

An aerial photograph of a residential area in Feda, Norway. The scene is dominated by a wide, dark river that flows through the center. On either side of the river, there are numerous houses with red-tiled roofs and white walls, interspersed with lush green lawns and trees. In the background, a large, forested hillside rises, with a few more houses visible on the crest. The overall atmosphere is peaceful and scenic, showcasing a well-maintained community with a prominent water feature.

aktiv.

Sandeveien 40, 4485 FEDA

**Feda - Meget spennende råtomt
med strandlinje!**



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 950 000,-
Omkostn.: Kr 24 990,-
Total ink omk.: Kr 974 990,-
Selger: Feda Eiendom AS

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 1931 m²
Gnr./bnr.: Gnr. 14, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1408240187

Feda - Meget spennende råtomt med strandlinje!

Vi har en spennende råtomt for salg på Sande- siden på Feda. Tomten er en råtomt som ligger på begge sider av Sandeveien, der den ene delen har ca. 23 meter vannlinje til Fedaelva som utløper i Fedafjorden. Den andre delen av tomten ligger i en liten helning og kan bebygges. Vann og avløp ligger klart på tomten og er inkludert med unntak av påkoblingsavgift.

Det er også strøm frem til tomten. Det ligger en strøm stasjon nede på denne tomten.

Tomten må opparbeides, men det er lite vegetasjon og har en grei adkomst via offentlig vei.

Her er sentral beliggenhet med kort avstand til skole, barnehage, butikk og sandstrand.

Dette er en sjelden mulighet.

Tomten kan fritt besiktiges.

Her kan du bygge en stor enebolig rett ved sjøen!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	14
Nabolagsprofil	28
Forbrukerinformasjon	36
Budskjema	39



Ca. grenser.



Oversiktsbilde





FEDA



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1931 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er en råtomt og må opparbeides.

Det er lite vegetasjon og eiendommen har en helning fra vannkanten og oppover.

Eiendommen er delt på begge sider av Sandeveien og har en enkel adkomst.

Eiendommen ligger under BFS60. Det er tillatt å bygge en bolig med BYA PÅ 40 %. Saltak 35-42 grader. Maks gesimshøyde 5,5 meter. Maks mønehøyde 8 meter.

Se kart for hvor bolig skal ligge samt andre krav i reguleringen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sandesiden på Feda.

Eiendommen har vannlinje på ca. 23 meter til Fedaelva som munner ut i Fedafjorden. På andre siden av Sandeveien er det en boligtomt som kan bebygges.

Fra eiendommen er det kort avstand til Sande hvor man finner et populært friområde med badestrand og grillhytte. Det er også kort avstand til butikk med bensinstasjon, skole, barnehage og idrettsanlegg.

Få Feda er det en rekke merkede turløyper.

Adkomst

Fra Feda, like ved broen tar man inn på Sandeveien og følger denne ca. 400 meter. Eiendommen ligger på begge sider av Sandeveien.

Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og sjøboder.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGE:

Feda barnehage: 0.7 km

SKOLER:

Feda skole: 0.6 km

Kvinesdal ungdomsskole: 12.5 km

Flekkefjord videregående skole: 13.3 km

Kvinesdal videregående skole: 12.7 km

Skolekrets

Feda

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Feda vest: 0.4 km

TOG:

Gyland stasjon: 17.1 km

Diverse

Det er etablert enn strømboks nede på denne tomten ved sjøen. Denne strømboksen skal også levere strøm til buene som kommer rett ved siden av.

Det er påkoblingsavgift for vann og kloakk til kommunen. Avgiften er totalt 20.000 kr. for vann og avløp.

Vann og kloakk ledninger ligger klart nede på tomta ved sjøen. Kablene kommer fra andre siden av elva.

Det er anlagt en pumpekum på denne eiendommen nede ved sjøen.

Massen fra sjøbuene som kommer rett ved vil bli overflyttet til denne eiendommen på LNF-området.

Dette vil bli positivt slik at tomten blir litt løftet i høyde.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 950 000

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 14, bruksnummer 6 i Kvinesdal kommune.

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.

Vann og avløp ligger klart til eiendommen og er lagt under elva. Kostnaden er tatt og er inkludert i salget. Påkoblingsavgift til kommunen er ikke inkludert.

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 nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

950 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

23 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

24 990 Omkostninger totalt

40 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

42 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

974 990 Totalpris. inkl. omkostninger

990 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

992 890 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 24 990

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 43.750,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 6000,-
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

26.09.2024

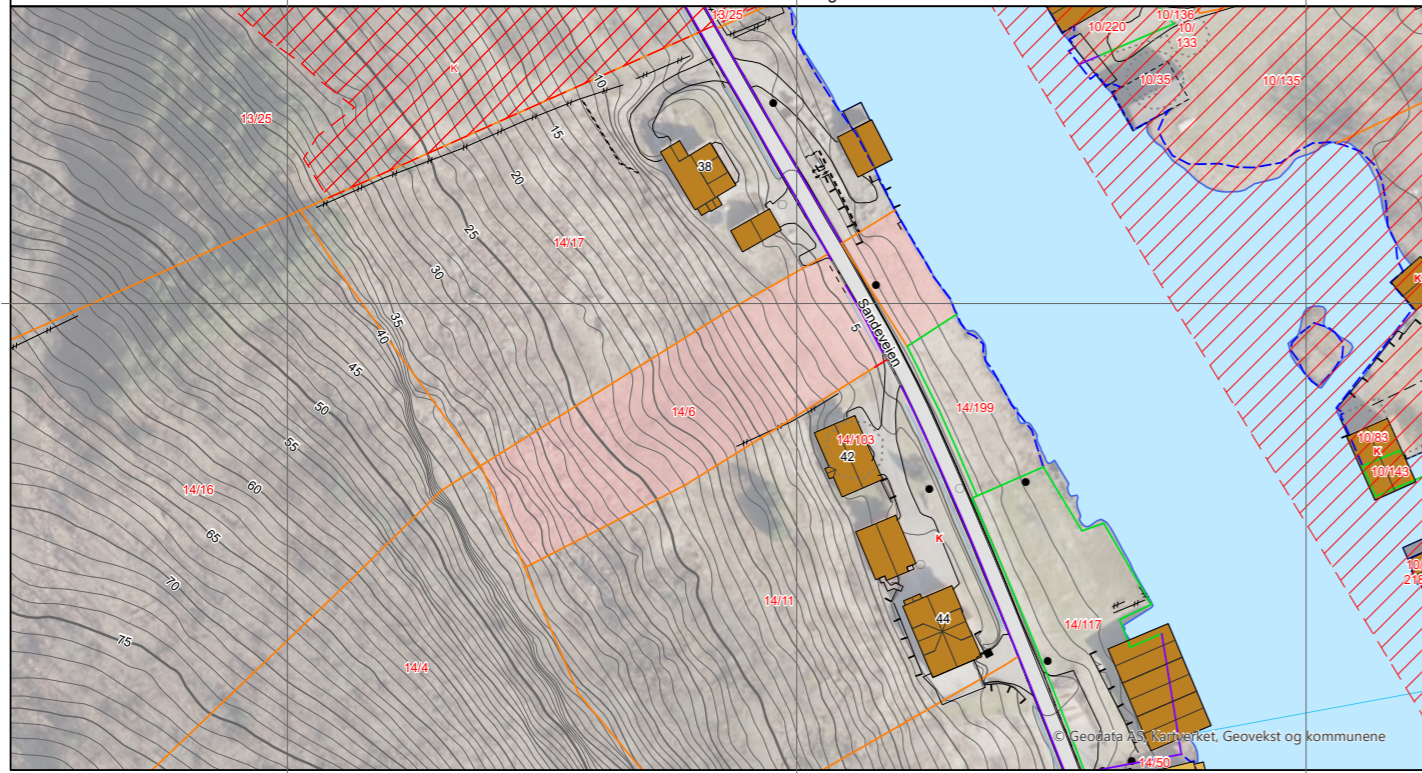
ambita

Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/14/6/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 25.9.2024



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

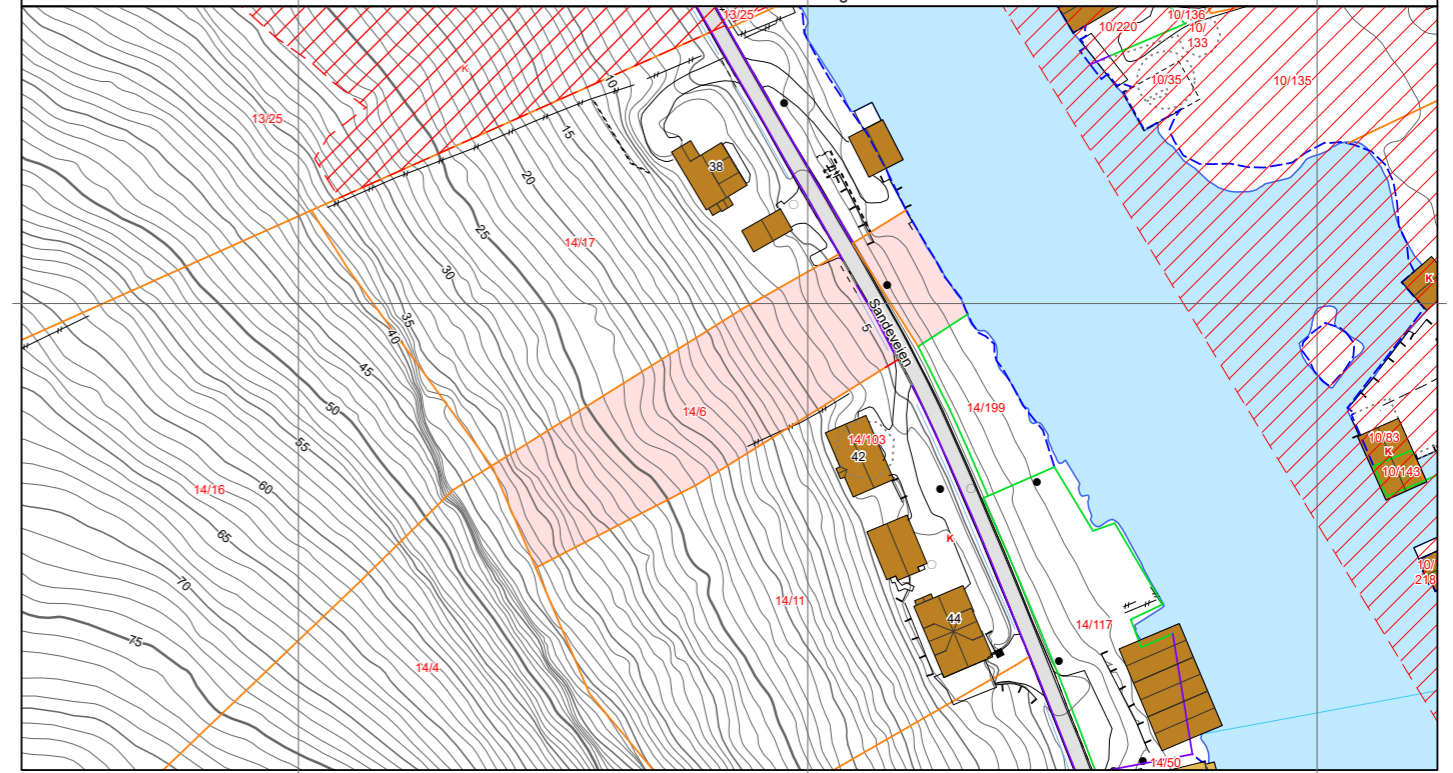
ambita

Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/14/6/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 25.9.2024



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

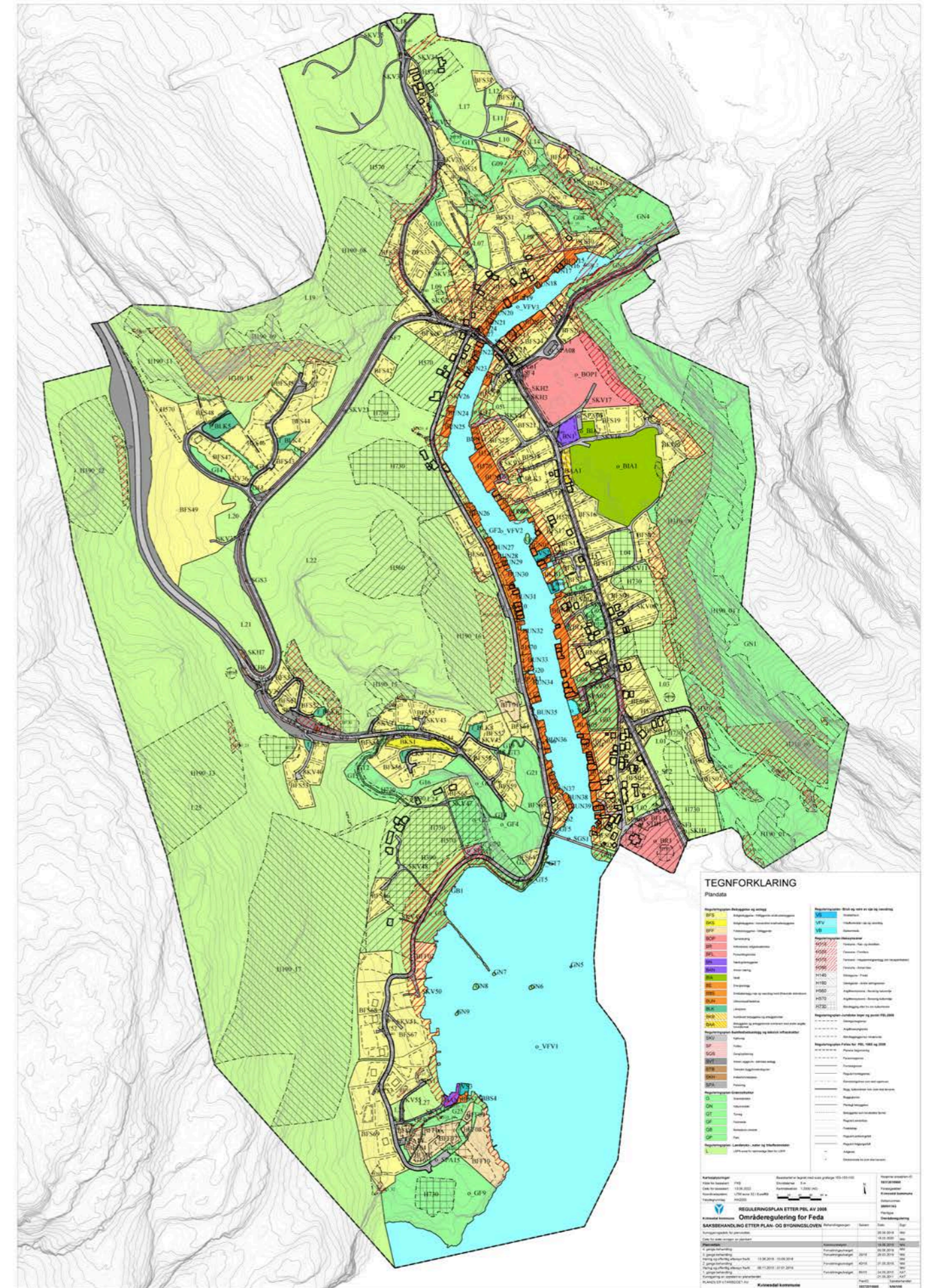
- █ Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy



Områderegulering for Feda

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering
PlanID: 10372010005
Saksnummer: 2009/1163

1. Planens hensikt

Områderegulering for Feda har til hensikt å fremheve og bevare det særegne og godt bevarte bygnings- og kulturmiljøet på Feda, særlig sjøbuene som er en viktig del av Fedas bygningsmiljø og identitet.

Planen skal legge til rette for fortetting av boliger og sjøbuer samtidig som den tar hensyn til omgivelsene og byggeskikk.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrenser ikke er vist gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense og nabobebyggelse, jf. pbl § 29-4.

For BUN01-BUN39, BKB1 og BKB2 er byggegrense lik arealformåls grensen.

2.2 Byggegrenser mot sjø

For hele planområdet gjelder at byggegrense mot sjøen ligger i formåls grensen mot sjø, men med unntak av arealformål etter pbl § 12-5 nr. 3 (grønnstruktur) og nr. 5 (LNF-formål), der byggegrensen følger bestemmelsene i pbl § 1-8.

2.3 Dokumentasjonskrav til byggesøknader

I tilknytning til byggesøknader skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller bedre som viser plassering av bygningene, og eventuelle murer, gjerder, adkomst, areal for parkering og annen terrengbehandling med høydeangivelse.

2.4 Miljø og estetikk

Det skal legges vekt på at bebyggelsen tilpasses terrenget og landskapsformasjonene på en god måte, og utformes og plasseres på tomten på en slik måte at silhuettvirkninger unngås.

Det skal vises skånsomhet i forhold til terrengmessige inngrep. Oppfyllinger som medfører fyllingskrånninger og forstøtningsmurer for nivåtilpasning på tomter skal utføres med forsiktighet og god tilpasning til terrenget rundt.

Atkomst til turveger og turstier skal ivaretas i alle regulering-, dele- og byggesaker.

2.5 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøft under/langs gang- og sykkelveier og/eller kjøreveier.

Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det foreligge VA-plan for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjoner og vise overvannshåndtering og flomveier.

2.6 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom og gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier. Overvann tillates ikke ledet til kommunale overvannsnett eller ført til andres eiendommer. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5. For øvrig skal kommunens VA-norm ligge til grunn for dimensjoneringen.

2.7 Flomfare og byggehøyder

For alle detaljreguleringsplaner og for alle tiltak innenfor hensynssone flom (H320) skal flomsonekart for 200-årsflom med tilhørende data fra tabell for høyeste beregnede vannstander med klimapåslag i tabell 3-2 i NVE rapport nr. 18-2016 *Delprosjekt Feda Flomsonekart* legges til grunn. Unntak fra angitt byggehøyder kan tillates dersom avbøtende tiltak sikrer tilfredsstillende sikkerhet mot fare og skade ved flom. Avbøtende tiltak må være utarbeidet av fagkyndig personell.

Tverrprofil	200-årsflom med klimapåslag, år 2100 (m)
1	1,56
2	1,56
3	1,56
4	1,56
5	1,56
6	1,56
6.8	1,73
7	2,06
8	3,13
9	3,17

Utsnitt fra tabell 3-2 i NVE rapport nr. 18-2016.

2.8 Byggehøyde over havet

For områdene som ikke omfattes av flomsonekartleggingen i NVE rapport nr. 18-2016, gjelder byggehøydene for sikkerhetsklassene i byggeteknisk forskrift som angitt i tabellen under.

Sikkerhetsklasse byggeteknisk forskrift	F1	F2	F3
Havnivå-stigning år 2081-2100 RCP8.5 med klima-påslag, cm	79	79	79
Returnivå stormflo 20 år, cm	91		
Returnivå stormflo 200 år, cm		110	
Returnivå stormflo 1000 år, cm			122
NN2000 (verdien trekkes i fra)	10	10	10
Kotehøyde sårbare områder (avrundet oppover), cm	160	180	200
Bølgeoppskyl (hentet fra rapport bølgeanalyse Fedafjorden), cm	20	30	30
Byggehøyde over havet, kotehøyde, cm	180	210	230

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Garasje og bod skal tilpasses bolig med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje og bod kan plasseres med en vegg i nabogrensen innenfor rammen av byggeforskriftene. Garasje som står parallelt med vei kan tillates plassert inntil 1 meter fra vei.

Før boligen tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

Eksisterende steingjerder i BFS46 og BFS48 skal bevares.
For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.1.

4.1.1.18 BFS49

For feltet er det krav om utarbeiding av detaljregulering før utbygging kan finne sted, jf. § 3.1.

4.1.1.19 BFS50-BFS59

For bebyggelsen i feltene gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 40 %	5,5	9	Saltak Mellom 23-45 °

Møneretning skal følge byggets lengderetning. Boligbebyggelsen i BFS56 som omfatter gnr. 14/166, 14/167 og 14/168 og bebyggelsene i BFS58 og BFS59 skal være hvit, mens garasjer og uthus skal ha fargene rød eller oker.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Garasje og bod skal tilpasses bolig med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje og bod kan plasseres med en vegg i nabogrensen innenfor rammen av byggeforskriftene. Garasje som står parallelt med vei kan tillates plassert inntil 1 meter fra vei.

Før boligen tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1 og 5.4.

4.1.1.20 BFS60

I feltet tillates det oppført 1 ny bolig vist som planlagt bebyggelse i plankartet.

For ny bebyggelse i feltet gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 40 %	5,5	8	Saltak Mellom 35-42°

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Før boligene tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.1.

4.1.1.21 BFS61-BFS64

Feltene er ferdig utbygd med hensyn til antall boliger.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Bebyggelse som skal bevares er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall, jf. § 2.10.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1 og 5.3.

4.1.1.22 BFS65-BFS66

Feltene er ferdig utbygd med hensyn til antall boliger.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Bebyggelse som skal bevares er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall, jf. § 2.10.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1, 5.3 og 5.4.

Nabolagsprofil

Sandeveien 38 - Nabolaget Feda - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Feda vest Linje 250, 251	6 min	0.4 km
Gyland stasjon Linje F5	21 min	17.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 36 min	

Skoler

Feda skole (1-7 kl.) 68 elever, 4 klasser	8 min	0.6 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 217 elever, 12 klasser	14 min	12.5 km
Flekkefjord videregående skole 550 elever	14 min	13.3 km
Kvinesdal videregående skole 180 elever, 11 klasser	16 min	12.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

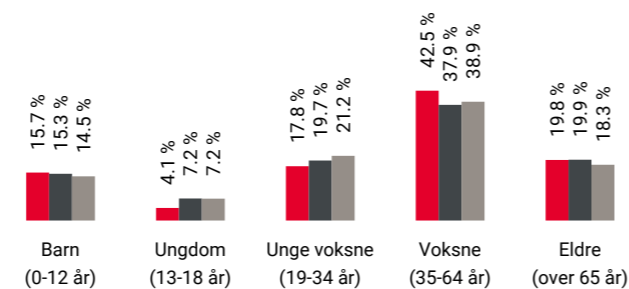
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Feda	629	340
Kvinesdal kommune	5 883	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Feda barnehage (1-5 år)	10 min	0.7 km
43 barn		

Dagligvare

Coop Prix Feda	9 min	0.7 km
Post i butikk, PostNord		

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



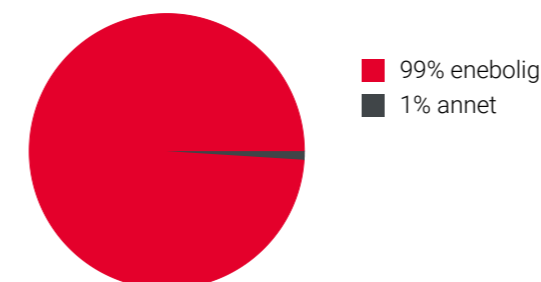
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

Feda skoles Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa...	7 min	0.5 km
Orrekjerran ballbinge Ballspill	14 min	1 km
Trimeriet Flekkefjord	16 min	
Instinct Kvinesdal	17 min	

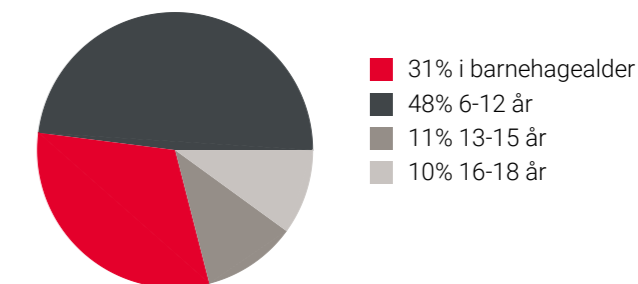
Boligmasse



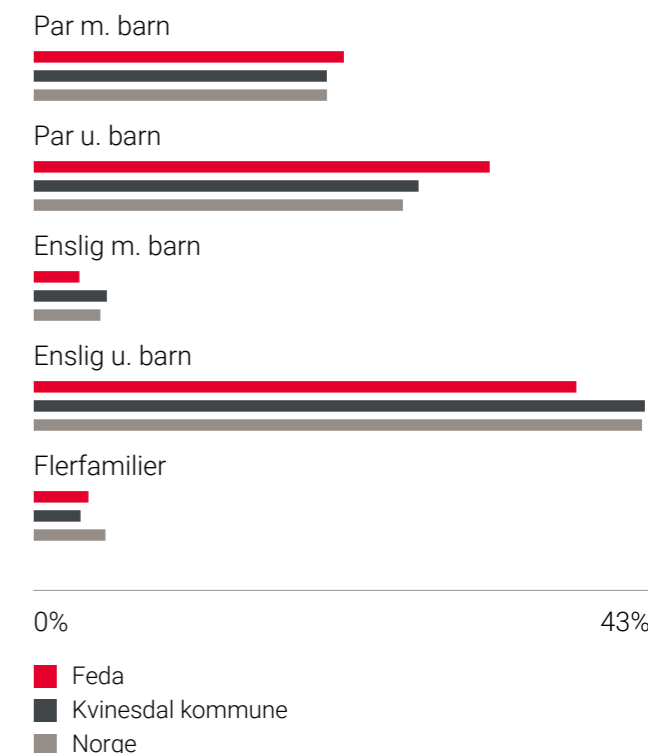
Varer/Tjenester

AMFI Flekkefjord	14 min
Apotek 1 Flekkefjord	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	9%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 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.

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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

BANKEN
Kvinesdal Sparebank

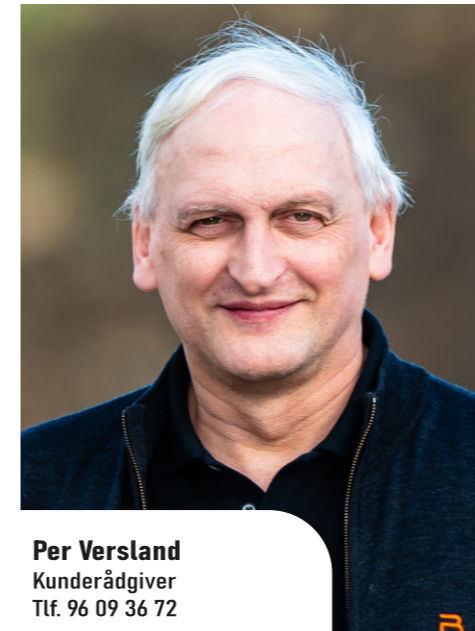
KVINESDAL

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



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

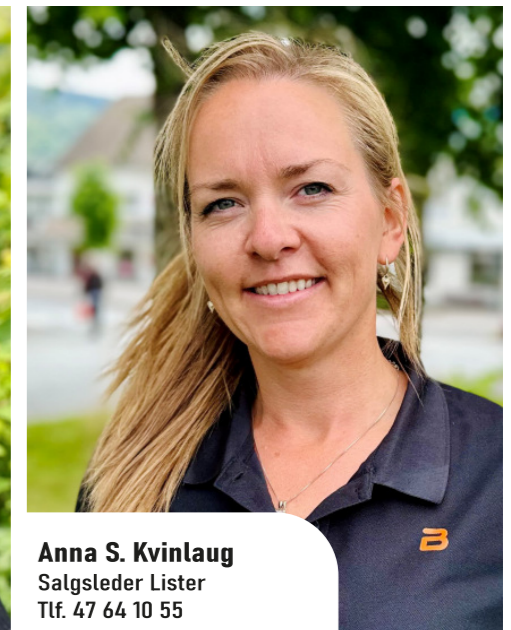
**Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.**



Per Versland
Kunderådgiver
Tlf. 96 09 36 72



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35



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



**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.



Hans Inge Eriksen
Kunderådgiver
Tlf. 90 85 34 06

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»

aktiv.
Tar deg videre