

aktiv.



Øksnevik - Flott opparbeidet
tomt med båt plass!

Vommenes
veien 21
Lindesnes





Bjørn Skjæveland

Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Mobil 95 79 73 31

Email bs@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lyngdal
Fiboveien 2
4580 Lyngdal

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 1 700 000 + omk.
Omkostninger: 58 642
Totalt inkl. omkostninger: 1 758 642
Selger: Ståle Audun Karlson
Eiendomstype: Hyttetomt
Eierform: Selveier
Tomteareal: 520 m²
Gnr./bnr.: Fradeles fra 453/5
Tomtetype: Eiet tomt
Tomteareal: ca. 520 m²
Oppdragsnr.: 66220073



Øksnevik

Velkommen til visning i Vommenesveien 21

Hilsen
Bjørn Skjæveland



Innhold

Velkommen	1
Beliggenhet	5
Beskrivelse av eiendommen	6
Offentlige forhold	9
Prisantydning inkl. omkostninger	9
Øvrige kjøpsforhold	9
reg kart. vommenesveien 21	11
Kunngjøringsbrev for endring av detaljregulering for Øksnevikflyttefelt 153-1 og 153-5 - Planid 102912c	12
reg best. vommenesveien 21	14
reg. best 2 vommenesveien 21	17
detlje reg. vommenes	20
Info fra kommunen	28
Boligkjøperforsikring	32
Forbrukerinformasjon om budgiving	35
Budskjema	36



Vommenesveien 21

BELIGGENHET

Tomten ligger fantastisk til med flott utsikt mot Grønsfjorden. Her ligger en øverst og bakerst i feltet med flott utsikt og gode solforhold. Lite innsyn på tomten mot sør og vest.

Tomten er ferdig grov opparbeidet. Nå er det opp til kjøper å anlegge detaljer.

Tomten kan bebygges med 170 kvm. BRA. Se detaljer i reguleringsplanen i salgsoppgaven vedrørende gesims og mønehøyde

m.m. Samt inkludert parkering og bod/anneks.

Det ligger vann, kloakk og strøm frem til tomten.

Kjøper av eiendommen må betale påkoblingsavgift til vann. Kloakk og strøm er allerede betalt av selger.

Det medfølger båtplass i fellesanlegget nedenfor. Båtplassen er ca. 3 m. bredde senter senter.

Øksnevik hyttefelt ligger flott til i Lindesnes kommune. Hele feltet er

vendt mot Grønsfjorden. På stranden er det tilrettelagt en barnevennlig badeplass med gressplen, men man kan også ta en dukkert fra brygge og svaberg. Det er ballbinge, volleyballbane og egen helikopterlandingsplass i feltet.

Det er også gode fiskemuligheter i fjorden rett ved feltet.

Med båt er det kort vei utover til Korshamn, Lindesnes fyr eller om en vil ta en litt lengre tur til Lyngdal eller Farsund. Innover Grønsfjorden/Lenesfjorden er det



en flott tur gjennom Spangereid kanalen ut til havet.

Det er ca. 3 km. til Spangereid sentrum med butikk (åpen 7 dager i uken), bensinstasjon, kirke. På Båly ca.300 meter videre fra Spangereid er det flere butikker, restauranten Undre, hotell, pub, Jenten på Båly m.m. Det er flotte strender på Spangereid og på Njervesanden.

Det er ca. 17 km. til Lyngdal med bil. Her er det badeland og godt med butikker på i Allen og på Rom!

Det er ca. 30 km. til Mandal. Mandal har flotte strender, masse butikker, gågate, kino m.m.

Bebyggelse

Området består av fritidsbebyggelse.

Adkomst

Fra Lyngdal er det ca. 17 km. til Spangereid. Kjør videre ca. 3 km. mot Lindesnes fyr. Ta av til høyre inn mot Gare/Øksnevik. Kjør forbi Gare og sving inn til høyre mot Øksnevik hyttefelt. Se skilting fra Aktiv eiendomsmegling.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtetype

Eiet tomt

Tomteareal

Ca. 520 m² Kan avvike noe ettersom tomten ikke er fradelt fra hovedbruket.

Vei/vann/avløp

Det er offentlig vann og privat felles kloakkanlegg i hyttefeltet.





Formuesverdi

Formuesverdi kr per Formuesverdi for tomten er ikke fastsatt. Ved førstegangs verdsetting skal formuesverdi verken overstige 80 prosent av eiendommens kostpris eller 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

Offentlige/kommunale avgifter

Offentlig vann. Privat kloakk i feltet som dekkes gjennom velkontigenten.

Faste løpende kostnader

Når hytten er på plass må kjøper beregne utgifter til:

Strøm, kommunale avgifter, forsikring, eiendomsskatt, renovasjon m.m.

Konsesjon

Da området har nullkonsesjon/boplikt, plikter kjøper av eiendommen å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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.

Kjøper av tomten må betale ett engangsgebyr på 9000 kr. til Øksnevik hyttefelt vedrørende asfalteringen i feltet.

Det er pliktig medlemskap i hytteforeningen. Kontingenten for 2022 er på 5000 kr.

Kjøper må betale påkoblingsavgift for vannet til Lindesnes kommune. Kloakken er privat i hyttefeltet og er allerede betalt.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 453 Bnr. 5 i Lindesnes kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Konf. megler.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til fritidsformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

1 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

42 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 700 000,-))

58 642,- (Omkostninger totalt)

1 758 642,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med megler.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved eiendommen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i

forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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 med vedlegg 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. 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.

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne

kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Fastpris på salget.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 20.04.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Sør-Vest Megleren AS
Nesgt. 7, 4480 Kvinesdal
Organisasjonsnummer: 914747929

Bjørn Skjæveland
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Tlf: 95 79 73 31
E-post: bjorn.skjeveland@aktiv.no

PÅL DALHAUG AS
Kåfjordnes 165
4520 LINDESNES

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	22/04658-14	Marthe Skisland	31.03.2023

Kunngjøringsbrev for endring av detaljregulering for Øksnevik hyttefelt 153/1 og 153/5 - Planid 102912c

Lindesnes kommune har ved behandling i Utvalg for drift og forvaltning 07.03.2023 vedtatt endring av reguleringsplan for Øksnevik hyttefelt 153/1 og 153/5.

Hensikten med endringen er å øke utnyttelsen fra 120m² BRA (inkludert all bebyggelse, men ikke medregnet parkering) til 170m² medregnet parkering og bod/anneks. Det er også vedtatt endringer av kotehøyde for tomtene. Kotehøyde for Hytte 2 er endret fra 58,5 moh. til 60,5 moh. og hytte 3 fra 63 moh. til kote 61,5 moh. Endringen av kotehøyde er gjort for å bedre terrengtilpasningen.

Vedtaksdokumentene er tilgjengelig på [planregister](#) eller kommunens nettsider

Frist for eventuell innsending av klage er 24.04.2023

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Marthe Skisland

Post: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal
www.lindesnes.kommune.no

Telefon: 38 25 70 00
E-post: post@lindesnes.kommune.no

Bank: 3205.24.76487
Org.nr.: 921 060 440

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Med hjemmel i § 12-7 i plan- og bygningsloven gjelder følgende bestemmelser for detaljreguleringsplanen:

ØKSNEVIK, PLANENDRING FOR 153/1 OG 153/5 PLAN ID. 12C

GENERELT

Det regulerte området er på planen avgrenset med en reguleringsgrense.

Bebyggelse- og anlegg:

Fritidsbebyggelse 1 - 3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg

Landbruks-, natur- og friluftsmål:

Friluftsmål

Hensynssone:

Ras- og skredfare

1.0 REKKEFØLGEKRAV

Før det kan gis byggetillatelse må det dokumenteres at de nye fritidsboligene kan knyttes til felles avløpsanlegg med resten av feltet. Det må foreligge utslippstillatelse som inkluderer de nye enhetene.

Før det kan gis byggetillatelse på tomt 1 skal det dokumenteres at overvannet håndteres på en forsvarlig måte.

2.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fritidsbebyggelse 1 – 3

Nye hytter plasseres som vist på plankart og er nummerert fra 1 til 3.

Hver tomt kan bebygges med BRA-120 m² inkl, all bebyggelse (sovehytte, bod, etc.) Parkeringsareal er da ikke medregnet.

Hyttene kan ha enten saltak eller pulttak.

Ved saltak er maks mønehøyde 4,5 meter for hytte 1 og maks mønehøyde er 5,5 meter for hytte 2 og 3. Maks gesimshøyde 4,5 meter. Kvist medregnes ikke for gesimshøyde.

Ved pulttak er maks gesimshøyde 4,5 meter og tillatt takvinkel er 2 — 18 grader.

Alle bygningshøyder måles fra topp gulv (TG).

Plassering på tomten har referanse til byggegrenser som er vist på plankartet. Hytte 1 skal ligge på kote 38. Hytte 2 skal ligge på kote 58,5 og hytte 3 på kote 63. Terreng for hytte 2 og 3 skal opparbeides etter terrengprofiler som følger planen som eget vedlegg, dersom det ikke er helt spesielle grunner som forhindrer dette. Maks fundament høyde for fritidsboliger settes til 0,5 meter.

Det tillates oppført et anneks eller en bod på hver tomt på maks 15 m² bruksareal for anneks og 10 m² for redskapsbod. Avstand til hovedhytta skal ikke være mer enn 8 meter.

Samlet areal for terrasse/platting skal ikke overstige 50 m² og skal være forbundet med hytte/sovehytte

Samtlige bygninger og bygningsdeler skal males eller beises i en mørk naturtilpasset farge og taktekningen skal være mørk. Det må benyttes ikke reflekterende materiale både til kledning og taktekning.

Størrelsen på vindusflatene bør begrenses, spesielt når det gjelder flatene mot sjøen. Glass i vindu som er synlig fra sjøen, må være av type som gir lite refleks.

Det er forbud mot oppføring av gjerder, utenom gjerder for sikring mot skråning/fjell. Levegg skal ikke være høyere enn 1,5 meter og skal plasseres slik at den glir godt inn i terrenget. Levegg skal males eller beises i en mørk/naturtilpasset farge.

Det tillates maksimalt 2,5 meters høyde på støttemurer. Fyllinger skal revegeteres med stedege arter.

Parkering skal skje på egen tomt med 2 parkeringsplasser pr hytte eller på felles parkeringsplasser.

Tinglyst avtale som sikrer parkeringsplass skal foreligge før det gis byggetillatelse. Ved parkering på egen tomt skal dette fremgå av plankart som grunnlag for søknad om byggetillatelse.

Det tillates ikke luftstrekk el-/teleanlegg. Alle kabler skal legges i bakken.

3.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg

Innenfor området inngår ny vei i planen. Veien kan opparbeides med utgangspunkt i eksisterende veinett og skal ha høyde lavere enn byggegroppen vist på profiler.

Det tillates maksimalt 2,5 meters høyde på støttemurer. Fyllinger skal revegeteres med stedege arter.

4.0 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTOMRÅDER

4.1 Friluftsmål

Innenfor området skal det ikke oppføres bygg eller utføres tiltak som er i strid med bruken av området som friluftsområde. Det kan anlegges stier på inntil 1 meters bredde hvor naturlig terreng skal bevares i størst mulig utstrekning. Området kan også pleies. Det kan fjernes kratt og mindre vegetasjon.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og flatehogst er ikke tillatt.

5.0 HENSYNSSONE

5.1 Ras- og skredfare

Innenfor området merket i kartet er arealet regulert til hensynssone, ras- og skredfare. Innenfor området skal eksisterende vegetasjon beholdes. Det kan utføres mindre tynningsarbeider og området kan benyttes til beite.

16.06.2014. Korrigert etter vedtak i Teknisk styre den 02.12.2014, sak 113/14. Endret etter nye skredrapport 27.10,15.

12.06.2017, revidert i hht. innstilling fra Teknisk utvalg 20.09.2016



Med hjemmel i § 12-7 i plan- og bygningsloven gjelder følgende bestemmelser for detaljreguleringsplanen:

ØKSNEVIK, PLANENDRING FOR 153/1 OG 153/5 PLAN ID. 12C

GENERELT

Det regulerte området er på planen avgrenset med en reguleringsgrense.

Bebyggelse- og anlegg:

Fritidsbebyggelse 1 - 3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg

Landbruks-, natur- og friluftsmål:

Friluftsmål

Hensynssone:

Ras- og skredfare

1.0 REKKEFØLGEKRAV

Før det kan gis byggetillatelse må det dokumenteres at de nye fritidsboligene kan knyttes til felles avløpsanlegg med resten av feltet. Det må foreligge utslippstillatelse som inkluderer de nye enhetene.

Før det kan gis byggetillatelse på tomt 1 skal det dokumenteres at overvannet håndteres på en forsvarlig måte.

2.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fritidsbebyggelse 1 – 3

Nye hytter plasseres som vist på plankart og er nummerert fra 1 til 3.

Hver tomt kan bebygges med BRA-120 m² inkl, all bebyggelse (sovehytte, bod, etc.) Parkeringsareal er da ikke medregnet.

Hyttene kan ha enten saltak eller pulttak.

Ved saltak er maks mønehøyde 4,5 meter for hytte 1 og maks mønehøyde er 5,5 meter for hytte 2 og 3. Maks gesimshøyde 4,5 meter. Kvist medregnes ikke for gesimshøyde.

Ved pulttak er maks gesimshøyde 4,5 meter og tillatt takvinkel er 2 — 18 grader.

Alle bygningshøyder måles fra topp gulv (TG).

Plassering på tomten har referanse til byggegrenser som er vist på plankartet. Hytte 1 skal ligge på kote 38. Hytte 2 skal ligge på kote 58,5 og hytte 3 på kote 63. Terreng for hytte 2 og 3 skal opparbeides etter terrengprofiler som følger planen som eget vedlegg, dersom det ikke er helt spesielle grunner som forhindrer dette. Maks fundament høyde for fritidsboliger settes til 0,5 meter.

Det tillates oppført et anneks eller en bod på hver tomt på maks 15 m² bruksareal for anneks og 10 m² for redskapsbod. Avstand til hovedhytta skal ikke være mer enn 8 meter.

Samlet areal for terrasse/platting skal ikke overstige 50 m² og skal være forbundet med hytte/sovehytte

Samtlige bygninger og bygningsdeler skal males eller beises i en mørk naturtilpasset farge og taktekningen skal være mørk. Det må benyttes ikke reflekterende materiale både til kledning og taktekning.

Størrelsen på vindusflatene bør begrenses, spesielt når det gjelder flatene mot sjøen. Glass i vindu som er synlig fra sjøen, må være av type som gir lite refleks.

Det er forbud mot oppføring av gjerder, utenom gjerder for sikring mot skråning/fjell. Levegg skal ikke være høyere enn 1,5 meter og skal plasseres slik at den glir godt inn i terrenget. Levegg skal males eller beises i en mørk/naturtilpasset farge.

Det tillates maksimalt 2,5 meters høyde på støttemurer. Fyllinger skal revegeteres med stedege arter.

Parkering skal skje på egen tomt med 2 parkeringsplasser pr hytte eller på felles parkeringsplasser.

Tinglyst avtale som sikrer parkeringsplass skal foreligge før det gis byggetillatelse. Ved parkering på egen tomt skal dette fremgå av plankart som grunnlag for søknad om byggetillatelse.

Det tillates ikke luftstrekk el-/teleanlegg. Alle kabler skal legges i bakken.

3.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg

Innenfor området inngår ny vei i planen. Veien kan opparbeides med utgangspunkt i eksisterende veinett og skal ha høyde lavere enn byggegroppen vist på profiler.

Det tillates maksimalt 2,5 meters høyde på støttemurer. Fyllinger skal revegeteres med stedege arter.

4.0 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTOMRÅDER

4.1 Friluftsmål

Innenfor området skal det ikke oppføres bygg eller utføres tiltak som er i strid med bruken av området som friluftsområde. Det kan anlegges stier på inntil 1 meters bredde hvor naturlig terreng skal bevares i størst mulig utstrekning. Området kan også pleies. Det kan fjernes kratt og mindre vegetasjon.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og flatehogst er ikke tillatt.

5.0 HENSYNSSONE

5.1 Ras- og skredfare

Innenfor området merket i kartet er arealet regulert til hensynssone, ras- og skredfare. Innenfor området skal eksisterende vegetasjon beholdes. Det kan utføres mindre tynningsarbeider og området kan benyttes til beite.

16.06.2014. Korrigert etter vedtak i Teknisk styre den 02.12.2014, sak 113/14. Endret etter nye skredrapport 27.10,15.

12.06.2017, revidert i hht. innstilling fra Teknisk utvalg 20.09.2016





LINDESNES KOMMUNE

Teknisk etat

SAKSMAPPE: 2013/1591			
ARKIVKODE:	LØPENR.: 9948/2016	SAKSBEHANDLER: Cathrine Bordvik	Sign.

UTVALG:	DATO:	SAKSNR:
Teknisk utvalg	20.09.2016	80/16
Kommunestyret	22.06.2017	35/17

Detaljreguleringsplan for Øksnevik, planendring for 153/1 og 153/5

Vedlegg:

- 1 1.gangsbehandling
- 2 Plankart 03.03.15
- 3 Bestemmelser
- 4 Planbeskrivelse
- 5 ROS
- 6 Revidert plan 13.10.15, med hensynssone
- 7 Reviderte bestemmelser 13.10.15, med hensynssone
- 8 NVE trekker innsigelse
- 9 Innspill, Lura
- 10 Innspill, Øksnevik velforening
- 11 Innspill, Anne Tolleson
- 12 Innspill, Ravndal
- 13 Kommentarer til innspill

Rådmannens forslag til innstilling:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljreguleringsplan for Øksnevik, planendring for 153/1 og 153/5, datert 16.06.14, sist revidert 03.03.15, med bestemmelser datert 16.06.14, revidert i tråd med vedtak i Teknisk styre 02.12.14, med følgende endringer:

Pkt. 1. Plankart og bestemmelser justeres i tråd med sist revisjon datert 13.10.15. Endringen medfører at hensynssone – vegetasjon markeres på kartet, planområdet utvides for å få med hensynssonen, samt at hensynssonen blir beskrevet i bestemmelsene.

Pkt. 2. Plankartet må følge tegnereglene i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

Pkt.3. Det må leveres inn dokumentasjon på hvordan overvann skal håndteres på tomt 1. Dette settes inn som et rekkefølgekrav før det kan gis tillatelse til opparbeidelse av tomt.

Pkt.4. Det settes inn følgende bestemmelse: «Det tillates maksimalt 2,5 meters høyde på støttmurer. Fyllinger skal revegeteres med stedegne arter». Dette settes inn som bestemmelse for både byggeområde og regulert vei.

Pkt.5. Endringer i vedtak 02.12.14 må innarbeides i reviderte bestemmelser.

Pkt.6. Punkt 7 i vedtak 02.12.14 fjernes.

Pkt.7. Det legges inn rekkefølgekrav: «For det kan gis byggetillatelse må det dokumenteres at de nye fritidsboligene kan knyttes til felles avlopsanlegg med resten av feltet. Det må foreligge utslippstillatelse som inkluderer de nye enhetene.»

Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 20.09.2016

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Innstilling:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljreguleringsplan for Øksnevik, planendring for 153/1 og 153/5, datert 16.06.14, sist revidert 03.03.15, med bestemmelser datert 16.06.14, revidert i tråd med vedtak i Teknisk styre 02.12.14, med følgende endringer:

Pkt. 1. Plankart og bestemmelser justeres i tråd med sist revisjon datert 13.10.15. Endringen medfører at hensynssone – vegetasjon markeres på kartet, planområdet utvides for å få med hensynssonen, samt at hensynssonen blir beskrevet i bestemmelsene.

Pkt. 2. Plankartet må følge tegnereglene i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

Pkt.3. Det må leveres inn dokumentasjon på hvordan overvann skal håndteres på tomt 1. Dette settes inn som et rekkefølgekrav før det kan gis tillatelse til opparbeidelse av tomt.

Pkt.4. Det settes inn følgende bestemmelse: «Det tillates maksimalt 2,5 meters høyde på støttmurer. Fyllinger skal revegeteres med stedegne arter». Dette settes inn som bestemmelse for både byggeområde og regulert vei.

Pkt.5. Endringer i vedtak 02.12.14 må innarbeides i reviderte bestemmelser.

Pkt.6. Punkt 7 i vedtak 02.12.14 fjernes.

Pkt.7. Det legges inn rekkefølgekrav: «For det kan gis byggetillatelse må det dokumenteres at de nye fritidsboligene kan knyttes til felles avlopsanlegg med resten av feltet. Det må foreligge utslippstillatelse som inkluderer de nye enhetene.»

Saksprotokoll i Kommunestyret - 22.06.2017

Behandling:

Per Olav Skutle (V) bad om å få habiliteten vurdert. Han forlot møtet. Det møtte ikke vararepresentant. Skutle ble enstemmig vurdert som inhabil i medhold av FVL § 6 1.ledd bokstav a, og deltok ikke i behandlingen av saken.

Teknisk utvalgs innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljreguleringsplan for Øksnevik, planendring for 153/1 og 153/5, datert 16.06.14, sist revidert 03.03.15, med bestemmelser datert 16.06.14, revidert i tråd med vedtak i Teknisk styre 02.12.14, med følgende endringer:

Pkt. 1. Plankart og bestemmelser justeres i tråd med sist revisjon datert 13.10.15. Endringen medfører at hensynssone – vegetasjon markeres på kartet, planområdet utvides for å få med hensynssonen, samt at hensynssonen blir beskrevet i bestemmelsene.

Pkt. 2. Plankartet må følge tegnereglene i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

Pkt.3. Det må leveres inn dokumentasjon på hvordan overvann skal håndteres på tomt 1. Dette settes inn som et rekkefølgekrav før det kan gis tillatelse til opparbeidelse av tomt.

Pkt.4. Det settes inn følgende bestemmelse: «Det tillates maksimalt 2,5 meters høyde på støttmurer. Fyllinger skal revegeteres med stedegne arter». Dette settes inn som bestemmelse for både byggeområde og regulert vei.

Pkt.5. Endringer i vedtak 02.12.14 må innarbeides i reviderte bestemmelser.

Pkt.6. Punkt 7 i vedtak 02.12.14 fjernes.

Pkt.7. Det legges inn rekkefølgekrav: «For det kan gis byggetillatelse må det dokumenteres at de nye fritidsboligene kan knyttes til felles avløpsanlegg med resten av feltet. Det må foreligge utslippstillatelse som inkluderer de nye enhetene.»

Bakgrunn:

LKS Bygg AS - Arkitre har på vegne av grunneiere fremlagt forslag til detaljreguleringsplan for Øksnevik, planendring av 153/1 og 153/5. Formålet med planen er å fortette med 3 nye hyttetomter i hyttefeltet.

Planprosessen:

Melding om oppstart av planarbeidet ble foretatt 25.03.13. Teknisk styre 1.gangsbehandlet planen den 02.12.14, og fattet følgende enstemmige vedtak:

Teknisk styre vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Øksnevik, planendring for 153/1 og 153/5, datert 16.06.14, med tilhørende bestemmelser datert 16.06.14, ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Pkt.1. ROS-analyse må vedlegges planbeskrivelsen.

Pkt.2. Det må utføres en vurdering av fare for snøskred og steinsprang i aktsomhetsområdet. Rapporten skal utarbeides av fagkyndige og faren må tallfestes og evt. faresoner tegnes inn i plankartet.

Pkt.3. Maks monehøyde settes til 5,5 meter for tomt 2 og 3

Pkt.4. I bestemmelsen angitte maks BRA skal følgende spesifisering legges til:

«parkeringsareal er da ikke medregnet».

Pkt.5. Maks fundament høyde for fritidsbolig settes til 0,5 meter.

Pkt.6. Bestemmelsen setning «Møne- og gesimshøyde for boder og anneks skal være lavere enn møne- og gesimshøyde for hovedhytten» i pkt.11, 4. avsnitt tas bort.

Pkt.7. I siste del i bestemmelsen pkt.2.1, må det legges inn at vei skal ha høyde lik eller lavere enn byggegroppen vist på profiler.

Pkt.8. På bestemmelser og plankart må navn på plan fremgå. Det forslås at planen får navnet: Øksnevik, planendring for 153/1 og 153/5.

Pkt.9. Bestemmelses pkt.1.1, siste del av 3.avsnitt endres til: «Terreng for hytte 2 og 3 skal opparbeides etter terrengprofiler som følger planen som vedlegg, dersom det ikke er helt spesielle grunner som forhindrer dette».

Pkt.10. Maks høyde for fritidsbolig på tomt 1 settes til 4,5 meter.

Offentlig ettersyn:

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 20.03.15 – 02.05.15 og i den forbindelse kom det inn følgende innspill. Kommentarene gjengis kort, det vises til vedlagte brev for fullstendig tekst.

Offentlige innspill:

Fylkesmannens Miljøvernavdeling, datert 31.03.15:

Mener at deres innspill til oppstart av planarbeidet i hovedsak er blitt tilfredsstillende ivarettatt.

Vest-Agder Fylkeskommune, plan- og miljøseksjonen, e-post mottatt 12.05.15:

Slik de ser det tar planforslaget tilstrekkelig hensyn til de interesser fylkeskommunen skal ivareta og de har derfor ingen merknader.

Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), datert 10.04.15

Hadde innsigelse til planen, med bakgrunn i at fare for skred ikke var godt nok vurdert og innarbeidet i planen. Geologisk rapport som var vedlagt planforslaget tilfredsstilte ikke krav angitt i NVE's veileder 8/14 og heller ikke TEK 10 §7-3.

Det har i ettertid blitt utarbeidet ny geologisk rapport, datert 17.09.15. På bakgrunn av denne rapport er det gjort følgende endringer i plankart og bestemmelser, jfr. reviderte kart og bestemmelser datert 13.10.15:

1. Plankartet er oppdatert med hensynsone -Vegetasjon
2. Bestemmelsene har definert hensynssonen. Bevaring av eksisterende vegetasjon.
3. Planområdet er i tillegg utvidet noe slik at en får med hensynsone for vegetasjon innenfor planområdet.

På bakgrunn av disse endringene har NVE trukket sin innsigelse til planen, jf. brev datert 11.12.15. NVE anbefaler imidlertid at den skredfaglige vurderingen er gjenstand for tredjepartskontroll før kommunen vedtar planen.

Saksbehandlers kommentar:

Hele utvidelsen av planen får underformål i tråd med kommuneplanen, og det er inngått avtale med grunneier her, som sikrer bevaring av eksisterende vegetasjon. Endringen vurderes derfor å være såpass liten at den ikke utløser en ny høringsrunde.

På revidert plankart hvor hensynsone er tatt med, er friluftformålet markert med fargen gult. Plankartet må følge tegnereglene for Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Dvs. bl.a. at friluftformål markeres som grønt.

Når det gjelder NVE's anbefaling om å kreve en tredjepartskontroll av skredfarevurderingen, så anser ikke kommunen det som nødvendig i dette tilfellet. I hht. kapittel 7-3 i NVEs retningslinje 2/2011 *Flaum- og skredfare i arealplanar*, bør den faglige kompetansen dokumenteres gjennom ei referanseliste som skildrer relevante utførte oppdrag i firmaet/institusjonen de siste 5 åra.

Kommunen kjenner til at dette foretaket har utført flere geologiske rapporter og foretaket har også sentralgodkjenning, for bl.a. geoteknikk, tiltaksklasse 2.

Private innspill:

Merknadene er her kort oppsummert, det vises for øvrig til vedlagte merknader i sin helhet. Plankonsulent Knut Sand har kommentert merknadene.

Stig Magne Lura, e-post mottatt 21.03.15:

Er eier av gnr.153 bnr.43, markert som 20A i eksisterende plan og nabo til foreslått tomt 1. Har ikke merknad til at tomt 1 blir opparbeidet, men har merknader til overflatevann i området og har derfor gitt 2 punkter angående dette:

- Overflatevann, som samles på tomten og/eller som renner inn fra tilstøtende terreng, må samles i kanal eller rør med stor nok dimensjon og tilkobles eksisterende kanalnett.
- Eksisterende kanal/rør for overflatevann, som går langs grensen til/inn på/over tomt 1 må holdes intakte, alternativt forbedres.

Knut Sands kommentar:

Er enige i merknadene, men mener at dette må tas i byggesaken.

Saksbehandlers kommentar:

Problematikk rundt overvann tas i byggesaken og blir ivarettatt i TEK10 §15-10 som bl.a. sier følgende: «*..Bortledning av overvann og drepsvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet*».

Det kan settes inn en bestemmelse som tydeliggjør at dette bør dokumenteres spesielt i forbindelse med opparbeidelse av tomt 1.

Øksnevik velforening v/Frank Utsola, e-post mottatt 04.05.15:

Ønsker ikke at eksisterende plan skal endres. Skriver at feltets infrastruktur og VA anlegg ikke tåler ytterligere utbygging. Vedlagt er også brev og 6 vedlegg fra advokat Klunge, som ble sendt inn i forbindelse med oppstart av plan.

Saksbehandlers kommentar:

Det foreslås at det legges inn rekkefølgekrav: «*Før det kan gis byggetillatelse må det dokumenteres at de nye fritidsboligene kan knyttes til felles avløpsanlegg med resten av feltet. Det må foreligge utslippstillatelse som inkluderer de nye enhetene.*»

I forhold til vei, så vil en anta at 3 nye fritidsboliger ikke vil medføre den store trafikkøkningen.

Anne og Frank Tollefsen, Arve og Gerd Berit Varhaug, e-post mottatt 04.05.15:

Eiere av gnr.153 bnr.41 og gnr.153 bnr.52, markert som 8A og 17A i eksisterende plan, nabo til planlagt tomt 2 og 3. Ble forespeilet at det ikke skulle komme noen flere hytter rundt deres hytter. Ønsker ikke fortetting. Stiller spørsmål om advokat Kluges brev med vedlegg er sendt til kommunen. Viser til at Fylkesmannen ville beholde et grønt belte langs steinhoggerveien. Mener da at tomtene ikke burde være innregulert i det hele tatt. Er bekymret for at det skal bli høye forstøtningsmurer og problemer med overvann. Stiller spørsmål om kapasitet til felles avløpsanlegg. Mener at feltet har vært en evig byggeplass og at feltet nå bør sluttføres.

Saksbehandlers kommentar:

Teknisk styre behandlet 12.03.13 forespørsel om å igangsette planarbeid innenfor reguleringsplan for Øksnevik. Følgende ble da enstemmig vedtatt:

«*Teknisk styre mener det kan arbeides videre med planoppstart for nevnte område.*»

Det er nå politisk vilje for å fortette i dette området. Dette vil ha innvirkning på omkringliggende bebyggelse og administrasjonen har forståelse for at naboer har merknader til fortetningen. Når det gjelder Kluges brev så ble dette vedlagt ved 1.gangsbehandling av saken. Vedleggene var ikke vedlagt. Kommunen anså det imidlertid ikke som nødvendig å

etterlyse disse, da dette er kopi av dokumenter som vi enten har i vårt arkiv eller som man kan finne på nett.

Det vil bli et grønt belte mellom tomtene og Steinhoggerveien. Fylkeskonservator mener dette er tilfredsstillende og kommunen stiller seg bak denne vurderingen.

Det kan settes inn bestemmelse som angir en maks høyde på forstøtningsmurer, og det foreslås følgende bestemmelse: «*Det tillates maksimalt 2,5 meters støttemurer. Fyllinger skal revegeteres med stedegne arter.*» Dette settes inn som bestemmelse for både byggeområde og regulert vei.

Administrasjonen har forståelse for at det kan virke forstyrrende ved utbygging av feltet. Noe støy må man imidlertid regne med når man har hytte i et større hyttefelt. Ofte er det imidlertid mindre byggearbeider på eksisterende bebyggelse som blir oppført i fellesferier av tomteeiere selv og ikke oppføring av nye fritidsboliger. Vedrørende overvann, se kommentar over.

Kate og Klaus Birger Ravndal, e-post mottatt 03.05.15:

Eiere av gnr.153 bnr.39, markert som 22A i eksisterende plan, nabo til foreslått tomt 1. Ønsker ikke utbygging foran deres hytte. Da de kjøpte tomten ble de forespeilet at det ikke skulle komme noen ny tomt foran dem. Er bekymret for høyde på ny hytte.

Saksbehandlers kommentar:

Se kommentar over.

Det ble i tillegg tidligere sendt inn et innspill fra Vatland, eier av 153/51. Dette innspillet ble trukket tilbake i e-post mottatt 23.08.16, og innspillet blir derfor ikke nærmere vurdert i planbehandlingen.

Vurdering:

Biologisk mangfold:

Det henvises til planbeskrivelsen hvor planen er vurdert i henhold til naturmangfoldlovens § 7. Naturmangfoldet er vurdert etter naturmangfoldlovens § 8, og kunnskapsgrunnlaget står i et rimelig forhold til sakens karakter. Fore-var-prinsippet etter § 9 kommer derfor ikke til anvendelse. Samlet belastning på økosystemet vurderes som akseptabel, etter § 10, og § 11 og 12 kommer derfor ikke til anvendelse.

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses med dette som tilstrekkelig vurdert.

Generelle kommentarer:

- Det kan synes som at ikke alle punktene i forrige vedtak er rettet på i reviderte bestemmelser. Dette må selvfølgelig gjøres før planen evt. kan annonseres.
- Vedr. punkt 7 i forrige vedtak, denne endres da vei selvfølgelig skal ligge lavere enn byggegrop.

Kommunen har ved 1. gangs behandling stilt seg positiv til planforslaget. De innkomne uttalelsene gir ikke grunn til å innta noen annen holdning til planen.

Konklusjon:

Det anbefales at den foreliggende detaljreguleringsplan for Øksnevik, planendring for 153/1 og 153/5, datert 16.06.14, sist revidert 03.03.15, med bestemmelser datert 16.06.14, revidert i tråd med vedtak i Teknisk styre 02.12.14, med endringer blir vedtatt.

Konsekvenser for økonomi, folkehelse og barn og unge:

Ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Når det gjelder folkehelse og barn og unge så er det er i gjeldende plan avsatt en rekke lekeområdet og muligheter for bading ved sjøen. Det er mulighet for å komme til terrenget i den søndre delen av planområdet, hvor det kan etableres atkomst til uberørt terreng og til steinhoggerveien.

VEDTEKTER FOR ØKSNEVIK HYTTEFORENING

- 1 Hytteforeningen for Øksnevik hytteområde har til formål å verne om stedets interesser, slik at området blir et trivelig sted. Foreningen skal ivareta medlemmenes interesse vis a vis og i samarbeid med grunneiere, kommune og andre.
- 2 Foreningens sitt virkefelt er begrenset til Øksnevik hytteområde, bryggeanlegg og strandområdet mellom hytteområdet og Grønnsfjorden.
- 3 Alle hytteeiere er pålagt medlemskap i hytteforeningen. Ektefeller og familie-medlemmer har møte- og talerett, men det gis kun en stemme pr. hytte ved avstemninger.

Den årlige kontingenten fastsettes på årsmøte. Kontingenten skal betales innen 1. April pr. år.

Fastsettelse av betaling for medlemmer med flere tomter:

3.1. Råtomt: Gratis

3.2. Opparbeidet tomt: kr. 750,- Engangs kostnad

3.3. Bebygd tomt: Gjeldende års kontingent

3.4. Bebygd tomt/Nye medlemmer: Engangs anleggsbidrag kr 9.000,- (gjelder nye betalende medlemmer f.o.m. 1.10.2011) i tillegg til årskontingent.

Ved innflytting etter 1.juli regnes halv årskontingent.

- 4 Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av hyttefeltet belastes foreningen dekkes av årskontingenten.
Dette omfatter ansvar og kostnader forbundet med:
 - ✓ Vedlikehold og utbedringer av atkomstveier, inklusive grusing, asfaltering, grøfterens, stikkrenner og snømåking. Velets ansvar begrenses til atkomstveier som fører frem til 2 eller flere hytter. Veistrekninger som fører frem til kun 1 hytte er denne hytteeiers ansvar.
 - ✓ Vedlikehold, utbedring og drift av hovedledningsnett for vann fra påkoblingspunkt ved RV 460 og frem til den enkeltes hytte/tomt stikk inklusive trykkforsterkere. Den enkelte hytte/tomte eiers ansvar er innenfor tomtegrensen til nærmeste stikk i hovedledningen.
 - ✓ Avløp og kloakkrenseanlegg.
 - ✓ Vedlikehold og opprustning av molo, båtopptrekk og flytebrygger inklusive fullverdiforsikring. Den enkelte båtplasseier er ansvarlig for utligger.
 - ✓ Vedlikehold og opprustning av balløkke, friareal, strandområdet med benker, inklusive plenklipping.

Avtale Øksnevik Hyttefelt datert 01-04-2004 mellom utbyggerne av Øksnevik Hyttefelt og Øksnevik Velforening klargjør og definerer ansvarsforholdene i hyttefeltet.

Side 1 av 3

Vedtekter revidert 20.04.19

VEDTEKTER FOR ØKSNEVIK HYTTEFORENING

- 5 Styre kan innkalle medlemmene til dugnad. Innkallingen skal være skriftlig. Det skal møte minimum ett medlem pr. hytte. De medlemmer som ikke møter til dugnad, skal belastes med et gebyr. Gebyrets størrelse vedtas på årsmøte.
- 6 Foreningen ledes av et styre på 4 medlemmer. Formann og det resterende styret velges på årsmøte for 2 år om gangen. Det skal tilrettelegges slik at bare 2 medlemmer skiftes ut hvert år. Styret innkalles av formann når det er nødvendig, men det skal innkalles når ett eller flere av de øvrige styremedlemmene forlanger det. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger og denne underskrives av samtlige fremmøtte styremedlemmer. Styret kan ikke oppta lån for foreningen eller på annen måte forplikte medlemmene økonomisk utover kontingenten. Styremedlemmer skal motta vederlag av 3000,- pr. år.
- 7 Årsmøte skal avholdes i påsken. Eventuelle forslag som ønskes behandlet av årsmøte sendes styret innen 1. februar. Regnskapsavslutning skal foretas den 31/12 hvert år.
- 8 Årsmøte berammes av styret og bekjentgjøres minst 4 uker på forhånd ved sirkulære til medlemmene. Sammen med innkallingen skal det sendes revidert regnskap samt eventuelle innkomne forslag. På årsmøte, som ledes av dirigent valgt av årsmøte, skal behandles:
 - Styrets beretning
 - Revidert regnskap
 - Fastsettelse av kommende års kontingent og gebyr ikke møtt på dugnad
 - Status på pågående og planlagte prosjekter
 - Valg av styremedlemmer
 - Valg av revisor. Revisor velges for 2. år, og valget tas det året kasserer ikke er på valg.
 - Valg av medlemmer til Valgkomiteen. Valgkomiteen består av 3 medlemmer, inkludert formann.
 - Formannen og et medlem velges for 2. år om gangen. 3. medlem velges for 2. år, med et års overlapp.
 - Valg av to personer til å underskrive protokoll.
 - Behandling av innkomne forslag

Foreliggende saker avgjøres ved alminnelig flertall. Betalt kontingent gir stemmerett. Fraværende medlemmer kan stemme gjennom annet medlem ved skriftlig fullmakt. Ved stemmelikhet foretas ny avstemning. Viser annen gangs avstemning også stemmelikhet, utsettes saken.

VEDTEKTER FOR ØKSNEVIK HYTTEFORENING

- 9 Medlemsmøte kan innkalles av styre når styret finner det nødvendig. Likeledes skal det sammenkalles til ekstraordinært årsmøte når styret eller minst 2/3 av medlemmene forlanger det. Krav om dette sendes skriftlig til styret med underretning om hva som ønskes behandlet. Møte innkalles om mulig med 14 dagers varsel med dagsorden. Bare saker nevnt i innkallelsen kan behandles på slike ekstraordinære årsmøter.
- 10 Forandring av vedtektene kan bare skje på årsmøte. Forslag om vedtektsendring må sendes skriftlig til styret innen 1. februar.
Til endring av vedtektene kreves 2/3 av de avgitte stemmer
- 11 Andre bestemmelser.
Det er ikke tillatt å fly med drone eller flyvende farkost over feltet for rekreasjonsformål og lek.



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:

Vommenesveien 21, 4521 Lindesnes
Gnr. 453, bnr. 5 i Lindesnes kommune

Oppdragsnummer:

66220073

Meglerforetak: Sør-Vest Megleren AS**Saksbehandler:** Bjørn Skjæveland**Telefon:** 95 79 73 31**E-post:** bjorn.skjeveland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 20.04.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre