



aktiv.

Berglia 72, 4407 FLEKKEFJORD

**Rauli Panorama - Fantastisk stor
og flott endetomt med flott
sjøutsikt!**



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 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 240,-
Total ink omk.: Kr 2 051 240,-
Selger: Magnus Bøckman

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 961.4 m²
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 49
Oppdragsnr.: 1408240209

Fantastisk stor og flott endetomt med fantastisk sjøutsikt!

Vi har for salg en attraktiv tomt som ligger i Rauli Panorama. Området er et nyetablert boligfelt i forlengelse av Berglia.

Tomtestørrelsen er 961,4 kvm og har en maksimal BYA på 200 kvm. Tomten er på enden i første rekke og ligger litt for seg selv. Her er vestvendt beliggenhet med kveldsol og utsikt til fjorden. Den er grovplanert med natursteinsmur og adkomstvei. Vann/avløp og strøm/ fiber ligger klart en meter inn på tomta.

Det er ingen byggeklausul, men det er klausul om at Kvina Maskin skal stå for all opparbeidelse på tomta. Det er kun siste finplanering som gjenstår.

Det er allerede oppført boliger i feltet som har moderne arkitektur. Rauli Panorama har nærhet til sjø og natur, og det er kort avstand til sentrumsområdet. Flott ny turvei fra feltet og ned til sjøen!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	20
Nabolagsprofil	33
Forbrukerinformasjon	41
Budskjema	43



Asfaltert nedkjørsel





Tomten er grovplanert og har flotte støttemurer i naturstein.

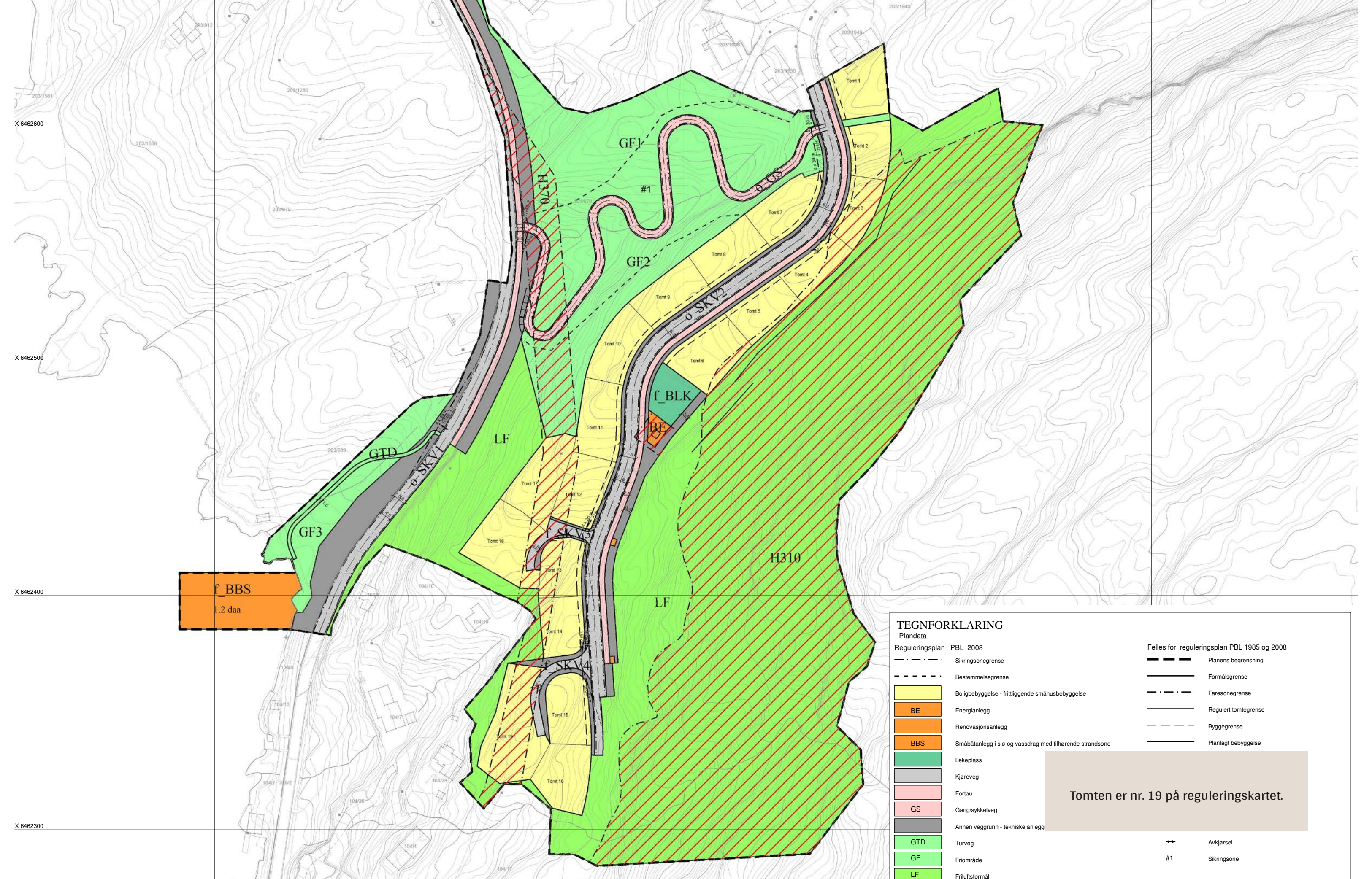


Tomtestørrelse: 961,4 kvm.





Flott nytt boligfelt!



TEGNFORKLARING		Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
Plandata			
Reguleringsplan PBL 2008			
	Sikringsonegrense		Planens begrensning
	Bestemmelsegrense		Formålsgrense
	Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse		Faresonegrense
	BE Energianlegg		Regulert tomtegrense
	Renovasjonsanlegg		Byggegrense
	BBS Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		Planlagt bebyggelse
	Lekeplass		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	GS Gang/sykkelveg		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	GTD Turveg		Avkjørsel
	GF Friområde		Sikringsone
	LF Friluftsmål		

Tomten er nr. 19 på reguleringskartet.



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

961.4 m²

Tomtebeskrivelse

Endetomt i nyetablert boligfelt. Tomten er grovplanert. Det er satt opp natursteinsmurer og vann/ avløp og strøm ligger klart. Det er anlagt vei ned til tomten. Tomten har en maks BYA på 200 kvm.

Tomten er nr. 19 på reguleringskartet.

Beliggenhet

Svært attraktiv beliggenhet i nyetablert boligfelt. Tomten er en endetomt og ligger helt ytterst og litt for seg selv. Feltet ligger på en høyde med nydelig fjordutsikt, der man ser helt over til Fjellse. Ligger vestvendt med gode solforhold. Her i området er det kort avstand til skole og barnehager, samt turløyper. I tillegg så er det sentrumsnært og kort vei ned til fjorden.

Adkomst

Tomtefeltet ligger ytterst i Rauli, etter Berglia. Ta inn på Rauliveien 4148 ved Circle K. Følg denne til du ankommer Lyngveien på venstre side, og ta inn her. På toppen av bakken, ta tilhøyre inn på Berglia og følg denne til endes. Tomtefeltet blir som en forlengelse av Berglia. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

SKOLER:

Sunde skole: 2 km

Flekkefjord ungdomsskole: 3.3 km

Flekkefjord videregående skole: 3.8 km

Kvinesdal videregående skole: 25.1 km

BARNEHAGER:

Rauli barnehage: 0.3 km

Grønnes barnehage: 1.7 km

Sentrum barnehage: 2.5 km

Skolekrets

Flekkefjord

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Trolldalen: 2.4 km

TOG:

Sira stasjon: 20.3 km

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 000 000

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 104, bruksnummer 49 i Flekkefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4207/104/49:

Dokumentnr: 900700 - Erklæring/avtale

ÅRLIG AVGIFT 1 RDL IFL ARVEFESTEBREV

Overført fra: Knr:4207 Gnr:104 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 900700 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4207 Gnr:104 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 900703 - Erklæring/avtale

ÅRLIG AVGIFT 1 RDL IFL ARVEFESTEBREV

Overført fra: Knr:4207 Gnr:104 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 900703 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4207 Gnr:104 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1933 - Dokumentnr: 901219 - Bestemmelse om veg

Vedlikehold m.v. langs øvre Abaldalsmyra

Overført fra: Knr:4207 Gnr:104 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2023 - Dokumentnr: 623455 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2023 - Dokumentnr: 210940 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4207 Gnr:104 Bnr:2

Elektronisk innsendt

07.12.2023 - Dokumentnr: 1371294 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4207 Gnr:104 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:4207 Gnr:104 Bnr:50

Rettighet hefter i: Knr:4207 Gnr:104 Bnr:51

Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2024 - Dokumentnr: 1339295 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4207 Gnr:104 Bnr:2

18.04.2024 - Dokumentnr: 1339310 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighet hefter i: Knr:4207 Gnr:104 Bnr:2

18.04.2024 - Dokumentnr: 1339310 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighet hefter i: Knr:4207 Gnr:104 Bnr:2

23.10.2024 - Dokumentnr: 2135383 - Rett til å skille ut tomter

Rettighet hefter i: Knr:4207 Gnr:104 Bnr:2

23.10.2024 - Dokumentnr: 2135383 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4207 Gnr:104 Bnr:2

Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk

23.10.2024 - Dokumentnr: 2135383 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:4207 Gnr:104 Bnr:2

Tillatt å bygge nærmere tomtgrensen enn 4 m

Vei, vann og avløp

Det er kommunal vei til eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boliger.

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (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))

51 240 (Omkostninger totalt)

66 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 051 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 066 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 069 140 (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 51 240

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr. 6.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle 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

09.12.2024

DETALJREGULERING FOR
RAULI, GNR. 104, BNR. 2 OG 3 M.FL.

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID 4207202002

Bystyrets vedtak 16.06.2022 sak 35/22.
Reguleringsbestemmelser ajourført iht til bystyrets vedtak 31.05.2022.

§ 1 Reguleringsplan

Disse bestemmelsene gjelder for detaljregulering for gnr. 104, bnr. 2 og 3, m.fl., som på plankart i målestokk 1:1000 er vist med plangrense. Reguleringsplanen er rettslig bindende for alle parter.

§ 2 Reguleringsformål

Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

2.1 Bebyggelse og anlegg

- Frittliggende småhusbebyggelse, områdene BFS1 – BFS3
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, området BBS1
- Energianlegg, BE
- Lekeplass, f_BLK
- Renovasjonsanlegg, BRE1 og BRE2

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveveg, o_SKV1, o_SKV2, SKV3 og SKV4
- Fortau, o_SF1 og o_SF2
- Annen veggrunn, tekniske anlegg

2.3 Grønnstruktur

- Friområder, GF1 – GF3
- Turveger, GTD1 – DTD3

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift

- Friluftsområder, LF1 og LF2

2.5 Hensynssoner

- Sikringsone for frisikt H140
- Faresone, høyspentanlegg H370
- Faresone, rasfare H310

FELLESBESTEMMELSER

§ 3 Byggegrenser og støy

- 3.1 Innenfor formål til bebyggelse og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, gjelder formålsgrensen som byggegrense mot sjø
- 3.2 Mellom områdene BFS4 og LF2 tillates fjellskjæring satt i formålsgrensen, og sikkerhetsgjerde på topp skjæring tillates plassert inn på området LF2
- 3.3 Støyende anleggsarbeid som sprengning, knusing, ol. skal utføres på hverdager i tidsrommet kl. 07.00 – 20.00.
- 3.3 Ved søknad om opparbeidelse av offentlig veg med tilhørende annen veggrunn skal det vedlegges teknisk plan, snitt og veiprofiler.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4 Områder for frittliggende småhusbebyggelse

- 4.1 Innenfor områder for frittliggende småhusbebyggelse, områdene BFS1 – BFS4 tillates oppført frittliggende boligbebyggelse i 1 til 2 etasjer, med tilhørende sekundærbygninger som garasje, bod, mm. Det tillates etablert en egen boenhet inntil 60 m² som skal inngå i boligbygget.
- 4.2 Murer i tomtegrenser eller internt på tomter skal utføres i naturstein med maksimal høyde 3,0 m. Eventuelle sikkerhetsgjerder på topp mur skal utføres av enkelt, grått flettsverksgjerde i forskriftsmessig høyde.
- 4.3 Skråninger/fyllinger innen byggeområdene skal jordkles og vegeteres. Skråninger mot naturlig terreng skal vegeteres med stedegne arter, eller alternativt ved naturlig suksesjon.
- 4.4 Bebyggelsen skal ha mørke duse farger i en fargepalett bestående i nyanser av grått, grønt og brunt.
- 4.5 Bygninger skal utføres med flatt eller skrå tak, og med maksimale bygningsnivåer og etasjeantall, samt tillatt bebygd areal (BYA), iht. tabell.

Tomt nr.	Nivå kjellergolv	Maks. antall etasjer	Maks. bygningsnivå	Maks. BYA
1	54,20	2	61,5	200 m ²
2	54,70	2	62,0	200 m ²
3	55,20	2	62,5	200 m ²
4	55,70	2	63,0	200 m ²
5	54,20	2	61,5	200 m ²
6	53,20	2	60,5	200 m ²

7	55,20	1	59,5	300 m ²
8	55,20	1	59,5	300 m ²
9	51,20	2	58,5	200 m ²

Tomt nr.	Kote kjellergolv	Maks. antall etasjer	Maks. kote gesimshøyde	Maks. BYA
10	48,20	2	55,5	200 m ²
11	47,20	2	54,5	200 m ²
12	47,20	2	54,5	200 m ²
13	42,20	2	49,5	200 m ²
14	42,20	2	49,5	200 m ²
15	45,20	2	52,5	200 m ²
16	47,20	2	54,5	200 m ²
17	41,20	2	49,5	200 m ²
18	39,20	2	46,5	200 m ²
19	38,20	2	45,5	200 m ²

- 4.6 Det skal tilrettelegges ladepunkt for elbil på hver boligtomt
- 4.7 Pr. tomt kreves det 2 parkeringsplasser pr. boenhet. For boenheter mindre enn 60 m² kreves det 1 parkeringsplass. Det skal være minst en biloppstillingsplass i friluft.
- 4.8 Garasje tillates plassert 1,0 m fra eiendomsgrense ved utkjørsel parallelt med hovedveien.
- 4.9 Alle boliger innenfor planområdet skal tilknyttes felles vann- og avløpsanlegg som er tilknyttet offentlig system.

§ 5 Områder for småbåtanlegg i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- 5.1 Innenfor området BBS1 tillates anlagt flytebrygge med tosidige utliggere for inntil 20 småbåter. Det er ikke tillatt med parkering innenfor arealformålet. Eiet eller leiet båtplass i småbåthavna forutsetter dokumentasjon av eierskap til biloppstillingsplass i gangavstand til småbåthavna.
- 5.2 Ved innerste utliggerpar skal det være minimum 3,0 m vanddyp
- 5.3 Det tillates ikke etablert opptrekk for båter eller anlegg av noen art inne på friområdet på land. Kun landfeste for gangbane ut til flytebrygge.

- 5.4 Plasseringen av småbåthavna skal kunne justeres om det blir aktuelt å anlegge strandpromenade fra Snerthammerveien til Grønnes.

§ 7 Område for energianlegg

Område for energianlegg skal benyttes til nettstasjon for elforsyning av boligfeltet. Gjerde mot lekeplass settes i avstand 5 m fra stasjonen.

§ 8 Område for lek

- 8.1 Område for lek, området f_BLK, skal være felles nærlekeplass for alle boligeiendommene innen planområdet. Området skal gjerdes inn med 1,0 m høyt, grått, flettverksgjerde og med låsbar og kjørbær 2-fløyet port.
- 8.2 Området skal minimum møbleres med benk, 3 lekeapparater, og 10 m² sandkasse. Underlag for huske, vippe, ol. skal utføres med forskriftsmessig, støtdempende material.

§ 9 Områder for renovasjon

- 9.1 Innenfor områdene BRE1 og BRE2 skal benyttes som samlesteder for søppeldunker for eiendommer som ikke har kjørbær adkomst for lastebil. Områdene skal ha asfaltert dekke og planeres i nivå med innvendig fortauskant. Fanggrøftprofil og fylling må anordnes slik at vannstrømningen i grøften ikke hindres, men ledes bak renovasjonsområdene.
- 9.2 Overbygg skal dimensjoneres og utføres iht. IRS's retningslinjer og med vegg på minst 3 sider. Byggene utføres med pulttak og med største gesimshøyde 2,0 m.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 10 Områder for offentlig kjøreveg

Områdene o_SKV1 og o_SKV2 skal benyttes til offentlig kjøreveg, hhv. fylkesveg og kommunal veg.

§ 11 Områder for andre kjøreveger

Områdene SKV3 og SKV4 skal benyttes til adkomstveger til tomter.

§ 12 Områder for annen veggrunn, tekniske anlegg

Områder for annen veggrunn, tekniske anlegg, skal benyttes til grøfter, skråninger, skjæringer og annet i tilknytning til vegens bruk og drift. Områdene jordkles og vegeteres som angitt i § 4.3. Langs innerkant av fortau mot fjellskjæring, samt mellom lekeplass og fjellskjæring, skal det avsettes en 3,3 m bred fanggrøft for steinsprang.

§ 13 Områder for offentlige fortau

Områdene o_SF1 og o_SF2 skal benyttes til offentlige fortau, hhv. langs fylkesveien (Snerthammerveien) og den kommunale adkomstvegen.

GRØNNSTRUKTUR

§ 14 Friområder

- 14.1 Friområdene GF1 – GF3 skal være tilgjengelig for allment friluftsliv.
- 14.2 Innenfor friområdene GF1 – GF3 tillates anlagt teknisk infrastruktur som vann/avløp og kabler, ol., samt fyllinger og skjæringer knyttet til turvegene GTD1 og GTD2.
- 14.3 Eldre natursteinmur/brygge innenfor området GF3 tillates opprustet med naturstein tilpasset eksisterende mur. Nivå topp mur/brygge settes maksimalt 0,5 m høyere enn eksisterende bryggenivå. Bryggeflaten steinsettes med naturstein som angitt for mur.

§ 15 Turveger

- 15.1 Turvegene GTD1 og GTD2 skal være åpne for allmennheten.
- 15.2 Turveg GTD1 opparbeides med grusdekke inntil 2 meters bredde med tillegg av skulder.
- 15.3 Turveg GTD2 opparbeides med fast dekke i minimum 3 meters bredde med tillegg av skulder. Turvegen anlegges med veglys.
- 15.4 Turvegene tillates tilpasset terrenget ved at det tillates mindre justeringer i forhold til plankartets angitte geometri.
- 15.5 Turvegernes sidearealer skal jordkles og vegeteres, jmf. §4.3.

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, INKL. REINDRIFT.

§ 16 Friluftsområder

- 16.1 Innenfor friluftsområdene LF tillates anlagt teknisk infrastruktur som vann/avløp, kabler, ol. Der det legges ned infrastruktur i bakken skal overflaten tilbakeføres i samsvar med tilstøtende areal. Utover dette tillates kun tiltak for å holde eksisterende stier åpne.
- 16.2 På fjellskjæringstopp mot offentlig kjøreveg (o_SKV2), lekeplass (f_BLK) og byggeområde (BFS4) skal det etableres 1,5 m høyt flettverksgjerde som sikkerhetsgjerde mot høydespranget.
- 16.3 Det tillates anlagt sikringsvoller iht. juridiske linjer og bestemmelser.

HENSYNSSSONER

§ 17.1 Sikringssoner - Frisikt

Innenfor angitte frisiktsoner skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 17.2 Faresone – Høyspent

Innenfor faresone for høyspent er tiltak som legger til rette for varig opphold, eller tiltak som kan være til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjon ikke tillatt

§ 17.3 Faresone - Rasfare

Det skal anlegges sikringsvoller i samsvar med juridiske linjer for sikringsgjerder i plankartet. Sikringsvollene skal anlegges med høyde 2,0 m og 1,0 m bredde i topp, og med sidehelling 1:1,5. Sikringsvollene skal bygges opp av sprengstein, jordkles og vegeteres

Faresonen berører deler av tomt 2, 3, 4, 5 og 6, samt veg/fortausareal innenfor tomt 16. Sikring av tomter og fortau skal inngå i detaljprosjekteringen av disse.

BESTEMMELSEOMRÅDE

§ 18 Områdene #1 og #2 innenfor grønnsstruktur GF1 skal oppfylles og planeres med egnede overskuddsmasser fra feltopparbeidelsen. Område #1 planeres ut på kote 52 og område #2 planeres ut på kote 48. Nivåforskjellen mellom de to planene skal tas opp i en skråning minimum 6 meter bred.

Eksisterende flombekk, som renner gjennom området, legges om og ledes åpen langs områdets søndre begrensnings, og knyttes til eksisterende bekkeløp nedenfor bestemmelseområdet. Det nye bekkeløpet steinsettes og gis et naturlig forløp med interne vannfall og kulper. Maksimal dybde i kulper settes til 0,15 m.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 19 Før første bolig i feltet kan tas i bruk skal skråninger og fyllinger på tomter, samt langs veg- og turveganlegg være jordkledd og lagt til rette for vegetering.

§ 20 Før første bolig i feltet tas i bruk skal sikkerhetsgjerde på topp fjellskjæring være etablert.

§ 21 Før boliger på tomt 2, 3, 4, 5 og 6 tas i bruk skal beskrevne sikringstiltak mot ras være utført

§ 22 Før første bolig innen planområdet tas i bruk skal sikringstiltak mot ras ovenfor fortau ved tomt 16 være utført.

§ 23 Før ferdigattest gis for småbåtanlegget, skal det opparbeides gangveg på området o_SF1, mellom endepunktene av turvegene GTD1 og GTD2. Gangvegen opparbeides med standard i samsvar med bestemmelsene i § 15.2.

§ 24 Før tiltak i faresone for høyspent kan iverksettes må høyspentledning være lagt i jordkabel.

§ 25 Før området tas i bruk skal alle fjellskjæringer være vurdert av geotekniker og eventuelt sikret i tråd med anbefalinger.

§ 26 Følgende tiltak skal være opparbeidet før nye boliger i planområdet kan tas i bruk:

- Kjøreveg SKV2, fortau SF2 og vegbelysning
- Overvanns-, vannforsynings- og avløpssystem.
- Lekeplass f_BLK.
- Turveg GTD2 med belysning.

Nabolagsprofil

Berglia 72

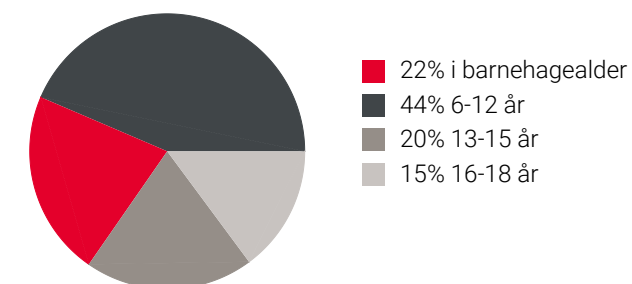
Offentlig transport

🚶 Trolldalen	4 min 🚶
Linje 250, 251, 260, 261, 265, 270, 884	2.4 km
🚶 Sira stasjon	22 min 🚶
Linje F5	20.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 46 min 🚶

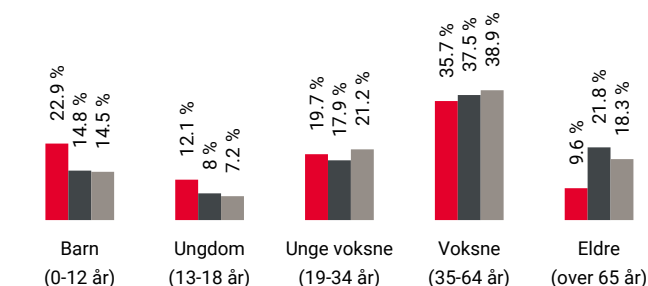
Skoler

Sunde skole (1-7 kl.)	29 min 🚶
465 elever, 25 klasser	2 km
Flekkefjord ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
397 elever, 30 klasser	3.3 km
Flekkefjord videregående skole	6 min 🚶
550 elever	3.8 km
Kvinesdal videregående skole	26 min 🚶
180 elever, 11 klasser	25.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Djupvik	156	64
Kommune: Flekkefjord	9 048	4 516
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

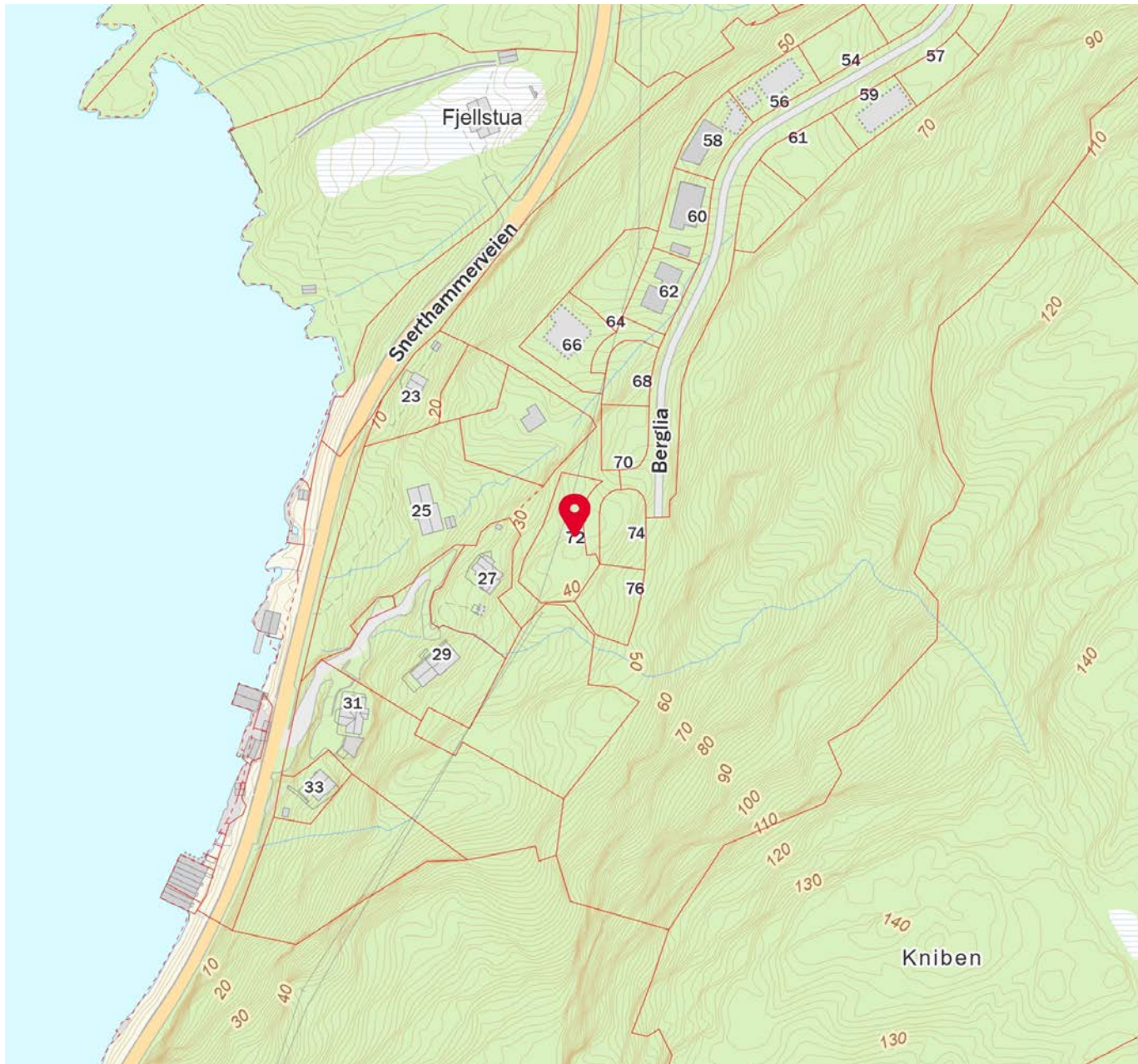
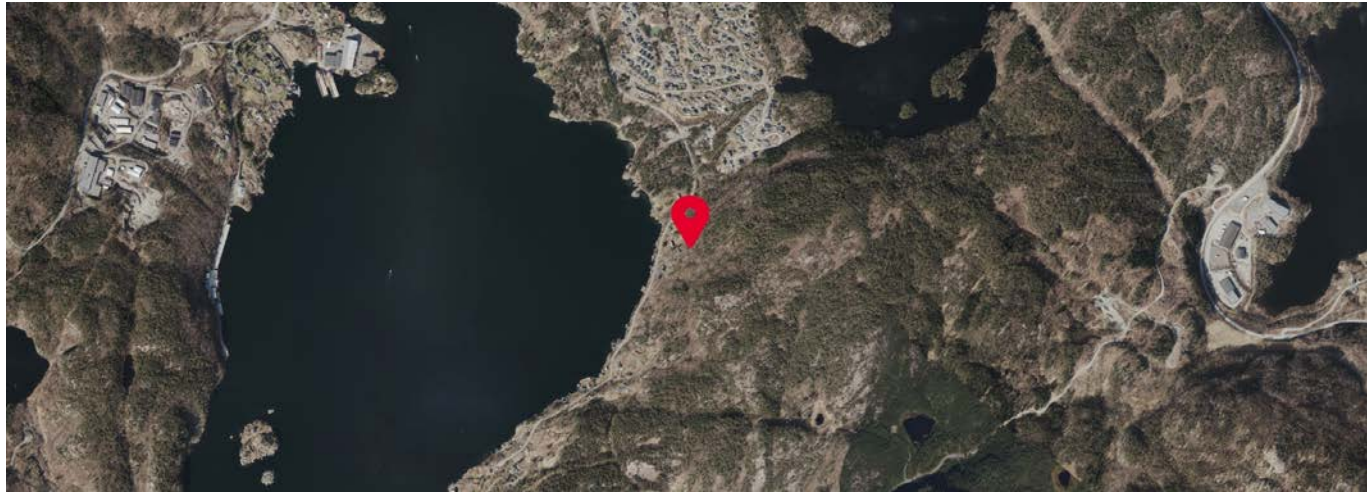
Rauli barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
81 barn	0.3 km
Grønnes barnehage (1-5 år)	24 min 🚶
62 barn	1.7 km
Sentrum barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
65 barn	2.5 km

Dagligvare

Spar Flekkefjord	5 min 🚶
Kiwi Flekkefjord	4 min 🚶

Sport

🏀 Rauli Sør balløkke	16 min 🚶
Ballspill	1.2 km
🏀 Rauli balløkke	19 min 🚶
Ballspill	1.5 km
🚴 Trimeriet Flekkefjord	7 min 🚶
🚴 Instinct Kvinesdal	27 min 🚶



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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 **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 kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



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



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. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

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
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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Berglia 72
4407 FLEKKEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsopp-gaven

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 salgsopp-gave 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre