

aktiv.



Drangeid båthus, 4400 FLEKKEFJORD

Drangeid - Meget flott båthus med innredet loft! God størrelse! Sommervann! Medfølger båtheis!



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331

E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 450 000,-
Omkostn.: Kr 37 490,-
Total ink omk.: Kr 1 487 490,-
Selger: Bøckman Consulting AS

Salgsobjekt: Naust
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 110/110 kvm
Tomtstr.: 63 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 861
Oppdragsnr.: 1408240244

Drangeid - Meget flott båthus med innredet loft! !

Vi har for salg ett stort båthus som ble bygget i 2012/13. Båthuset går over to etasjer.

Det er plass til stor båt inni båthuset samt veldig god høyde slik at båten kan heises opp på vinteren, samt plass til en barnebåt foran. Båt heisen medfølger i salget. Bredden innvendig er ca. 4 x 10 meter. Det er i tillegg plass foran båten samt gangvei langs med båten.

Det er stort loft over som er isolert og innredet. Loftet er i dag innredet til en bod og ett stort lagerrom. Det er egen eiertomt og eget bnr. på eiendommen. Det er sommervann til eiendommen med vask i 1 etg. samt slange til å vaske eller spule båten.

Felles brannvarslingsanlegg.
Velkommen!



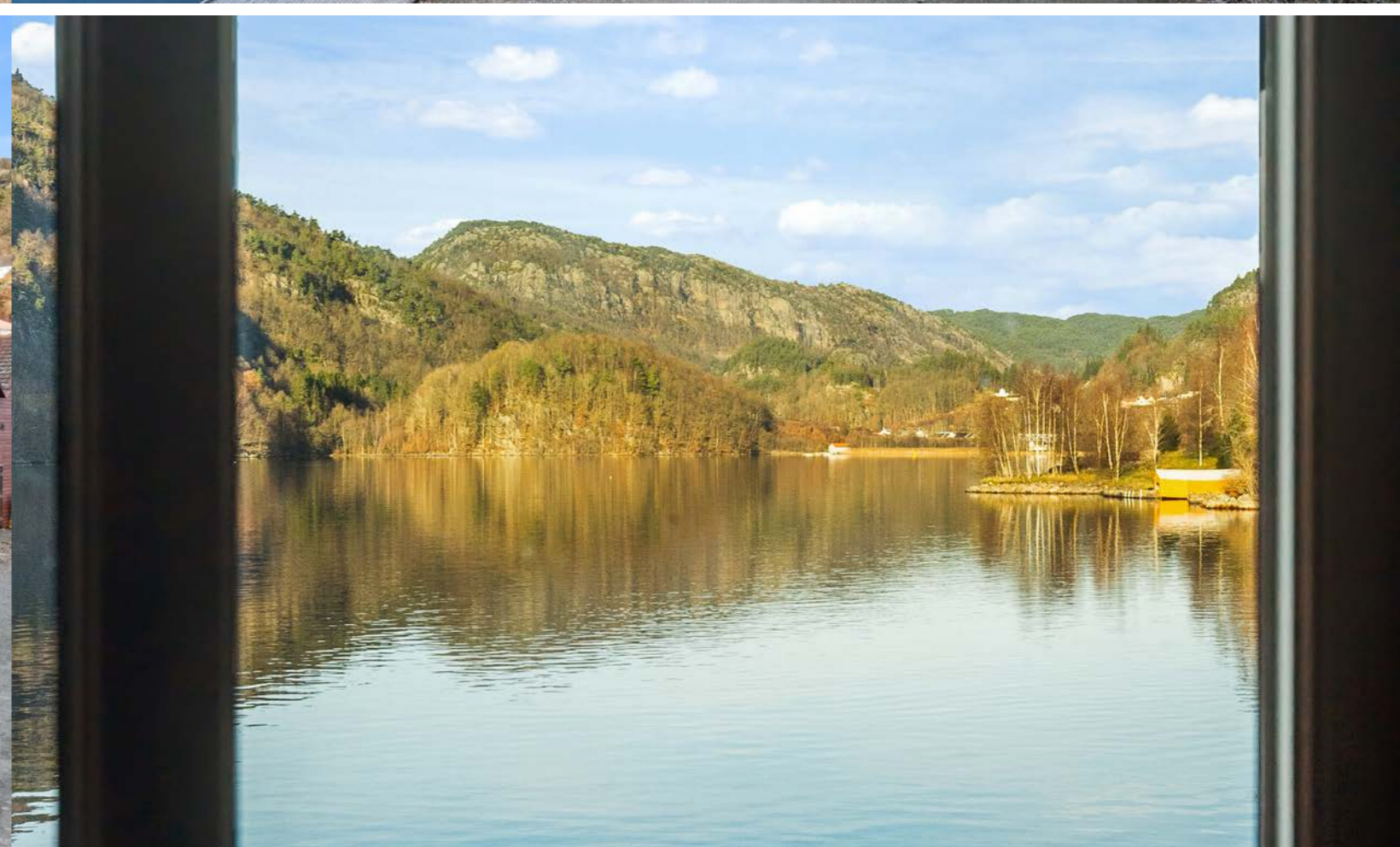
Innhold

Velkommen	2
Plantegning	18
Om eiendommen	20
Nabolagsprofil	50
Forbrukerinformasjon	60
Budskjema	61

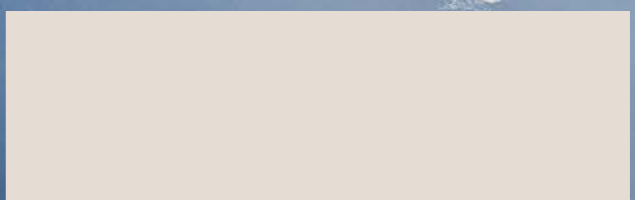
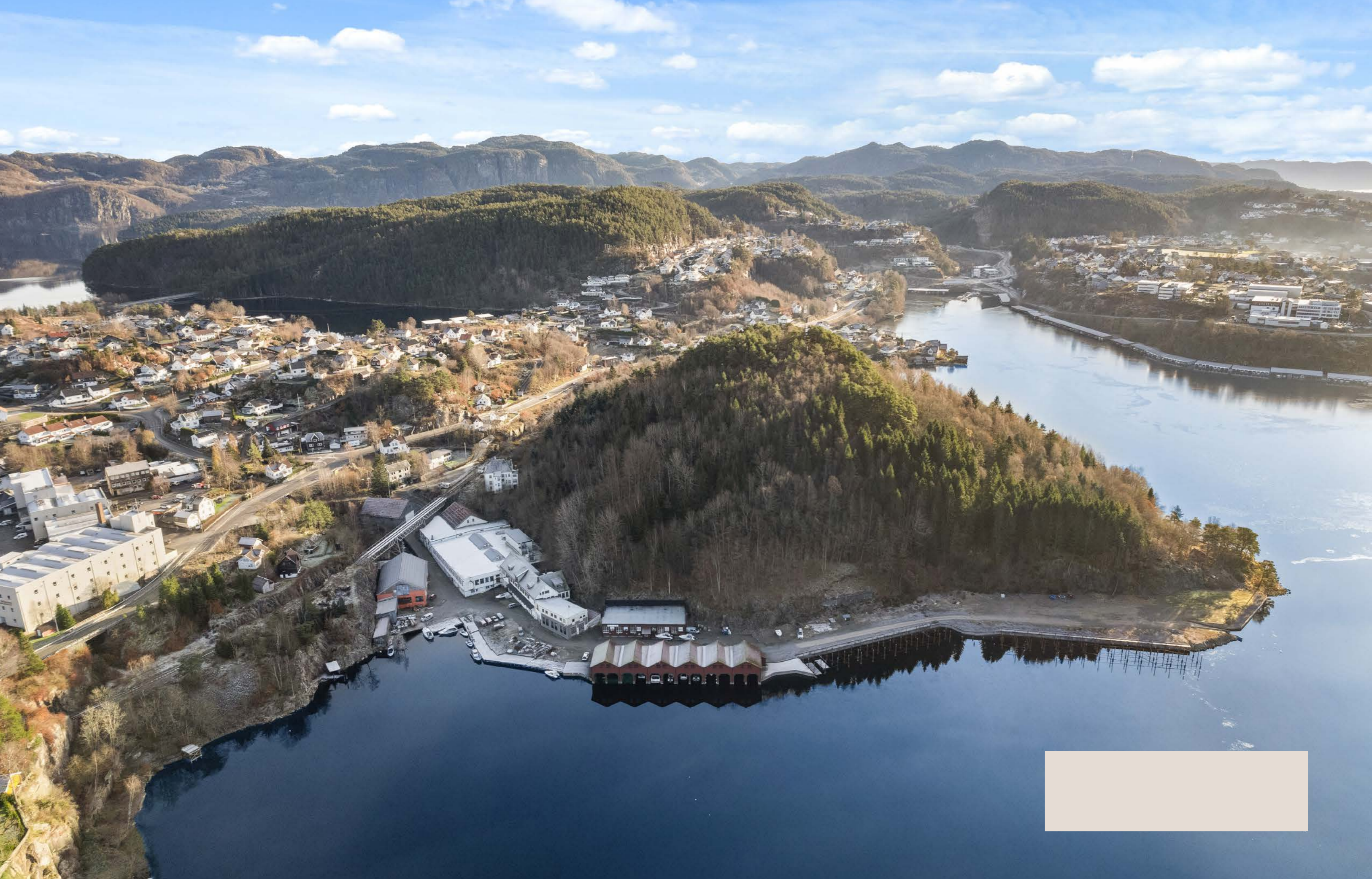








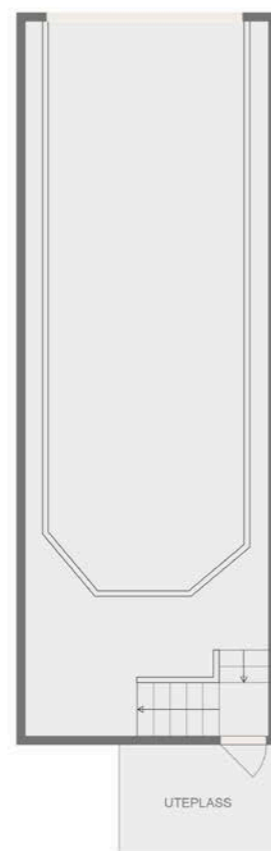






Plantegning

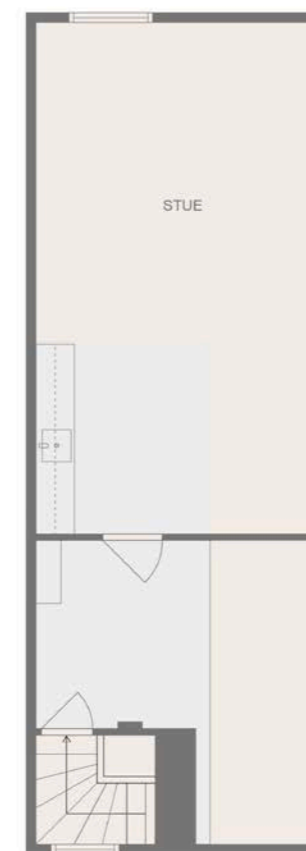
1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

2. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA totalt: 110 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 110 m²

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 60 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 110 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

63 m²

Tomtebeskrivelse

Asfaltert flat tomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sagodden/ Drangeid i tilknytning til Grisefjorden. Like ved finner man Flekkefjord Marina AS. Flekkefjord Marina selger alt av fiskeutstyr m.m.

Adkomst

Fra Flekkefjord sentrum, kjør mot Drangeid, og ta til venstre ved tidligere Aarenes lærfabrikk. Kjør til bunnen av bakken. Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

I området er det hovedsakelig næringsbygg og båthus.

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Drangeid: 0.4 km

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Innhold

Vi har for salg ett stort båthus som ble bygget i 2012/13. Båthuset går over to etasjer.

Det er plass til stor båt inni båthuset samt veldig god høyde slik at båten kan heises opp på vinteren.

Det er også plass til å heise opp en barnebåt foran på vinteren.

Bredden innvendig er ca. 4 x 10 meter. Det er i tillegg plass foran båten samt gangvei langs med båten.

Det er stort loft over som er isolert og består av gang og lagerrom.

Området er under utbygging. Se reg.kart og bestemmelser i salgsoppgaven for videre byggeplaner i området.

Det er ikke tillatt å etablere rom for varig opphold i båthuset.

Båthuset er med i ett sameiet.

Det er parkering til båthuset rett ved.

Det er ikke utarbeidet noen tilstandsrapport på båthuset.

Båthusene ble i 2012/13 bygget av Stangborli bygg AS og de hadde full ansvarsrett for alt utenom betongarbeidet. Holm AS hadde ansvarsretten for utførelse av betongarbeidene.

Standard

Båthus med innredet loft som har god standard..

Det er anlagt en vinsj for å heise båten, samt diverse smarte løsninger for vedlikehold av båt. Det er sommervann med vask nede tilkoblet som er i bruk utenom årstiden med frost.

Det er felles brannvarslingssystem for sameiet.

Loftet inneholder:

Gang:

Panel i tak, plater på vegger og teppe på gulvet.

Stort rom med gode lagringsmuligheter. Her finner man sikringsskap.

Lagerrom:

Panel i tak, plater på vegger og teppe på gulvet.

Stort rom som har flott utsikt til Grisefjorden.

Første etasje:

Trapperom:

Panel i tak, plater på vegger og murgulv.

Inngangsparti med adkomst til loft og båt-plassen.

Båtplass:

Panel i tak, plater på vegger og terrassebord langs båt-plassen.

Innbo og løsøre

Båt heisen blir stående.

Parkering

Det er rett til å parkere rett bak båthuset på bnr. 852.

Diverse

Det vurderes å etablere et båt- lag der det skal fastsettes kostnader for brannforsikring på bygg, vann og strøm for bobleanlegg.

Det vil komme en kontigent for felles forsikring etterhvert. Det antas ca. 3000 kr. i året.

Felles brannvarslingsanlegg vil det også komme en årlig avgift på.

Det er ett bobleanlegg for sameiet.

Marius Bruhjell er leder for båthuslaget og utbygger for området. Tlf. 97971045 mail: bruhjellmarius@gmail.com

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 450 000

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 861 i Flekkefjord kommune.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann og avløp, men det er lagt inn sommervann.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til privat småbåtanlegg land og privat småbåtanlegg sjø.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med megler.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

36 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

37 490 (Omkostninger totalt)

52 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

55 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 487 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 502 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 505 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 37 490

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Skjæveland

Eiendomsmegler MNEF

bjorn.skjaveland@aktiv.no

Tlf: 957 97 331

Leiv Strand Hompland

Eiendomsmegler

leiv.hompland@aktiv.no

Tlf: 917 11 377

Ansvarlig megler

Bjørn Skjæveland

Eiendomsmegler MNEF

bjorn.skjaveland@aktiv.no

Tlf: 957 97 331

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A

4580 Lyngdal

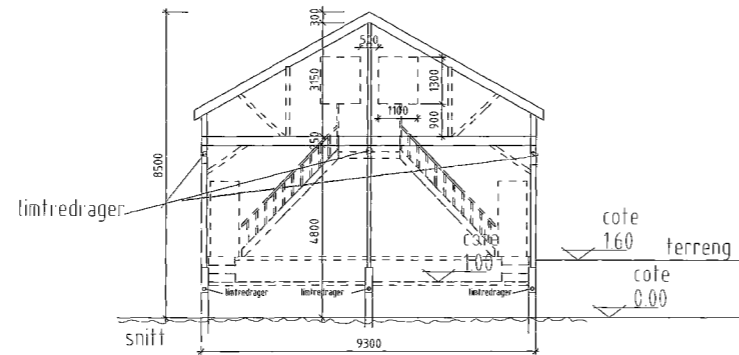
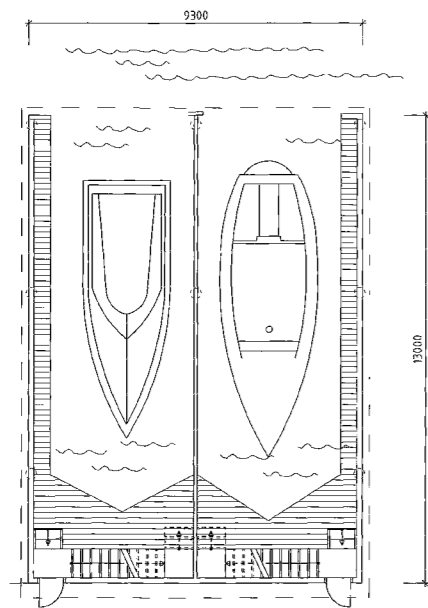
Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

04.12.2024

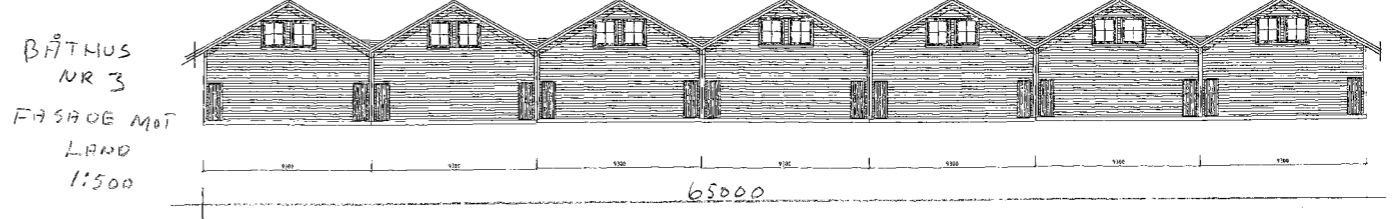
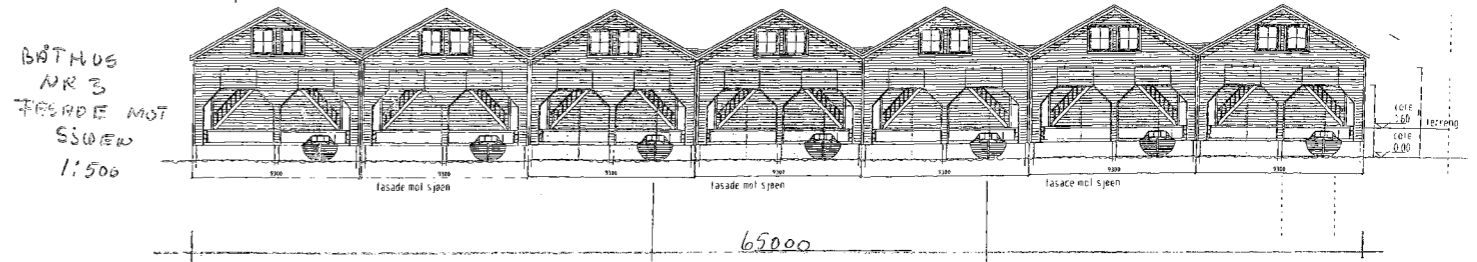
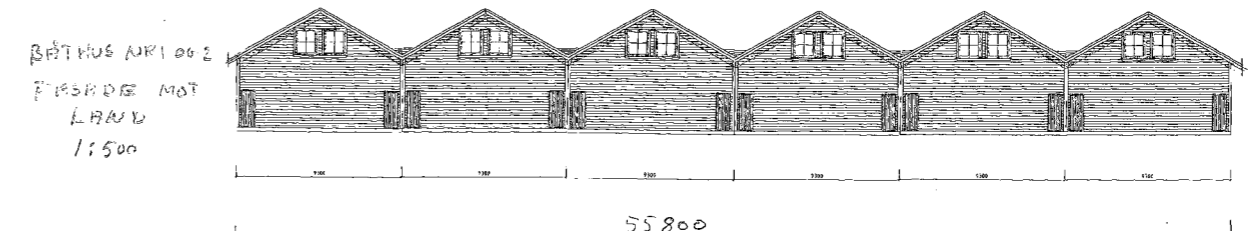
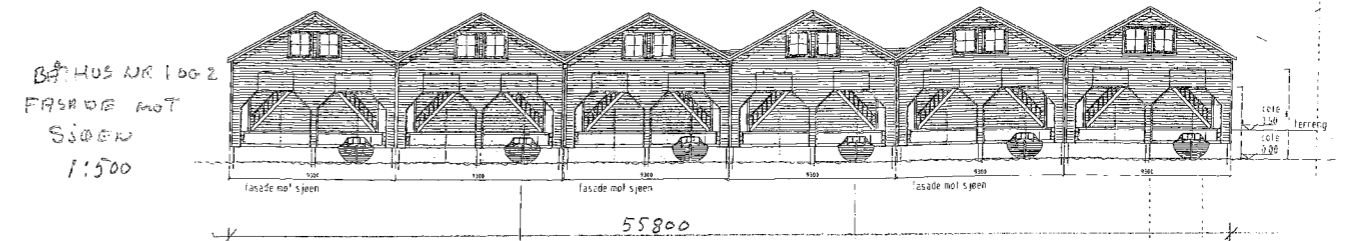
101547-1 Vedl. 3

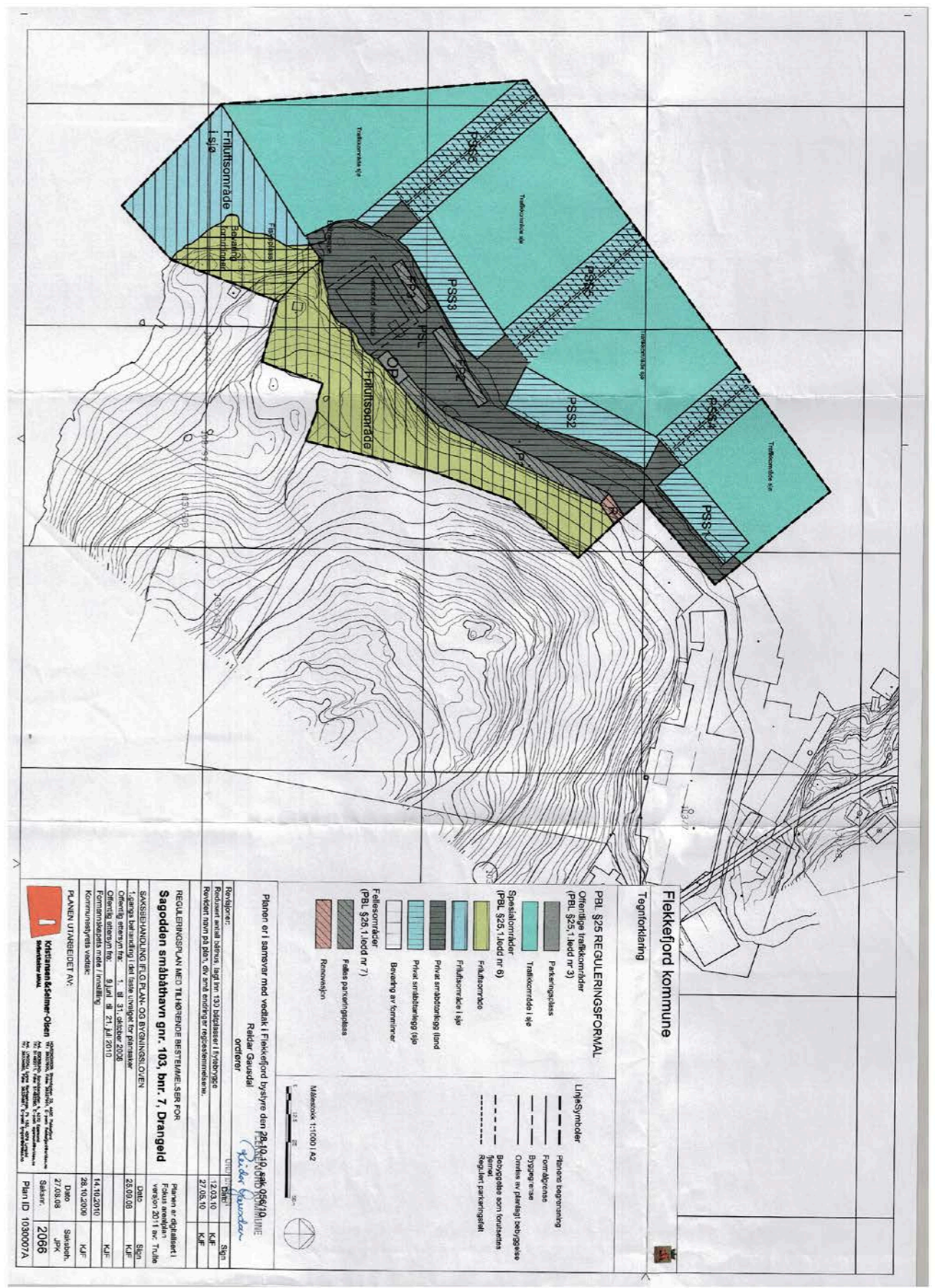
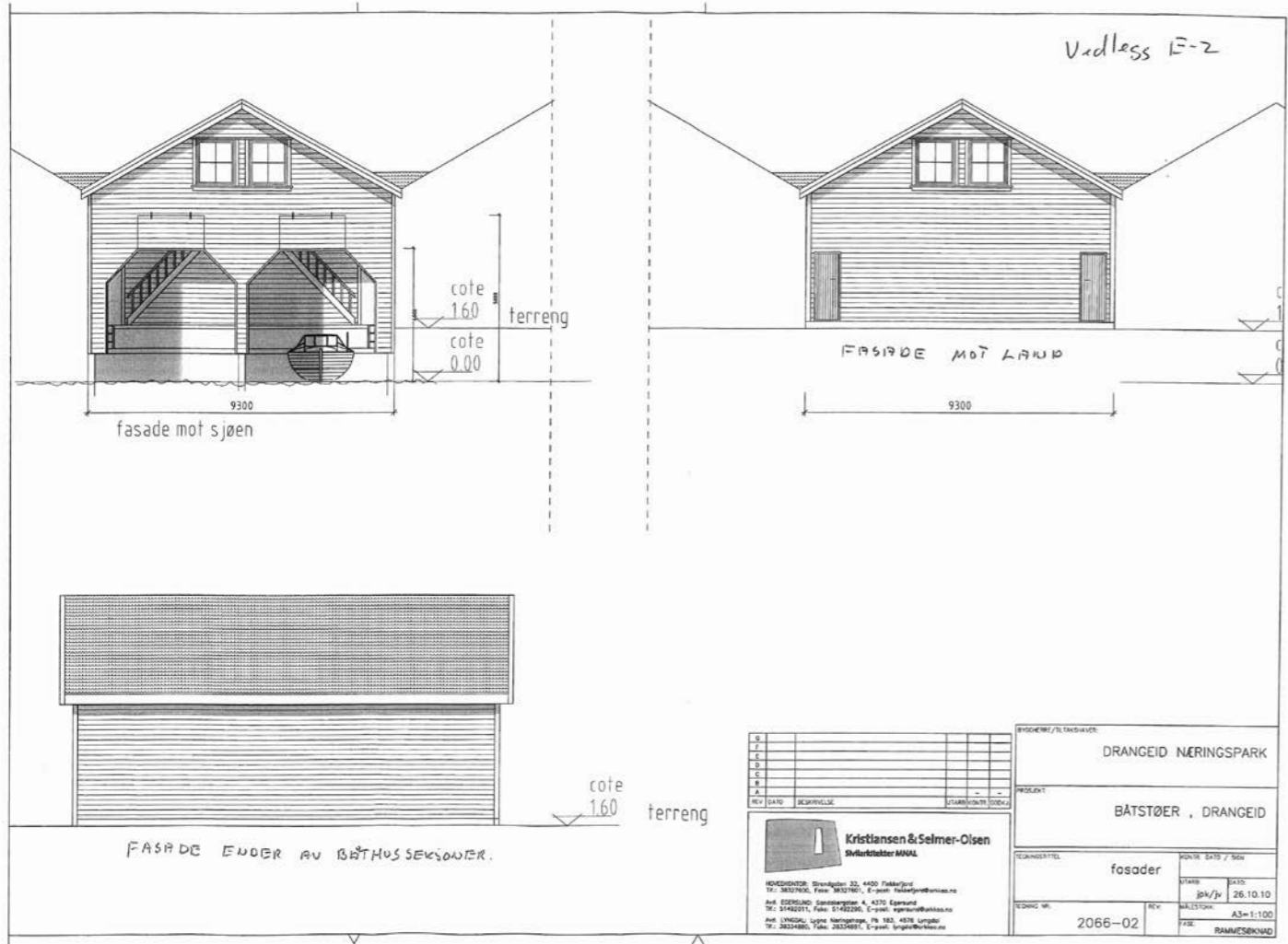
Vedlegg E-1



DRANGEID NÆRINGS-PARK BÅTSTØER, DRANGEID	
Kristiansen & Selmer-Olsen Sivilingeniører AS	plan og snitt 2066-01
DRANGEID NÆRINGS-PARK BÅTSTØER, DRANGEID	DATO / SKJ. 26.10.10 1:500 1:500

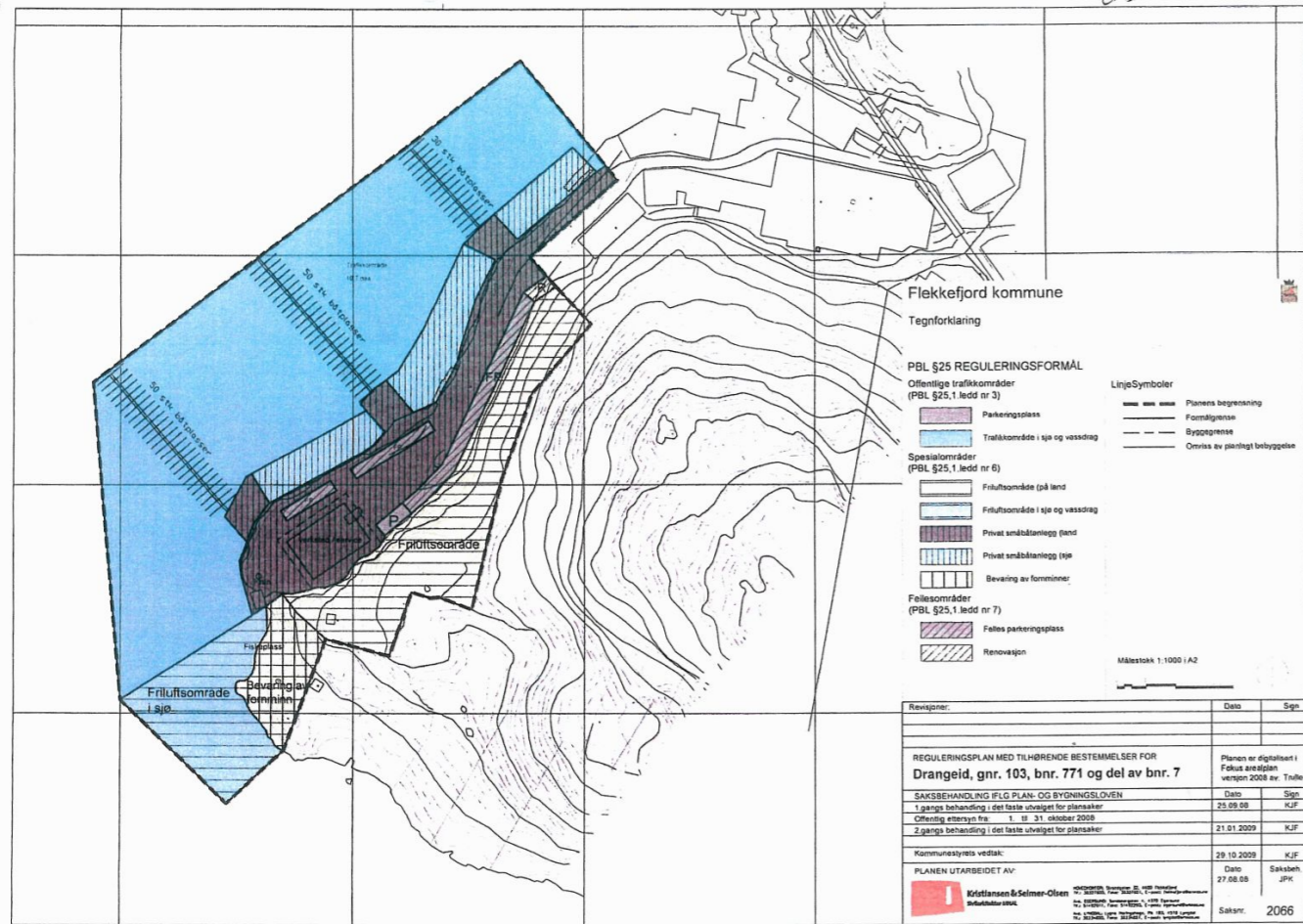
Vedlegg E-3



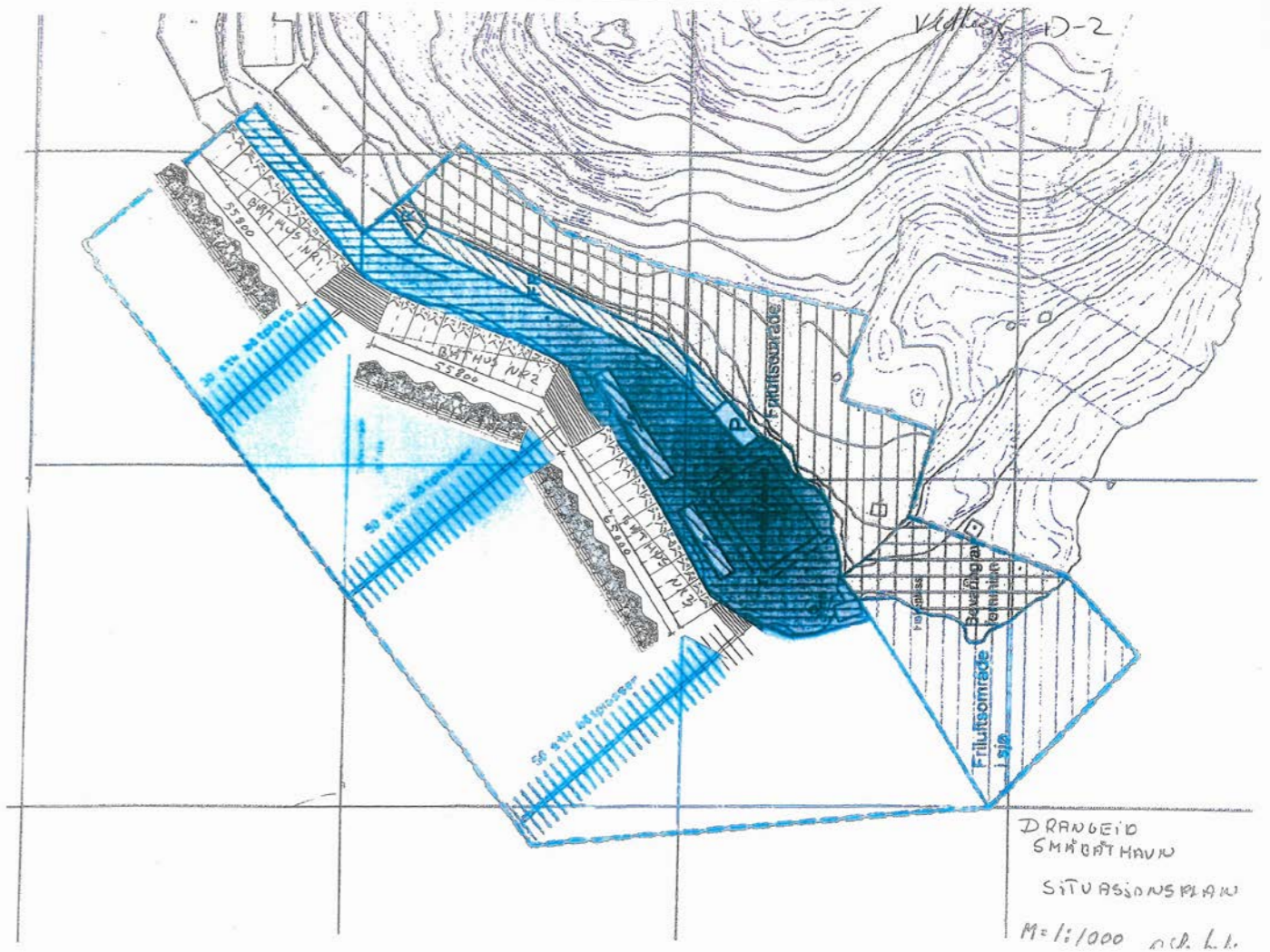


10/1547-1 Vedl. 2

Vedlegg D-1



Vedlegg D-2





**Reguleringsbestemmelser for
SAGODDEN SMÅBÅTHAVN-GNR. 103 BNR. 7, DRANGEID
FLEKKEFJORD KOMMUNE**

Plan ID 4207_201001

Plankart datert 27.08.08

Reguleringsbestemmelser 13.04.23, vedtatt i US 25.04.2023, sak 19/23

GENERELT

§1.0 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor plangrensen skal arealene utnyttes som vist på plankartet. Formålsgrenser gjelder som byggegrense mot sjø for tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 1-6 og 1-8.

FORMÅL

§2.0 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
 - parkeringsplass OP
 - trafikkområde i sjø
- Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
 - friluftsområde land
 - friluftsområde i sjø
 - privat småbåtanlegg land PSL
 - privat småbåtanlegg sjø PSS 1-6
 - bevaring av fornminner
- Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
 - fellesparkeringsplass FP 1- 3
 - felles renovasjon R

§3.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§3.01 Parkering OP

Innenfor området skal det tilrettelegges for offentlig parkering med minimum to parkeringsplasser for funksjonshemmede. Parkeringsplassene skal være til allmenn bruk for tilgang til fiskeplass i spesialområde- friluft.

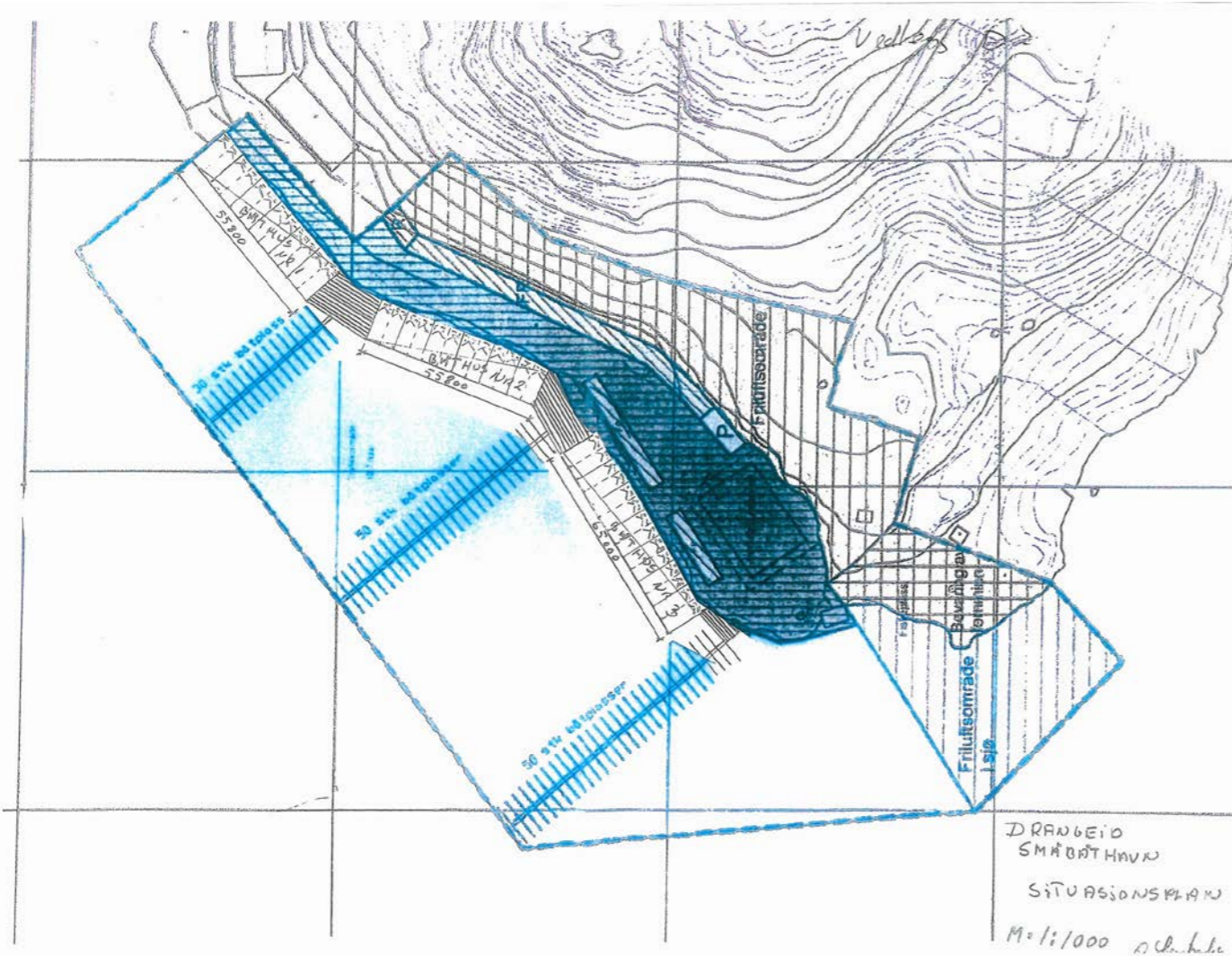
§4.0 SPESIALOMRÅDER

§4.01 Privat småbåtanlegg land PSL

Innenfor areal avgrenset av byggegrense i plankartet kan det etableres verksted i én etasje for reparasjon og vedlikehold av båter. Tillatt bebygd areal, BYA er 650 m². Tillatt byggehøyde er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller saltak med takvinkel på inntil 30 grader. Verkstedbygningen skal ha fast dekke med avrenning til sluk. Det må ved rammesøknad redegjøres særskilt for avløpsordningen for bebyggelsen som ivaretar de nødvendige hensyn for de ulike avrenningsstoffer.

Innenfor området kan det foretas vinteropplag av båter så lenge disse ikke hindrer tilgang til øvrige funksjoner innenfor området. Innenfor området kan det etableres båtrampe for sjøsetting av båter som vist på plankartet. Alt avfall som følger formålet, skal bringes til miljøstasjon som skal etableres innenfor området for renovasjon R. Bnr. 771 og del av bnr. 7 innenfor planområdet skal ha tilgang fra offentlig kjøreareal over resterende del av bnr. 7, samtidig skal del av bnr. 7 utenfor planområdet ha mulighet for å trafikkere innenfor planområdet for vending av kjøretøyer o.a. Allmennheten skal ha tilgang over området til offentlig parkering og fiskeplass innenfor friluftsområdet. Det skal ikke lagres drivstoff i området.

Det tillates anlagt trebrygge i grense mot friluftsområde i sør på arealet til gammelt båthus.





- §4.02 Privat småbåtanlegg sjø PSS 1,2,3
Innenfor områdene tillates etablert båthus på peler i sjø. Bebyggelsen innenfor PSS1 skal ha saltak, med tillatt mønehøyde på cote 8,50 og gesimshøyde på cote 6,00. Bebyggelsen i PSS2 og PSS3 skal utføres med asymmetrisk saltak med tillatt mønehøyde på cote 7,25 og gesimshøyde mot vest på cote 5,25 og gesimshøyde på cote 6,00 mot øst. Møneretningen skal ligge parallelt med bryggekannten. Det er ikke tillatt å etablere rom for varig opphold i bebyggelsen. Sammenhengende båthuslengde må ikke overstige 65 meter. Bebyggelsen PSS 1,2 og 3 kan gi plass for inntil 38 båtplasser. Det må innenfor områdene for felles parkering etableres minimum 0,45 parkeringsplasser pr. båtplass.
- §4.03 Privat småbåtanlegg sjø PSS 4,5,6
Innenfor områdene er det tillatt å anlegge flytebrygger. Det må innenfor områdene for felles parkering etableres minimum 0,45 parkeringsplasser pr. båtplass.
- §4.04 Bevaring av fornminner
Det er i området registrert funn fra steinalder. Det tillates derfor ingen tiltak innenfor området, bortsett fra vedlikehold av vegetasjon. Unntak fra dette er etablering av gangveg/brygge som fiskeplass og tiltak for nødvendig adkomst for rullestolsbrukere til fiskeplassen. Det forutsettes at tiltaket gjennomføres i reversible trekonstruksjoner.
- §5.0 FELLESOMRÅDER
- §5.01 Felles parkering FP1, FP2, FP3
Felles parkering er felles for brukere av båthus, flytebrygger, kran og verksted Det må innenfor området opparbeides minimum 0,45 parkeringsplasser pr. båtplass. Parkeringsplassene kan benyttes til vinteropplagsplass for båter.
- §5.02 Felles renovasjon R
Innenfor området kan det plasseres avfallscontainere/"miljøstasjon" for de ulike typer avfall som er relevante for planområdets funksjoner.
- §6.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER
- §6.01 Før båtplassene tas i bruk, skal det etableres minimum 0,45 parkeringsplass pr. båtplass samt offentlige parkeringsplasser.
- §6.02 Før båthusene tas i bruk, skal det være etablert rullestolsadkomst fra sjøområde land PSL til fiskeplass.
- §6.03 Før båtplassene tas i bruk, skal felles renovasjon/"miljøstasjon" være etablert.
- §6.04 Før terrenginngrep tillates, som også gjelder planering, skal det godkjennes en tiltaksplan i henhold til forurensingsforskriftens kapittel 2.
- §6.05 Ferdigattest på nybygg kan ikke gis før gammelt båthus grensende mot friluftsområdet i sør fjernes.

Planen er i samsvar med vedtak i Flekkefjord bystyre den 28.10.10, sak 056/10 og reguleringsendring vedtatt i US den 25.04.2023, sak 19/23.

MELDING OM VEDTATT REGULERINGSPLAN

Kommune: **FLEKKEFJORD**

Reguleringsplan med bestemmelser for:

Sagodden småbåthavn gnr. 103 bnr. 7, Drangeid

Dato for bystyrets vedtak: **28.10.2010** **056/10**

Medfører vedtaket endring i / oppheving av tidligere planer: **Nei**

Hvis JA, hvilken plan:

Dato for stadfesting / egengodkjenning:

Er planen i samsvar med kommune- / kommunedelplan: **Nei**

Plannavn og godkjenningsdato: **Sentrumsplanen** **09.09.1999**

Dato for kunngjøring av	1) melding:	14.04.2008
	2) offentlig ettersyn:	01.10.2008
	3) offentlig ettersyn:	09.06.2010
Utlagt til off. ettersyn		1-31.10.2008
Utlagt til off. ettersyn		9.6-21.7.2010

Planen er lagt fram for følgende myndigheter:

Sendt melding til:	Sendt til uttalelse	Gitt uttalelse	Reist innsig.	Ins. etterk.
Agder Energi 14.4.2008	07.06.2010	02.07.2010		
Fylkesmannen 14.4.2008	07.06.2010	29.06.2010	27.10.2009	29.06.2010
Fylkeskommunen 14.4.2008	07.06.2010	28.06.2010		
Statens vegvesen 14.4.2008	07.06.2010	02.07.2010		
Norsk Sjøfartsmuseum 14.4.2008	07.06.2010	15.06.2010		
Kystverket 14.4.2008	07.06.2010	03.08.2010		

Flekkefjord den 04.11.2010


Petter Rappe
Reg.ark.

FLEKKEFJORD KOMMUNE

Saksfremlegg

Saksbehandler: Petter Rappe
Arkivsaksnr: 08/601
Arkiv: L12, 103/771 PlanID 1030771A

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saksnr.	Saksbehandler
Formannskapet	25.09.2008	176/08	ASK
Formannskapet	22.01.2009	008/09	ASK
Bystyret	29.10.2009	044/09	PRA
Formannskapet	20.05.2010	082/10	PRA
Formannskapet	14.10.2010	153/10	PRA
Bystyret	28.10.2010	056/10	PRA

Reguleringsplan Sagodden småbåthavn gnr. 103, bnr. 7, Drangeid

Saksdokumenter:

1. Plankart datert 27.8.2008, revidert 27.5..2010
2. Reguleringsbestemmelser datert 27.8.2008, revidert 27.5..2010

BYS-056/10

vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til regulering av Sagodden småbåthavn gnr.103 bnr.7, Drangeid, datert 27.08.08 og sist revidert 27.5.2010, med tilhørende bestemmelser under forutsetning av at kran erstattes med båtrampe.

Saksopplysninger:

1. Bakgrunn.

Kristiansen & Selmer-Olsen as. har ved brev 04.09.08 sendt inn forslag til reguleringsplan for Drangeid, gnr.103 bnr.771 og del av bnr. 7.

Melding om oppstart av planarbeidet ble gitt medio april 2008.

Planleggerne anfører at det i Flekkefjord er et stort behov for småbåtplasser og da særskilt båthus, som har en lang tradisjon i dette området. Planforslaget har til hensikt å legge til rette for å imøtekomme et slikt behov med inntil 50 båtplasser.

2. Forslag til reguleringsplan.

Eksisterende forhold:

Det eksisterende næringsarealet på Drangeid (tidl. Axelsens fabrikk) som omfattes av foreliggende plan, er et tidligere utfyllt/utsprengt område som har hatt næringsvirksomhet. Det aktuelle området for småbåthavn har i så måte ingen naturlig strandlinje. Området er i kommuneplanen avsatt til industriformål. Planlegger anfører at området vender mot nord og er heller ikke spesielt attraktivt til andre formål. Nye næringsarealer i kommunen er nå under opparbeidelse direkte ved E39 øst for byen. Disse gir en bedre tilgjengelighet og følgelig mindre trafikale problemer og miljøbelastning. Arealet som denne planen omfatter, er derfor i så måte ikke lenger aktuelt som næringsområde, slik kommunedelplanen forutsetter. Vi kan derfor ikke se at konflikt mellom planforslag og kommunedelplan er særlig relevant.

Planlagte forhold:

Strandlinja er planlagt bebygd med båthus av tradisjonell type for Grisefjorden og fundamenteres på trepeler.

I følge bestemmelsenes § 4.02 skal det innenfor området "småbåtanlegg sjø" kunne etableres båthus med inntil 50 plasser. Som det er vanlig i Grisefjorden, skal båthusene ha pulttak og med tillatt høyde på 5,5 meter.

Landdelen benyttes til parkering til bruk for båtplassene og offentlige parkeringsplasser for tilgang til friluftsområdet. Landområdet er for øvrig også påtenkt til vinteropplagsplass for båter. Det er også lagt til rette for oppføring av verkstedbygg for reparasjon og vedlikehold av båter. Helt vest i området er det markert plassering for kran for sjøsetting av båter. Den øvrige strandlinja mot vest som ikke er "berørt", er regulert til spesialområde – friluft bevaring av fornminner. Det er i området gjort funn av fra steinaldertid og området ønskes bevart slik det er, kun med vedlikehold av vegetasjon som eneste tiltak. For øvrig vil det være mulig å tilrettelegge plass for fiske for funksjonshemmede i dette området. Alt øvrig areal er regulert til spesialområde friluft.

Barn og planlegging

Rundskriv T-1/95

Planområdet er i kommunedelplanen disponert til industri. Planforslaget legger til rette for havn for fritidsbåter med tilhørende parkering og verksted. Planområdet omhandler også friluftsområde med fiskeplass tilrettelagt for funksjonshemmede. Området tar ikke i bruk areal som i dag nyttes for barn- og unge, men gjør funksjoner og arealer tilgjengelig til bruk og delaktighet for barn og unge.

Tilgjengelighet

Rundskriv T-5/99B

Området er flatt og alle funksjoner innenfor dette er tilgjengelig for alle.

Det er særskilt lagt til rette for offentlige parkeringsplasser for rullestolsbrukere og fiskeplass for samme. Det er også plan adkomst mellom parkering og båthus.

Området er meget godt tilrettelagt for tilgjengelighet for alle fra parkering til de ulike funksjoner.

Arkeologisk registrering:

er utført 6 mai 2008, og det er opplyst at det er funnet en steinalderlokalitet ved eiendomsgrensen mot sørøst (bnr.771 og 430). Slike lokaliteter er fredet kulturminne, og området rundt må reguleres til spesialområde, bevaring, noe som er gjort.

ROS-sjekkliste

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse, som er ytterligere utdypet gjennom en fylldig rapport fra COWI a.s. vedr. vurdering av miljøpåvirkning fra båttrafikk og verksted. I rapportens oppsummering heter det:

Dette dokumentet gir en oppsummering av vurdering av hvordan båtanlegg og bruk av båt kan tenkes å påvirke miljøforholdene ved Drangeid.

Stikkprøver av vannkvaliteten viser at vannet oppfyller krav til god badevannskvalitet på prøvetidspunktet.

Uhellsutslipp fra drivstoff og olje til båtene vil kunne gi størst akutt effekt på miljøforholdene ved Drangeid. Det er gitt en beskrivelse av forhold som må hensyntas ved håndtering av drivstoff for å redusere risiko for slike hendelser til et minimum.

Risiko for spredning av miljøgifter fra båtprodukter og avfall er vurdert. Det er lovpålagte krav knyttet til håndtering av avfall i båthavner, og oppfyllelse av slike krav vil redusere risiko for spredning av miljøgifter fra farlig avfall. Bruk av bunnstoff som inneholder kobber og andre miljøfarlige stoffer bør vurderes.

Begroing av bryggeanlegg og søl/utslipp fra fylling av drivstoff og ved oppstart av motorer vil kunne gi negative bidrag til lokal vannkvalitet. For å redusere slike lokale miljøpåvirkninger er det viktig å implementere gode rutiner og hensiktsmessig utstyr for fylling av drivstoff, og å bruke produkter som er biologisk nedbrytbare.

Vannkvaliteten i området vil være en konsekvens av alle tilførsler. Utslipp fra sanitæranlegg må derfor sees i sammenheng med påvirkninger fra båthavn og båtbruk.

3. Varsling om oppstart av planarbeidet:

Oppstart planarbeid ble varslet den 14.04.08. I det følgende gjengis kort de innkomne synspunkter til varslingen, med planleggerens kommentarer:

14.04.08 Norsk Sjøfartsmuséum:

opplyser at det er registrert kulturminner under vann i Grisefjorden. Bevaringsforholdene for treverk er svært gode i dette området. Det er hensiktsmessig å gjennomføre registreringer når inngrepene er klarlagt i plansammenheng. Ønsker oversendt planforslag når dette foreligger.

Planleggers kommentarer:

Inngrepene i sjøen vil kun bestå av peling for båthus. Planen sendes over til Sjøfartsmuséet for vurdering.

30.04.08 Vest-Agder Fylkeskommune - regionalavdelingen:

Det aktuelle området synes godt egnet til småbåthavn, under forutsetning av at det er forenlig med miljøinteressene og at disse blir utredet. Gir råd om etablering av areal på land for næringsarealer for service og salg av båter og at det reguleres inn utsettingsrampe for allmenn bruk og offentlige parkeringsplasser. Videre bør det innreguleres allment tilgjengelig fiskeplass tilrettelagt for bevegelsehemmede. Det bør tilrettelegges offentlig tilgjengelig strandpromenade gjennom området og videreføring sørøstover rundt Sagodden.

Planleggers kommentarer:

Planen legger til rette for etablering av verkstedbygning for reparasjon og vedlikehold av båter, men basert på drift av båtplassbrukerne i fellesskap.

Det er i planen regulert inn etablering av løftekran for utsetting av båter. Det er også regulert inn et visst antall offentlige parkeringsplasser som gir adgang til tilliggende friluftsareal og fiskeplass. Fiskeplassen er gjort tilgjengelig for rullestolsbrukere. For øvrig er det lagt til rette for utendørsareal for rengjøring og opplagsplass for båter. Det er også avsatt plass for containere for avfallshåndtering, - miljøstasjon.

Det sørvestre området i planen er avsatt til "spesialområde bevaring av fornminner" på bakgrunn av de funn som er registrert ved nabogrensen i syd. Dette området som i kommunedelplanen var avsatt til boligformål, vil derfor fremstå som et grøntområde sammen med det øvrige friluftsområde syd i planforslaget. Når det gjelder formålet – privat-småbåthavn sjø PSS sitt forhold til miljøet og vannkvaliteten, viser vi til Cowi AS's utredning om dette.

23.04.08 Fylkesmannen i Vest-Agder – Miljøvernavdelingen:

påpeker at etablering av småbåthavn er i strid med kommunedelplanen, hvor arealet er avsatt til industri. Planområdet ligger i hovedsak innenfor 100- meters - beltet fra sjøen. Evt. inngrep i grunnen må vurderes i forhold til bygg – og graveforskriftene. Kommunen bør kartlegge evt. forurensning i grunnen. Likeledes må det gjøres undersøkelser av sjøbunnen i forhold til forurensningsmessige forhold. Det må også foretas en undersøkelse av det biologiske mangfold, spesielt med hensyn til plantearten pusleblom. Forhold til barn - og unge og funksjonshemmede må redegjøres for samt ROS - analyse.

Planleggers kommentarer:

Båthus på området anser vi som en mindre belastning på nærmiljøet totalt sett enn industri, som området er disponert til i eksisterende kommunedelplan.

Kommunen anlegger nye store industriområder ved E39, som gir en betydelig bedre plassering i forhold til trafikk og miljøbelastning. Området som planlegges tatt i bruk til privat småbåthavn land og sjø, består av fyllmasser og er nordvendt. Området er i så måte et lite attraktivt areal til andre formål. Planforslaget tar ikke i bruk en naturlig strandlinje til formålet og sparer således annen landskapsmessig mer verdifull strandlinje ved annen lokalisering.

Reguleringsplanen åpner ikke for utfylling i sjøen eller tiltak i områder som ikke er eksisterende utfylte områder. Eksisterende grøntområder er regulert til spesialområde friluft og bevaring. Det biologiske mangfold vil således bli sikret gjennom planen. Tiltak i sjøen vil begrense seg til peling for båthus. Graving på land vil begrense seg til fundamentering for verkstedbygning på ca. 20 m x 30 m.

For øvrig viser vi til redegjørelse fra Cowi AS.

02.05.08 Fiskeridirektoratet – region sør, 09.05.08 Kystverket – sørøst,

05.05.08 Statens vegvesen og 14.05.08 Agder energi har ingen merknader.

4. Vurderinger:

Hovedtema vil være avviket i forhold til gjeldende kommuneplan. Når området ble lagt ut til industriformål i kommuneplanen, henger nok det sammen med beliggenheten ved tidl. Axelsens fabrikker. Atkomsten til området er ikke tilfredsstillende verken land- eller sjøverts, og lokalisering av industri bør skje i de nye områdene langs E39. Ut fra en slik vurdering kan jeg ikke se noen betenkeligheter med å anbefale området brukt til båthus mv. At gjennomføring av anlegget også betyr at det legges til rette et attraktivt friluftsområde på Sagodden taler også for å gå innfor planen.

Rådmannens forslag til

vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1.2 legges planforslag for Drangeid, gnr.103 bnr.771 m.fl., datert 27.08.08 med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

25.09.2008 Formannskapet

Behandling:

Frp v/Edel A. Skailand fremsatte følgende tillegg til rådmannens forslag:
"Under § 4.02 endres ordet "pulttak" til "saltak" (mønetak).

Ved alternativ votering mellom rådmannens innstilling og Frps forslag, ble Frps forslag vedtatt med 5 mot 4 st. (K.Mathiassen, E.Matsen, S.Hobbessland og A.Bystadhagen).

FSK-176/08

vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1.2 legges planforslag for Drangeid, gnr.103 bnr.771 m.fl., datert 27.08.08 med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Under § 4.02 endres ordet "pulttak" til "saltak" (mønetak).

NY BEHANDLING I FORMANNSKAPET 22.JANUAR 2009

5. Offentlig ettersyn.

I samsvar med formannskapets vedtak 22.9.08 har planen vært ute til offentlig ettersyn i tiden 1-31. oktober 2008.

I det følgende gjengis hovedpunktene i merknader som er innkommet, og planleggers kommentarer 8.1.09 er gjengitt i kursiv:

28.10.08 Vest-Agder Fylkeskommune, regionalavdelingen:

Har ingen merknader til at området utnyttes til småbåthavn istedenfor industri, som angitt i kommunedelplanen. Formålet er gunstig med tanke på å styrke Flekkefjord som attraktivt bo-område. Tilgang på egnede arealer for småbåthavn er begrenset, og det er viktig at området gis en effektiv utnyttelse, hvilket ikke er tilfelle i planen. Anlegging av flytebrygger vil gi et betydelig større antall båter, enn slik planen legger opp til. Planforslaget oppfyller ikke kravet til effektiv utnyttelse av strandlinjen. Alternativt bør en vurdere om kun en begrenset del av strandlinjen skal benyttes til båthus. Man vil for øvrig anbefale pulttak for bebyggelsen, som gir et mer nøytralt inntrykk. Det bør videre settes en entydig begrensning på båthusenes lengde. Det bør være en utsettingsrampe for småbåter. Det er positivt med båtverksted innenfor området, men det bør også vurderes mulighet for salg av båter og utstyr. Det bør gis formingsbestemmelser for bebyggelsen.

Planleggers kommentar:

Uttalelsen bekrefter vårt syn på området som lokalisering av småbåthavn. Når det gjelder valg av båt plasser, har man valgt båthus for oppbevaring av båter, da det er dette som etterspørres i markedet, og som det er tradisjon for i Flekkefjord. Flytebrygger har helt klare ulemper som man ikke ønsker å tilføre området. For det første er dette et fremmedelement i fjorden og vil beslaglegge forholdsvis store sjøarealer. Flytebryggene krever et større ettersyn og vedlikehold både for anlegget i seg selv og båtene.

Båter i flytebryggeanlegg vil gi et større behov for vinteropplag på land enn båter i båthus. Dette behovet vil igjen gi et skjæringspunkt mellom parkering og opplagsplass på land, som igjen gir en begrensning for størrelsen på et eventuelt flytebryggeanlegg.

For øvrig må bemerkes at kommunen selv har varslet igangsetting av planarbeid i Tjorsvågstrand med flytebrygge i området ved det eksisterende båthusanlegget. Dette vil eventuelt kunne dekke det lokale behovet som finnes for slikt anlegg. For øvrig må bemerkes at det er innregulert kran for sjøsetting av båter.

Vi har i reguleringsbestemmelsene overlatt til planutvalget å ta stilling til pulttak eller saltak for bebyggelsen, i det vi har utarbeidet forslag til begge deler. Når det gjelder lengdebegrensning for båthusrekken, har vi i reguleringsbestemmelsene tatt hensyn til dette. Det er for øvrig lagt til rette for allment tilgjengelige parkeringsplasser innenfor området.

27.10.08 Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvern avdelingen:

Man vil ikke fraråde etablering av småbåthavn, men utnyttelsen må bli vesentlig høyere, slik at presset på gjenværende strandarealer kan bli redusert. Bruk av båthus gir for svak utnyttelse av strandsonen som båthavn. I tillegg vil strandlinja bli tettet igjen med bebyggelse. Det reises følgende innsigelse til båthusbebyggelsen.

Planleggers kommentar:

Vi viser til våre kommentarer til merknadene fra fylkeskommunen. Vi kan videre opplyse at vi etter avtale med kommunens administrasjon har vært i møte med miljøvern avdelingen, som har klargjort sitt syn på at det er kun flytebrygger som blir akseptert som båthavn fra deres side.

Kravet til kun flytebrygger finner vi meget motstridende til det behovet som etterspørres i markedet. Vi kan heller ikke se at det er tiltakshavers oppgave å ta konsekvensene ved sitt anlegg for å redusere presset på øvrig strandlinje i kommunen. Kommunen har også selv, som nevnt ovenfor, nå varslet igangsetting av planarbeid med flytebrygger i Tjorsvågstrand, som vil dekke et eventuelt behov for slik båt plass.

Det er i dag vanskelig å tenke seg noe annet enn flytebrygger i Flekkefjord sentrum (f.eks Flikkestø), hvor bruk av båthus kommer i konflikt med eksisterende bebyggelse. Flytebrygger er også velegnet i svært sentrumsnære områder, som for det planlagte anlegget i Tjorsvågstrand. Drangeid er over 3 km fra sentrum, og lenger fra sentrum enn de fleste eksisterende båthus, og burde derfor være svært velegnet for båthus. At det er gode parkeringsforhold for biler, burde ikke anses som en ulempe, og ødelegge for dette resonnementet.

28.10.08 Agder Energi og 14.10.08 Flekkefjord kommune, havnestyret og utvalg for samfunn:

Ingen merknader.

Planleggers kommentar:

Vi registrerer det som meget positivt at havnestyret, som sitter med den overordnede kartlegging og havnebehov, ikke har merknader til planene om båthus.

07.10.08 Norsk sjøfartsmuseum:

Reguleringsplanen åpner for inngrep i sjø i form av peler. På bakgrunn av dette vil NSM kreve en arkeologisk undersøkelse. Dersom fare for utglidning av masser skulle være tilfelle, vil NSM befare området.

Planleggers kommentar:

Tas til etterretning.

Planlegger konkluderer med:

Vi viser til de foreliggende merknader. Vi har tatt til etterretning fylkeskommunens anbefaling om begrensning av båthusrekkenes lengde og innarbeidet slik begrensning i reguleringsbestemmelsene.

For øvrig har vi overlatt til planutvalget å foreta et endelig valg av takform på bakgrunn av de vedlagte utarbeidede tegninger. På bakgrunn av de samme tegninger har vi gjort en ny vurdering av høydebehov for båthusene på bakgrunn av båtstørrelse, mulig høyvannsstand og mulighet for heissystem for båtene i båthusene. Disse høydene er innarbeidet i de reviderte reguleringsbestemmelsene. Dette innebærer at ved valg av saltaksløsning vil mønehøyden ligge på cote 8,50, og for pulttaksløsning vil største byggehøyde ligge på cote 7,00 og innebærer en endring i høyden på pulttak i tidligere innsendt plan på 1,5 meter. Bebyggelsens lokalisering er imidlertid slik at endringen av maksimal byggehøyde ikke er til sjenanse for noen part, og rom for varig opphold i loftsetasje er i henhold til reguleringsbestemmelsene ikke tillatt.

På bakgrunn av det kartlagte behov i markedet og det planlagte offentlige tiltak for etablering av flytebrygger, anmoder vi om at planutvalget holder fast ved sitt tidligere enstemmige vedtak.

6. Vurderinger:

Tiltakshaver har etter høringsrunden opprettholdt sitt tidligere planforslag, men har omarbeidet bestemmelsenes § 4.02 som følge av formannskapetets vedtak om å bruke saltak heller enn pulttak.

Etter høringsrunden synes det å være to aktuelle problemstillinger å ta standpunkt til:

- a. Skal planutvalget opprettholde sitt standpunkt fra tidligere behandling, og tillate oppført båthus slik planen går ut på , og
- b. Skal planutvalget opprettholde sitt standpunkt m.h.p. takform.

Til a:

Miljøvernavdelingen har igjen gjort innsigelse mot plan som kommunen har gått inn for. Denne gangen er ikke begrunnelsen at strandområdet bygges ned, begrunnelsen er at utnyttelsen er for lav, noe som vil gå ut over andre strandområder i kommunen. Spørsmålet er ikke av faglig art, men politisk, og formannskapet må ta standpunkt til om det vil føye seg etter Miljøvernavdelingens innsigelse, eller om det skal gås til mekling.

Til b:

Tiltakshaver har illustrert to løsninger til takform, pulttak som de opprinnelig ønsket, og saltak slik formannskapet vedtok, og vil rette seg etter det formannskapet lander på. Pulttaksløsningen vil gi en største høyde på 7,00 m. på landsiden (5,4 m. over terreng) og 6,00 m mot sjøen, mens saltaksløsningen gir største høyde på 8,50 m. Dette er høyere enn hva som opprinnelig var planlagt og er begrunnet med ny vurdering av høydebehov for båthusene på bakgrunn av båtstørrelse, mulig høyvannsstand og mulighet for heissystem for båtene i båthusene.

Bestemmelsenes §4.02 må redigeres etter at formannskapet har foretatt sitt valg av takform.

Rådmannens forslag til

innstilling:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 vedtas planforslag for Drangeid, gnr.103 bnr.771 m.fl., datert 27.08.08 med tilhørende bestemmelser.
2. Bestemmelsenes § 4.02 redigeres med utgangspunkt i at pulttak / saltak skal være takform.
3. Før saken behandles av bystyret, foretas mekling hos fylkesmannen med bakgrunn i Miljøvernavdelingens innsigelse.

22.01.2009 Formannskapet

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt med følgende ordlyd i pkt.2:
"Bestemmelsenes § 4.02 redigeres med utgangspunkt i at saltak skal være takform."

FSK-008/09

innstilling:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 vedtas planforslag for Drangeid, gnr.103 bnr.771 m.fl., datert 27.08.08 med tilhørende bestemmelser.
2. Bestemmelsenes § 4.02 redigeres med utgangspunkt i at saltak skal være takform.
3. Før saken behandles av bystyret, foretas mekling hos fylkesmannen med bakgrunn i Miljøvernavdelingens innsigelse.

7. Megling

I kommunens ekspedisjon av 2.4.2009 ble det gjort en henvendelse til Fylkesmannen i Vest-Agder hvor det ble bedt om mekling i henhold til formannskapetets vedtak under behandlingen av planforslaget etter at det hadde lagt ute til offentlig ettersyn. Fylkesmannens miljøvernavdeling fant ikke at det var grunnlag for å gå til mekling så lenge de ikke var innstilt på å tillate overbygde båtstøer i området.

8. Vurdering

Tiltakshavers arkitekt har i brev av 19.8.2009 underbygget bakgrunnen for planforslaget. Med dette signaliseres det at tiltakshaver ikke er innstilt på å justere planforslaget. Dette vurderes også å være i henhold til formannskapetets innstilling til saken. Saken fremmes derfor til behandling i bystyret med formannskapetets innstilling med begrunnelse i brev fra Kristiansen&Selmer-Olsen AS datert 19.8.2009.

Reguleringsbestemmelsene vil bli ajourført etter bystyrets vedtak.

Rådmannens forslag til

innstilling:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 vedtas planforslag for Drangeid, gnr.103 bnr.771 m.fl., datert 27.08.08 med tilhørende bestemmelser.
2. Bestemmelsenes § 4.02 redigeres med utgangspunkt i at saltak skal være takform.

29.10.2009 Bystyret

Behandling:

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

BYS-044/09

vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 vedtas planforslag for Drangeid, gnr.103 bnr.771 m.fl., datert 27.08.08 med tilhørende bestemmelser.
2. Bestemmelsenes § 4.02 redigeres med utgangspunkt i at saltak skal være takform.

NY BEHANDLING I FORMANNSKAPET 20. MAI 2010

9. Nye saksopplysninger:

Saken ble den 7.12.2009 oversendt Fylkesmannen for å ekspederes videre til Miljøverndepartementet for endelig avgjørelse. Fylkesmannen valgte imidlertid ikke å ekspedere saken videre, men kalte i brev av 25.1.2010 inn til mekling. Meklingsmøte ble gjennomført den 19.2.2010. Meklingsprotokoll med underskrift er datert den 6.4.2010.

Det ble ikke oppnådd enighet i meklingen. Kommunen har derfor valget mellom å forlange saken ekspedert til Miljøverndepartementet eller å prøve saken på nytt gjennom et omarbeidet planforslag hvor utnyttelsesgraden økes. Eventuelt nytt planforslag forutsettes utlagt til offentlig ettersyn.

Revidert planforslag revidert den 12.3.2010 ble oversendt kommunen med følgebrev datert 15.3.2010. Arkitekten ber om at følgebrevet vedlegges saken.

10. Planbeskrivelse

Planforslaget omfatter to hovedformål som er småbåthavn og friluftsområde. Det er for tiden stor etterspørsel etter båtplasser og planens primære mål er å tilrettelegge for flere båtplasser. I tillegg er deler av Sagodden hvor det er registrert fornminner, foreslått som friluftsområde med universell utforming. Del av gnr. 103 bnr. 7 som inngår i planområdet og som ikke benyttes til småbåthavn er også foreslått regulert som friluftsområde.

Småbåthavna inneholder tre flytebrygger, tre båthusrekker og areal på land til parkering, bygg til verksted og service, kran for utsetting av båter, noe offentlig parkering og areal for renovasjon. Antall båtplasser er fordelt på 130 båtplasser i flytebrygger og 38 båtplasser i båthus. Båthusene skal ha saltak med maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis kote 8,5 og 6. Parkeringsdekningen på land forutsetter en dekningsgrad på 0,45 biloppstillingsplasser per båtplass. Det er vist parkeringsareal tilsvarende 76 biloppstillingsplasser. Området frem til verksted og kran skal kunne trafikkeres med lastebil. Parkeringsplassene forutsettes å kunne brukes som vinteropplagsplass for båter. I sør mot friluftsområdet legger planen opp til at gammel båthus fjernes og erstattes av en trebrygge.

Friluftsområdet som også omfatter formålet bevaring av fornminner på grunn av funn fra steinalder foreslås tilrettelagt med universell utforming frem til fiskeplass. Alle tiltak forutsettes utført i trekonstruksjoner og vil derfor være reversible. Bortsett fra skjøtsel av vegetasjon tillates ikke andre tiltak i området.

Planens virkning vil være en imøtekomning av en stor etterspørsel etter båtplasser hvor en også kan tilby et begrenset antall båtplasser under tak som også er svært etterspurt. Et tradisjonsrikt industriområde som utviklingen innen transport har gjort vanskelig å få nye foretak til å etablere seg kan gis ny aktuell utnyttelse. Nye industriområder under utbygging og planlegging utenfor byens sentrum vil sikre Flekkefjord god tilgang på fremtidige industritomter med god adkomst.

Planområdet ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet til sjø. I kommunedelplan for sentrumsområdet og bykjernen, vedtatt 9.9.1999, har i grove trekk arealet som foreslås regulert til småbåthavn status som byggeområde for industri og Sagodden avsatt til friluftsområde med fornminner status som byggeområde for bolig.

11. Endringer

I forhold til planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn i perioden er følgende endringer foretatt:

Båthusrekken er brutt opp i tre deler og redusert med 12 båtplasser
Småbåtanlegget er utvidet ut i sjøen med tre flyteanlegg
Totalt antall båtplasser er økt fra 50 til 168
Det er angitt areal til 76 biloppstillingsplasser

12. Historikk

Området er et av byens mest tradisjonsrike industriområde. Tidligere ble det skipet ut tønner i store kvanta på lektere til mellomlagring utenfor byen for omlasting på skip. Elva er i virkeligheten en kanal som deler byen i to. For å komme til industriområdet sjøveien må denne passeres. Minste seilingsdybde på 11 fot setter begrensinger for hvor store fartøyer som kan komme inn til industriområdet. Adkomsten opp til offentlig veg har gjennomsnittlig stigning på ca 1:8 over et strekk på 167 meter. På det bratteste som er ca 1:5,2, går adkomsten gjennom en hårnålssving. Krav til effektivitet gjør i dag omlasting lite uaktuelt og sammen med overgangen til økt landbasert transport har dette redusert områdets aktualitet for produksjon av store kvanta eller kolli. I tillegg er kommunen i dialog med Statens vegvesen og Vest-Agder fylkeskommune om å gjøre broen over Elva, som i dag kan åpnes, fast. Da blir det i tilfellet ikke mulig å passere broa med annet enn småbåter. Bystyrets har da også enstemmig vedtatt at området kan nyttes til småbåthavn. Overordnede myndigheter har heller ikke motsatt seg omdisponeringen av arealbruken i forhold til aktuell kommunedelplan som reguleringsarbeidet i virkeligheten er.

Problemstillingen som utløste innsigelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling har gått på at planforslaget som inneholdt 50 båthusplasser gav en for dårlig utnyttelse av strandsonen som vurderes som en begrenset resurs. I forbindelse med meklingsmøtet ble det også vist til Miljøverndepartementets avgjørelse vedrørende Mosvold småbåthavn i Farsund, som er en plan for ca 500 båtplasser og som til slutt ble godkjent under forutsetning av at 46 båtplasser i båthus ble tatt ut av planen.

I sitt vedtak vektla Miljøverndepartementet de strenge nasjonale føringene for å stanse nedbygging i strandsonen. Med konkret begrunnelse i landskapshensyn og hensynet til god arealutnyttelse ble båthusene i Farsund unntatt plan.

13. Vurdering

En viktig forskjell mellom aktuell plan og planen fra Farsund er at båthavna i Farsund ligger langs riksveg 43 hvorfra en har utsyn over et havneområde. En båthusrekke her ville ta bort utsikten og innebære redusert opplevelsesverdi. Arealet foreslått til småbåthavn på Drangeid er et tidligere industriområde hvor det ikke går noen offentlig ferdselsåre. Gjennom planforslaget åpnes det derimot opp for tilgang til og tilrettelegging av et nytt friområde med fiskeplass tilrettelagt med universell utforming. For gående gjennom den foreslåtte småbåthavna frem til friluftsområdet vil de tre båthusrekkene ta en del av utsikten mot sjøen. Åpningene i båthusrekken med mulighet for å gå ut på utliggerne vurderes likevel å ivareta behovet for utsyn mot sjøen på vei til friluftsområdet. Omregulering til småbåthavn innebærer i realiteten en åpning av området for allmennheten i forhold til hva det har vært og hva det kan bli, om det blir reist et nytt industribygg på tomte.

Sett fra sjøen kan båthus oppleves negativt med sine store åpninger. Småbåthavner med utligger kan på sin side oppleves som rotete. Kombinasjonen båthus og båthavn vurderes likevel ikke som dobbelt så ille. Utliggerhavna får en markert avgrensning mot land i båthusrekken, samtidig som effekten av båthusrekkene kan få en dempet virkning sett fra sjøen. Bakenforliggende terreng er en ås som vil dominere dimensjonene til planlagt bebyggelse i småbåthavna og derved gi en god dekning i bakkant.

Småbåthavnas landareal er en fylling hvor fyllingskanten mot sjø ikke er opparbeidet. Slik fyllingen fremstår i dag er den ikke til forskjønnelse av området, men er likevel ikke av en slik art at det er vurdert pålegg om tiltak. Ettersom industrivirksomhet vurderes som lite aktuelt vil

bygging av båthus være økonomisk attraktivt for grunneier og vil i tilfellet kunne være en estetisk oppgradering av området. For utenforstående er det likevel ikke åpenbart at båthus i rekke oppleves som fine. En må likevel kunne fastslå at flertallet av Flekkefjords befolkning ikke har slike motforestillinger. Manglende forskjell på flo og fjære som muliggjør bygging av båthus er en del av Flekkefjords særtrekk hvor båtplass har vært synonymt med båthus. I indre havnebasseng har det vært nødvendig å ha båtene på land om vinteren da fjorden tidvis fryser til. Båthusene hvor båtene har kunnet heises opp under taket har derfor tradisjonelt vært særlig viktige til vinteropplag. Ettersom antall småbåter har økt dramatisk i antall innser en at det i fremtiden ikke vil være mulig eller ønskelig å skaffe plass i båthus til alle båtene. Holdningen er likevel den at der det er arealmessig mulig uten at det går utover kapasiteten til havna, bør det fortsatt være mulig å bygge båthus.

Planen viser en utvidelse av småbåthavnas landområde mot sør. Tiltakshaver ønsker her muligheten av å anlegge en trebrygge hvor det i dag står et sjøhus til forfall. Dette bør presiseres i reguleringsbestemmelse § 4.01.

Nevnte sjøhus til forfall bør forutsettes fjernet i forbindelse med opparbeidelsen av småbåthavna. Foreslår dette inntatt som § 6.05 i rekkefølgebestemmelsene.

Etter kommunes delegasjonsreglement vedtatt 30.6.2009 har ikke utvalg for samfunn fullmakt til å dispensere fra reguleringsplan eller å vedta reguleringsendringer. Reguleringsbestemmelsenes § 7.0 må utgå.

Planens tittel oppleves som lite opplysende. Drangeid er forholdsvis stort og de fleste innbyggerne husker sjelden gårds- og bruksnummer på sin egen eiendom. Foreslår derfor at plantittel endres til "Sagodden småbåthavn, gnr. 103 bnr. 7, Drangeid".

14. Forhold til lover og retningslinjer

Det reviderte planforslaget vurderes ikke vesensforskjellig fra opprinnelig planforslag i forhold til risiko- og sårbarhet og vurderes derfor ikke å utløse nye tema til utredning. Forholdet til barn, unge og universell utforming anses likens for uendret og ivaretatt i planforslaget.

I forhold til Naturmangfoldlovens §§ 1 og 8 vurderes ikke tiltaket å representere noen vesentlig trussel for naturmangfoldet. Verkstedsbygg og trafikkareal på land forutsettes etablert på gammel fylling og båthusene vil bli fundamentert på peler i samme fylling. Momentene fremkommet i rapport fra COWI om mulig miljøpåvirkningen fra en eventuell båthavn på Drangeid, er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

15. Oppsummering i forhold til innsigelse

Ettersom det planlegges småbåthavn på en gammel fylling i tilknytning til et industriområde vurderes ikke tiltaket å være i vesentlig motstrid til intensjonene i Stortingsmelding 26 (2006-2007). I samsvar med stortingsmeldingen legges det derimot til rette for et nytt friluftsområde i strandsonen. Områdets topografi og i forhold til hva som har vært aktuell bruk av området gjør også denne saken vesensforskjellig fra småbåthavna i Mosvold. Småbåthavna i planforslaget har også fått maksimal utnyttelse i forhold til hva som er tilgjengelig areal til biloppstilling.

Rådmannens forslag til

vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens (1985) § 27-1.2, legges planforslag for Drangeid, gnr.103 bnr.771 og del av bnr. 7, datert 27.08.08, revidert 12.3.2010, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

1. Tillegg til § 4.01: Det tillates anlagt trebrygge i grense mot friluftsområde i sør på arealet til gammelt båthus.
2. Ny § 6.05: Ferdigattest på nybygg kan ikke gis før gammelt båthus grensende mot friluftsområdet i sør fjernes.
3. § 7 utgår.
4. Planens tittel endres til "Sagodden småbåthavn, gnr. 103 bnr. 7, Drangeid".

20.05.2010 Formannskapet

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

FSK-082/10

vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens (1985) § 27-1.2, legges planforslag for Drangeid, gnr.103 bnr.771 og del av bnr. 7, datert 27.08.08, revidert 12.3.2010, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

1. Tillegg til § 4.01: Det tillates anlagt trebrygge i grense mot friluftsområde i sør på arealet til gammelt båthus.
2. Ny § 6.05: Ferdigattest på nybygg kan ikke gis før gammelt båthus grensende mot friluftsområdet i sør fjernes.
3. § 7 utgår.
4. Planens tittel endres til "Sagodden småbåthavn, gnr. 103 bnr. 7, Drangeid".

Sakksopplysninger innkommet under offentlig ettersyn:

Offentlig ettersyn ble annonsert den 9. juni 2010 med frist til å komme med uttalelse den 21.juli 2010. Under ettersynet innkom det seks merknader kort referert og kommentert av saksbehandler som følger:

Norsk Maritimt Museum opplyser i ekspedisjon av 15.6.2010 at utvidelsen av planområdet utløser behov for marin arkeologiske undersøkelser.

Kommentar:

Marin arkeologisk undersøkelse er siden gjennomført og Norsk Maritimt Museum konkluderer i sin rapport av 18.8.2010 at det ikke er registrert kulturminner innen planområdet som er til hinder for gjennomføring av planforslaget.

Fylkesmannen i Vest-Agder finner i ekspedisjon av 29.6.2010 at innsigelsen kan trekkes på grunnlag av nytt forslag til reguleringsplan. Det nye forslaget innebærer en bedre arealutnyttelse enn det opprinnelige. Gir faglig råd om at foreslåtte båthus tas ut av planen og erstattes med båtplasser ved flytebrygger. Båthus innebærer større inngrep i kystsonen, er i praksis et irreversibelt inngrep og er mer arealkrevende. Det er stor etterspørsel etter båtplasser, men det er ikke samsvar med nasjonale retningslinjer at disse skal dekkes gjennom bygging av båthus.

Kommentar:

Fylkesmannen aksepterer den nye utnyttelsesgraden og gir innenfor den rammen kommunen myndighet til å vedta planforslaget. Samtidig presiseres deres syn på båthus. En ser imidlertid ikke at det har fremkommet opplysninger under andre gangs offentlig ettersyn som tilsier at kommunen skulle endre holdning i forhold til hva en ble enige om gjennom megling.

Agder Energi Nett AS har i e-post av 2.7.2010 ingen merknader.

Kommentar:

Tas til etterretning.

Vest-Agder fylkeskommune viser i ekspedisjon av 28.6.2010 til sine tidligere fire punkter:

1. Konstaterer at antall båtplasser er øket på bekostning av båtstøer som anbefalt.
2. Det er innregulert inn kran for utsetting av småbåter og ikke rampe som ble foreslått. Kran forutsetter betjening av teknisk kyndige og innebærer mindre tilgjengelighet enn en rampe.
3. Fastholder tidligere råd om pulttak som er i samsvar med tradisjonen i området. Påpeker at mønehøyde på 8.5 meter vil kunne fremtre som relativt eksponert i forhold til landskapsrammen omkring.
4. Etterlyser kommunens vurdering av forslaget om tilrettelegging for salg av båtrevkvisita innenfor planområdet.

Kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Tas til følge. Tiltakshavers arkitekt har gitt tilbakemelding i brev av 20.8.2010 at de er enige i at båtrampe erstatter kran.
3. Takform har tidligere ikke vært utredet. Forslag om saltak fremkom under møtet hvor planforslaget ble behandlet for første gang. Denne takformen har imidlertid fulgt saken siden. Opprinnelig planforslag inneholdt pulttak. Ettersom det er blitt argumentert sterkt for at det er tradisjon for å bygge båtstøer i Flekkefjord kunne en kanskje også forvente at disse skulle gis en tradisjonell form. Uten at en vil fremme en ny innstilling vedrørende takform vil en likevel benytte anledningen til å tenke gjennom dette momentet en gang til.
4. Ved første gangs behandling ble det opplyst at planen legger til rette for etablering av verkstedbygning for reparasjon og vedlikehold av båter, men basert på drift av båtplassbrukerne i fellesskap.

Statens vegvesen har i ekspedisjon av 2.7.2010 ingen merknader til planforslaget.

Kommentar:

Tas til etterretning.

Kystverket har i ekspedisjon av 3.8.2010 ingen spesielle merknader til planforslaget.

Kommentar:

Tas til etterretning.

Vurdering:

Etter at planforslaget har lagt to ganger til offentlig ettersyn og vært gjenstand for mekling må en anse planen som gjennomarbeidet. Anbefaler imidlertid at kran erstattes med båtrampe som også tiltakshaver går inn for og at valg av takform kvalitetssikres før planen vedtas. En moderne naustrekke blir gjerne monoton og kan derfor virke dominerende. Det oppnås ikke det samme dynamiske uttrykket en kan oppleve i tradisjonell naustbebyggelse som har oppstått over tid. Pulttak kan derfor virke mindre påtrengende og vil også være i henhold til det opprinnelige forslaget. Det må likevel presiseres at tiltakshaver ikke har beklaget at opprinnelig forslag ble endret til saltak.

Rådmannens forslag til

innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til regulering av Sagodden småbåthavn gnr.103 bnr.7, Drangeid, datert 27.08.08 og sist revidert 27.5.2010, med tilhørende bestemmelser under forutsetning av at kran erstattes med båtrampe.

14.10.2010 Formannskapet

Behandling:

Formannskapet besluttet enstemmig å fremme forslag overfor bystyret overensstemmende med rådmannens innstilling

FSK-153/10

innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til regulering av Sagodden småbåthavn gnr.103 bnr.7, Drangeid, datert 27.08.08 og sist revidert 27.5.2010, med tilhørende bestemmelser under forutsetning av at kran erstattes med båtrampe.

28.10.2010 Bystyret

Behandling:

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Nabolagsprofil

4207-103/861/0/0 - Nabolaget Drangeid - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Drangeid	5 min	0.4 km
Linje 260, 265, 270, 884		
Sira stasjon	19 min	16.2 km
Linje F5		
Kristiansand Kjevik	1 t 45 min	

Skoler

Sunde skole (1-7 kl.)	5 min	2.6 km
465 elever, 25 klasser		
Søyland skole (1-4 kl.)	9 min	5 km
122 elever, 7 klasser		
Flekkefjord ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	2.8 km
397 elever, 30 klasser		
Flekkefjord videregående skole	5 min	2.5 km
550 elever		
Kvinesdal videregående skole	25 min	24.5 km
180 elever, 11 klasser		



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

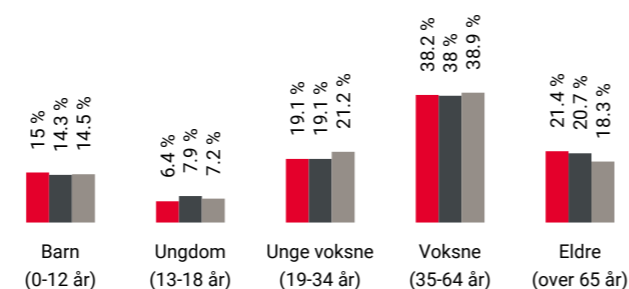
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Drangeid	1 007	448
Flekkefjord	6 072	2 966
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sentrum barnehage (1-5 år)	6 min	2.8 km
65 barn		
Glendrange barnehage (1-5 år)	6 min	3.2 km
29 barn		
Grønnes barnehage (1-5 år)	6 min	3.5 km
62 barn		

Dagligvare

Coop Prix Drangeid	7 min	0.5 km
PostNord		
Spar Flekkefjord	5 min	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



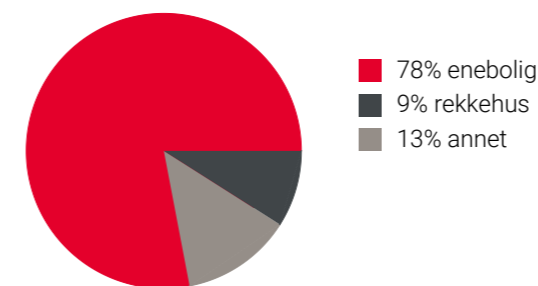
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

Eidsodden balløkke	15 min	1.1 km
Ballspill		
Kråketona ballbane	23 min	1.6 km
Ballspill, sandvolleyball		
Trimeriet Flekkefjord	7 min	
Lundbadet - tr.senter/styrkeløftklubb	25 min	24.3 km
Svømming, squash, tr.senter		

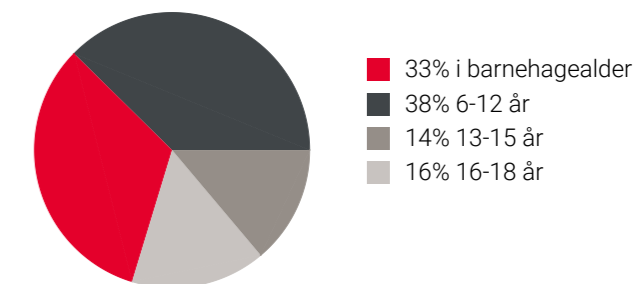
Boligmasse



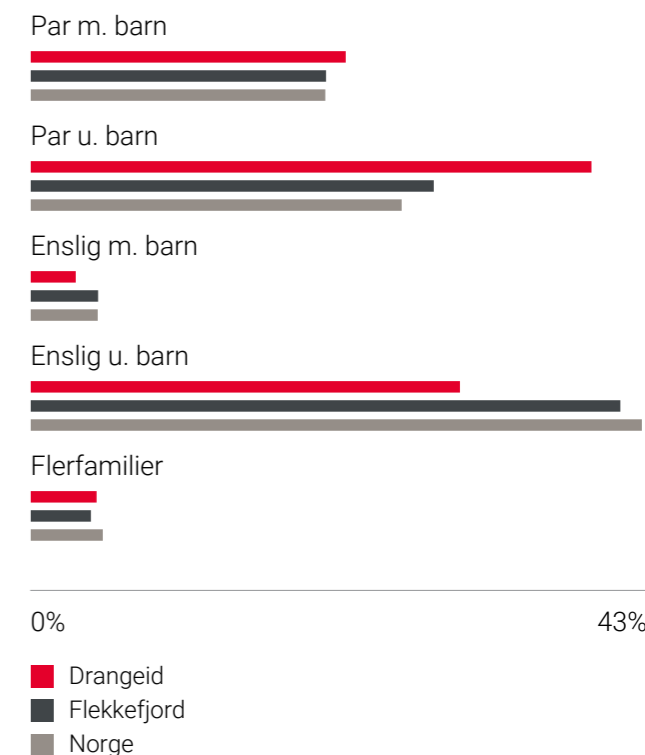
Varer/Tjenester

AMFI Flekkefjord	5 min
Apotek 1 Flekkefjord	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

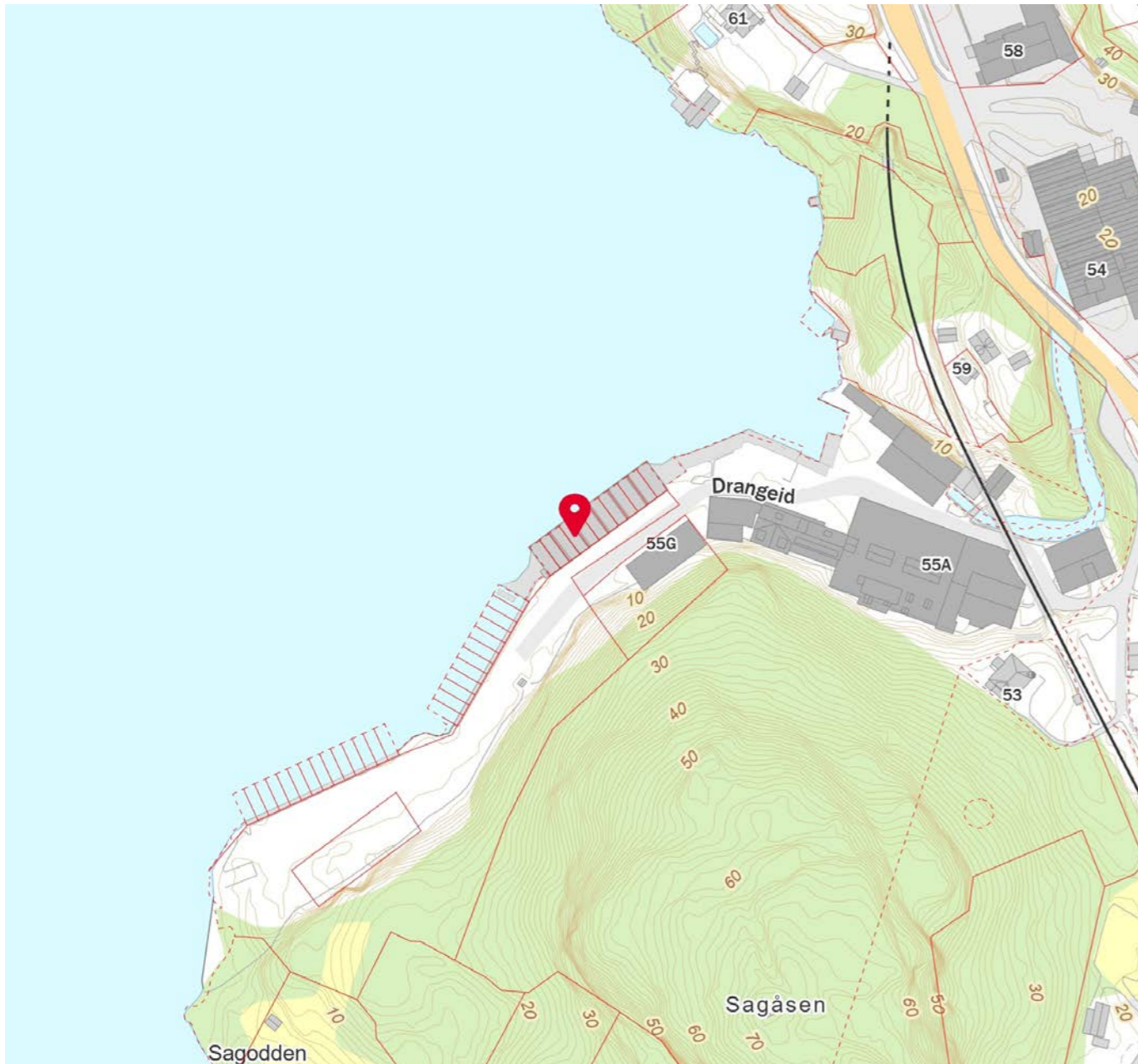
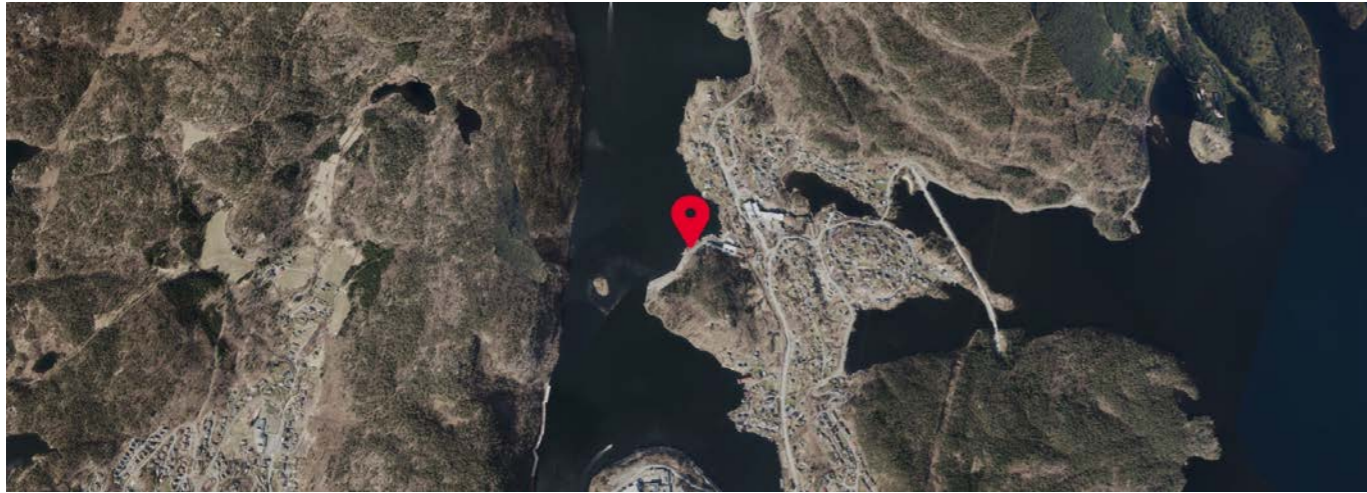


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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.



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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



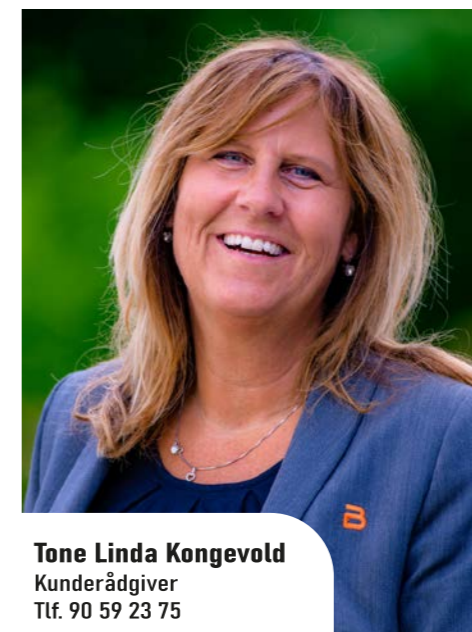
Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter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



Rett skal være rett. For alle.

BANKEN
Kvinesdal Sparebank
AVD.
FLEKKEFJORD

Tlf. 38 35 88 60
post@kvinesdalsparebank.no
www.kvinesdalsparebank.no



Tone Linda Kongevold
Kunderådgiver
Tlf. 90 59 23 75

Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35

Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver
enkelt kunde viktig.

Vi ønsker å være med deg hele livet
og være en støttespiller for små og
store økonomiske valg. Vi hjelper deg
å realisere dine planer og mål.



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90



Anna S. Kvinlaug
Salgsleder Lister
Tlf. 47 64 10 55

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- 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.
- 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

- 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).
- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Drangeid båthus
4400 FLEKKEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer:

Telefon: 957 97 331
E-post: bjorn.skjveland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre