

4224-7/84/253/0

Ljosland



Prisantydning: **kr 390 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Solrik hyttetomt på Ljosland med utsikt til Alpinanlegget, nær oppkjørte skiløyper og nydelig turterreng.

OMRÅDE

Ljosland

ADRESSE

4224-7/84/253/0 , 4540

ÅSERAL

Prisantydning

kr 390 000,-

Omkostninger: kr 10 750,-

Totalpris: kr 400 750,-

Formuesverdi: kr 75 625,-



Boligtype: Fritidstomt
Soverom: 0
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Festet

Nina Merethe Bentsen

Eiendomsmegler

404 08 010

nina.bentsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lillesand

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 84, festenummer 253 i Åseral kommune.

Areal

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

m²

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt. Naturtomt. Tomten er ikke opparbeidet, men det er betalt tilkoblingsavgift for vann/avløp som er inkludert i tomteprisen.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Ole Tommy Egenes. Årlig festeavgift er kr 4.227,- og betales forskuddsvis den 01.08. hvert år. Avgiften reguleres hvert år og reguleres iht konsumprisindeksen.

Festekontrakten løper til den sies opp av fester. Fester kan ikke kreve innløsning av tomten.

Festekontrakten ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Det er tinglyst 2 parkeringsplasser på felles parkeringsplass samt båtfeste på anvist plass

Festetid

Festekontrakten løper til festeren eventuelt sier opp avtalen

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres årlig i samsvar med konsumprisindeksen

Innløsningsvilkår festekontrakt

Fester kan ikke kreve innløsning av tomten

Festekontrakt datert

12.04.2005.

Beliggenhet

Attraktiv, solrik og meget sentral beliggenhet med utsikt mot alpinanlegget og fjellheimen. Tomten ligger i et hyggelig og etablert hyttefelt i snøparadiset på Ljosland. Kort vei til skiløyper som tar deg inn til den flotte fjellheimen som strekker seg opp mot 1000 meter over havet.

Ljosland er inngangsporten til den norske fjellheimen og utgangspunkt for flere av DNT's merkede løyper. Vinterstid er det over 70 kilometer med oppkjørte løyper i høyfjellsterrenget like ved hyttefeltene.

Alpinanlegget ligger få minutter unna og har flere nedfarter, off-pisteløyper og eget barnetrek. Ljosland er ansett som et snøsikkert område.

I grenda på Ljosland er det aktiv gårdsdrift med blant annet sau, en dagligvarebutikk og Ljosland Fjellstove som tilbyr overnatting og mat, enten du vil spise i restuaranten eller ta det med til hytten. I elven nedenfor Fjellstova er det sommerstid flotte svaberg og badekulper. Ljoslandsvatnet innbyr også til bading.

Sommerstid er det også gode muligheter for aktiviteter som kano- og kajakkutleie, sykling, bading, fiske, flere turstier og kort vei til DNT's merkede løyper. Det ryktes om flere gode multeområder.

Adkomst

Fra Kristiansand følg RV 9 mot Evje. På Hægeland ta av mot Bjelland på RV 462 og videre mot Åseral på RV 455. På Sveindal forsett på samme vei mot Åseral. Ved kirken i Kyrkjebygd, ta av til høyre mot Ljosland. Følg veien ca. 22 km. Fra Ljosland Fjellstove følg veien videre oppover forbi innkjøring til alpinanlegget. Følg

veien videre inn på Farevassvegen. Kjør forbi parkeringsplass og følg veien ca 200 meter og inn til venstre. Ljosland ligger ca. 750 moh. Avstand, 105 km. fra Kristiansand, ca. 100 km. fra Mandal og ca. 220 km fra Stavanger.

Bebyggelsen

Ikke bebygd

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: FYLL INN

ENERGI

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter vil tilkomme når tomten er bebygd

Formuesverdi primær

Kr 75 625

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Info formuesverdi

Dagens formuesverdi er for den ubebygde tomten. Formuesverdien vil stige når tomten er bebygd. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Velforening

Pliktig medlemskap i Ljosland Vest Velforening (LVV) kr 9100,-/år som bla dekker løypekjøring, avsetning til veivedlikehold, brøyting av hovedveier og stikkveier + parkering (inn til hytta).

Årlig festeavgift

Kr 4 227

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4224/7/84/253:

03.06.2005 - Dokumentnr: 2691 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 2 610

Tomteverdi: NOK 289 000

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

BORTFESTER MÅ SAMTYKKE OG OVERDRAGELSE

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2005 - Dokumentnr: 1919 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4224 Gnr:7 Bnr:84

01.01.2020 - Dokumentnr: 1505024 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1026 Gnr:7 Bnr:84

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2005 - Dokumentnr: 2691 - Best. iflg. festekontrakt

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:83

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:84

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:85

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:86

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Privat vei til tomten. Veirett over grunneiers eiendom med vedlikeholdsplikt, se vedlagt festekontrakt pkt. 14.

Eier har betalt tilkoblingsavgift for vann og avløp

Regulerings og arealplaner

Kommunedelplan for Ljosland 2006-2030, i kraft fra 01.11.2007. Reguleringsplan for Farevatn Syd fra

26.06.2003 - regulert til fritidsbebyggelse

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ubebygget og egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Kjøper må undertegne egenerklæringen før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er under tvangssalg og oppdraget er gitt av tingretten. I denne forbindelse er det viktig for en kjøper å være oppmerksom på at han har begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved eiendommen. Eiendommen bør derfor befares sammen med en bygningskyndig. Det gjøres videre oppmerksom på at det gjelder spesielle regler for budgivning, overtakelse og utgifter som kan påbeløpe for kjøper. Disse vil du få opplyst ved henvendelse Sørmeglere. Henviser forøvrig til lov om tvangsfullbyrdelse av 26.juni 1992 kap. 11 og 12. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Prisantydning

Kr 390 000

Totalpris

Kr 400 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 9.750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Sum omkostninger kr. 10.750,-

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

Overtakelse

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(megler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtakelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Budgivning

Det gjelder spesielle regler for budgivning, jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26. Budskjema ligger vedlagt og rådgivning fås hos Sørmeglere.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Meglervederlag

Selger

Agder Tingrett

Oppdragsansvarlig

Nina Merethe Bentsen
Eiendomsmegler
nina.bentsen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 010

Ansvarlig megler

Nina Merethe Bentsen
Eiendomsmegler
nina.bentsen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 010

Sørmegleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D
4792 Lillesand
Tlf: 372 68 400
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

05.07.2024



Fritidstomt



Fritidstomt



Fritidstomt



Fritidstomt



Fritidstomt



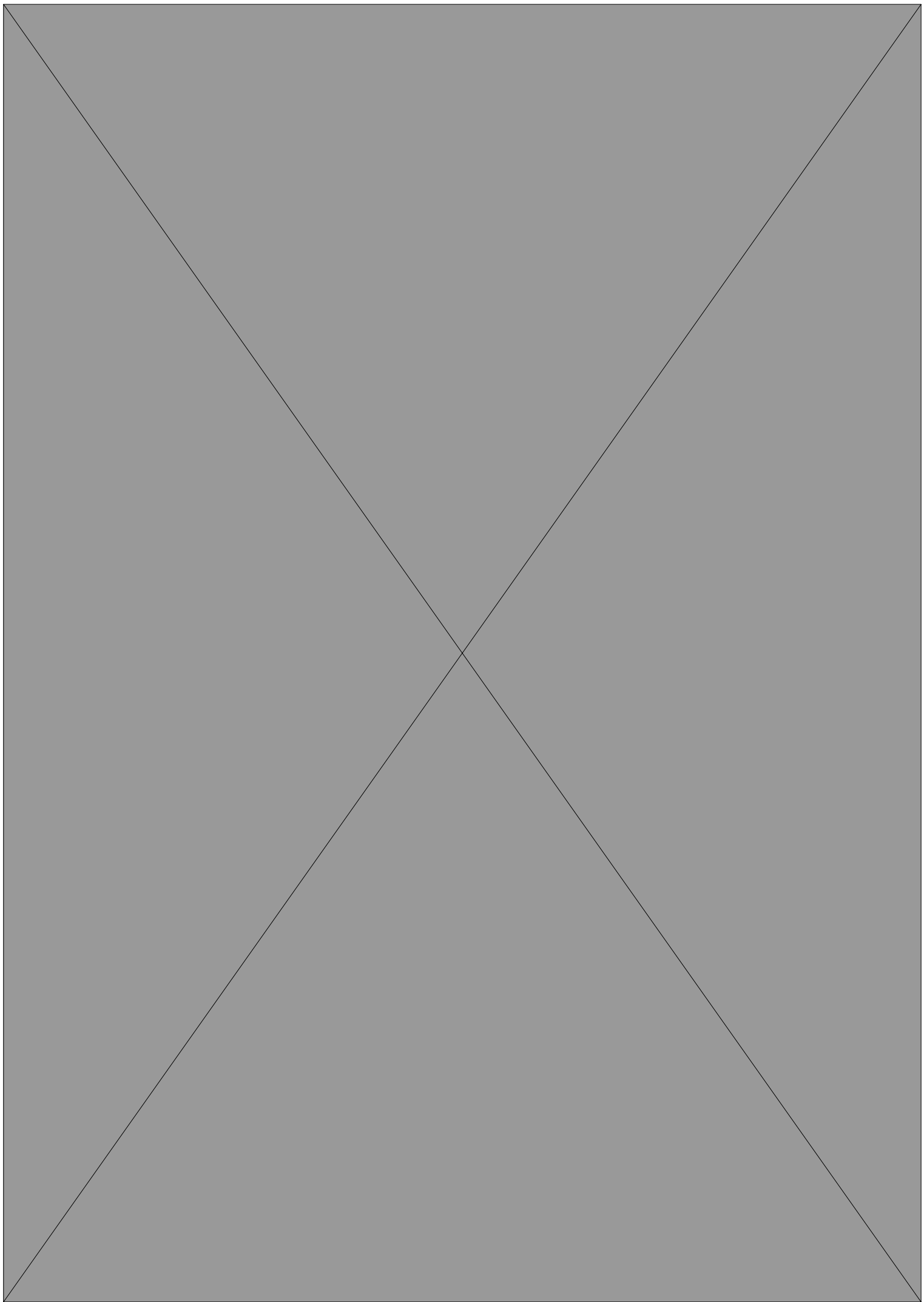
Fritidstomt

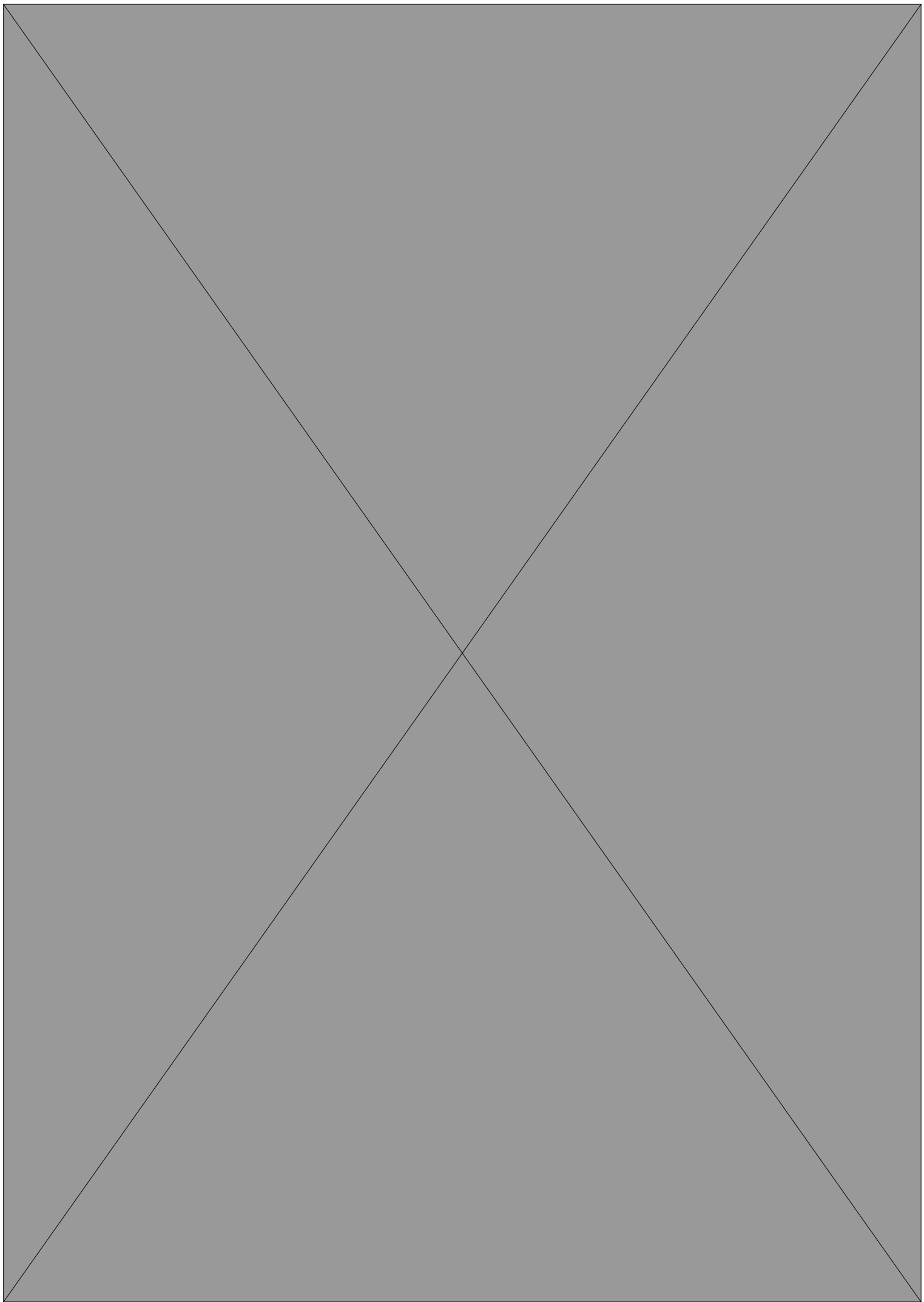


Dronebilder fra området



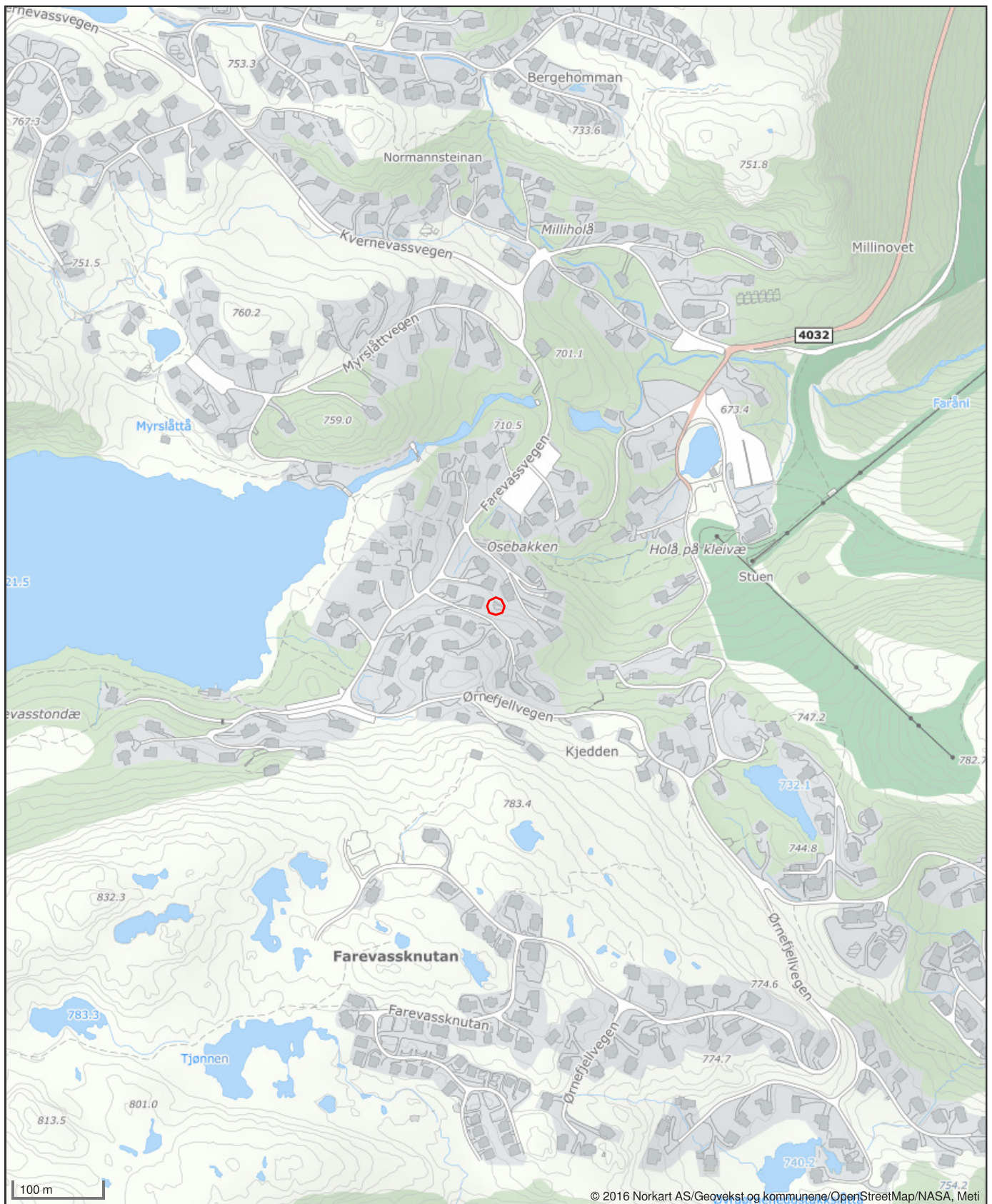
Dronebilder fra området







Oversiktskart for eiendom 4224 - 7/84/253/



Egenes
Festekontrakt for hyttetomt

Ryen Myhre AS

 Org.nr. NO 966 892 366
 Postboks 181, 4792 LILLESAND
 Tlf. 37 26 84 00 Fax 37 26 84 01

TINGLYST

3 JUNI 2005

 KRISTIANSAND TINGRETT
 DAGBOKNR: 2691

Returneres til

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr..
0919	Åseral	7	84	253	
Beskaffenhets- <input type="checkbox"/> 1 Bebygd		<input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd		Anvendelse av grunn:	
				<input checked="" type="checkbox"/> F eiendom	<input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> A Annet

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
060362	Ole Tommy Egenes	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
010368	Svein Ola Bråthen	1/1


 Doknr: 2691 Tinglyst: 03.06.2005 Emb: 039
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Festeavgift pr. År
Festeavgiften er p.t. kr 2.610,- (basis 01.07.2004) Kjøpesum kr 289 000,-

5. Festetid
Festekontrakten løper til festeren eventuelt sier opp avtalen.


RETT KOPI

Ryen Myhre AS

6. Panterett for festeavgiften
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift. Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet.

7 Supplerende tekst
Kun opplysninger som skal tinglyses
Innenfor det gjeldende reguleringsområdet blant annet bestående av gnr. 7, bnr. 83, 84, 85 og 86, gis fester av punktfestet rett til båtfeste på anvist plass, samt 2 parkeringsplasser på P2.

Vi samtykker i tinglysing

 Lillesand *2/6-2005*
SAB
8/2

Ryen Myhre AS
 Strandgt 13
 Postboks 181, 4792 LILLESAND
 Tlf. 37 26 84 00 Fax 37 26 84 01

I tillegg til dette kommer årlig festers forholdsmessige andel av de faktiske utgifter til vedlikehold av veg, snøbrøyting og annet, samt grunneiers arbeid med og administrasjon av nevnte tjenester. Se pkt. 14 nedenfor.

Dersom det senere kommer offentlige pålegg om å bygge andre anlegg og/eller endre på eksisterende anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a. forplikter fester seg fullt ut til å etterkomme slike pålegg samt dekke sin del av de tilhørende kostnadene.

14. Veg, adkomst, parkering etc.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veg på bortfester eiendom mellom hovedparkeringsplassene P2 og P3, samt tilførselsvei til P2, slik disse er angitt i opprinnelig godkjent reguleringsplan.

For øvrige veger og parkeringsarealer innenfor reguleringsområdet som er anlagt senere, eller som i fremtiden vil bli anlagt, forplikter brukerne langs den enkelte veg og parkeringsareal seg til å dekke opparbeidelseskostnadene likt mellom seg. Fester er kjent med at slik betaling, og betaling for fremtidig vedlikehold m.v., er pliktig uavhengig av om fester faktisk benytter nevnte veger og parkeringsanlegg.

Unntak gjøres kun for de tomter hvor slik bruk pga. tomtens beliggenhet ift. vei og parkeringsanlegg er uaktuell og da etter egen skriftlig erklæring fra grunneier.

Festeren må også være med å dekke vedlikeholdskostnader, kostnader til snøbrøyting o.a. for veger og parkeringsarealer innenfor reguleringsområdet, se punkt 13 ovenfor. Parkering foregår etter skriftelig avtale med bortfester.

Andel av felleskostnader fordeles årlig på antall festere med inngåtte festekontrakter. Felleskostnadene påløper i vedlikeholdsår som regnes fra 01.05 til 30.04 det kommende år.

1. gangsbetaling av felleskostnader blir slik: De som har inngått kontrakt i perioden fra 01.05 til 31.12 betaler felleskostnader for hele vedlikeholdsåret, mens de som har inngått kontrakt i perioden fra 01.01 til 30.04 betaler halvparten av årlige felleskostnader. Deretter fordeles felleskostnadene iht. foregående avnitt.

Fester er imidlertid innforstått med at dette beløpet kan variere opp eller ned, avhengig av hvor store de faktiske kostnadene forbundet med det forannevnte vil bli.

Bortfester forbeholder seg retten til å overlate administrasjonen til andre med innkreving av festers forholdsmessige andel av de faktiske utgifter til vedlikehold av veg, snøbrøyting og annet.

15. Hogst, terrengbehandling m.v.

Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el. ledning eller telefon – ledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten skriftlig tillatelse fra bortfester.

Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a. slik at området ikke blir snauhogd.

16. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot anleggelse av parkeringsplasser, framføring av veger eller kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la

eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

17. Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen 5 år fra undertegnelse av denne Festekontrakt.

18. Overføring av festerett og forkjøpsrett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med skriftlig samtykke av bortfester. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Bortfester har forkjøpsrett ved overføring av festerett og bygning etter lov om løysingsretter §§ 8 og 9 (9.12.1994 nr. 64).

19. Mislighold - heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne forsinkelsesrente etter lov av 17 des. nr. 100 1976 § 3 fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 12% p.a.

20. Tinglysing

Alle omkostninger ved tinglysing og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester.

21. Kontraktsforutsetning

Denne kontrakt er betinget av at offentlig godkjenning av festetomten nevnt under pkt. 1 over blir gitt, at oppgjør skjer i henhold til tilhørende kjøpekontrakt og at eventuell konsesjon blir innvilget.

Denne kontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

For egen regning er Fester ansvarlig for sikring av, tekniske anlegg (strømkabel, TV/radio kabel, vann og avløpsrør) på tomten ved bruk av tilstrekkelig fysisk beskyttelse mot direkte skade på rør og kabler.

RETT KOPPI
 Ryen Myrre AS

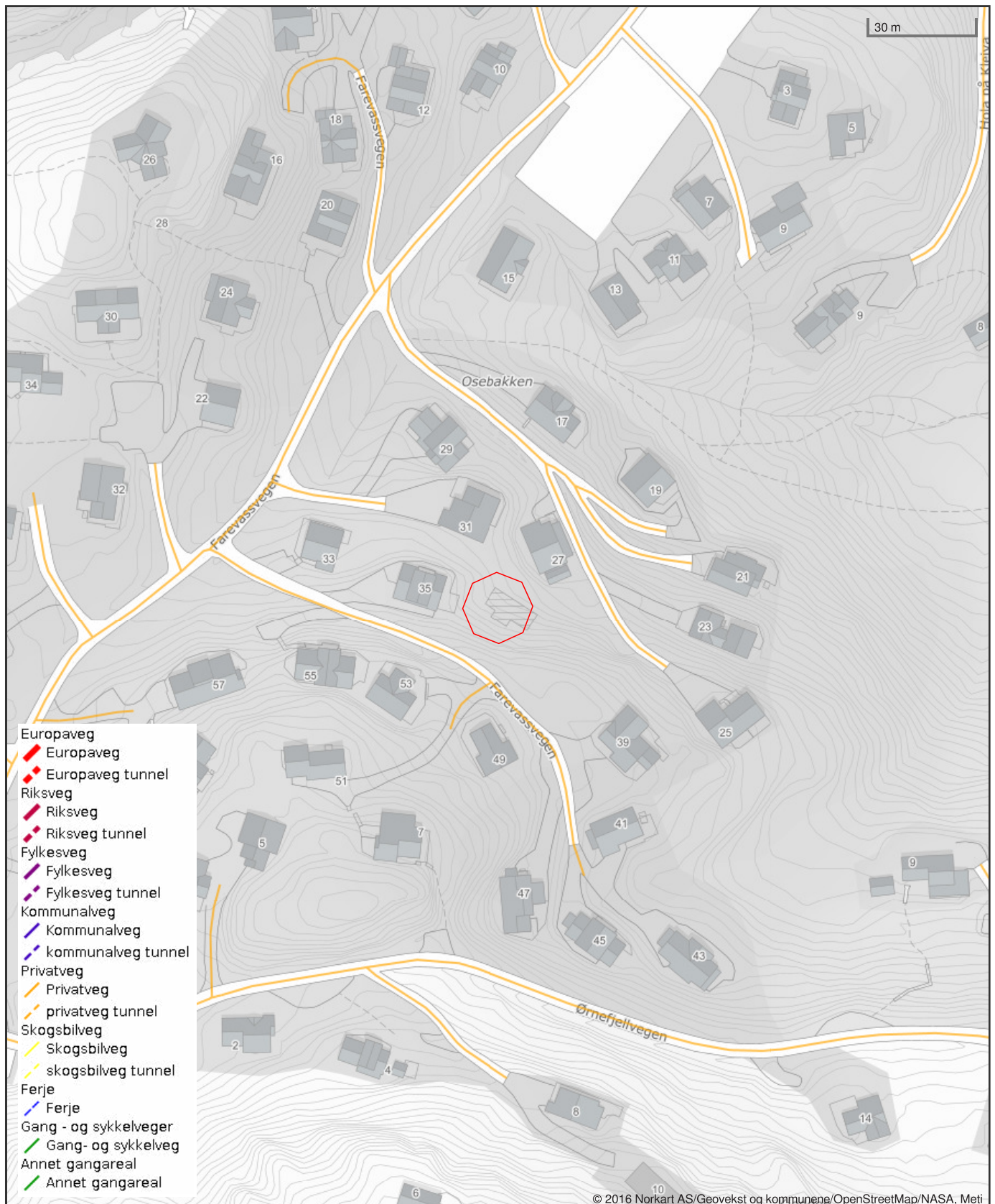
Grimstad / Lyngdal den 12.04.2005.


Ole Tommy Egenes
Bortfester

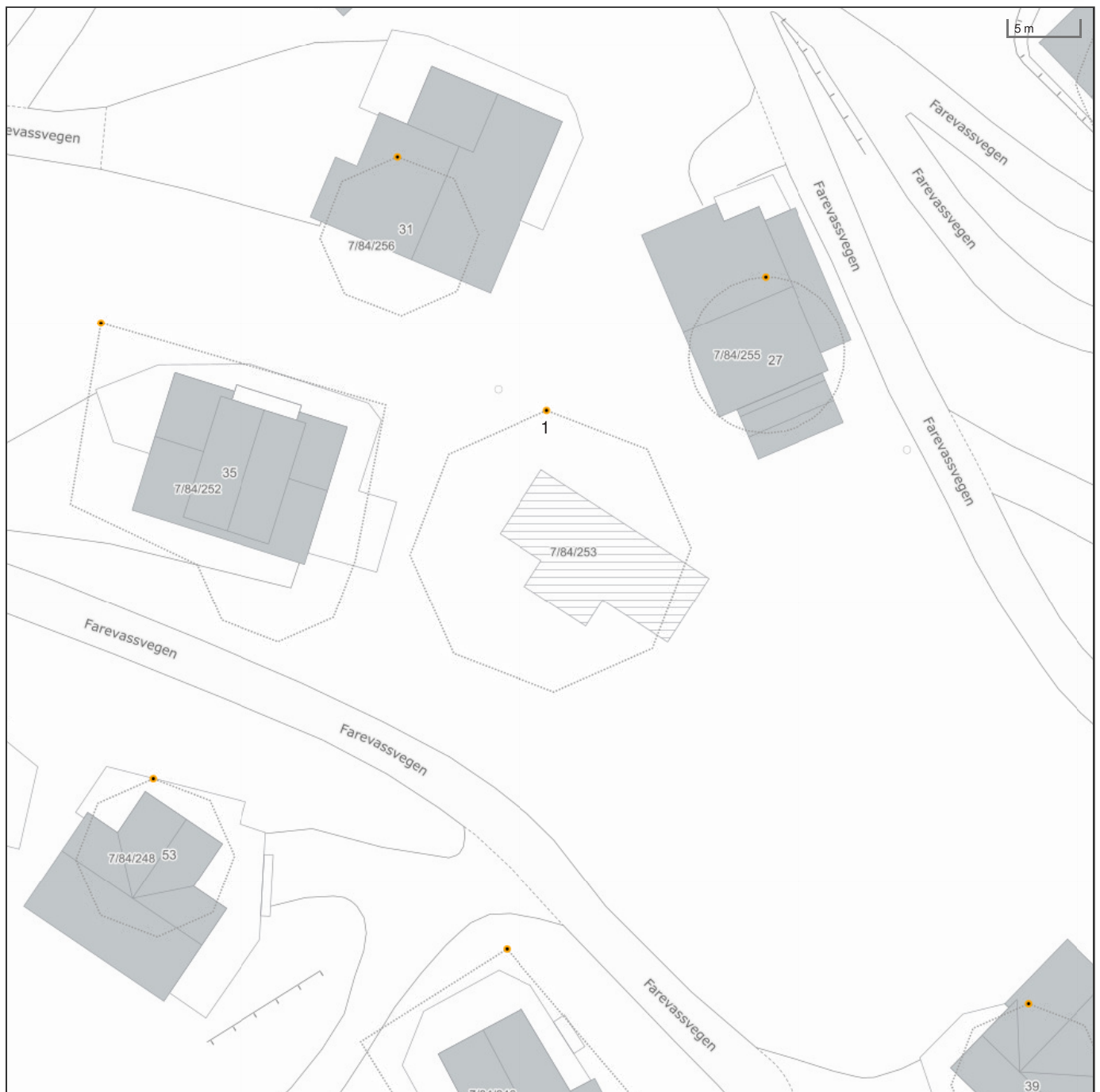

Svein Ola Bråthen
Fester



Vegstatuskart for eiendom 4224 - 7/84/253/



Eiendomskart for eiendom 4224 - 7/84/253/



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

-----	Eiendomsgrense - omtvistet	—————	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt
.....	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punkt feste	—————	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
		—————	Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙	Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	0,00 m ²	Arealmerknad	Punktfeste				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6517036,83	Øst	403336,21	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6517046,83	403336,21	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	



Åseral kommune

Ledningskart

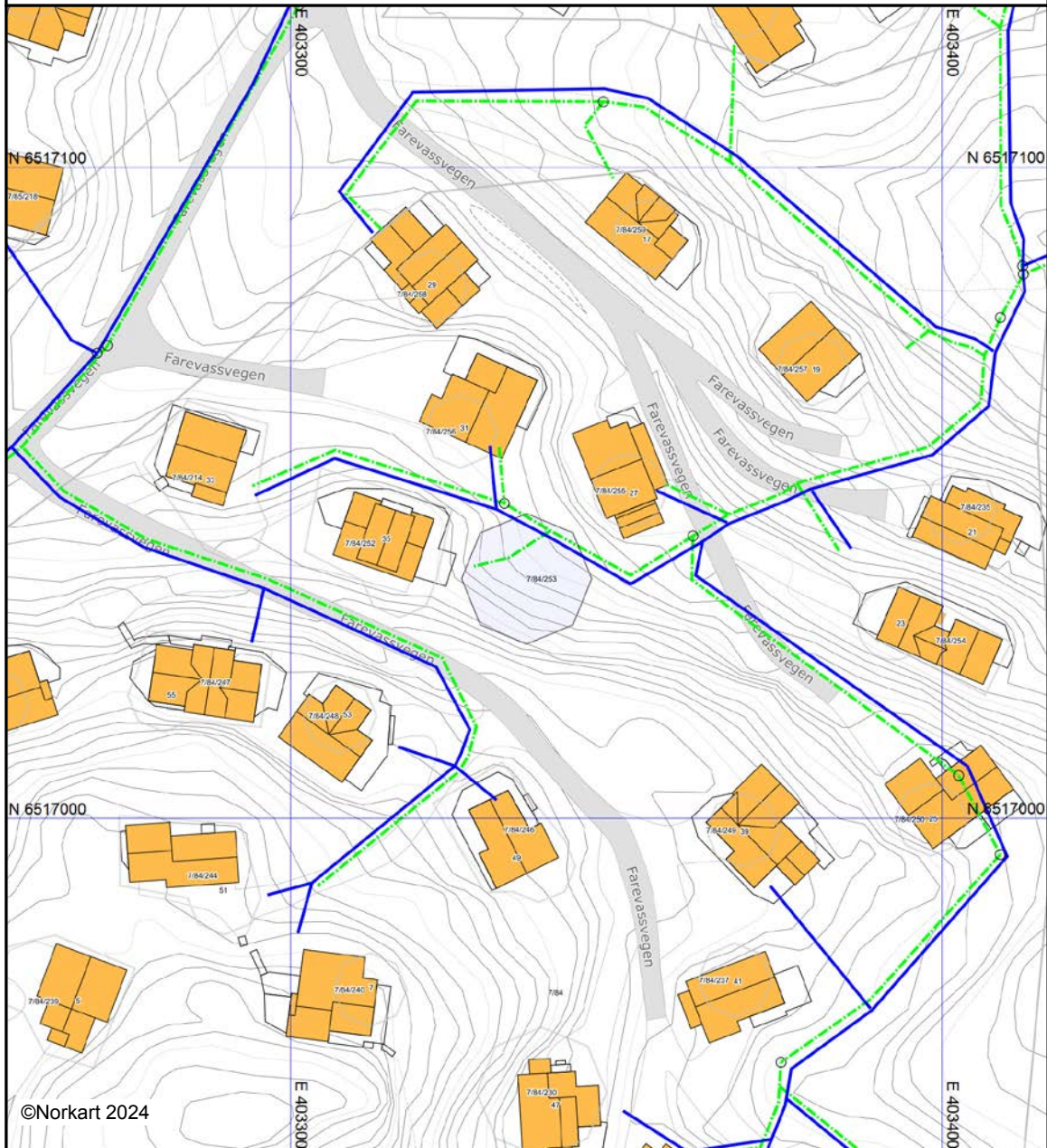
Eiendom: 7/84/253
Adresse:
Dato: 22.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



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



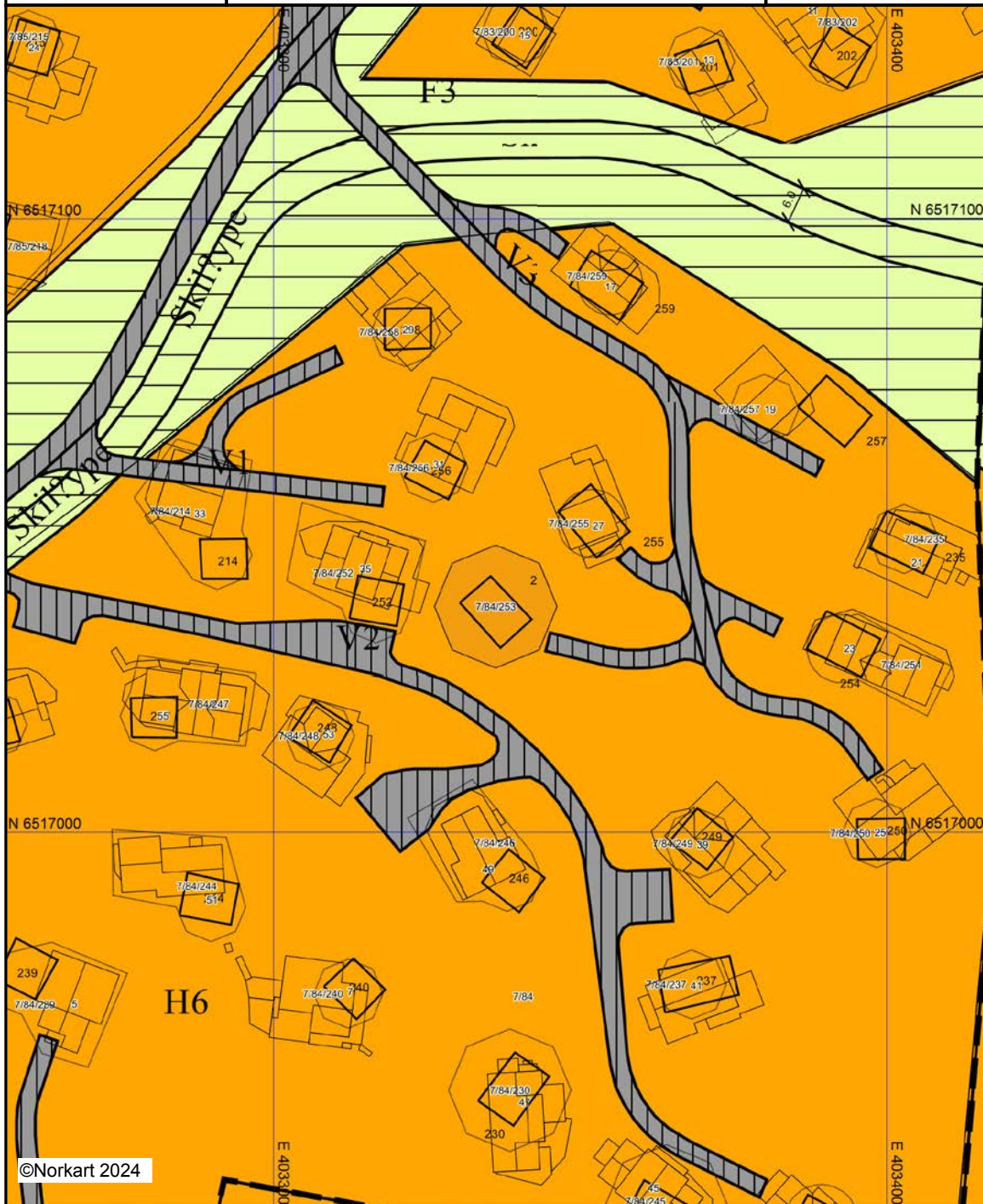
Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/84/253
Adresse:
Utskriftsdato: 22.01.2024
Målestokk: 1:1000




UTM-32





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


Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for fritidsbebyggelse


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Privat veg


 Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Planlagt bebyggelse

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR FAREVATN SYD

§ 1. Generelt

1.1 Reguleringsføresegnene gjeld innanfor området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Området er regulert til følgjande føremål:

- Byggeområde konsentrerte anlegg
- Byggeområde hytter
- Friområde
- Fareområde
- Fellesområde parkering
- Fellesområde vegar
- Landbruksområde

§ 2. Byggeområde konsentrerte anlegg K3.

2.1 Med konsentrerte anlegg meines felles leilegheiter (appartement), hotell, motell mv..

2.2 Anlegga skal ha full sanitær standard.

2.3 Anlegga skal ha tilstrekkeleg tal parkeringsplassar innanfor eige område.

§ 3. Byggeområde hytter H 5, H 6, H 7, H 9.

3.1 I kvart byggeområde kan det byggast følgjande tal hytter inkl. eksisterande hytter:

Felt	Tal hytter
H 5	6
H 6	33
H 7	22
H 9	15

3.3 Utbygginga i kommuneplanperioden skal skje i områda:

H 5 - H6 - H 7 og H 9

3.4 Under føresetnad av at det blir gitt/kan gjevast utsleppsløyve for kloakk, kan hyttene planleggjast med sikte på full sanitær standard, basert på felles forsyning av drikkevatt og felles avkloakking. Bygningsrådet kan gi dispensasjon for enklare løysingar inntil tilfredsstillande fellesordning er etablert. Det blir forutsett

at det ikkje blir lagt inn vatn i hyttene, men at vatn blir ført fram til vannpostar inntil felles avløpsordning er etablert.

§ 4. Fareområde.

Før det kan gjevast byggeløyve, må vilkåra i pkt. 4.1 og 4.2 vere utført.

4.1 Tunnelinntak.

Tunnelinntaket skal sikrast med eit 2 m høgt flettverksgjerde i stål. Avstanden mellom stolpene må ikkje vere over 3 m. Det skal og vere ei stålrisk i bekkeløpet i tunnelåpninga.

Det skal i tillegg setjast opp eit varselskilt.

Dersom snømengda går over pålagt gjerdehøgde, skal Ljosland Utbyggingsselskap sørge for å sette opp sikring med midlertidig gjerde som rager min. 1 m over snødekket.

4.2 Gruveåpning.

Gruveåpninga sikrast med eit 2 m høgt gjerde. Avstanden mellom stolpane må ikkje vere over 3 m. Gjerdet skal gå rundt heile gruveåpninga, og må vera dimensjonert til å tåla press frå store snømengder.

Det skal i tillegg setjast opp min. 3 varselskilt.

Før ein set opp gjerdet skal teikningar/materialliste føreleggjast Teknisk sjef som skal godkjenne gjerdet.

Dersom snømengdene går over pålagt gjerdehøgde, må Ljosland Utbyggingsselskap sørge for å sette opp sikring med midlertidig gjerde som rager 1 m over snødekket.

Dersom ein ynskjer å heve vannspeilet, må dette søkes om særskilt med meldeplikt jfr. brønnlova.

§ 5. Landbruksområde.

Innafor det regulerte landbruksområdet kan ikkje eigedom delast eller bygningar førast opp.

§ 6. Spesialområde, friluftsområde F2 og F3.

6.1 Innanfor det regulerte friluftsområde er det ikkje tillate å driva verksemd eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådet sitt skjøen er til hinder for området sitt bruk som friluftsområde.

6.2 Innafor område F2 kan området nyttast til anlegg for båt og badeliv.

§ 7. Fellesområde parkering P.

7.1 Det vert rekna oppstillingsplass til 2 - to - bilar pr. hytte. Plassane kan opparbeidast i takt med utbygginga. Plassane skal vedlikehaldast og haldast opne heile året.

§ 8. Fellesområde vegar.

Minstekrav: Teknisk krav til stigning, kurvatur og vegbreidd som skogsvegkl. VI (traktorveg), men med bæreevne som bilveg, dvs. berelag min. 30 cm.

§ 9. Andre vegar.

Vegar fram til parkeringsplassar som skal vera opne heile året, skal ha ei stigning på max. 10 % og ha ei planeringsbreidde på min. 4 m.

§ 10. Utforming av bygningar osv.

10.1 Bygningen si utforming og plassering på tomta skal godkjennast av bygningssjefen.

10.2 Det er ikkje tillate å bruke lyse og skarpe fargar utvendig på hytta eller på taket. Fargane bør vere godkjend av Statens fargeråd for bruk i fjellet.

10.3 Høgda på bygget skal avpassast etter grunnflata. Største tillate høgde frå golv til himling er til vanleg 2,2 m, men bygningsrådet kan i særlege høve tillate større høgde.

10.4 Grunnmuren skal vere så låg som mogeleg.

10.5 Gjerde er til vanleg ikkje tillate. Bygningsrådet kan i særleg høve tillate gjerde når det skal tene som skjerming av uteplass.

10.6 Det er ikkje tillate for hytteeigaren å gjere andre inngrep i terreng eller vegetasjon enn høgst nødvendig for bygging av hytta og evt. veg fram til denne.

10.7 Flaggstong er ikkje tillate.

10.8 Takvinkelen skal vere 15° - 30° og takutspring 50 - 60 cm.

10.9 Uthus skal så vidt mogeleg byggjast i samanheng med hytta og må fortrinnsvis godkjennast samstundes med hytta.

10.10 Bygningsrådet kan i særlege høve gjere unntak frå reglane.

§ 11. Fellesføresegner.

Det er ikkje tillate med private servituttar å etablere forhold som strir mot desse reguleringsføresegnene.

Unntak frå føresegnene kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet, innafor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene i Åseral kommune.

Reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er vedteken av kommunestyret 26.06.2003 (sak 03/0028).

Åseral, 27.06.2003


Jørgen Åsland
ordfører



Åseral kommune
www.aseral.kommune.no

”Åseral - fjellparadiset på sørlandet”



Kommunedelplan for Ljosland 2006 – 2030

*Kommunedelplan for Ljosland 2006-2030, Åseral kommune.
Vedteken i Kst 01.11.07, sak 07/71. Endring vedteke i Kst 26.03.20, sak 20/18*

INNHALD

1. VISJON, MÅLSETTING OG STRATEGI	4
1.1 Visjon.....	4
1.2 Hovudmålsetting.....	4
1.3 Strategi og delmål.....	4
2. GENERELT OM UTVIKLINGA PÅ LJOSLAND	6
2.1 Ei bærekraftig utvikling – kva mengde utbygging tåler Ljosland?	6
2.2 Grunneigarsamarbeid	7
2.3 Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde (SVR)	7
2.4 Fylkesdelplan for Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane (randsona)	7
3. AREALBRUKSKATEGORIAR	8
3.1 Byggeområde	8
3.2 Landbruk, natur og friluftsområde (LNF)	11
3.3 Område for råstoffutvinning, R 1	11
3.4 Område som er bandlagt, Bl 1 – Bl 2	11
3.5 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag	12
3.6 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet.....	12
4. TILGJENGE FOR ALLE	13
5. BARN OG UNGE	13
6. RISIKO OG TRYGGLEIK	14
7. KULTURMINNE	14
8. UTFYLLANDE FØRESEGN	14
8.1 Byggeområde (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 1)	15
8.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) utan bestemming om spreidd bygging (Pbl § 20-4 1. ledd nr. 2).....	17
8.3 LNF-område med bestemming om spreidd hyttebygging	17
(Pbl 20-4,2. ledd, bokstav c).....	17
8.4 Område for råstoffutvinning (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 3)	17
8.5 Område som er bandlagt (Pbl § 20-4,1.ledd nr. 4)	18
8.6 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag	18
(Pbl § 20-4,1.ledd nr.5)	18
8.7 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 6)	18
8.8 Forholdet til kulturminnelova.....	18
8.9 Dispensasjon	18
9. RETNINGSLINER	19
9.1 Vidare detaljplanlegging	19
9.2 Grunneigarsamarbeid	19
9.3 Omsyn til friluftsområde/løypenett	19
9.4 Risiko og tryggleik.....	20
9.5 Barn og unge, tilgjenge for alle	20
9.6 Rekkefølgebestemmingar og utbyggingsavtaler.....	20
9.7 Beiterettar	20

INNLEIING

Arbeidet med rullering av kommunedelplanen for Ljosland har vore ein lang prosess. Oppstart av planarbeidet vart meldt i 2001, men vidare arbeid med planen vart lagt på is i påvente av ny kommuneplan for Åseral. Denne skulle mellom anna avklare nytt vegsamband mellom Bortelid og Ljosland. Kommuneplanen vart vedteken i juni 2005.

I forhold til forrige kommunedelplan for Ljosland er planavgrensinga trekt lenger aust, slik at planområde nå tangerar planområde for kommunedelplan for Bortelid. På denne måten ønskjer ein å få til ei meir heilskapleg planlegging av begge områda.

Planperioden er sett til 2030. Det er naudsynt å planlegga såpass langt fram slik at mellom anna infrastrukturen i områda vert dimensjonert etter framtidige krav. I tråd med Plan- og bygningslova skal likevel kommunedelplanen takast opp til vurdering kvart 4. år.

Åseral kommune har ein klar politikk på at ein ønskjer å konsentrera utbygginga til få områder i kommunen. Tanken er at dette totalt sett gir minst belastning på utmarka. På den annan side stiller ein slik strategi store krav til mellom anna infrastrukturen i områda. Det er kommunen si meining at kommunedelplanen vil bli eit godt styringsverktøy for vidare utvikling på Ljosland, og at den vidare vil bidra til å gjera vidare utvikling forutsigbar.



Oddmund Ljosland
ordfører

1. VISJON, MÅLSETTING OG STRATEGI



1.1 Visjon

Åseral – fjellparadiset på sørlandet.

1.2 Hovudmålsetting

Ljosland skal vera ein attraktiv stad for arbeid, fritid, og investeringar. Utviklinga skal vera styrt med ein klar forankring i kommunen sin overordna planlegging.

1.3 Strategi og delmål

Betre infrastruktur

1. Etablering av offentleg tilgjengelege parkeringsplassar ved Ljosland alpinsenter innan 2007, med plass til omlag 400 bilar
2. Øvrige tiltak etablert i tråd med rekkjefølgjekrav i dei utfyllande føresegna
3. Tilgang på breiband for fastbuande og hyttefolk
4. Alle nye einingar skal bidra økonomisk til infrastruktur i områda. Storleiken på beløpet må vurderast nærare for kvar enkelt delområde
5. Arbeidet med framdriftsplanar og finansieringsplanar for betring av infrastrukturen skal prioriterast høgt

Fleire varme senger

1. Innan 2010 skal Ljosland ha 100 varme senger

Auka heilårig aktivitetstilbod

1. Innan 2010 skal det på Ljosland vera tilbod om 10 sommaraktivitetar og 10 vinteraktivitetar
2. Utfyllande aktivitetar framfor konkurrerande aktivitetar
3. Utvikle produkt innanfor kultur- og utmarksbasert næring

Auka lokal verdiskaping

1. Sikre næringsareal for ulike typar servicebedrifter

Betre samarbeid mellom grunneigarar, offentleg verksemd, hyttefolk og tilreisande

1. Etablering av felles arena/fora for samarbeid og samhandling

Klar og eintydig profilering av områda

1. Felles reiselivsportal for reiselivet i Åseral

Nytt vegsamband Bortelid - Ljosland

1. Ferdigstille veg innan 2009
2. Det skal vera ei etableringsavgift for nye hyttetomter knytt til vegen. Dette skal formaliserast gjennom utbyggingsavtalar for dei ulike delområda

Grunneigarsamarbeidet skal styrkast

1. Alle grunneigarar som vert råka av utbygging, anten direkte eller ved etablering av løypenett, skal ha tilbod om medlemskap i grunneigarsamarbeidet på Ljosland. Dette inkluderar og tilbod om utjamningsordningar. Dette er ein føresetnad for vidare utbygging i området
2. Grunneigarlaget må ta større ansvar for drift av områda. Grunneiarlaget må få på plass inntektsordningar for dette
3. Utvikle samarbeidet med utmarkslaget på Bortelid. På sikt få til felles utjamningsordningar

Ljoslandsgrenda sin eigenart skal takast vare på

1. Viktig jordbruksareal skal ikkje byggast ned
2. Utvikling av nisjeprodukt knytt til gardsdrifta
3. Tradisjonelt landbruk skal oppretthaldast
4. Utarbeiding av reguleringsplan for Ljoslandsgrenda, slik at tiltak utover LNF-føremålet kan avklarast

Omsynet til trua og sårbare artar skal ivaretakast

1. Ferdsla skal styrast og regulerast slik at den skjer i område der konfliktnivået er lågt
2. Etablering av markagrense for vidare utbygging
3. Konsentrert utbygging

2. GENERELT OM UTVIKLINGA PÅ LJOSLAND

Ljosland som hytteområde har på mange måtar gjennomgått den utviklinga som på Bortelid. Fram til 1996 hadde ein om lag 150 fritidsbustader av relativt enkel standard. I 1996 starta utbygginga opp i Farevatn nord, og da av fritidsbustader av høg standard. Ei viktig føresetnad for dette var forlenging av fylkesvegen til området.



same
standard.
dette

Eit karakteristisk trekk for Ljosland er sjølve Ljoslandsgrenda med busetting og aktiv landbruksdrift. I dette området finn ein og fleire bygningar av svært gamal dato, og fleir av desse er freda.

2.1 Ei bærekraftig utvikling - kva mengde utbygging tåler Ljosland?

Det er ei sentral problemstilling kor mykje utbygging tåler Ljosland føre det reduserar dei kvalitetane folk etterspør. Mellom anna ser ein faren med at utbygginga vert av eit slik omfang og utforming, at tilgangen på friluftsområda vert vanskeleg. Det er og ei tålegrense for kor mykje naturen kring Ljosland tåler av utbygging og ferdsel, før det verkar direkte inn på natur og dyreliv. Konsentrert utbygging, samt ei bevisst styring av ferdsla bort frå sårbare område er eit viktig bidrag i den samanheng.

På oppdrag frå Åseral kommune gjorde konsulentfirmaet Unico AS i 2001, ei overordna vurdering av Bortelid og Ljosland, og konsekvensar og moglegheiter innan reiseliv og fritid. Det vart skissert ulike alternativ, frå det minst ekspansive med 2500 sengeplassar (5 pr. eining), til det mest ekspansive med 11250 sengeplassar totalt på Ljosland. **Anbefalingane frå Unico låg på omlag 1085 einingar** fram mot år 2025, dvs 5425 sengeplassar.

I denne kommunedelplanen er det lagt opp til ei utbygging på 9610 sengeplassar, **dvs 1922 einingar totalt**. Dette er ei utbygging langt utover anbefalingane frå Unico. Ein meiner likevel dette er forsvarleg ut i frå følgjande forhold :

1. Utbyggingstakta har dei seinare åra ligge på om lag 30 einingar pr. år på Ljosland. Det vil si at ein med denne planen har utbyggingsareal for mange tiår framover, og altså utover planperioden som var utgangspunktet for Unico (25 år). Såpass langsiktig er det naudsynt å planlegge mellom anna for å kunne dimensjonere tekniske anlegg etter framtidige behov.
2. På Ljosland er utbygginga fordelt på større delområde; Ljosland aust og Ljosland vest. Dette gjer at ein i stor grad kan få spreidd trafikken ut i frå hytteområda, og at tilgangen på friluftsområda ikkje vert redusert i særleg grad som følgje av vidare utbygging. Såleis bør det ligge til rette for minst like stor utbygging som på Bortelid, der det er lagt opp til 2606 einingar totalt.

Nå er sjølvstøtt utviklinga på marknaden eit vesentleg kriterium for kor stor utbygging faktisk blir. Marknaden har ein lite styring med, derimot kviler eit stort ansvar på kommunen, og andre aktørar i området kor attraktivt Ljosland skal vera i framtida. Mellom anna er det vesentleg at naudsynt infrastruktur vert bygd ut i takt med mengde fritidsbustader. Ei utbygging som skissert stiller store krav til vidare planlegging og utbygging, og ikkje minst at kva rekkefølge tiltak skjer.

2.2 Grunneigarsamarbeid

Det er vanskeleg å få til rettferdig fordeling av utbyggingsareal og friareal. Nokre eigedomar er egna for utbygging, mens andre er eigna til friluftsområde/løypenett. På bakgrunn av dette er det vesentleg at ein kjem fram til ordningar som gjer at også grunneigarar som får ei vesentleg auke i ferdsle på eigedomen, får kompensasjon for dette (utjamningsordningar osv). Grunneigarlagane spelar ei sentral rolle for å få slike ordningar på plass.

2.3 Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde (SVR)

Ljosland ligg relativt nært opp til grensa for landskapsvernområde SVR. Området vart verna i 2000, og det gjeld eiga forskrift og forvaltningsplan for området. Som eit prøveprosjekt fram til juli 2008 er forvaltninga delegert kommunen.

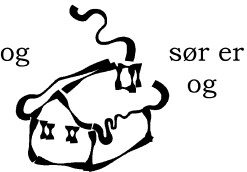
2.4 Fylkesdelplan for Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane (randsona)

Fylkesdelplan for SVR vart godkjent av Miljøverndepartementet 16 mai 2000. Planen omfattar eit indre planområdet (landskapsvernområde SVR), og eit ytre planområde (randsona). Fylkesplanar skal vera retningsgivande for kommunal planlegging.

Grensa for randsona er markert i plankartet. I samband med meklingsrunda ved godkjenning av ny kommuneplan for Åseral, vart kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen samde om at hytteutbygging ikkje skal skje innanfor randsona. Åseral kommune vurderar denne grensa som si markagrense for vidare utbygging, men det bør kunne leggast til rette for løypenett i dette området.

3. AREALBRUKSKATEGORAR

Kapitlet følgjer inndelinga i Plan-og bygningslova § 20-4. Mot vest og planavgrensinga identisk med tidlegare delplan, mens mot aust nord er den utvida. Mot aust grenser planområdet inn mot kommunedelplan for Bortelid. Dette er viktig for å kunne sjå arealbruken i dei to områda i samanheng.



3.1 Byggeområde

Fritidsbustader, H 1- H 6

Det har vore ein viktig del av planarbeidet å finne nye egna område for utbygging, og planen legg da og opp til ein monaleg auke i utbygging av fritidsbustader, dvs både hytter og leilegheiter.

Følgjande tabell gir ein oversikt over eksisterande og planlagde fritidsbustader. Dette er eit anslag ut i frå storleiken på områda, og ein har tatt utgangspunkt i eit arealkrav på om lag 1,5da/eining. Mengda ein kjem fram til vil i praksis stemme dårleg for kvart felt, men gi ein god pekepinn totalt på Ljosland. Nummer på felta seier ikkje noko om kva rekkjefølgje dei skal byggast ut i.

Oversikt utbygging	Da	Einingar
Eksisterande		380
I godkjende detaljplanar, ikkje bygd		180
Nye områder :		
H 1 Farevassknuten	92	61
H 2 Millinivet*	5	20
H 3 Åsen	158	105
H 4 Longdalen	113	75
H 5a-d Ramnehei	410	273
H 6a-d Tjørni - Gloppedalen	1242	828
Sum utbygging i ny kdpl		1362
I godkjende detaljplanar, ikkje bygd		180
Eksisterande fritidsbustader		380
SUM einingar		1922
Sum senger, 5 pr eining		9610

*Aktuelt med leilegheiter

I tabellen er det ikkje teken med mogleg fortetting i eksisterande utbyggingsområde, då potensialet for dette er vanskeleg å fastslå.

Når det gjeld utbygging i dei ulike felta så vært dette styrt gjennom detaljplanar. Føringar for desse er fastsett i retningsliner og utfyllande føresegn i

kommunedelplanen (kap. 8 og 9). Særlig eksponerte område (høybrekk osv), er merka med skravur, som område som ikkje bør byggast ut.

Område for næringsverksemd, N 1 - N 5

Det har vore ei prioritert oppgåve å finne egna areal for reiselivsverksemd, forretning, og serviceverksemd, inkludert parkering knytt til desse. Etterkvart som mengda fritidsbustader aukar totalt sett på Ljosland, vert grunnlaget for næringsverksemd styrka. Det er derfor viktig at ein gjennom kommunedelplanen sikrar areal for dette føremålet, og at ein ved vidare detaljplanlegging/disponering har ein svært restriktiv haldning til anna bruk enn reint næringsføremål.

Oversikt næringsområde	Areal	Bruk
N 1	22	Utmarksbasert reiseliv
N 2	6	Forretning, overnatting
N 3	4	Forretning, overnatting
N 4	10	Forretning, overnatting
N 5	10	Forretning, overnatting

Område frå Ljosland fjellstove og nordover langs fylkesvegen er tiltenkt sentrumsfunksjonen på Ljosland.

Område for bustader, B 1

Det er sett av eget område til busetnad. Det vil og vera aktuelt med kombinert bruk av næringsbygg, med til dømes næringsverksemd i 1. etasje, og busetnad i 2. etasje. Ei anna moglegheit er bruksendring av fritidsbustader.

Offentlege bygningar, O 1 - O 2

Kapell

Sentralt i Ljoslandsgrenda, område O 1, ligg Ljosland kapell. I planen legg ein opp til at dette vert flytt til område O 2.

Kommunaltekniske anlegg, K 1 - K 3

Avlaupsanlegg, K 1

Reinseanlegget på Ljosland er lokalisert rett sør for område N 2. Kapasiteten på anlegget er om lag 600 pe, men kapasiteten kan relativt enkelt doblast. For ei utbygging på Ljosland aust, samt for bustader i Ljoslandsgrenda, vil det vera aktuelt å nytte same reinseanlegg.

Vassforsyning, K 2

Ljosland vassverk er lokalisert i sørenden av Farevatn. Anlegget vil i løpet av sommaren 2006 bli utvida til ein kapasitet på 1500 einingar. Dette kan seinare aukast ytterligare slik at det kan forsyne heile Ljosland aust, samt bustader i Ljoslandsgrenda.

Farevatn er i dag drikkevasskjelda. Nedslagsfeltet kring kjelda er merka av i plankartet, og her gjeld restriksjonar etter vassdragslova m/forskrift.

K 3

Eksisterande gravplass for Ljosland kapell.

Friområde, F 1 - F 4

Alpinanlegg, F 1 og F 3

Ljosland har i dag 2 skitrekk, og det er 3 nedfartar i dette anlegget. Lengste nedfart er på 1.5 km. Total kapasitet i anlegget er 900 personar/time.

For eksisterande anlegg er det lagt opp til ei utviding mot nord, område F1. For dette området er det ikkje krav til reguleringsplan, men kommunen skal godkjenne heilskapleg plan for tiltak, inkludert ei avklaring i forhold til moglege kulturminne i området.

På Svåbekkhei på Ljosland vest er det sett av areal til eit framtidig alpinanlegg. Endepunktet på dette vil måtte gå ned i område H 4 Longdalen, evt ned mot dyrka marka aust for fylkesvegen. Detaljar kring dette må avklarast i reguleringsplan for området. Det er ein føresetnad at områda H3, H4, og F3 vert planlagt i samanheng.

Område for motorsport og skytebane, F 4

Sør for område for råstoffutvinning ved Kleivekrønna er det lagt ut et område for motorsport og skytebane.

Område for vatnaktivitetar, F 2

Område F 2 ved Ljoslandsvatnet er lagt ut som friområde. Her kan det leggest til rette for opparbeiding knytt til vassaktivitetar, som brygge, båtsiepp, badeplass osv. For dette området er det ikkje krav til reguleringsplan, men kommunen skal godkjenne heilskapleg plan for tiltak, inkludert ei avklaring i forhold til moglege kulturminne i området.

3.2 Landbruk, natur og friluftsområde (LNF)

I slike område er det bare tillate med bygg og anleggsverksemd knytt til stadbunden næring (jordbruk/skogbruk). I arealdelen av kommunedelplanen kan ikkje LNF-områda delast vidare inn med rettsleg bindande verknad. Det er likevel markert enkelte områder med skravur, for å signalisere kva interesser som er dominerande i enkeltsaker.



Som nemnd i kap. 1.3 ønskjer ein å ivareta Ljoslandsgrenda sin eigenart, særleg med tanke på busetting og eit levande landbruk, samt ivaretaking av dei mange særmerka eldre bygningane ein finn her. I ein del samanhenger har problemstillinga kring utnytting av området i meir kommersiell samanheng vore reist. Dette gjeld da mogleg omdisponering av landbruksbygningar for utleigeverksemd, samt korleis dei verna og verneverdige bygningane kan inngå i eit opplevingstilbod for Ljosland som turistdestinasjon. For å avklara denne bruken er tanken å utarbeida reguleringsplan for området. Av den grunn er området merka av i plankartet, med ei retningsline om utarbeiding av reguleringsplan. Hovudføremålet med regulering er vern av kulturlandskapet inkludert bygningar, samt sikring av jordbruksdrifta. Ljoslandgrenda – tun og innmark er bygningsmiljø og kulturlandskap med bevaringsverdi.

LNF-område med opning for spreidd hyttebygging

I område Spr 1 er det opna for bygging av ei hytte utover eksisterande hytte.

3.3 Område for råstoffutvinning, R 1

Ved Kleivekrønna er det godkjent eit mindre område for uttak. I kommunedelplanen er det lagt opp til ei utviding av området. Dette krev i så fall utarbeiding av bebyggelsesplan.

For etterbruk av uttaksområdet er det mellom anna tenkt miljøstasjon for avfallshandtering, eventuelt omlastingsområde for avfall

3.4 Område som er bandlagt, Bl 1 - Bl 2

Ved Ljoslandsvatnet, ved Oddan hyttefelt, samt ved botnen av skitrekket er to område bandlagt etter lov om kulturminne (automatisk freda kulturminne). I tillegg er område rundt Farevatn bandlagt som nedslagsfelt for drikkevatt.

3.5 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag

Farevatn er drikkevasskjelda på Ljosland, og vatnet er lagt ut på plankartet til dette føremål. Føresegner og krav til drikkevasskjelder følgjer av vassdragslova med forskrifter. I Farevatn med nedslagsfelt, må det ikkje gjerast tiltak som kan forureine drikkevasskjelda.

3.6 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet



Fylkesveg 352

Eksisterande fylkesveg går fram til parkering ved alpinanlegget. Eit nytt vegsamband til Bortelid skal etter planen få status som fylkesveg .

Gangveg

Det er lagt opp til gangveg frå område H 3 til parkering P 2 sør for dammen ved Langevatn.

Parkering, P 1 - P 3

Parkering ved innkøyring til Ljoslandsgrenda er pr.i dag einaste offentleg tilgjengeleg parkeringsplass. Det er derfor lagt opp til følgjande nytt parkeringsareal :

Stad	Kapasitet
Ved Ljosland alpinsenter, P 1	400
Ved Langevatn, P 2	200
Aust i Gloppedalen, P 3	200

Når det gjeld hytteområde Farevatn syd har dei fleste hyttene veg heilt fram. Ein må derfor sjå på moglegheita for å nytte noe av parkeringsarealet til ålmenta.

Nye vegar

Med unntak av område H 1 Farevassknuten, og del av H5, og H6, er det ikkje lagt inn nye vegar i delplanen. Tanken er at dette vert teken hand om ved detaljplanlegging av felta.

Skiløyper og heilårsløyper

Løypenettet er ein viktig del av infrastrukturen, og ein ser det vesentleg at ein får inn løypenettet i ein overordna plan. Det viktig at løypenettet vert utvida i tråd med auka trafikk/utbygging.



som Vidare er

Eksisterande og framtidige skiløyper innafor planområdet er lagt ut som viktig ledd i kommunikasjonssystemet. I utgangspunktet føreset denne arealbrukskategorien at det

vert utarbeida reguleringsplan eller bebyggelsesplan (Jfr. Plan- og bygningslova § 20-4 nr. 6). For skiløypene vil ein bare i unntakshøve måtte gjøre mindre inngrep for opparbeiding. Dette bør kunne gjerast utan å gå vegen om detaljplan.

Rundabakkløypa, Ørnefjelløypa, og Langafjelløypa er tenkt tilrettelagt for heilårsbruk. Dette inneber at det enkelte stader må grusast og drenerast for at standarden skal bli tilfredsstillande.

For løypenett som strekk seg ut over planområdet er det laga eget temakart til kommunedelplanen. Sjå vedlegg 1. Det er ein føresetnad at løypenett som inngår i plankartet, samt i rekkefølgebestemmingar, vert etablert føre øvrig løypenett.

Det er intensjonen å få etablert egna trasear for sykling. Jamfør friluftslova er utgangspunktet at ein kan nytte tråsykkel på veg eller sti i utmark, og over alt i utmark på fjellet. Heilårsløyper bør kunne nyttast for sykling. For dei som ønskjer å sykle i terrenget opnar friluftslova for dette på fjellet.

4. TILGJENGE FOR ALLE

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det gjerast ei vurdering av tilgjenge for alle grupper. Rundt Grønli tjønn ser ein for seg meir aktiv tilrettelegging for friluftslivet, med for eksempel opparbeiding av ein turveg rundt vatnet med ein standard tilpassa funksjonshemma, barnevogner mm.

5. BARN OG UNGE

Sidan det er krav om regulerings- eller bebyggelsesplan, er det i rekke gjennom slik planlegging dei meir detaljerte arealspørsmåla i til barn og unge må avklarast. All vidare planlegging må derfor følgje opp krava i "Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen", og lokale retningslinjer som følgjer av denne.



Det er viktig at areal som skal brukast av barn og unge er sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. På Ljosland er det dei naturbaserte aktivitetar som er hovudaktiviteten. Det er viktig at det blir lagt ut areal i nærmiljøet kor barn kan utfolde seg og skape sitt eige leikemiljø. Ein må då ta omsyn til at areala:

- er store nok og eignar seg for lek og opphald
- gir moglegheiter for ulike typar leik til ulike årstider
- kan brukast av ulike aldersgrupper, og moglegheiter for samhandling mellom barn, unge og vaksne

6. RISIKO OG TRYGGLEIK

Grunn kan bare delast eller byggast på dersom det er tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøforhold som ras og flaum m.m. jfr. Plan- og bygningslova § 68. Det er spesielt gjennom regulerings- og bebyggelsesplanar ein skal ta opp dette spørsmålet, smln. Plan- og bygningslova § 25 nr. 5 om fareområder. Risiko og sårbarhetsanalyse skal som standard gjennomførast for kvar enkelt detaljplan.

På oppdrag frå kommunen utførte NGI i 2005 ein vurdering av skredfaren i potensielt rasutsette områder på Bortelid og Ljosland, inkludert vegstrekninga Bortelid – Ljosland. Rapporten vil inngå i vurderingskriteria ved utarbeiding av detaljplanar.

7. KULTURMINNE

For nye utbyggingsområde er det ikkje gjennomført registreringar av kulturminne. Dette må derfor gjerast i samband med detaljregulering av felta.

8. UTFYLLANDE FØRESEGN

Generelle opplysningar

Kommunedelplanen for Ljosland inneheld plankart for arealbruk i målestokk 1:15000, føresegner, retningsliner og tekstdel. Det er plankart og føresegner som er juridisk bindande. Arealdelen er skrive med heimel i Plan- og bygningslova (pbl.).

Kommunedelplanen skal leggest til grunn ved planlegging, utbygging og forvaltning av areala i kommunen (pbl. § 20-6).

Tidlegare godkjende regulerings- og bebyggelsesplanar gjeld framleis (pbl. § 20-6), og gjeld såleis føre kommunedelplanen.

Minst ei gong kvar valperiode skal kommunestyret vurdere kommunedelplanen, og om det er nødvendig med endring av planen (pbl. § 20-1).

Plankartet med føresegner er gjeldande frå den dato kommunedelplanen er endeleg vedteken i kommunestyret.

8.1 Byggeområde (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 1)

8.1.1 I byggeområde skal ikkje arbeid og tiltak som nemnt i pbl. §§ 86a, 86b og 93 (tiltak som krev byggeløyve/byggemelding m.m.), samt frådeling til slike føremål, finne stad før området inngår i reguleringsplan (pbl. § 20-4 2.ledd bokstav a). Dette gjeld ikkje for friområde F 2 ved Ljoslandsvatnet. Her kan det leggst til rette for brygge, båtslipp, badeplass med tilhøyrande anlegg. Plankrav gjeld heller ikkje for område avsett til utviding av eksisterande alpinanlegg F 1.

Ved framtidig regulering av byggeområda H3 – H6 på Ljosland aust, skal det også settast av areal for næringsverksemd. Nærare avklaring vert gjort i detaljplanar.

Det er ein føresetnad at områda H3, H4, og F3 vert planlagt i samanheng.

8.1.2 I område avsett til utbyggingsføremål skal utbygginga ikkje skje før tekniske anlegg som elektrisitetsforsyning, vatn, avlaup og heilårs tilkomstveg er etablert (pbl. § 20-4 2.ledd bokstav b).

8.1.3 Rekkefølgekrava gjeld for utbygging i alle utbyggingsområde i kommunedelplan for Ljosland, inkludert fortetting i eksisterande felt.

Rekkefølgekrava er inndelt på ein slik måte at nokre rekkefølgekrav er felles for alle område (nye område/fortettingsfelt). I tillegg kjem rekkefølgekrav som berre gjeld for særskilte område, sjå kartvedlegg for avgrensing. (vest, sør og aust).

Før det vert gjeven byggeløyve til utbygging av nye hytteiningar/fortetting av eksisterande felt skal følgjande sikrast gjennomført:

1. Stiar og løyper i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid – Ljosland, 2020-2030 (vedlegg).
2. Aktivitetsområde, A1-A11 i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid – Ljosland, 2020-2030 (vedlegg).

Tiltakshavar skal gjere nærare avtale med kommunen om etableringa.

Detaljert oversikt over rekkefølgekrava fordelt på felles krav og krav til delområda:

Utbyggingsområde	Rekkefølgekrav
Ljosland	
Alle område	<ul style="list-style-type: none"> ○ Turløyper i kommunedelplanen (alle kategoriar) i området Ljosland (løype nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) ○ Krav om omdisponering av større private felles p-plassar i samband med at det blir lagt til rette for veg og p-plassar til hyttene i detaljreguleringsplanar
Ljosland Vest	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grønlitjønn aktivitetsområde (A2) ○ Farstøldalen aktivitetsområde (A1) ○ Stikebossheia aktivitetsområde (A4) ○ P-plass Grønlitjønn (P1)
Ljosland Sør	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gang og sykkelsti langs fylkesveg frå Kløystøl – Nedregardsbrua
Ljosland Aust	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veg Bortelid - Ljosland (gjeld kun utbyggingsområde som ligg direkte i tilknytning til godkjent vegtrase) ○ Monn aktivitetsområde (A3) ○ P-plass Øvregardsbrua (P4) ○ P-plass Gloppedalen (P2) ○ P-plass dam Langevatn (P3)

8.1.4 Vidare detaljplanlegging skal sikre god terrengtilpassing av inngrep. Bygningar skal ikkje plasserast på toppar, høgdedrag og høgdebrekk, der dei vert liggande i silhuett.

8.1.5 Bygningar skal ha saltak, og tillat fargebruk er mørk bruk eller svart. Til taktekking skal det nyttast torv på fritidsbustader (gjeld ikkje større bygg/leilegheitsbygg). Parabolantenner og flaggstenger er forbode ved oppføring av fritidsbustader.

- 8.1.6 Mot vassdrag av ein viss storleik gjeld ei byggegrense på 50 meter. Dette med unntak av område N4 ved Monn, der minimum byggegrense er 20 meter. Avstand frå hovudløypenettet, og nye byggeområde skal minimum vera 20 meter. For tilkomstløyper til hovudløypenettet gjeld ein minimum avstand på 10 meter.
- 8.1.7 For utbyggingsområde i kategori 2 (jmfør plankartet), skal det takast særleg omsyn til god landskapsmessig tilpassing av bygningar og vegar. Vidare planlegging av desse områda skal bygge på ein detaljert landskapsanalyse. Dette for å sikre at inngrep vert tilpassa omgjevnadane. Vidare skal reguleringsplanen gi klare føringar for:
- Høveleg utnyttingsgrad, storleik, høgde, fargeval, materialval og plassering av bygningar, slik at dei på ein god måte glir inn i landskapet
 - Istandsetting av områda etter inngrep (jordkleding, tilsåing og opprydding)
 - Sparing av vegetasjon utover det som er naudsynt for tiltaket
 - Optimal vegframføring med tanke på å minimalisere trongen for større fyllingar og skjeringar. Tverrprofil og lengdeprofil skal følgje planforslaget
 - Til planforslaget skal det følgje ein 3D visualisering av vegframføring og bygningar

8.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) utan bestemming om spreidd bygging (Pbl § 20-4 1. ledd nr. 2)

Oppføring av bustadhus og næringsbygg som ikkje er knytt til stadbunden næring er ikkje tillate (pbl. § 20-4 2. ledd bokstav c).

Oppføring av nye eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsbustader, samt frådeling til slike føremål, er ikkje tillate (pbl. § 20-4 2. ledd bokstav e).

8.3 LNF-område med bestemming om spreidd hyttebygging (Pbl 20-4,2. ledd, bokstav c)

8.3.1 I område Spr 1. er det opna for bygging av ei hytte. For utforming og plassering gjeld bestemmingane som i pkt. 8.1.4, og 8.1.5. Maks mønehøgde er sett til 5,5 m, og maks tillate T-BRA er sett til 150 kvdm.

8.4 Område for råstoffutvinning (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 3)

- 8.4.1 Drift utover allereie godkjent område krev utarbeiding av bebyggelsesplan for område.

8.5 Område som er bandlagt (Pbl § 20-4,1.ledd nr. 4)

- 8.5.1 Bandlagt etter lov om kulturminne (Bl 1, og Bl 2)
8.5.2 Sikringssone rundt nedslagsfelt for drikkevatt etter bestemningar i vassdragslova (Farevatn)

8.6 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (Pbl § 20-4,1.ledd nr.5)

- 8.6.1 For Farevatn og nedslagsfeltet til vatnet gjeld føresegn og krav slik det går fram av vassdragslova med forskrift.

8.7 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 6)

- 8.7.1 Opparbeiding av veg samt g/s veg føreset utarbeiding av reguleringsplan. Opparbeiding av parkering krev minimum bebyggelsesplan.
8.7.2 For skiløyper og heilårsløyper er det ikkje plankrav for mindre inngrep for opparbeiding. Det vert føreset at inngrepet ikkje er vesentleg, jfr. Forskrift om sakshandsaming og kontroll i byggesaker, Statens byggtkniske etat.

8.8 Forholdet til kulturminnelova

- 8.8.1 Forholdet til vernebestemmingane i kulturminnelova er ikkje avklara i kommunedelplanen. Dette skal gjerast ved detaljregulering.

8.9 Dispensasjon

Kommuneplanutvalet kan gje dispensasjon frå planen dersom det etter Plan- og bygningslova § 7 ligg føre særskilde grunnar.

9. RETNINGSLINER

Retningslinene under er rettleiande. Retningslinene gjev i høve til føresegnene fleire haldepunkt og føringar for praktisering av planen og i forhold til utarbeiding av regulerings- og bebyggelsesplanar.

9.1 Vidare detaljplanlegging

Ved handsaming av detaljplanar skal plassering av vegar og bygningar merkast av i marka, slik at plassering kan kontrollerast føre godkjenning av planen.

I det vidare planarbeidet må ein ha ekstra fokus på å sikre naudsynt næringsareal.

Nye tilkomstvegar til utbyggingsområda skal minimum tilfredsstillast skogsbilveg kl. III. I tillegg skal dei asfalterast.

9.2 Grunneigarsamarbeid

Vidare planlegging og utbygging skal skje gjennom grunneigarsamarbeid, slik at ein kan sjå større areal i samanheng. Ved utarbeiding av detaljplanar skal desse godkjennast av Ljosland Utmarkslag, før dei sendast til handsaming i kommunen. Planar for området som ikkje inngår i Ljosland Utmarkslag skal på høyring i Ljosland Utmarkslag.

9.3 Omsyn til friluftsområde/løypenett

Ein skal unngå hytter nær vassdrag, både i forhold til dyre/planteliv, og i forhold til målsettinga om å unngå ei privatisering av strandsona.

Det skal sikrast tilstrekkeleg med grøntareal i byggeområda, både med tanke på gjennomgåande grøntkorridorar og nærrområder kor barn og unge kan leike og utfolde seg.

Omsyn til skiløyper og barmarksløyper er viktig ved utarbeiding av detaljplanar. I detaljplanar må det settast av ferdselskorridorar som syner korleis tilførsel til hovudløypenettet skal skje.

9.4 Risiko og tryggleik

I samband med all detaljplanlegging skal det gjennomførast ei risiko og sårbarheitsanalyse. Naudsynte tiltak og tillempingar skal gjennomførast i tråd med denne.

9.5 Barn og unge, tilgjenge for alle

All vidare planlegging skal følgje opp krava i "Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen". Ved detaljplanlegging skal det gjerast ei vurdering av tilgjenge for alle grupper, medrekna rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma.

9.6 Rekkefølgjebestemmingar og utbyggingsavtaler

Rekkefølgjebestemmingar og utbyggingsavtalar er eit verkmiddel for å sikre gjennomføring av kommunedelplanane, og eit sentralt virkemiddel for opparbeiding/realisering av fellestiltak i områda. Utbyggingsavtale skal inngåast ved utarbeiding av detaljplanar. Viktige element i avtalen vil vera knytt til ansvar og kostnadsfordeling for etablering og drift av blant anna veg/parkering, vatn og avlaup, el/tele, gateljos, tilrettelegging for ski- og turløyper, gjerdehald med meir.

Utbyggingsavtalar og rekkjefølgjebestemmingar er eit viktig verktøy for å etablere ein infrastruktur som er tilpassa ei stadig aukande mengde tilreisande. Kommunen må utarbeide ei prioriteringsliste for å få konkretisert dette mest mogleg. Dette vert gjort i samband med rullering av næringsplanen.

9.7 Beiterettar

Ved utbygging av nye område føreset ein at spørsmål kring beiterettar og gjerdehald vert avklara. Ansvar for dette ligg hos utbygger.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Anders Kjebekk

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 05 28

Mob.: 979 94 207

anders.kjebekk@sor.no

BUDSKJEMA

TVANGSSALG



Eiendom:

4224-7/84/253/0 , 4540 ÅSERAL
Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
<input type="text"/>	<input type="text"/>

+ offentlige omk. og evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Evt. forbehold:

Jeg/vi er kjent med at eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Avhendingsloven ikke gjelder ved tvangssalg. Videre er jeg/vi klar over at dersom rettens medhjelper innen utløpet av budfristen, gir melding om at budet er det budet medhjelperen vi anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra den dato budet sendes til Tingretten. Videre er jeg/vi kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud - dersom det blir stadfestet av Tingretten - er bestemmende for rettigheter og plikter. Det er også gjort oppmerksom på at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir jeg/vi herved fullmakt til medhjelper, **#navn.firma**, til å begjære skjøte utstedt i mitt/vårt navn og utlevert til seg. Jeg/vi er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg, og at noen av de sentrale punkter er inntatt på side 2 og 3 i dette budskjema, som jeg/vi har lest. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglers salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Egenkapital:	Kr	Lånefinansiering:	Kr
	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Sum totalt:	Kr	Långiver:	Bankens navn
	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Saksbehandler:	Navn	Telefonnummer	<input type="text"/>
	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Budgiver 1

Navn	<input type="text"/>
Fødselsnummer (11 siffer)	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>
Postnr/Sted	<input type="text"/>
Telefonnummer	<input type="text"/>
E-post	<input type="text"/>

Budgiver 2

Navn	<input type="text"/>
Fødselsnummer (11 siffer)	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>
Postnr/Sted	<input type="text"/>
Telefonnummer	<input type="text"/>
E-post	<input type="text"/>

Jeg/vi bekrefter at informasjon om tvangssalg er gjennomgått. Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud. Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Signatur Dato/sted

Signatur Dato/sted

Siden nærværende eiendom selges etter tvangslovens bestemmelser er det svært viktig at du leser nøye gjennom denne orienteringen og forstår innholdet.

SÆRLIGE REGLER KNYTTET TIL BUD PÅ EIENDOM SOM SELGES SOM TVANGSSALG:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en boligsalgsrapport. En slik boligsalgsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser. I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt.
Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Budgiver(s) initialer



Budgiver(s) initialer

FORTS. FRA FOREGÅENDE SIDE:

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelseilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Ovenstående informasjon er gjennomlest og forstått:

Signatur Dato/sted

Signatur Dato/sted

Kopi av legitimasjon
Budgiver 1

Kopi av legitimasjon
Budgiver 2

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

NINA MERETHE BENTSEN | Eiendomsmegler | **404 08 010**

nina.bentsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00