkning og stormflo.

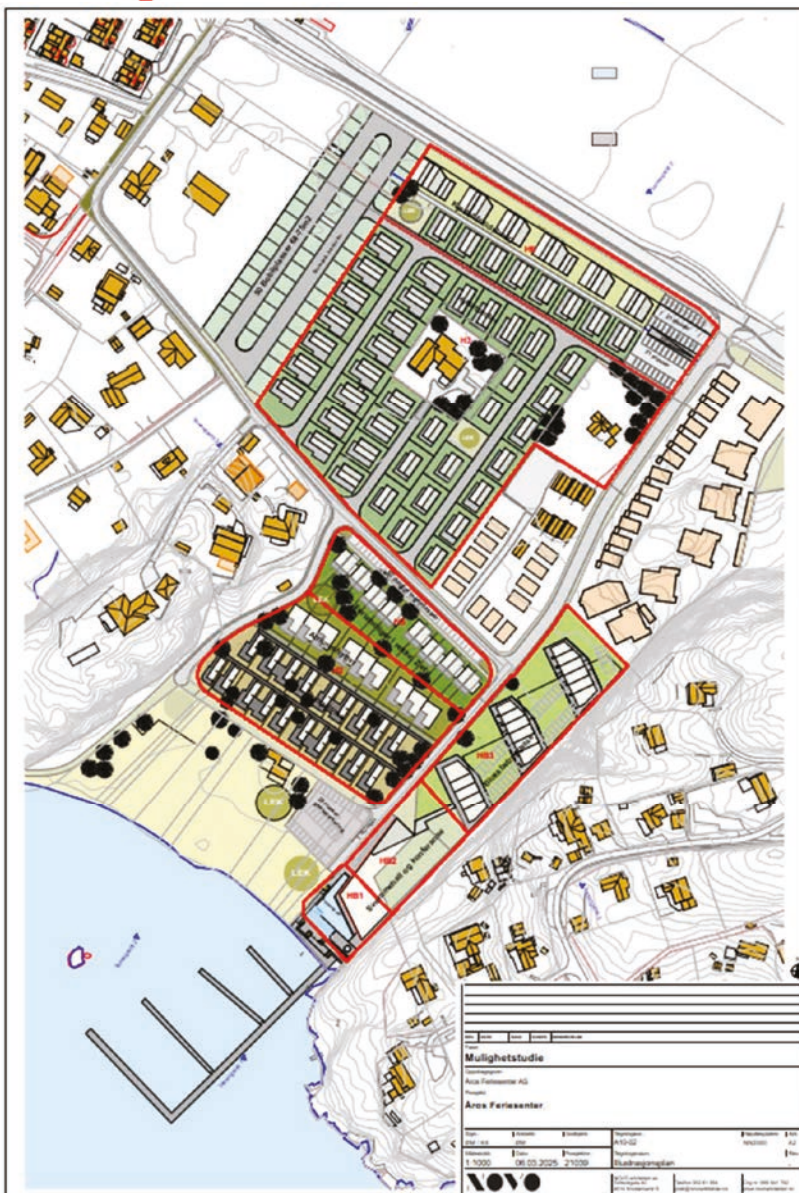
Følgende endringer inngår i planforslaget:

- Økt gesims/mønehøyde til 5,5/7,5 m for delområdene H5 og H6
- Sikringssone for høyspentledning fjernes. Oppdatert byggegrense mot fylkesveien.
- Ny avgrensing mellom delområdene HB2 og HB3 for å gi plass til parkeringsanlegg
- Redusert byggehøyde for delområdene HB1 og HB2
- Mulighet for økt variasjon i takvinkel og takform
- Mulighet for parkering under bakken i delfelt H6

- Mulighet for å etablere flomvern mellom stranda og byggeområder
- Mulighet for å etablere støyskjerm i delfelt HB1 mot Stifjellet
- Endret planeringshøyder
- Mulighet for å bevare eller gjenoppbygge trapp mellom Stifjellet og feriesenteret



Illustrasjon, forslag til ny bebyggelse, NOVO Arkitekter



Situasjonsplan

4.2. Arealbruk

Planområdetets størrelse er totalt ca. 110 000 m². Det består av:

- Byggeområder, fordelt på: Bolig, sanitæranlegg, utleieleiligheter/hytter og hotell/utleieleiligheter/bevertning.
- Trafikkområder, fordelt på: Kjøreveg, annen veggrunn og parkering
- Offentlige friområder, fordelt på: Friområde, turveg, badeområde
- Fareområde: Høyspenningsanlegg
- Spesialområder, fordelt på: Campingplass, naturområde, privat småbåtanlegg sjø, privat småbåtanlegg land, kommunalteknisk anlegg og frisiktsone ved veg.
- Fellesområder: Felles avkjørsel og felles parkeringsplass.

I gjeldende detaljregulering er det avsatt ulike delområder. Disse videreføres, med følgende forslag til endringer:

H2 og H5 – Ferieboliger

- Vei i eksisterende reguleringsplan opprettholdes, men får karakter som strandpromenade
- På 1 og 2. rekke fra strand ligger små strandhus/bungalows på 30-40m2, delvis plassert i sand.
- 3.rekke består av lave atriumshytter med plass til større familie
- Godt plassert bak atriumshytter er det foreslått 1,5-2 etasjers hytte med plass til 1 og 2 familier
- Samtlige enheter har gode solforhold og sikt mot sjø
- Noe felles parkering mot vei i nord





H3 og H6 – Ferieboliger og parkeringskjeller

- Ferieboliger med privat hage og solplass, ca 70m²
- Ferieboliger, 1-2 etg i rekke ut mot vei i nord, bygges over p-kjeller under terreng. Rekke bygges tett for å fungere som støyskjerm for øvrig bebyggelse.
- P-kjeller, plasser på terreng kan benyttes av gjester.
- Flere soner for lek mellom bebyggelsen



C1 – Bobil og camping

50 bobil/campingplasser



HB3 Terrassert blokkbebyggelse med ferieleiligheter

- Hotell/ferieleiligheter
- Leiligheter i ulike størrelser
- Tilknyttet kurs- og konferansesenter med spa, badeanlegg og servering
- Terrassert mot nordvest, avtrappende høyder mot sørvest
- Parkeringshus på gateplan mot fjell i sørøst, innkjøring ved BUH
- Samtlige boenheter solrike og med utsikt



HB1-2 Kurs og konferansesenter, illustrasjonen viser endret takform.

- Nytt kurs og konferansesenter
- Spa og innendørs basseng
- Utebasseng
- Restaurant
- Takterrasse med servering og aktiviteter



4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak

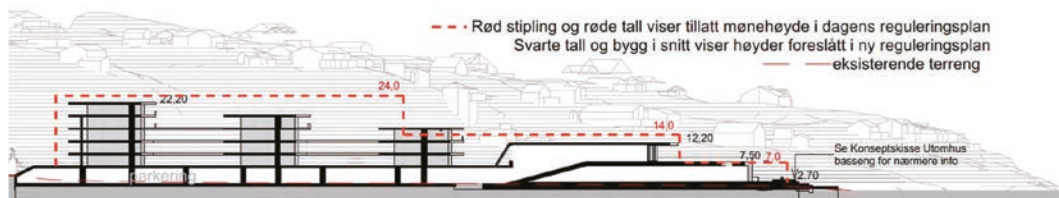
For H6 skal gesims og mønehøyde for bakerste rekke til økes til GH+5m MH +7,5. Dette er for å kunne etablere ferieleiligheter som fungerer delvis som støyskjerm mot veien og danner tun innenfor feriesenteret. Området får da en egen avgrensing. Hensynssone høyspent revideres, ettersom luftspenn nå ligger i bakken.

For H5, vil gesims og mønehøyde for bakerste rekke økes til GH +5 og MH + 7,5. Området vil få egen avgrensing.

Innfor HB1 legges parkering under terreng og høydene økes til MH 7,5. Det foreslås også å endre takform. Istedenfor valmtak er det nå lagt til rette for flatt tak med lavere høyde, men at det legges til rette for takterrasse.

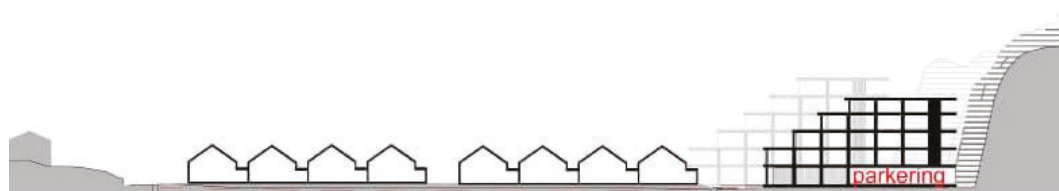
HB2 - Endre takform, endre gesimshøyde til +12,2m dette er en reduksjon fra c +14), Det er behov for å justere formålsgrænse mellom HB2 og HB3 internt. Disse områdene har samme formål, så det er kun avgrensinga mellom HB2 og HB3 som endres.

For HB3 skal parkering etableres under terreng, eventuelt må det reguleres høyere utnyttelse BRA for å etablere tilstrekkelige parkeringsplasser. Bestemmelsene om trapping av bebyggelse skjerpes for dette området.



Endringene som foreslås i planen er små, men vil gi store fordeler for stedets funksjonelle og miljømessige kvalitet. Hovedgrepet med å få bort trafikk og parkering på bakkeplan vil gi et bedre miljø for ferierende gjester og trygghet for barnefamilier. Samtidig har det en miljøeffekt generelt ettersom man heller velger å gå fremfor å ta bilen dersom parkeringsplassen er et stykke fra hytta. Med oppgradering og moderne anlegg vil dette også medføre mer effektiv drift og bedre energiløsninger. Hovedformålet som feriesenter opprettholdes, men tilpasses flere brukergrupper og markedet i turistnæringen.

Endringene som foreslås vil få virkninger for landskap og omgivelser, sammenliknet med å bygge etter gjeldende plan. Det foreslås økt mønehøyde på enkelte steder for å skjerme øvrig bebyggelse mot støy og støv fra veien, og danne hyggelige tun. Dette vil ikke gi negative virkninger eller konsekvenser for øvrig bebyggelse rundt feriesenteret. Slik forslaget er illustrert, viser dette en helhetlig utforming, trapping av bebyggelse og bedre tilpassing til landskap og omgivelser enn i gjeldende plan. I områdene der det legges opp til blokkbebyggelse reduseres høyden. Nedtrapping av bebyggelsen er sikret i planens bestemmelser.



Snitt av bebyggelse sett fra syd. Parkering er lagt inn under ny bebyggelse mot Stifjellet

Tillatt utnyttelse i gjeldende plan:

Delfeltene HB1 – HB2:

Maks 85 % BRA , inkl parkeringsplass 18 m²

HB1 = 935 m² (str delfelt 1100 m²) Maks gesims/mønehøyde c +5,5 m / c +7 m

HB2 = 2123 m² (str delfelt 2498 m²) Maks gesims/mønehøyde c +8,5 m / c +14 m



Delfeltet HB3:

Maks 135 % BRA, inkl parkeringsplass på 18 m² = 4901 m² (str delfelt 3631 m²)

Maks høyde c+24 (gesims og møne)

Delfeltene H2 – H3:

BYA maks 35 % inkl parkeringsplass 18 m².

Maks gesims – mønehøyde: c+ 3,1 m – c + 5,5 m

Tillatt utnyttelse i forslag til endret plan:

HB1:

Maks 85 % BRA. Tillatt utnyttelse 935 m². Gesims/mønehøyde: 7,5m

HB2:

Maks 135 % BRA. Gesims/mønehøyde: 12,2 m, tillatt utnyttelse: 2579 m²

HB3: Maks 135 % BRA. Tillatt utnyttelse: 5697 m²

H2: Maks 30% BYA = 2086 m². Maks gesims – mønehøyde: c+ 3,1 m – c + 5,5 m

H3: Maks 30% BYA= 5360m². Maks gesims – mønehøyde: c+ 3,1 m – c + 5,5 m

H5: Maks 55% BYA=1742m². Maks gesims – mønehøyde: c+ 5,5 m – c + 7,5 m

H6: Maks 50% BYA=3489m². Maks gesims – mønehøyde: c+ 5,5 m – c + 7,5 m

Oversikt antall boenheter eksisterende og fremtidig situasjon:

Antallet boenheter er ikke regulert i dagens reguleringsplan og heller ikke i forslag til endring av planen. I skisseforslag som grunnlag for endring er det vist til sammen 186 boenheter, fordelt på 60 leiligheter i HB3, og øvrige 126 fordelt i de ulike delområdene. Det samme antallet kan bygges etter dagens regulering.

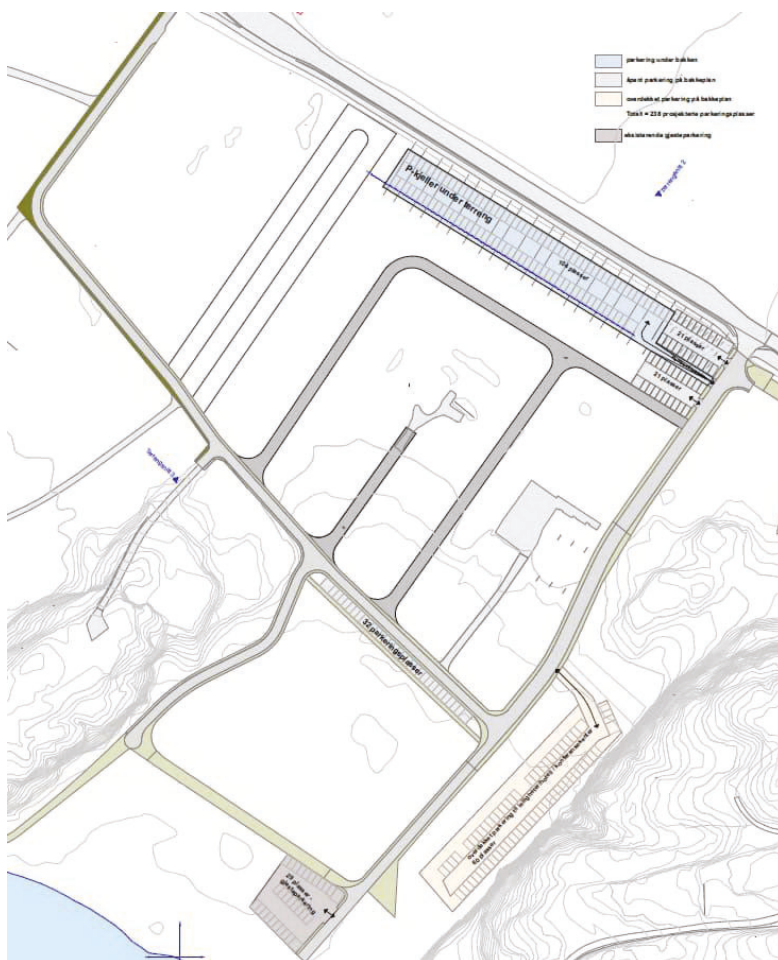
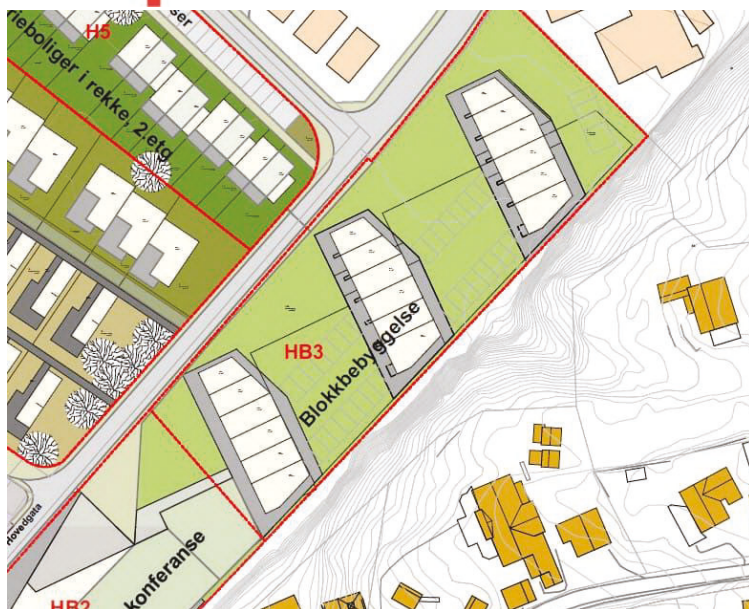
Parkering

Det settes makskrav til parkering, i motsetning til dagens plan, hvor det ikke er regulert en parkeringsbegrensning annet enn ved utnyttelse. I delområde H2 og H3 reduseres utnyttelsen med areal tilsvarende ca. 1 p-plass pr boenhet, mot at parkeringsplassen etableres i p-anlegg. Det er tilrettelagt for ca. 160 plasser i parkeringskjeller og parkeringsanlegg under HB3 (bestemmelsesområde 1 og 2), i tillegg til 78 åpne plasser på terreng. Dette vil redusere biltrafikk i området.

Innenfor byggeområdene H2, H3, H5, H6, HB1, HB2 og HB3 kan det etableres maks 1,5 p-plasser pr boenhet og 1 p-plass pr 100m² administrasjon/svømmeanlegg/kurs og konferanse/bevertningsformål (inkl. ansatteparkering)

Utforming av fasadene i parkeringsanlegg, HB3

Parkeringa i 1.etg, HB3 er vist i snitt og illustrasjoner. Bestemmelsesområdet sikrer at parkeringa er tilbaketrukket fra vei mot fjellskjæring og bestemmelsene sier at anlegget skal være overdekket og at det skal etableres andre funksjoner og/eller uteoppholdsareal over og mellom parkeringsanlegg og vei. Intensjonen er altså at parkeringsanlegget ikke skal være synlig, men at restarealene mot veien skal brukes til andre formål, eksempelvis servicefunksjoner, leiligheter mm Disse fasadene har dermed samme uttrykk som bygget ellers.



4.4. Samferdselsanlegg – mobilitet

Veier internt i planområdet er vist på plankartet med bredder, avkjørsler, frisiktsoner m.m. Mellom delområdene H2 og HB3 er det vist bom over veien. Endret plan foreslår å etablere parkering under bakken og under bebyggelse. Dette vil fjerne biler fra overflateparkering og gi internveier karakter av strandpromener.

4.5. Teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Nord i planområdet, mot Årosveien, viser plankartet faresone for høyspenningsanlegg.



Her var det tidligere høyspentledning i luftspenn. Dette er nå lagt under bakken. Bildene viser situasjonen i juni 2019 og mai 2022:



Juni 2019



Mai 2022

Informasjon om høyspentkabler under bakken ansees som kraftsensitiv informasjon. Det skal derfor ikke tegnes inn på plankartet og faresonen i gjeldende reguleringsplan skal ikke videreføres. Fra kabelen er det byggeforbudssone på 2 meter på hver side fra kabelen. Byggeforbudssonen ivaretas gjennom avtale med grunneier og/eller gravemelding til veieier. Dette er etter dialog med netteier GlitreNett i løpet av planprosessen.



I vedlagt VA-rammeplan utarbeidet av Multiconsult beskrives håndtering av overvann, spillvann, vann og sløkkevann. For å redusere overvannsmengden fra området er det foreslått i stor grad lokal overvannshåndtering. Det er lagt opp til permeable dekker og infiltrasjon i grunnen. Det er sett på potensielle flomveier for området. For å sikre tilstrekkelige flomveier må terrenget formes slik at det heller vekk fra bygninger, og at det føres trygt til resipient. Det foreslås å håndtere mest mulig overvann lokalt, med blågrønne løsninger.

4.6. Grønnstruktur

I forslag til endret plan legges det til rette for etablering av kyststi gjennom området, med kobling til etablert kyststi rundt Ytre Åros i vest og fremtidig kyststi på Stifjellet i øst. Friluftsområdet på Årossanden blir ikke berørt av foreslåtte endringer. Kyststien gjennom planområdet er vist under pkt 4.19 Folkehelse.

4.7. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)

Planforslaget har ikke konsekvenser for eksisterende sosial infrastruktur og medfører ikke behov for flere barnehage-/skoleplasser, helse- og kulturtilbud eller annen tjenesteyting.

4.8. Barn og unges interesser

Innenfor området er det flere tilbud for barn og unge. Åros er et populært sted med stor sandstrand og gode forhold for lek og bading. Ut over dette finnes det lekeplass, ronsestativer, minigolf og badebasseng blant annet. Forslag til endret plan berører ikke barn og unges interesser.

4.9. Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flatt. Nye byggverk og utearealer vil utføres i tråd med krav i Plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift.

4.10. Kulturminner

Det er utført arkeologisk registrering i området i 2008. På land ved Vest-Agder fylkeskommune og i sjø ved Norsk Sjøfartsmuseum.

På land ble det tatt prøvestikk og gravd sjakter. Det ble ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområdet og fylkeskonservatoren avskrev registrerte lokaliteter.

I sjø ble det foretatt befaring med dykker fra flytebrygga og fra stranda. Under befaringen ble det ikke funnet kulturhistorisk materiale som er vernet eller fredet etter Kulturminneloven. Det var ingen anmerkninger fra Norsk Sjøfartsmuseum.

Ved varsel om oppstart for dette planarbeidet har ikke Agder fylkeskommune meldt inn behov for nye undersøkelser.

4.11. Næringsinteresser

Målet med forslag til endret reguleringsplan er å utvikle Åros Feriesenter til Sør-Norges mest foretrukne feriedestinasjon. For å kunne gjennomføre denne satsingen må området moderniseres. Det er ønskelig å tilrettelegge for nye og attraktive ferieboliger, resort med



gode fasiliteter, og et hotell der man kan holde kurs og konferanse med spa. Gjestehavnen og campingen videreføres, sammen med dagligvareutsalget på sommeren. For å øke attraktiviteten ytterligere legges det til rette for nytt bassengområde med badeland og restaurant/bar

4.12. Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS- analyse er fylt ut og følger planforslaget som vedlegg. I analysen er følgende emner merket av.

- Skredfare
- Stormflo

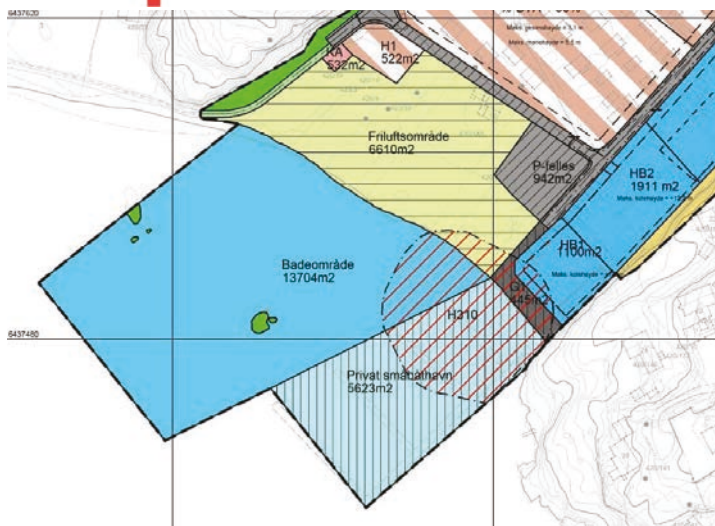
Områdeskredfarevurdering iht. NVE veileder 1/2019.
Det vises til vedlagte utredning.

Planområdet ligger under marin grense, og det er mangelfullt med geotekniske grunnundersøkelser i planområdet. Det kan således ikke utelukkes at det er forekomster av sprøbruddmateriale/kvikkleire i området. Planområdet må derfor utredes mht. fare for områdeskred jfr. NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Basert på terrengkriterier samt observasjon av bergblotninger i området så vurderes hoveddelen av planområdet å ikke ligge innenfor et potensielt aktsomhetsområde for store områdeskred for arealer med grunnforhold bestående av sprøbruddmateriale/kvikkleire (kvikkleire faresone). Sikkerheten mht. store områdeskred i dette området er dermed tilfredsstillende.

Området nærmeste strandlinjen ved småbåthavna er, basert på topografi i området og antagelse om at det er kvikkleire i grunnen, å betrakte som en kvikkleire faresone med lav faregrad. Dersom det skal bygges ut i dette området må det utføres en mer detaljert vurdering av områdestabilitet og dokumenteres hvilken løsning som evt. er valgt for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mht. områdeskred.

Det konkluderes med at tiltaket kan gjennomføres, men det stilles en rekke krav. Det skal i reguleringsplanen avsettes en hensynssone (H310, se utsnitt nedenfor) for ras- og skredfare med tilhørende reguleringsbestemmelser basert på angitt faresone. Videre skal det blant annet foretas geotekniske grunnundersøkelser, og det aktuelle tiltaket skal prosjekteres slik at tilfredsstillende stabilitetsforhold ivaretas, både i anleggs- og permanentfasen.



Stormflo/bølger og bølgepåvirkning

Det vises til vedlagte utredning.

Eiendommen grenser til sjø og ligger eksponert til for bølger fra sørlige retninger. Dette notatet gir en vurdering av bølgeforplantning mot planområde, stormflo og tilhørende overskylling inn over terrenget. Resultatet angir trygg kotehøyde og distanse fra sjøen som er nødvendig for å holde de overskyllende vannmengdene under akseptabelt nivå. For planlegging av reiselivsanlegget Åros feriesenter anbefales det å forholde seg til sikkerhetsklasse F2 iht. TEK17, som gir en dimensjonerende stille vannstand med 200 års gjentaksintervall inkludert klimapåslag på 1.81 m rel. NN2000. Med dagens terreng vil deler av området ligge under vann ved en 200-årshendelse med klimapåslag. I tillegg må det tas hensyn til bølgeforhold som kan opptre samtidig med høy vannstand og føre til overskylling lenger inn over land.

Det er beregnet signifikant bølgehøyde og overskylling ved det planlagte området for utbygging. Signifikant bølgehøyde med 200 års gjentaksintervall er fastsatt til 0.8 m ved Ovs2 og 0.3 m ved område Ovs1.

Resultatene viser at veien som grenser opp mot område H2 (merket med Osv1) bør ligge på kotehøyde 1.9 m rel. NN2000 for å ligge over stille vannstand med 200 års returperiode og klimapåslag, bygg i område H2 anbefales også ligge på minst kote 1.9 m. Flomsikring foran område HB1 (merket med Osv2) bør ligge på minst kote 2.7 m rel. NN2000 for holde overskyllingen under 600 l/m som gjelder for trygg ferdsel på kronen. Merk at hvis bygninger som ikke er dimensjonert for overskylling skal stå rett bak kronen og vannet ikke dreneres, gjelder en annen grenseverdi og flomsikringen bør ligge på kote 3.1 m rel. NN2000 (for vertikal vegg, 3.2m for skrå vegg). For planlagt plassering av bygg på kote 2.2 m i 10-15 m avstand fra veggen i Ovs2 kreves dreneringskapasitet for overskyllende vann.



4.13. Luftkvalitet

Kommunens luftsonekart viser ingen markeringer for planområdet. Dette gjelder både NO2 og PM10 svevestøv.

4.14. Lyd og støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, er vurdert i planforslaget. Retningslinjen er begrenset til 8 ulike støykilder; vei, jernbane, flyplasser, industribedrifter, havner og terminaler, skytebaner for lette våpen, øvingsbaner for motorsport samt vindmøller. Det er ikke registrert røde eller gule støysoner innenfor planområdet fra disse støykildene.



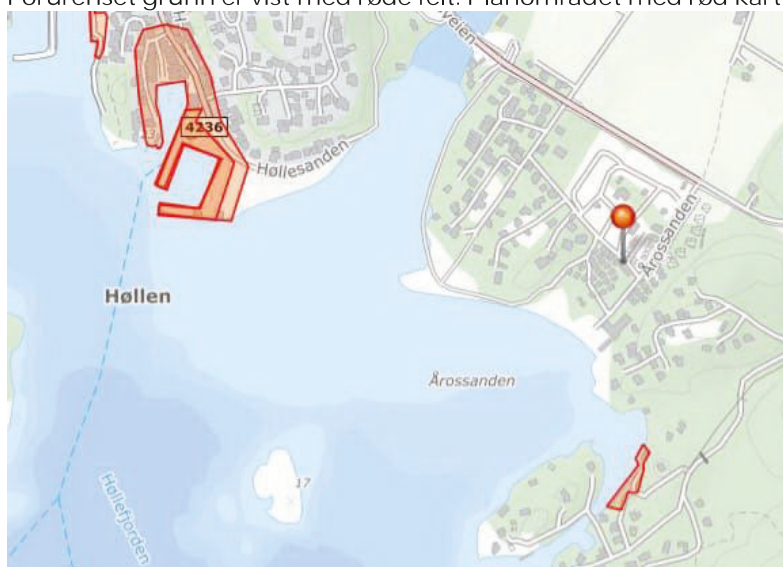
Støy fra feriesenteret som for eksempel ved arrangementer er regulert ved vedtak i tidligere Søgne kommune, sist i 2019. Det er gitt pålegg som omhandler blant annet antall arrangementer, tidsperioder, øvre grense for lydnivå i dB ved yttervegg hos nærmeste nabo og låsing av miksepult med hensyn til bassnivå. Dette er tiltak som er i tråd med anbefalinger i Helsedirektoratets veileder til arrangører og kommune: Musikkanlegg og helse.

Vedtaket ble senere påklaget, men opprettholdt av kommuneoverlegen i Søgne og oversendt Fylkesmannen i Agder i 2019. Fylkesmannen opprettholdt Søgne kommunes vedtak og ba kommunen følge opp tiltakene Åros Strandbar ble pålagt.

I prosessen med endring av gjeldende reguleringsplan er forhold rundt støy fra virksomheten drøftet i infomøte 10.05.23

4.15. Forurensning

Det er ikke mistanke om forurensning i grunnen fra tidligere virksomheter. Planforslaget hjemler ikke tiltak som forurenser eller avgir utslipp. Forurenset grunn er vist med røde felt. Planområdet med rød kartnål.



Kilder: Kristiansand kommune og Miljødirektoratet

4.16. Vannmiljø

Planforslaget inneholder ikke arealendringer eller fysiske inngrep i og langs vassdrag eller kystområder.

4.17. Naturmangfold

I løpet av de siste årene er det utført flere fagrapporter om miljø og natur innenfor planområdet.

2008 - Naturnotat, gjeldende reguleringsplan, Asplan Viak:
Notatet konkluderer med at det ikke er naturinteresser i området som er i konflikt med formålene i reguleringsplanen.

2015 – Notat, utvidelse av kapasitet i småbåthavna, Multiconsult:
Rapporten konkluderer med at kapasitetsøkningen ikke medfører økt belastning på miljøet til skade for sårbare naturtyper i nærheten.

2020 – Miljøvurdering småbåthavn, Cowi:
Rapporten konkluderer med at endringen i antall båtplasser ikke har betydning for totalsituasjonen og heller ikke gir økt miljøbelastning i Høllefjorden.

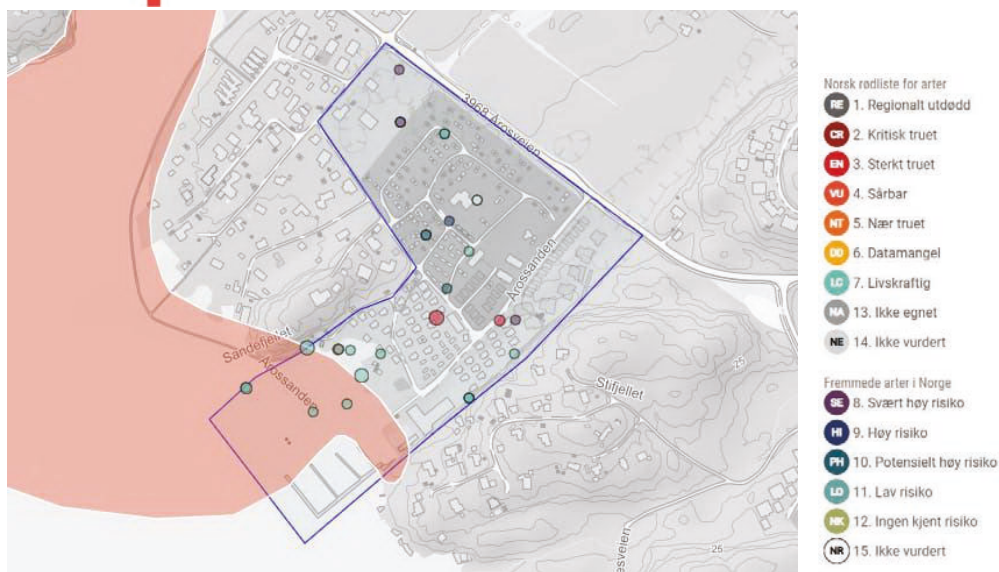
2020 – Faglig vurdering av påvirkning på fuglelivet ved utvidelse av båthavna, Cowi:
I rapporten foreslås det avbøtende tiltak for å redusere konfliktnivået. Ved gjennomføring av tiltakene vil fuglelivet bli skjermet i større grad.

Vurdering av foreslåtte endringer i reguleringsplanen opp mot naturforhold, biologisk mangfold, og plante- og dyreliv er vist i rapporten Vurdering naturmangfold vedlagt planbeskrivelsen.



Kart fra naturbase

Kart over naturtyper viser brakkvannsdeltaet ved utløpet av Søgneelva med stort grønt skravert felt. Ålegrasssamfunn er vist med lys grønn og finnes vest for småbåthavna og syd for Stifjellet. Innerst i Trosevika er det registrert strandeng. De foreslåtte endringene er utenfor områdene som er registrert i Naturbase.



Kart fra Artsdatabanken
Størrelsen på sirkelene viser antall observasjoner i punktet.

Kart fra Artsdatabanken viser flere funn innenfor området. To arter er sterkt truet. Disse er Ask innenfor karplanter og Storspove innenfor fugler. Nær truet er tre fuglearter: Gråspurv, Tyrkerdue og Rødstilk. Sårbare arter er Sjøorre, Svartand og Ærfugl. Utover dette er de fleste registreringene livskraftige arter, både blant karplanter, fugler, lav, pattedyr og fluer. Det finnes også flere arter som er registrert i Fremmedartlista, tidligere kjent som svartelista. Fullstendig liste over alle registrerte arter innenfor området finnes i notatet vurdering av naturmangfold som vedlegg til planbeskrivelsen.

Ved forslag til endring av reguleringsplan er de konkrete endringene vurdert opp mot §§ 8 – 12 i Naturmangfoldloven. Vurderinger er basert på informasjon fra offentlige databaser, tidligere utredninger og notater og lokal kunnskap om området.

Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig for å vurdere foreslåtte endringer opp mot naturforhold, biologisk mangfold, og plante- og dyreliv.

Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8 – 12:

- §8 Kunnskapsgrunnlaget.
Området er godt undersøkt med hensyn til naturmangfold i flere rapporter siden 2009. Registreringer i Naturbaser og Artsdatabanken er vist vedlegg til planbeskrivelsen. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig for å vurdere foreslåtte endringer opp mot naturforhold, biologisk mangfold, og plante- og dyreliv. Det ansees ikke som nødvendig med tilleggsregistreringer i forbindelse med dette planarbeidet.

Foreslåtte endringer er følgende:

- Øke gesims/mønehøyde for deler av H3 og deler av H2:
Endringen gjelder mindre økning av tillatt byggehøyde innenfor samme formål. Det er vurdert til ikke å ha påvirkning på naturmangfoldet.
- Sikringssone for høyspent lagt i bakken.
Dette er en kartteknisk endring for å vise eksisterende situasjon. Tiltaket er allerede utført av netteier. Ved kraftledninger i luftspenn er det fare for kollisjon og i noen

tilfeller ved 22 kV ledninger elektrokusjon av fugler ved sammenstøt. Jordkabling er det eneste tiltaket som fullstendig eliminerer problemet med kollisjon. Det er særlig viktig med denne typen tiltak i avifaunistiske områder som ved utløpet av Søgneelva.

- Justere avgrensing mellom HB2 og HB3 innenfor samme arealformål
Dette gjelder endring mellom to delområder ved å flytte en linje i plankartet. Det er samme arealformål Hotell/Utleieleiligheter/bevertning på disse delområdene innenfor reguleringsplanen. Endringen er vurdert til ikke å ha påvirkning på naturmangfoldet.
- Redusere mønehøyde fra C+14 til C+12,2
Denne endringen gjør at reguleringsplanen tilpasses skisseprosjektet i forkant av planprosessen. Reduksjon i tillatt byggehøyde vurderes til ikke å ha påvirkning på naturmangfoldet.
- Åpne for andre takformer.
I bestemmelsene er det krav om helhetlig takvinkel/form/takform, samt både møne- og gesimshøyder. Endringer med hensyn til dette forholdet er vurdert til ikke å ha betydning for naturmangfoldet.
- Inkludere parkering under bebyggelse i p-kjeller.
Parkering under bebyggelse og under bakken kan gi større grønne områder på bakken. Større grønne områder kan være positivt for blant annet fugler. Det antas likevel å ha liten betydning totalt sett for naturmangfoldet. I høysesong for feriesenteret er det stor andel menneskelig aktivitet innenfor området.
- I dagens reguleringsplan er tillatt planeringsnivå/gulvnivå for H2 lagt på kote 2,2. I forslag til ny plan er tillatt planeringshøyde/gulvnivå satt til kote 1,9. Innenfor området er det flere store trær. Det vil dermed bli mindre jordmengde over røttene til eksisterende trær.
- §9 Føre-var prinsippet
Føre-var-prinsippet får anvendelse når det ikke er tilstrekkelig kunnskap om naturmangfold eller virkningene på naturmangfoldet. I dette tilfellet er det vurdert å være tilstrekkelig kunnskap, jmfør kunnskapsgrunnlaget i § 8.
- §10 Samlet belastning
Foreslåtte endringer er vurdert til å ha liten samlet belastning for artene innenfor området.
- §11 Kostnader
Tiltakshaver dekker kostnadene for å hindre skader på naturmangfoldet. I dette tilfellet gjelder det tiltaket ved etablering av flomvoll, fremfor andre tiltak som kunne medført skade på naturmangfoldet som for eksempel heving av byggegrunn ved påfylling av masser i områder med trær.
- §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Foreslåtte endringer i reguleringsplanen er vurdert til ikke å gi ytterlige belastninger på naturmangfoldet.

4.18. Klima- og miljøkonsekvenser

Foreslåtte endringer er av mindre karakter og har ikke vesentlige konsekvenser for klima og miljø ut over gjeldende reguleringsplan.

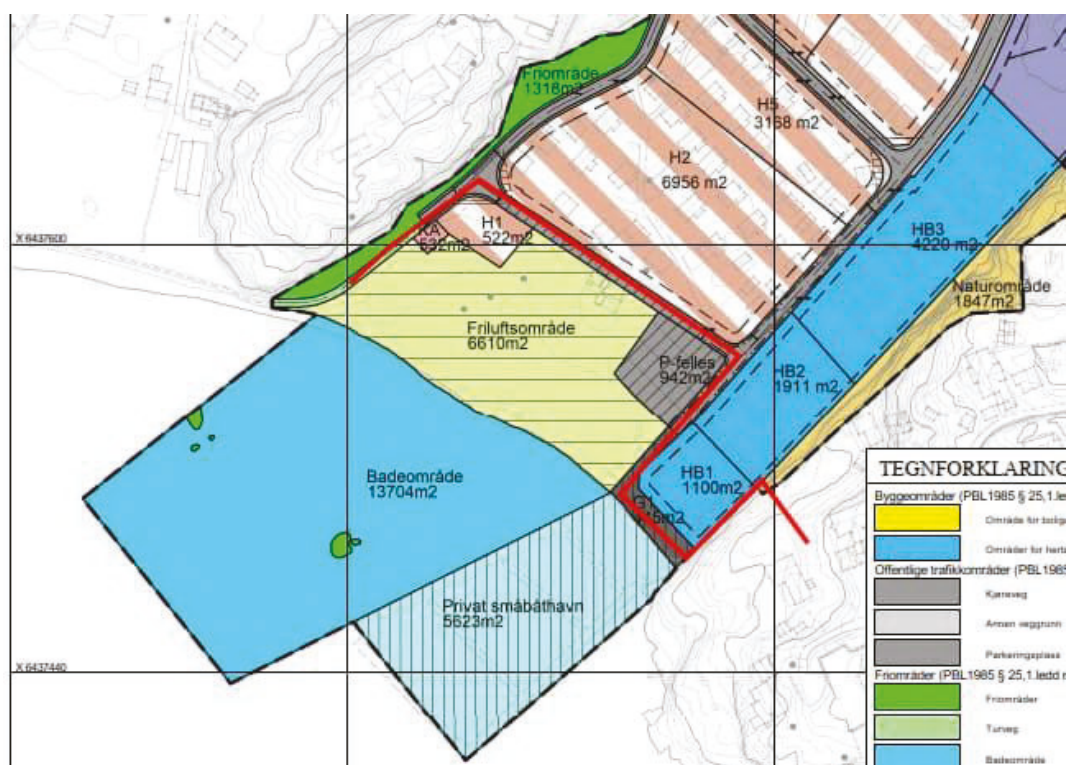
Arealbruken er tilnærmet lik, med unntak av det åpnes for parkering under nye bygg og under bakken. Det vil føre til mindre biltrafikk innenfor området og mulighet for større grønne flater. Dette gir mindre varmestråling og kan føre til bedre mikroklima.

I forslag til endret plan er det færre bruksenheter enn i gjeldende plan. Færre enheter er gir lavere transportbehov.

I forslag til endret plan ivaretas naturforholdene i større grad ved i gjeldende plan blant annet ved at det innarbeides flomvern for å ivareta vegetasjon i delfelt H2.

4.19. Folkehelse

I planforslaget sikres forbindelsen mellom Stifjellet og eksisterende kyststi rundt Ytre Åros. Kystsien kobles på eksisterende trapp mot øst og sti mot vest. Innenfor planområdet er kystien lagt i regulerte gangveier, vist i utsnittet av plankartet nedenfor med rødt.



Denne forbindelsen er ikke sikret i gjeldende reguleringsplan og forslag til endret plan innebærer en forbedring på dette området. Det vises til rekkefølgekrav i planens bestemmelser. Videre vil det være viktig å sikre denne for eventuell fremtidig kyststi østover. Dette er vist i forslag til ny kommuneplan:



Kyststi kan gjøre turgåing mer attraktivt og fremme helsen for befolkningen i området.

5. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplan foreslås ikke endret og beholdes som i dag.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1. Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble holdt 09.09.22. Hensikten med forslag til endret reguleringsplan ble presentert. Endringsforslaget ble ansett for å være i tråd med hovedgrepet i gjeldende reguleringsplan. Plan- og bygningsetaten problematiserte forholdet mellom endring av reguleringsplan og utarbeiding av ny plan.

Følgende tema skulle belyses i det videre arbeidet:

- Plassering av hytter og bevaring av trær
- Kapasitet på VA-anlegg
- Avstandskrav for bobiler og campingvogner
- Avkjørsel til bobilcamp skal være som i gjeldende plan
- Det må redegjøres for antall hytter, utnyttelse, parkeringsdekning, parkeringsløsning inkludert parkeringskjeller
- Eventuell utvidelse av interne veier dersom dette er nødvendig

6.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt grunneiere, berørte naboer, offentlige myndigheter og andre interessenter 27.09.22. Varsel om oppstart ble publisert i annonse i Fædrelandsvennen 30.09.22. Frist for innspill var 27.10.22. Planinitiativ, referat fra oppstartsmøtet og oppstartsvarsel ble lagt ut på kommunens hjemmeside.

Det kom inn 3 merknader til varsel om oppstart.

Oppsummering av innkomne merknader:

Offentlige høringsinstanser:

Statsforvalteren i Agder, mottatt 28.10.22

- Endringen og formålet som beskrives er lite konkret. Det er uklart om formålet med planarbeidet er å øke kapasiteten, antall gjester/overnattingsdøgn, og om det søkes større endringer av volum/høyder på bygg.
 - o Forslag til endring er i brev til Statsforvalteren 27.09.22 beskrevet som:
 - Øke gesims/mønehøyde fra 3,1/5,5m til 5,5/7,5 m for deler av H3 og deler av H2.
 - Vurdere ny sikringssone for høyspent da denne er lagt i bakken.
 - Justere avgrensing mellom HB2 og HB3 innenfor samme arealformål
 - Redusere mønehøyde fra C+14 til C+12,2
 - Åpne for andre takformer.
 - Inkludere parkering under bebyggelse i p-kjeller.
 - o Det er ikke foreslått andre endringer enn de som er beskrevet over. Endringene forholder seg til gjeldende reguleringsplan og forhold regulert etter Plan- og bygningsloven.
- Det er viktige natur- og landskapsinteresser knyttet til vann og vassdrag. Disse verdiene er det viktig å ivareta. Ut over dette er den karakteristiske fjellveggen mot Stifjell viktig å bevare som landskapselement.
 - o Fjellveggen mot Stifjell bevares som landskapselement.
- Eksisterende plan er utarbeidet før naturmangfoldloven trådte i kraft. Vi vurderer at ovennevnte naturverdiene ikke er tilstrekkelig sikret i gjeldende plan.
 - o Naturmangfoldloven trådte i kraft juli 2009. Gjeldende reguleringsplan trådte i kraft november 2010. Naturmangfoldloven var gjeldende ved vedtak av reguleringsplanen. Naturmangfoldloven avløste naturvernloven, deler av lakse- og innlandsfiskeloven og viltloven. Utover dette er naturmangfoldloven en oppfølging av biomangfoldkonvensjonen. Disse var gjeldende ved utforming av reguleringsplanen.
- Det er påpekt slitasje på sand- og grusstrand pga tråkk og annen aktivitet på stranden. Det er usikkert hva som er smertegrensen for når fugler velger å forlate et område. Det bør foretas en helhetlig rekartlegging av området for å få et bilde av hvordan situasjonen er nå. Dette er særlig viktig hvis kapasiteten på feriesenteret blir vesentlig økt.
 - o Det er ikke foreslått å øke kapasiteten på feriesenteret ut over hva som inngår i gjeldende reguleringsplan. Merknaden tas til etterretning.
- Kommunens vurderinger om bevaring av eksisterende trevegetasjon støttes. Boring og pressing av rør kan være gode metoder ved nye rør og kabler. anbefaler bestemmelser som muliggjør og sikrer gode, grønne uterom over parkeringskjeller.
 - o Mesteparten av trevegetasjonen er innenfor delfelt H2. Her er det ikke foreslått parkeringskjeller. Bestemmelser knyttet til bevaring av trevegetasjon og sikring av gode, grønne uterom over parkeringskjeller vil bli vurdert. I gjeldende



bestemmelser er det krav til maks utnyttelse 30 % BYA. Dette inkluderer også parkering.

- Det er viktig å sikre allmennheten god og lesbar adkomst gjennom byggeområdet og til badeområdet og det statlig sikrede friluftsområdet Åros strandsti.
 - o Adkomst til disse områdene er sikret i gjeldende reguleringsplan ved inntegning av kjøreveger og turveger i plankartet. Det er ikke foreslått å endre på dette. Dersom det er behov, kan det settes opp skilt ved gjennomføring av reguleringsplanen.
- Det er viktig at planarbeidet gjør rede for og løser eventuelle utfordringer knyttet til støy.
 - o Forhold rundt støy er behandlet av tidl. Søgne kommune og tidl. Fylkesmannen i Agder i 2019. Vedtak angående støy gjelder blant annet antall konserter, tidsperiode og lydnivå. Disse vedtakene vil fortsatt gjelde.
- Kommunen må påse at planen er realiserbar med hensyn til sikring av løsning for bortledning av avløpsvann.
 - o Tas til etterretning.

Agder fylkeskommune, mottatt 26.10.22

- Formål i gjeldende plan blir i hovedsak ivaretatt. Vi har ingen merknader til oppstart av planarbeidet.
 - o Tas til etterretning

Naboer:

Hytteiere på Stifjellet ved Ragnar Kristiansen, Arne Bengt Frigstad, Lisbeth og Terje Larsen, Sven Stenersen, Torbjørn Rivenes, Ole Martin Melder. Mottatt 25.10.22

- Eksisterende trapp fra Stifjellet til Årosstranda må være der den er i dag.
 - o Trappa vil ikke bli berørt av endringen
 - o Forbindelse mellom parkeringen og trappa opprettholdes. Den kan også etableres gjennom del av nytt bygg. Gangsti etableres mellom nytt bygg og fjell med bredde på ca. 2 m.
- Er parkeringsplassen for hytteiere tenkt å ligge der den ligger i dag?
 - o Det er ikke foreslått endringer på plasseringen av parkeringsplasser
- Hyttenaboer har tidligere vært plaget av støy fra strandbaren. Det er gjort vedtak i Søgne kommune og Fylkesmannen i Agder angående støy. Hva med musikk? Hva betyr uteaktiviteter?
 - o Vedtak angående støy gjelder blant annet antall konserter, tidsperiode og lydnivå. Disse vedtakene vil fortsatt gjelde. Foreslåtte endringer handler om bebyggelse og infrastruktur.
- Ca. midt bak dusjanlegget ligger vann og kloakkledning



- Tas til etterretning
- Det er blitt anbefalt et dialogmøte med grunneiere på Stifjellet. Vi setter stor pris på initiativet og ser frem til et positivt møte.
 - Forslagsstiller ønsker god dialog med berørte naboer og grunneiere.
Dialogmøte med grunneiere på Stifjellet ble holdt på Rådhuskvartalet 10.05.23

6.3. Medvirkning

Det har vært løpende medvirkning med hytteeiere på Stifjellet siden varsel om oppstart. Dette har vært i form av eposter og telefonsamtaler. Infomøte med hytteeierne ble holdt på Rådhuskvartalet 10.05.23. Her deltok eier av feriesenteret, prosjektleder, arkitekt, Kristiansand kommune og hytteeiere.

Emner i møtet

- Gjennomgang av innhold i forslag til endring av reguleringsplan.
 - Øke gesims/mønehøyde fra 3,1/5,5m til 5,5/7,5 m for deler av H3 og deler av H2.
 - Redusere mønehøyde fra C+14 til C+12,2
 - Justere avgrensing mellom HB2 og HB3 innenfor samme arealformål
 - Åpne for andre takformer
 - Inkludere parkering under bebyggelse i p-kjeller
 - Vurdere ny sikringssone for høyspent lagt i bakken
- Adkomst fra Stifjellet til Åros Feriesenter
- Parkeringsplasser på stranden
- Forhold rundt støy
- Presentasjon av 3D modell

Tilbakemeldinger

- Det er ikke spesielle tilbakemeldinger på de foreslåtte endringene av reguleringsplanen.
- Økning av byggehøyder for deler av H2 og H3, justering mellom HB2 og HB3, takformer, parkeringsløsninger, høyspentkabel m.m. ansees som kurante endringer.
- Ny bygningsmasse i området vil trolig øke verdien på omkringliggende fritidsboliger. Opprustning av feriesenteret vurderes som positivt.
- Adkomst fra Stifjellet til feriesenteret kan sikres i endret plan dersom kommunen godtar det
- Parkeringsplasser på stranden endres ikke. P-plassen er sikret i gjeldende reguleringsplan
- Støyforholdene på dagtid oppleves ikke som problematiske av hytteeierne.
- Støyforhold mht arrangementer er sikret i vedtak i tidl. Søgne kommune. Dette er strengere enn hva som kan reguleres i en plan.

- Støyforholdene på kveldstid kan være problematiske når det er gjester på feriesenteret. Prating mellom gjester oppleves som sjenerende. Innslag av alkohol og røyking forverrer situasjonen for hytteeierne.
- Avbøtende tiltak ble diskutert. Skjermvegg mot stifjellet ansees som et godt tiltak.
- Det er mulig å legge inn skjermvegg i forslag til endring dersom kommunen godtar det. I praksis betyr det økt byggehøyde for deler av bebyggelsen mot Stifjellet.
- Hytteeierne ønsker ikke at nytt hovedbygg skal ha vinduer mot Stifjellet. Lys fra innsiden av feriesenteret vil oppleves som sjenerende og ødelegge for utsikten på kveldstid.
- Det er mulig å prosjektere nytt hovedbygg med tett vegg mot Stifjellet. Plassering av vinduer er vanligvis ikke del av en reguleringsplan. Dette hører hjemme i byggesaken.
- Det er gjensidig ønske om et godt naboforhold nå og i fremtiden.

Det ble avholdt møte med Statsforvalteren i Agder 10.03.23. Deltagere var eier av feriesenteret, prosjektleder, Kristiansand kommune og rådgivere fra Statsforvalteren. Det var en gjennomgang av innhold i forslag til endring av reguleringsplan og gjennomgang av punktene i merknaden ved varsel om oppstart fra Statsforvalteren i Agder.

Emner i møtet 10.03.23:

- Fjellveggen mot stifjellet virker å være tilsvarende ivaretatt som landskapselement i forslag til endret reguleringsplan, som i gjeldende plan.
- Forholdet til naturmangfold bør vurderes for de konkrete endringene i planen som foreslås.
- Det er ønskelig å bevare vegetasjon. De største tiltakene er lagt til områder med lite eller ingen vegetasjon i dag. Det er mest trevegetasjon innenfor delområde H2. Bestemmelser knyttet til bevaring av trevegetasjon og sikring av gode, grønne uterom over parkeringskjeller vil bli vurdert.
- Hvis foreslåtte endringer fører til økt kapasitet på feriesenteret, som f.eks. økt totalt bruksareal må dette beskrives. Forslagsstiller lager oversikt over antall boenheter og tillatt utnyttelse i gjeldende og forslag til endret plan.
- Illustrasjoner av bebyggelse i gjeldende reguleringsplan bør vises i planbeskrivelsen til endret plan.
- Endring av sikringssone for høyspent i tråd med dagens situasjon anses som kurant.
- Adkomst til badeområdet og friluftsområdet Åros strandsti er vist i gjeldende plankart. Det er ikke foreslått å endre på dette.
- Forholdet til støy følger gjeldende vedtak i tidl. Søgne kommune og Fylkesmannen i Agder. Vedtak angående støy gjelder blant annet antall konserter, tidsperiode og lydnivå. Disse vedtakene vil fortsatt gjelde.
- Medvirkning i planarbeidet har funnet sted flere ganger siden oppstart. Prosjektleder har snakket med og gitt info til interesserte grunneiere. Det er løpende kontakt med hytteeiere på Stifjellet og det skal arrangeres et infomøte med disse i løpet av planprosessen.



- Foreslåtte endringer er av mindre karakter og planarbeidet fortsetter videre etter forenklet prosess. Planforslaget utarbeides i tett dialog med Kristiansand kommune, med info til Statsforvalteren.
- Det ble bedt om tilleggsinformasjon og avklaringer i møtet. Dette legges inn i eget notat som sendes sammen med møtereferatet.

7. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Formålet med planendringen er å tilpasse deler av planen for å gi bedre forutsetninger for etablering av hotell, kurs- og bevertningsarealer uten at dette er til ulempe for omkringliggende eiendommer. I tillegg er det foreslått endringer som gir mulighet for større variasjon av boligtyper og utnyttelse med tanke på fjernvirkning, sol og utsikt.

Utnyttelse mot sjø er redusert, mot at utnyttelse øker i noe i områder lenger borte fra sjø. Samlet utnyttelse er lik som i eksisterende reguleringsplan, men omfordelt. I tillegg er det lagt tydeligere føringer, og incentiv for å benytte parkering i egne parkeringsanlegg for å sluse bort mest mulig biltrafikk fra området.

Området nærmest sjøen er flomutsatt. Endret reguleringsplan gir mulighet for å bygge flomvern for å sikre ny bebyggelse i bakkant. Støyforhold for naboer er bedret ved at endret plan åpner for å bygge støyskjerm mot Stifjellet. Forbindelsen mellom stranden og Stifjellet sikres ved å tillate videreføring eller gjenoppbygging av trapp. Dette kan også bli del av en fremtidig kyststi. Ellers bevarer friområder som de er i dag.

8. VEDLEGG

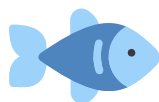
- ROS - analyse
- Vurdering naturmangfold
- Overordnet VA-plan
- Områdeskredfarevurdering
- Utredning stormflo/bølgepåvirkning

Nabolagsprofil

Årossanden 4P

Avstand til sjø

196 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	🚶 0.4 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	4 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	4 min	🚶
Åros Ridesenter	8 min	🚶
Høllesanden badeplass	16 min	🚶

Sport

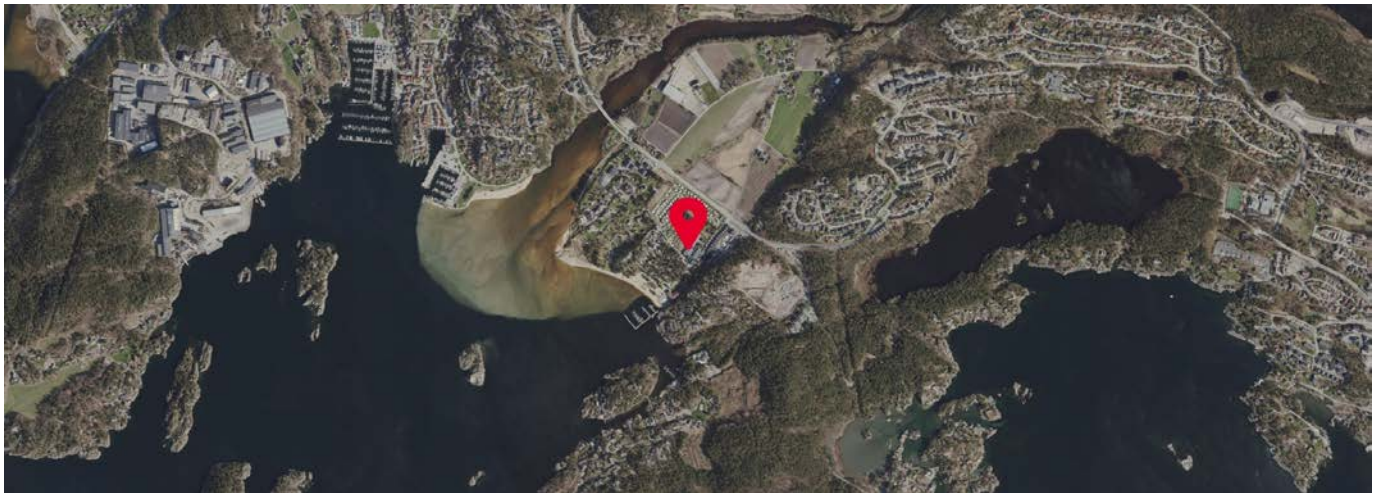
⚽ Giskedalen balløkke Ballspill	10 min	🚶 0.8 km
⚽ Årosskogen Ballspill	13 min	🚶 1 km
🏊 Family Sports Club Søgne	5 min	🚗
🏊 PDL Center Søgne	5 min	🚗

Dagligvare

Bunnpris Høllen PostNord	21 min	🚶 1.8 km
Kiwi Tangvall	6 min	🚗

Varer/Tjenester

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





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktssignering 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Årossanden 4P
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