

aktiv.



Reinshommen 61, Knaben - Reinshommen

Stor og spennende hyttetomt rett ved skiløypa!



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 700 000,-
Omkostn.: Kr 18 850,-
Total ink omk.: Kr 718 850,-
Selger: Sissel Mariann Tveit Lunde

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Festetomt

Tomtstr.: 869 m²
Gnr./bnr.: Gnr. 191, bnr. 145
Oppdragsnr.: 1408240245

Stor og spennende hyttetomt rett ved skiløypa!

Vi har en fin tomt for salg i Reinshommen på Knaben. Tomtestørrelsen er 869 kvm og er en festet tomt. Eiendommen ligger i en helning, som er sprengt ut og grovplanert, Her er grei adkomst fra vei til tomt. Vann og avløp ligger klart samt fiber til tomtegrense. Det foreligger en byggeklausul om å kjøpe hytte av Insignium AS (Dinhytte) eller Eikås hytter & Hus AS

Reinshommen hyttefelt består av frittstående hytter og leilighetsbygg og har et spennende turterreng sommer som vinter, samt kort vei til alpinanlegg og butikk! Tomten ligger ca. 650 meter over havet mens de høyeste fjellene strekker seg ca. 1000 meter over havet. Knaben har rik historie som må oppleves!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	14
Nabolagsprofil	49
Forbrukerinformasjon	57
Budskjema	59



Velkommen til Reinshommen/ knaben



Tomtestørrelse: 869 kvm.



Tomten ligger på ca. 650 m.o.h.



Reinshommen er et nyere hyttefelt med flotte turområder like i nærheten.



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

boligen

Areal

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

869 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i en helning som er sprengt ut og grovplanert. Her er grei adkomst frem til tomtegrense.

Det er målebrev på eiendommen.

Beliggenhet

Tomten ligger flott til på Knaben i Reinshommen hyttefelt. Her er et spennende turterreng, samt kort vei til alpinanlegg og butikk! Tomten ligger ca. 650 meter over

havet mens de høyeste fjellene strekker seg ca. 1000 meter over havet.

Knaben har rik historie som må oppleves! Se www.knaben.no

Dagligvare:

Knaben Landhanmdel ca. 1, 7 km.

Vintersport:

Langrenn:

Avstand til nærmeste løype: 43 meter.

25 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin:

Knaben Alpinanlegg

Kjøretid: 6 min

Skitrekk i anlegget: 1

Adkomst

Fra Kvinesdal følg Rv. 465 forbi Kvinlog og til Knaben. Knaben ligger ca. 3 mil nord for Kvinlog. Følg skilting mot Reinshommen hyttefelt. Se skilting fra Aktiv eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Konsentrert fritidsbebyggelse bestående av leiligheter og hytter.

Innhold

Vi har en fin tomt for salg i Reinshommen på Knaben. Tomtestørrelsen er 869 kvm og er en festet tomt. Eiendommen ligger i en helning, som er sprengt ut og grovplanert, Her er grei adkomst fra vei til tomt. Vann og avløp ligger klart samt fiber til tomtegrense. Det foreligger en byggeklausul om å kjøpe hytte av Insignium AS (Dinhytte) eller Eikås hytter & Hus AS

Reinshommen hyttefelt består av frittstående hytter og leilighetsbygg og har et spennende turterreng sommer som vinter, samt kort vei til alpinanlegg og butikk!

Tomten ligger ca. 650 meter over havet mens de høyeste fjellene strekker seg ca.

1000 meter over havet.

Knaben har rik historie som må oppleves!

TV/Internett/Bredbånd

Fiber ligger klart til tomtegrenmse.

Parkering

Plass til parkering på egen eiendom.

Diverse

Kjøper forplikter seg til å kjøpe hytte av Insignium AS (Dinhytte) eller Eikås Hytter & Hus AS

Kjøper forplikter seg til å kjøpe tjenester for utgraving av tomt av Anton Ivar

Hunsbedt AS

Alle leveranser skal være til konkurransedyktige priser.

Kjøper forplikter seg til medlemskap i Reinshommen hyttefelt.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 700 000

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 191, bruksnummer 145, festenummer 7 i Kvinesdal kommune.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Påkoblingsavgift til Kvinesdal kommune kommer i tillegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til fritidsbebyggelse.

Eiendommen ligger i BF1 og betegnes som tomt 11.

På tomt 6, 10-14 kan fritidsbolig oppføres med sokkeletasje.

Tillatt bruksareal for tomt 11 – 27 er BRA = 240 m²

Høyde i m.o.h på laveste innvendige gulv +/- 0,5 m: 648,5m

Høyde i moh på laveste innvendige gulv ved sokkel-etasje +/-0,5 m: 645,5m

Hver fritidsboligenhet skal ha 2 biloppstillingsplasser på egen grunn. Det tillates 1 carport/garasje på hver tomt og dette vil da være 1 biloppstillingsplass. Carport/ garasje skal henge sammen med fritidsboligen og tilpasses dens materialbruk, form og farge.

• Det er ikke lov å gjerde inne eiendommene eller påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering ut over det som er nødvendig for å oppføre fritidsboligene.

• Det er ikke lov å grave i veiskråninger for eventuell mer utnyttelse av tomta.

• Tillatt maksimum gesimshøyde settes til 6 meter og tillatt maksimum mønehøyde settes til 8 m for tomtene 1 og 6-15.

• Grunnmur som er synlig skal ikke overstige 0,6 meter, eventuelt skal grunnmur kles med naturstein.

• Utvendige terrasser kan ha en maksimalhøyde på inntil 0,4 m over terreng. Gjerde på terrasse må ikke være over 0,7 m. Gjerde på terrasse må være tilpasset panel på hyttevegg.

• Alle bygningers takvinkel skal være mellom 20-35 grader. Valmtak er ikke tillatt.

Eventuell kvist må ikke være høyere enn mønet eller lengre enn 1/3 av byggets lengde.

• Fritidsboligene skal ha villmarkspanel eller laft, torvtak, rutete vinduer og behandles utvendig med en matt farge som ikke markeres i terrenget. Alle bygninger som henger sammen skal ha lik farge og lik farge på staffasje, dører og vinduer.

Kontraktsgrunnlag

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

700 000 (Prisantydning)

Omkostninger
17 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

18 850 (Omkostninger totalt)
33 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
36 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

718 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
733 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
736 750 (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 18 850

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 deknings salg 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 rettskjøperforsikring 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 advokat hjelp 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 kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris 50.000 kr. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 000 Fotograf med drone
- 2 400 Kommunale opplysninger
- 7 500 Markedspakke
- 6 000 Oppgjørsvederlag
- 6 550 Tilretteleggingsgebyr

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

08.01.2025

Kommune	Kvinesdal Nesgt. 11 4480 Kvinesdal K1037, org. 964964076
---------	--

MALEBREV med grensejustering
J.nr. 103/07
Målebrev nr. 2158
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	191	145	7
	Bruksnavn/adresse "tomt 11"		
Areal	869.1	m ²	

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	13.12.2007	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Rekvirent	Odd Kvinlaug, Alice Dagfinsen og Are Mygland e.f.	191	145	
Bestyrer	Jens Helge Træland			
Forretning	Kartforretning over festetomt under gnr. 191 bnr. 145 på Knaben i Kvinesdal kommune. Tomta er benevnt som "tomt 11" i hyttefeltet.			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kvinesdal	19/12-07	Tor Arne Eiken Tor Arne Eiken (Enhetsleder)	Jens Helge Træland Jens Helge Træland (Avdelingsingeniør)

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST DAGBOKNR.: 1062885 24 DES. 2007 STATENS KARTVERK 4: Børve Nysæther

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

GIS/LINE Målebrev

Statens kartverk,
Tinglysingen.**Fullmakt- Festekontrakter – Grunneierne i Knaben.**

Eierne av gnr.191, bnr. 1,2,4,5,6,7,122,142, gir Are Mygland, Odd Kvinlaug og Alice Dagfinsen, fullmakt til å undertegne festekontrakter og skjemaer som gjelder fellesskapet gnr.191, bnr. 143, 144, 145, 146.

Magne Solås
Magne Solås 290769 37794
Eier gnr.191, bnr.1

Alice Dagfinsen
Alice Dagfinsen 060154 47492
Eier gnr.191, bnr.2

Jens Eftestøl
Jens Eftestøl 170850 29525
Eier gnr.191, bnr.4

Torleiv Kvinen
Torleiv Kvinen 100144 47178
Eier gnr.191, bnr.5

Arne Knaben
Arne Knaben 230958 45924
Eier gnr.191, bnr.6

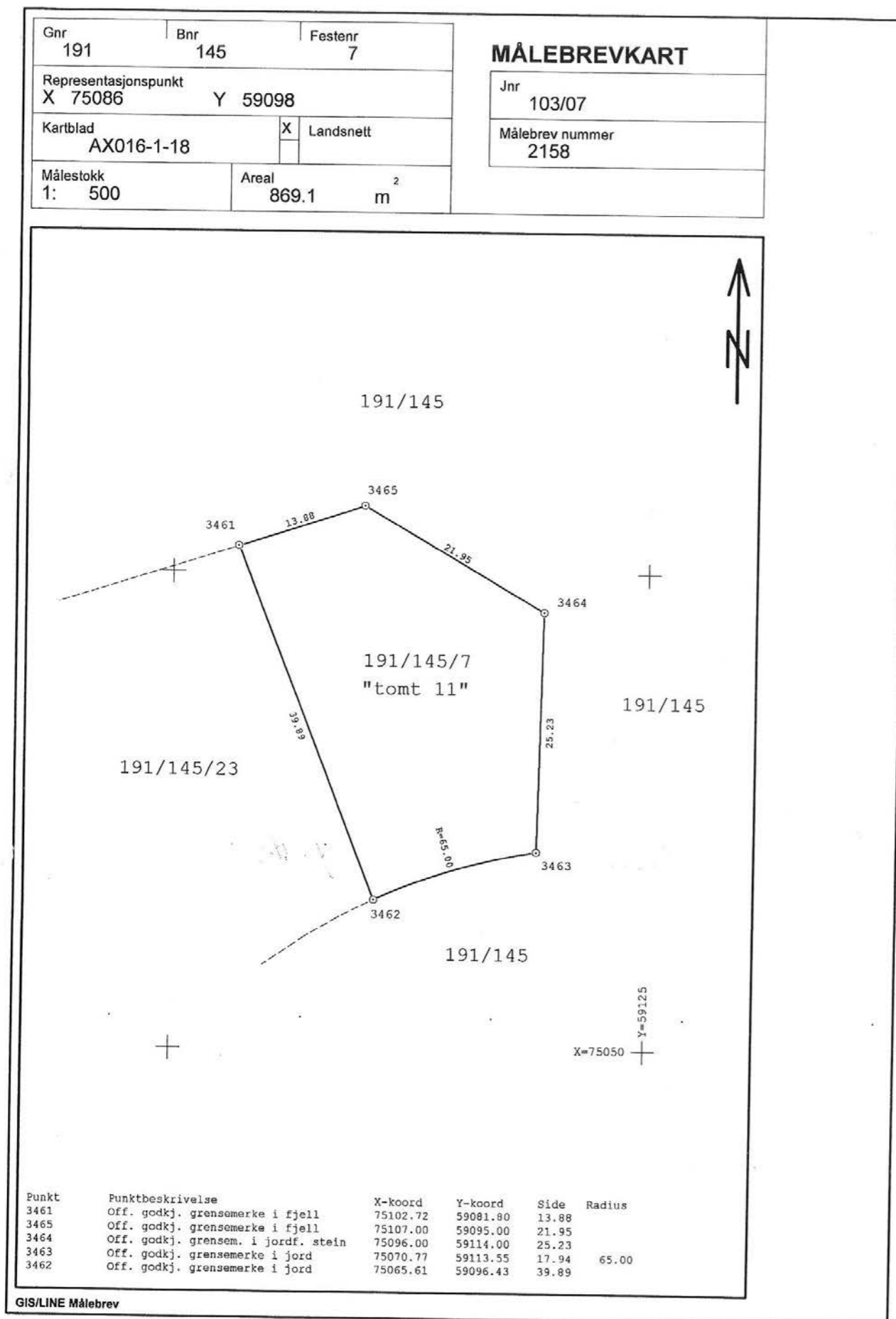
Odd Kvinlaug
Odd Kvinlaug 120343 47539
Eier gnr.191, bnr.7

Sigurd Krosli
Sigurd Krosli 100436 36567
Eier gnr.191, bnr.122

Torbjørn Haukland
Torbjørn Haukland 101043 48241
Eier gnr.191, bnr. 122

Are Mygland
Are Mygland 300561 46713
Eier gnr.191, bnr.142

Vitner:
John Egil Harrekind - 070467 30946
Bertel Eie 290563 34732



FEBRUAR 2013

PLANBESKRIVELSE
DETALJREGULERING
REINSHOMMEN HYTTEFELT 1

KVINESDAL KOMMUNE

PLANID 10372011002

COWI



ADRESSE COWI AS
Vesterveien 6
4613 Kristiansand
Norge
TLF +47 02694
WWW cowi.no

FEBRUAR 2013

PLANBESKRIVELSE DETALJREGULERING REINSHOMMEN HYTTEFELT 1

KVINESDAL KOMMUNE

PLANID 10372011002

OPPDAGSNR. A012854
DOKUMENTNR. 1.0
VERSJON -
UTGIVELSESDATO 07.08.2012 rev 28.02.13
UTARBEIDET TSSI
KONTROLLERT HLOH
GODKJENT TSSI

INNHold

Innhold

1	Innledning	6
1.1	Bakgrunn	6
1.2	Prosess og medvirkning	6
2	Beskrivelse av planområdet	8
2.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse	8
2.2	Eierforhold	8
2.3	Planstatus	9
3	Beskrivelse av planforslaget	11
3.1	Bebyggelse	11
3.2	Turløype	11
3.3	Trafikk / infrastruktur	12
3.4	Universell tilgjengelighet	12
3.5	Risiko og sårbarhetsanalyse	12
3.6	Konsekvenser for kommunen	14
3.7	Miljø, naturressurser og samfunn	14
3.8	Arealbruk	12
4	Planprosess og medvirkning	18

Vedlegg:

- Vedlegg 1: ROS-analyse
- Vedlegg 2: Kopi av varslingsbrev til avis og berørte parter
- Vedlegg 3: Kopi av innkomne merknader til varslingen
- Vedlegg 4: Lengdeprofil turløype
- Vedlegg 5: Skredrapport fra NGI, datert 22.06.2006
- Vedlegg 6: Figur 1-prinsippdetalj "A".
- Vedlegg 7: Reguleringsbestemmelser

1 Innledning

Planarbeidet er igangsatt som følge av rekkefølgekrav satt i reguleringsplan for Reinshommen hyttefelt 2, vedtatt 24.06.2010 i Kvinesdal kommune. Rekkefølgekravet lyder som følger: "Hovedskiløypetrase for hele strekningen gjennom reguleringsplanene for Reinshommen hyttefelt og Reinshommen hyttefelt 2 i retning Stølen inkludert skibru over kjøreveg Reinshommen hyttefelt skal være ferdigstilt innen det er gitt ferdigstilt for 3 hytter i Reinshommen hyttefelt 2. Grad av opparbeiding skal være i henhold til generell standard for hovedløypenettet på Knaben".

I dette dokumentet gis innledningsvis en redegjørelse for bakgrunn og forutsetninger for plan- og utredningsarbeidet. Det gis videre en beskrivelse av planforslaget.

Forslag til planbeskrivelse er utarbeidet av COWI AS på vegne av tiltakshaver, Anton Ivar Hunsbedt.

1.1 Bakgrunn

COWI AS fremmer på vegne av Anton Ivar Hunsbedt forslag til endring og utvidelse av Reguleringsplan for Reinshommen hyttefelt (vedtatt 09.05.07) og Reguleringsplan for Reinshommen hyttefelt – tomt 7, 12-14, 18-21, 24-26 (vedtatt 30.04.08). Det er 26 festetomter og en selveiertomt innenfor planområdet.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for turløype med en gruset del til sommerbruk og i en slik bredde at det kan kjøres løypemaskin vinterstid. Kvinesdal kommune opplyste i oppstartsmøte 13.01.2011 at de ønsket Reinshommen hyttefelt også medtatt i dette planforslag da det har vært gitt flere dispensasjoner i Reinshommen hyttefelt som det ønskes ryddet opp i. På den bakgrunn er hyttefeltet innlemmet i planarbeidet. Reguleringsplan for Reinshommen hyttefelt (vedtatt 09.05.07.) og Reguleringsplan for Reinshommen hyttefelt – tomt 7, 12-14, 18-21, 24-26 (vedtatt 30.04.08) vil begge bli formelt opphevet.

1.2 Prosess og medvirkning

1.2.1 Planprosess

Plan- og utredningsarbeidene er samordnet og presenteres som forslag til detaljregulering. Arbeidet er lagt opp med utgangspunkt i Plan- og bygningslovens prosedyrer for reguleringsarbeid.

1.2.2 Medvirkning

Plan- og utredningsarbeidet er lagt opp med utgangspunkt i Plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Allmennheten og berørte fikk i første omgang informasjon om planarbeidet ved varsling av oppstart. Informasjon om det endelige

planforslaget gis gjennom offentlig ettersyn. I tillegg til disse lovpålagte høringsprosessene er direkte berørte grunneiere blitt holdt orientert underveis. Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen sin administrasjon med representant fra tiltakshaver til stede.

1.2.3 Fremdrift

Med utgangspunkt i planprosessen som er skissert over er følgende framdrift lagt til grunn:

- Innsending av forslag til 1. gangs behandling – februar 2013
- Utleggelse til off. ettersyn (6 uker) kan tidligst skje i mars/april 2013
- Endelig planvedtak i kommunestyret kan tidligst skje i juni 2013

2 Beskrivelse av planområdet

2.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet ligger på Reinshommen på østsiden av Store Knabetjødn og nord for Knabenbyen i Kvinesdal kommune. Planområdet er på ca 94 daa og er pr. i dag bebyggt med 10 nye fritidsboliger og 1 eldre hytte (Stølen). Deler av planområdet for Reinshommen er ikke realisert i påvente av løsning for turløypestrase. Infrastruktur er delvis etablert ihht gjeldende reguleringsplaner. Resterende uberørt område består av løvskog samt innslag av annen vegetasjon. Karakteristisk terrengform i landskapet er markerte overganger mellom skog og bart fjell. Planområdet har en høydeforskjell på opptil 69 meter.



Figur 1: Planområdet – Flyfoto fra Listerkart.no.

2.2 Eierforhold

GNR/BNR	HJEMMELSHAVER
191/145	Anton Ivar Hunsbedt
191/122	Stølen v/ Torbjørg Tordis Haukland, Sigurd Krosli, Magne Solås, Jarl Are Mygland, Odd Kvinlaug, Torleiv Kvinen, Arne Knaben, Jens Oddvar Eftestøl, Alice Dagfinsen.

I tillegg kommer 21 hytte-eiere i Reinshommen hyttefelt.

2.3 Planstatus

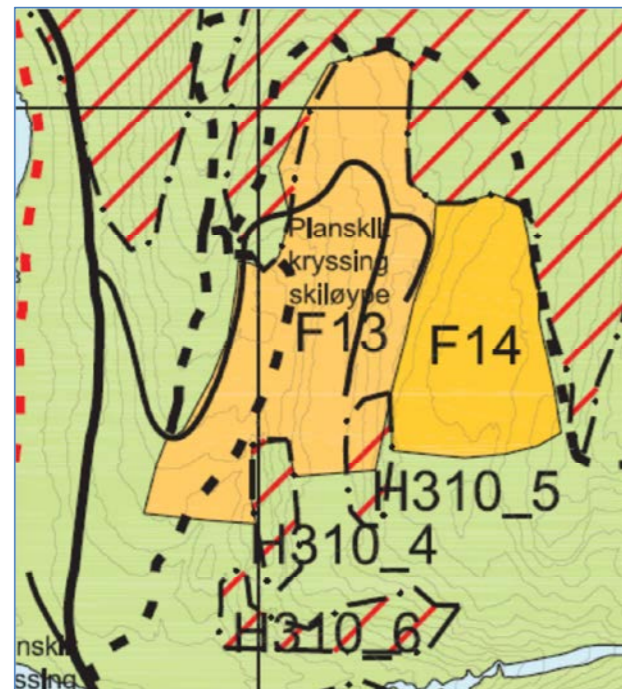
2.3.1 Kommuneplan

I gjeldende kommunedelplan for Knaben (Id 10372010002), vedtatt 23.02.2011, er området regulert til framtidig arealbruk byggeområde - fritidsbebyggelse. Området Stølen ligger utenfor byggeområde – fritidsbebyggelse - F13. Skiløype er lagt med to planskilte kryssinger av kjørevege. Tilstøtende arealer er regulert til LNF-områder.

Tilhørende relevante bestemmelser har følgende ordlyd:

Pkt 1.3. Preparerte skiløypers kryssinger av kjørevege skal være planskilte med unntak av den østre skiløypa som går i nord-sør – retning i FO8. Gang-/skibruer skal gis en enhetlig utforming som bidrar til å fremheve områdets identitet. Formingsveileder utarbeides.

Pkt 6.1. Ras- og skredfare: Områdene omfatter ras- og skredfarlige områder. I områder merket "potensiell skredfare" er grensene svært usikre. Dersom kartlegging av reell skredfare viser at områdene ikke er utsatt for ras eller skred, kan nybygg i nærheten av områdene tillates.



Figur 2: Gjeldende Kommunedelplan for Knaben

2.3.2 Eksisterende reguleringsplaner og gitte dispensasjoner i området.

Innenfor planområdet er det to eksisterende reguleringsplaner:

Reguleringsplan for Reinshommen hyttefelt (Id10372007005), vedtatt 09.05.07.

Reguleringsplan for Reinshommen hyttefelt – tomt 7 m.fl. (Id 10372008004), vedtatt 30.04.08.

Planområdet grenser for øvrig til reguleringsplanen for Reinshommen hyttefelt 2 og igangsatt områderegulering for Knaben.

Innenfor planområdet er det søkt 10 dispensasjoner hvorav 9 er godkjent og 1 er trukket:

- › Sak 117/07 – Godkjent endring av tomtegrenser og høyder for tomtene 1-6, vedtatt 04.10.07 i Forhandlingsutvalget.
- › Sak 275/08 Administrativt vedtak – Dispensasjon gitt fra gesimshøyde på tomt 21, datert 25.06.08
- › Sak 327/08 Administrativt vedtak – Dispensasjon gitt fra gesimshøyde på tomt 20, datert 25.06.08
- › Sak 334/08 Administrativt vedtak – Dispensasjon gitt fra gesimshøyde på tomt 19, datert 26.06.08
- › Sak 465/08 Administrativt vedtak – Dispensasjon gitt fra gesimshøyde på tomt 16, datert 24.09.08
- › Sak 556/08 Administrativt vedtak – Dispensasjon gitt fra mønehøyde på tomt 17, datert 12.11.08
- › Sak 504/09 Administrativt vedtak – Dispensasjon gitt fra byggegrense på tomt 12, datert 29.09.09
- › Sak 134/10 Administrativt vedtak – Dispensasjon gitt fra byggegrense mot vei på tomt 14, datert 18.03.10
- › Sak 636/10 Administrativt vedtak – Dispensasjon gitt fra byggegrense på tomt 15, datert 10.12.10
- › Sak 106/08 – Søknad om dispensasjon fra gesimshøyde for tomtene 24, 25 og 26. Forslag til vedtak var avslag på søknaden og saken ble deretter trukket fra behandling i Forvaltningsutvalget 26.06.08

2.3.3 Kommunale forskrifter

Planforslaget kan ikke sees og bli berørt av kjente kommunale forskrifter.

3 Beskrivelse av planforslaget

Planarbeidet startet opp i januar 2011. Utover våren kom man fram til en løsning for turløypen, hvor traseen viste seg å ligge utenfor det varslede planområdet. Dette avstedkom en ny varsling.

Planforslaget er en videreføring av gjeldende reguleringsplan for Reinshommen hyttefelt og reguleringsplan Reinshommen hyttefelt – tomt 7, 12-14, 18-21, 24-26 med tilhørende gitte dispensasjoner samt ny trase for turløype fra Stølen til Reinshommen. Gjeldende regulering med tilhørende dispensasjoner er videreført i sin helhet og tilpasset ny PBL.

3.1 Bebyggelse

Det er i planforslaget lagt til rette for 27 tomter hvor fordelingen er 17 frittliggende fritidsboliger, 7 tomter med 2 boenheter og 3 tomter med 3 boenheter – totalt 40 enheter. Det er i planforslaget regulert inn en ny fritidsbolig – Stølen utover de allerede 26 vedtatte som ligger i reguleringsplan for Reinshommen hyttefelt. Det er atkomstvei til alle fritidsboligene som gir kjøreulighet til alle enhetene. Det er fortsatt i planforslaget lagt vekt på at fritidsbebyggelsen skal være minst mulig synlig fra gruvebyen. Bebyggelsen er trukket inn fra kollene og følger terrengets nord-sør gående lengdedrag. Hvert delfelt er avdelt med grøntkorridorer. Den enkelte fritidsbolig skal tilpasses terrengformene på stedet.

Godkjente dispensasjoner er innarbeidet i planforslaget og knytter seg til søknader om endring i forhold til kotehøyde innvendig gulv (tomt 6), tomtegrenser (tomt 1-6), byggegrenser (tomt 12, 14 og 15), gesimshøyder (tomt 17, 19-21) og mønehøyde (tomt 16). Nye høyder og fordeling av fritidsboliger med og uten underetasje går frem av bestemmelsene. BRA er satt til maks varierende fra 240 m² til 520 m² pr. tomt og dette inkluderer areal for parkering. Generell gesimshøyde varierer fra maks 4 til 6 meter og mønehøyde er satt til maks 8 meter. Regulering av Stølen til fritidsbebyggelse er en bekreftelse av dagens og ønsket framtidig bruk.

3.2 Turløype

I kommunedelplanen for Knaben er det lagt inn to planskilte kryssinger av skiløype og kjøreveg innenfor planområdet til Reinshommen hyttefelt 1. Etter at skiløypetraseen ble vurdert av forslagsstiller, tiltakshaver, skiløypekomiteen på Knaben og styringsgruppa for områderegulering for Knaben, ble den flyttet til nordsiden av hyttefeltet. De angitte planskilte kryssingene i kommunedelplanen ble derfor ikke aktuelle. Skiløypen vil krysse Gamlevegen, som skal være vinterstengt for biltrafikk.

Turløypen legger opp til både sommer og vinterbruk og en del av turløypen gruses opp i en bredde på 4 meter. I nord kobles turløypen inn mot eksisterende turveg "gamle Romavei" og høyfjellet. I sør legger turløypen opp til kryssing av Gamlevegen (Kvinavegen) litt nord før avkjørselen til Reinshommen. Denne kryssingen er samkjørt mot turløype i områdeplanen som er utarbeidet for Gruvebyen. Planforslaget legger opp til at Gamlevegen vinterstid (når snøen har lagt seg) stenges for biltrafikk slik at ski-trafikk kan krysse planfritt. Resten av året vil biltrafikk kunne passere i begge kjøretninger. Turløype-kryssingen må merkes og skiltes godt slik at både kjørende og

gående blir tilstrekkelig informert. Vedlegg 4 viser lengdeprofil av turløypen. Terrenget i løypetraseen har en stigning i variasjon fra 20% til 44 %, sistnevnte over en kort lengde på 10 meter. Det lar seg ikke gjennomføre å få til en turløype med universell utforming med valgt trase.

Arkeologisk registrering ble utført for Reinshommen august 2008, det ble ingen funn av automatisk fredete kulturminner. Av nyere tids kulturminner ble det registrert en kortere steinsatt vei og flere steingjerder. Disse er ikke hensyntatt i planforslaget. Planområdet er nå utvidet og omfatter også Stølen, forhold til kulturminneloven må også avklares her. Plankart ble oversendt Snorre Haukalid i august 2012 og bedt om en tilbakemelding. Det er til nå ikke mottatt noe svar på dette.

Planforslaget er ikke i tråd med overordnet kommunedelplan når det gjelder turløypetrase på nederste del av løypen samt tomten til Stølen. Turløypetraseen er et resultat av vurderinger og befarng.

3.3 Trafikk / infrastruktur

Gamlevegen (Kvinavegen) og kjørevegene i hytteområdet er alle private veier. Det er pr i dag ikke utført spesielle tiltak for å ivareta de myke trafikantene som gående, syklende og skigående. Planforslaget legger opp til vinterstengning av Gamlevegen for på den måten å kunne gi planskilt kryssing for skigående.

3.4 Universell utforming

Tomtene kan bebygges etter prinsippet om universell utforming.

3.5 Risiko og sårbarhetsanalyse

NGI (Norges Geotekniske institutt) har på oppdrag ved første gangs regulering av Reinshommen i 2007 utført en vurdering av skredfaren i området. Hensikten med oppdraget var å fastsette en skredgrense. I rapporten (datert 30.04.2006) kommer det frem at deler av planområdet ikke tilfredsstillende plan og bygningslovens sikkerhetskrav mot skred. Området som kan være utsatt for skred er avsatt i reguleringsplanen med grense for fareområde – snøskredfare og bebyggelse i dette området er ikke tillatt. Rapporten i sin helhet følger som vedlegg 5.

Egen rapport for ROS-analyse (vedlegg 1) følger vedlagt.

3.6 Arealbruk

Planområdet er på ca. 94 daa og foreslås regulert til følgende formål:

FORMÅL	STØRRELSE
Bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse:	ca. 21,0 daa
Bebyggelse og anlegg, skiløypetrasè:	ca. 4,0 daa

Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur, kjøreveg, annen veggrunn-tekniske anlegg, parkeringsplass, vann- og avløpsnett:	ca. 18,2 daa
LNF-område, friluftsmål	ca. 50,0 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:	ca. 0,6 daa

4 Konsekvenser av planforslaget

4.1 Konsekvenser for kommunen

Tekniske anlegg innenfor hyttefeltet vil være privat. Kobles på det offentlige kommunale nettet fra og med Gamlevegen.

4.2 Miljø, naturresurser og samfunn

Vi kan ikke se at planen innebærer særlig vesentlige konsekvenser for miljø, naturresurser og/eller samfunn. Dette går fram av følgende belyste temaer:

4.2.1 Trafikk og kommunalteknisk anlegg

Vei, vann og avløp er delvis opparbeidet i planområdet i dag. Teknisk infrastruktur innenfor hytteområdet Reinshommen er privat.

Fullføring av planområdet samt etablering av turløypen vil ikke endre på dette. Utførelse av turløypen gjøres i samarbeid med kommunen.

Planforslaget kan ikke sees å ha verken positiv eller negativ effekt for temaet trafikk og kommunalteknisk anlegg.

4.2.2 Støy og forurensing

Det er ingen kjente støy og/eller forurensingskilder i området i dag utover forurenset sand som er dumpet i Knabetjødn.

Knabetjødn ligger utenfor planområdet og berøres ikke i dette planforslaget.

Planforslaget kan ikke sees å ha verken positiv eller negativ effekt for temaene støy og/eller forurensing.

4.2.3 Landskap og estetikk

Landskapet er variert med mange terrengformer. Karakteristisk for området er store bratte svaberg med grønne daler bestående av myr og bjørkeskog.

Det er lagt vekk på at bebyggelsen skal være minst mulig synlig fra gruvebyen og er i planforslaget trukket inn fra kollene og følger terrengets nord-sørgående lengdedrag. Den enkelte fritidsbolig skal tilpasses terrengformene på tomten.

Under forutsetning av at forannevnte gjennomføres kan man ikke se at fritidsboligene i planforslaget kan ha negativ effekt for temaet landskap og estetikk. Skiløypen vil for øvrig kunne være ett inngrep av en slik art at det enkelte steder vil ha en negativ effekt på landskapet.

4.2.4 Naturmiljø og biologisk mangfold

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er tiltaket vurdert ut i fra prinsippene i lovens §§ 8-12. Under følger redegjørelse for hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt:

§8- Kunnskapsgrunnlaget:

Biologisk mangfold er kartlagt i området og det har vært gjort søk i databasene: www.dirnat.no og www.artsdatabanken.no. Det er ikke funnet treff på rødlistearter eller annet innen for planområdet som risikerer å ta skade av planlagt tiltak(turløypen). Tilgjengelig kunnskap vurderes som tilstrekkelig.

§9- Før-var-prinsippet:

Det planlagte tiltaket (turløypen) er ikke av en slik art at man kan se det skulle bli potensielle skadelige konsekvenser.

§10- Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Vi kan ikke se at tiltaket er av en slik art at det kan bety noe utover at ett allerede utbygd område utbygges ytterligere for å innpasse turløype. Det er lagt føringer for utførelse av turløypen i bestemmelsene.

§11- Kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver:

Tiltakshaver er ansvarlig dersom skade skulle skje så vidt det er rimelig i forhold til tiltakets og skadens karakter.

§12- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Det skal velges teknikker, driftsmetoder og lokalisering som gir det beste samfunnsmessige resultat hvor hensyn til naturmangfoldet er en viktig faktor. Beste løsning for miljøet skal velges selv om det fører til ekstra kostnader. Videreført i bestemmelsene, pkt 1.2.

Etablering av tursti skal i så måte gjøres på en skånsom og hensiktsmessig måte for å bevare mest mulig av terrenget.

Vurdert ut i fra nåværende og fremtidig bruk er vi av den oppfatning av at tiltaket samlet sett vil være hensiktsmessig for samfunnet.

4.2.5 Kulturminner og kulturmiljø

Knabendalen med Gruvebyen utgjør et kulturminne av nasjonal verdi. I tillegg er omkringliggende landskap sterkt påvirket av kulturminner fra ulike epoker. Det er særlig spor etter aktiviteter fra 2. verdenskrig samt gruvedrift. Det er ingen Askeladden-registreringer innenfor planområdet. Veien til Roma-gruvene går gjennom planområdet.

Det må foretas utredning av Stølen-området. Snorre Haukalid er kontaktet men det foreligger ingen tilbakemelding angående dette enda.

På det nåværende tidspunkt kan vi ikke se at planforslaget har verken positiv eller negativ effekt for temaet kulturminner og kulturmiljø.

4.2.6 Friluftsliv og rekreasjon

Planområdet omkranses av store sammenhengende friluftsområder (LNF-områder). Det er flere stier og turveier i området i dag som ønskes opprettholdt.

Bakgrunn for hele planen er å få etablert en turløypetrase for sommer og vinterbruk for å gi tilgang til alle å komme på tur med start ved Stølen eller fra hyttefeltet Reinshommen. Fjellet omkring Knaben er et mye brukt rekreasjonsområde. Det er i planforslaget lagt vekt på å bevare og utbedre forbindelsene opp til fjellet både sommer og vinter.

Med dette tiltaket ansees forholdene for å være lagt godt til rette og å ha en positiv effekt for å kunne utøve friluftaktiviteter.

4.2.7 Barn og unges interesser

Det er ikke kjent å være spesielle lekeområde for barn i dag utover den lekeaktivitet hytte-boere utgjør. Det er ikke gjort spesielle tiltak for barn i form av lekeplasser etc.

Omkringliggende friluftsområder kan benyttes til fri lek/aktivitet for barn og unge. Tilgjengeligheten til disse områdene er svært god da så og si alle tomtene grenser til friluftsområde og vil gi en direkte tilgang.

Regulering av turløypen vil være et positivt innslag og supplement for Reinshommen. Barn og unge sine interesser innenfor planområdet ansees som godt ivaretatt.

4.2.8 Landbruk og skogbruk

Det er ingen landbruksområder i form av dyrket mark eller beite for dyr innenfor planområdet pr. i dag. Det foregår heller ingen drift av skogen.

Planforslaget kan ikke sees å ha verken positiv eller negativ effekt for temaene landbruk og skogbruk.

4.2.9 Flom og oversvømmelser

Det er ingen kjente utfordringer rundt flom og oversvømmelser i området i dag. Det går en åpen bekk gjennom planområdet som ivaretar overvannet.

Etablering av turløypen må utføres slik at naturlige vannveier opprettholdes og at overvannet blir ivaretatt på en forsvarlig måte.

Planforslaget kan ikke sees å ha verken positiv eller negativ effekt på temaet flom og oversvømmelser.

5 Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte:	13.01.2011
Varsling om oppstart av planarbeid:	01.04.2011
Frist for uttalelse:	06.05.2011
Varsling om utvidelse av planområdet:	23.01.2012
Frist for uttalelse:	12.02.2012

Varsling om oppstart av planarbeid med frist for uttalelse 06.05.2011		
Innkome merknader:	Merknad:	Kommentarer:
Vest-Agder Fylkeskommune/ 27.04.11	<p>Kommundelplan har forutsett planskilt kryssing av Kvinavegen. Meldte planområde er for lite til å kunne omfatte en slik kryssing. Vurderes om planområde skal utvides og må uansett koordineres med meldte områdeplan for gruvebyen. Viktig å foreta grundig vurdering av hvor krysningspunkt for Kvinavegen skal skje.</p> <p>Interesser knyttet til trafiksikkerhet og estetikk/landskapspleie. Viktig at trafiksikkerhet i forbindelse med vinterbruk av løypa vies særlig omtanke i planarbeidet. Viktig at løype med tilhørende anlegg utformes med respekt for landskapsrammen samt natur- og kulturmiljøet i området. Planen bør gi føringer for at broer og andre konstr. gis enkel og god estetisk utforming. Forutsetter at naturmiljøet i vassdragsbeltet ivaretas i planleggingen. Gjør oppmerksom på at tiltak i selve bekken kan utløse om beh. etter "Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag".</p> <p>Forhold til kulturminneloven er avklart i de regulerte områdene men ikke for Stølen. Ber om at det tas kontakt med Snorre Haukalid når det foreligger mer konkret løsning for skiløypetrase.</p>	<p>Planrådets avgrensning og valg av turløypetrase er avklart med Kvinesdal kommune. Kryssing av Kvinavegen er bestemt i kommuneplan og vil være utenfor dette planområdet men inngå i varslet plan - Områdeplan for gruvebyen. Området ble varslet utvidet 23.01.12.</p> <p>Valg av turløypetrase er gjort utfra befaring i terrenget og innmåling med GPS.</p> <p>I vedtatt plan for Reinshommen er det lagt opp til at bekken skal legges om. Dette videreføres i denne planen.</p> <p>Snorre Haukalid er oversendt forslag av plankart for uttalelse i august 2012. Det er ikke mottatt tilbakemelding på dette.</p>

NVE / 03.05.11	Pga stor oppdragsmengde har de begrenset kapasitet til å komme med konkrete innspill til oppstartsvarsel men viser til veiledningsmateriell som "Flaum- og skredfare i arealplaner" og "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag". NVE vil vurdere planen nærmere ved offentlig ettersyn og ber om at det tydelig kommer fram i saksdokumentene dersom planen berører temaene vassdrag, energianlegg, flom- og skredfare.	Tatt til etterretning.
Fylkesmannen i VA / 09.05.11	Ingen merknader utover at det går en bekk gjennom planområdet som det må tas særlig hensyn til.	I vedtatt plan for Reinshommen er det lagt opp til at bekken skal legges om. Dette videreføres i denne planen.
Statens vegvesen / 09.05.11	Ikke av interesse for SVV.	Ok.
Harald-Kjetil Glendrange / 05.05.11 og 29.09.11	05.05.11 Oversendt e-post der han viser til innspill som er innsendt i forbindelse med tidligere planarbeid i området. COWI har i e-post 23.09.11 bedt om nytt skriftlig innspill. 29.09.11 Følgende må legges til grunn pr dd. -Det må etableres en helhetlig løypetrase fra Storbrakka til Roma. -Løypetrasen må ha planhet, vertikalkurvatur og horisontalkurvatur som gjør traseen hensiktsmessig som skiløype. -Det må falle naturlig å gå langs løypetrasen. -Store vinkelendringer må unngås. -Vegkryssinger i plan må unngås. -Skiløype og veg er uforenlig langs samme trase på grunn av den forurensingen (sand, pukk, grus og jord) som snøbrøytingen innebærer. -Resten av den gamle gruveveien til Roma bevares urørt som tur- og skiløype. -Infrastrukturen (veg, vann og kloakk) til nye hyttefelt må legges i egen trase uten kryssing eller berøring med den gamle gruveveien.	Turløype er planlagt utfra befarig i marka og innmåling ved GPS i samarbeid med grunneier og forslagsstiller. Løypen er blitt helhetlig innenfor planområdet og det er kun en vegkryssing (sommerstid). Planhet, vertikal- og horisontalkurvatur utført ihht Kultur og kirke departementet sin veileder: "Tilrettelegging av turveier, løyper og stier" så langt det har latt seg gjøre. Infrastruktur i hyttefeltet er allerede etablert og det foreslås ikke nye løsninger på dette.
Varsel om utvidelse av planområdet med frist for uttalelse 12.02.2012		
Innkomne merknader:	Merknad:	Kommentarer:
Fylkesmannen i VA / 20.02.12	Ingen merknader til utvidelse av planområdet	Ok.
Eldrerådet, Kvinesdal / 29.02.12	Rådene har ingen merknader	Ok.
Vest Agder fylkeskommune / 27.02.2012	Ingen konkrete merknader. Det opplyses at det er viktig at konkrete løsninger vurderes i sammenheng med det overordnede løypenetet.	Tatt til etterretning.

	jf. det pågående arbeidet med områderegulering for Gruvebyen med omgivelser.	
Statens Vegvesen / 02.02.12	Vegvesenet ser ikke at stenging av veg vil berøre fylkesveginteressene i området og har derfor ingen merknader. Et forslag til detaljregulering vil ikke være av interesse for Statens vegvesen.	Ok

DETALJREGULERING FOR REINSHOMMEN HYTTEFELT 1

PLANID 10372011002

REGULERINGSBESTEMMLSER

Plankart, datert 07.08.12, rev 28.02.2013.

Reguleringsbestemmelser datert 07.08.12, rev 28.02.2013

1.0 Bebyggelse og anlegg, pbl §12-5, ledd nr.1

1.1 Fritidsbebyggelse, BF1 – BF8

1.1.1 Generelt

- På tomt 1, 7-9 og 15 skal fritidsbolig oppføres med sokkeletasje. På tomt 6, 10-14 kan fritidsbolig oppføres med sokkeletasje. Øvrige tomter skal bebygges uten sokkeletasje.
- Hver fritidsboligenhet skal ha 2 biloppstillingsplasser på egen grunn. Det tillates 1 carport/garasje på hver tomt og dette vil da være 1 biloppstillingsplass. Carport/garasje skal henge sammen med fritidsboligen og tilpasses dens materialbruk, form og farge.
- Det er ikke lov å gjerde inne eiendommene eller påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering ut over det som er nødvendig for å oppføre fritidsboligene.
- Det er ikke lov å grave i veiskråninger for eventuell mer utnyttelse av tomta.
- Det kan bygges jorddekket steinfylling i vestre del av tomtene 18-21 til en høyde av 1 m under angitt høyde på innvendig gulv.
- Det kan bygges tørrmur i naturstein for tomt 24 som vist på plantegning. Tørrmur skal utformes ihht vedlagt skisse: figur 1-prinsippdetalj "A", se vedlegg 6.
- Stup og skrenter på tomtene 18-23 skal sikres med gjerde. Stup og skrenter på tomtene 24-26 kan sikres med gjerde.

1.1.2 Utnyttelse

- Tillatt bruksareal for tomt 1-7 er BRA=380 m² pr. tomt
- Tillatt bruksareal for tomt 8 er BRA =420 m² pr. tomt.
- Tillatt bruksareal for tomt 9-10 er BRA=520 m² pr. tomt.
- Tillatt bruksareal for tomt 11 – 27 er BRA = 240 m² pr. tomt.

1.1.3 Høyder og antall tomter

Nedenforstående tabell viser antall bruksenheter som er tillatt for hver tomt og høyder på 1. etg. gulv.

Tomt nr. (jfr. kart)	Antall bruksenheter	Høyde i m.o.h på laveste innvendige gulv +/- 0,5 m	Høyde i moh på laveste innvendige gulv ved sokkel-etasje +/-0,5 m
1	2	616,0	-
2	2	620,0	-
3	2	622,5	-
4	2	624,0	-
5	2	625,0	-
6	2	627,0	624,0
7	2	635,0	-
8	3	637,5	-
9	3	640,0	-
10	3	644,0	641,0
11	1	648,5	645,5
12	1	646,0	643,0
13	1	647,5	644,5
14	1	647,5	644,5
15	1	640,5	-
16	1	642,5	-
17	1	642,0	-
18	1	641,5	-
19	1	640,5	-
20	1	639,5	-
21	1	638,5	-
22	1	636,5	-
23	1	636,5	-
24	1	649,5	-
25	1	650,0	-
26	1	650,5	-
27	1	599,0	-

Totalt antall fritidsboligenheter er 40 stk.

- Tillatt maksimum gesimshøyde settes til 6 meter og tillatt maksimum mønehøyde settes til 8 m for tomtene 1 og 6-15. Tillatt maksimum gesimshøyde settes til 4,5 meter og tillatt maksimum mønehøyde settes til 8 m for tomt 16 - 21. Tillatt maksimum gesimshøyde settes til 4 meter og tillatt maksimum mønehøyde settes til 8 m for resterende tomter.

- Grunnmur som er synlig skal ikke overstige 0,6 meter, eventuelt skal grunnmur kles med naturstein.
- Utvendige terrasser kan ha en maksimalhøyde på inntil 0,4 m over terreng. Gjerde på terrasse må ikke være over 0,7 m. Gjerde på terrasse må være tilpasset panel på hyttevegg.

1.1.4 Utforming, takvinkel

- Alle bygningers takvinkel skal være mellom 20-35 grader. Valmtak er ikke tillatt. Eventuell kvist må ikke være høyere enn mønet eller lengre enn 1/3 av byggets lengde.
- Fritidsboligene skal ha villmarkspanel eller laft, torvtak, rutete vinduer og behandles utvendig med en matt farge som ikke markeres i terrenget. Alle bygninger som henger sammen skal ha lik farge og lik farge på staffasje, dører og vinduer.

1.2 Skiløypetrase, o_SL1

- Turvegen er regulert i en bredde på 10 meter og skal brukes til turløype for bruk sommer og vinter.
- Det tillates ryddet og planert i en bredde på maks 8 meter og gruset i en bredde på maks 4 meter.
- Beste løsning for miljøet skal velges selv om det fører til ekstra kostnader.
- Kryssing over "Gamlevegen" (Kvinavegen) gjøres i veibanen. Vinterstid skal vegen stenges. Kryssingen skal merkes og skiltes slik at kjørende, gående og skigåere blir tilstrekkelig informert.
- I alle fyllinger brukes stedlige masser ved revegetering
- Kryssingen og tilhørende skilting skal godkjennes av Kvinesdal kommune.
- Området skal være offentlig eiet.

2.0 Samferdselsanlegg og infrastruktur, pbl §12-5, ledd nr.2

2.1 Veg, V1 – V5

- Alle vegene er private og opparbeides med 4 meters bredde.
- Det skal legges vekt på at veien får et tiltalende ytre når det gjelder skjæringer og fyllinger.
- Det skal etableres breddeutvidelse på 1,5 meter i kurver.

2.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg, AVT1 – AVT11

- Annen veggrunn omfatter areal for skjæringer og fyllinger der tilstøtende areal ikke er byggeområde.
- Skjæringer og fyllinger jordkles slik at ikke fjellnabber blir synlige.

2.3 Parkeringsplass, f_PP

- På området skal det opparbeides parkeringsplass som er felles for tomtene 7 – 26.
- Parkeringsplassen kan omfatte 40 p-plasser.
- Det skal legges vekt på at parkeringsplassen får et tiltalende ytre når det gjelder skjæringer og fyllinger. Skjæringer og fyllinger jordkles slik at ikke fjellnabber blir synlige.
- Bekk gjennom området skal legges i rør.

2.4 Vann- og avløpsnett, VAN1

- Området er avsatt til nødvendige vann og avløpsledninger. Området skal planeres og tilsåes etter at ledningene er anlagt.

3.0 Landbruks-, natur- og friluftsmål, pbl §12-5, ledd nr.5

3.1 Friluftsmål, LNF1 – LNF5

- Nødvendige skråningsutslag for etablering av turløype tillates. Skråningene skal jordkles slik at ikke fjellnabber blir synlige.
- Bekk tillates omlagt i området øst for tomtene 3-6 med en dybde på 1 meter.

4.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, pbl §12-5, ledd nr.6

4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VA

- Det tillates ingen tiltak innenfor formålet.

5.0 Hensynssoner, pbl §12-6

5.1 Faresone - annen fare, H310_1 – H310_5

- Innenfor sonene er det fare for snøskred. Skredgrensen er inntegnet på plankartet. Det tillates ingen form for utbygging i området.

5.2 Sikringszone - friskt, H140_1 - H140_3

- I soner for friskt skal det ikke være vegetasjon eller andre hindringer som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegbane

6.0 Rekkefølgekrav

- Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det være utarbeidet godkjente tekniske planer.
- Veier, parkeringsplass og annen kommunalteknisk infrastruktur skal opparbeides i takt med utbygging av området.
- Skiløype og tilhørende skilting av skiløypekryssingen skal være opparbeidet innen det gis brukstillatelse for fritidsbolig innenfor planområdet.
- Stup og skrenter på tomtene 18-23 skal sikres med gjerde før det gis brukstillatelse til tilhørende fritidsbolig.

Nabolagsprofil

Reinshommen 59

Høyde over havet

646 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	2 t 23 min	🚗
🚗 Knaben Gruver Linje 252	24 min	🚶 1.7 km

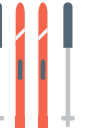
Avstand til byer

Flekkefjord	1 t 18 min	🚗
Mandal	1 t 53 min	🚗
Egersund	1 t 57 min	🚗
Kristiansand	2 t 20 min	🚗
Bryne	2 t 31 min	🚗
Stavanger	2 t 40 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 43 m
- 25 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Knaben Alpinanlegg
- Kjøretid: 6 min
- Skitrek i anlegget: 1

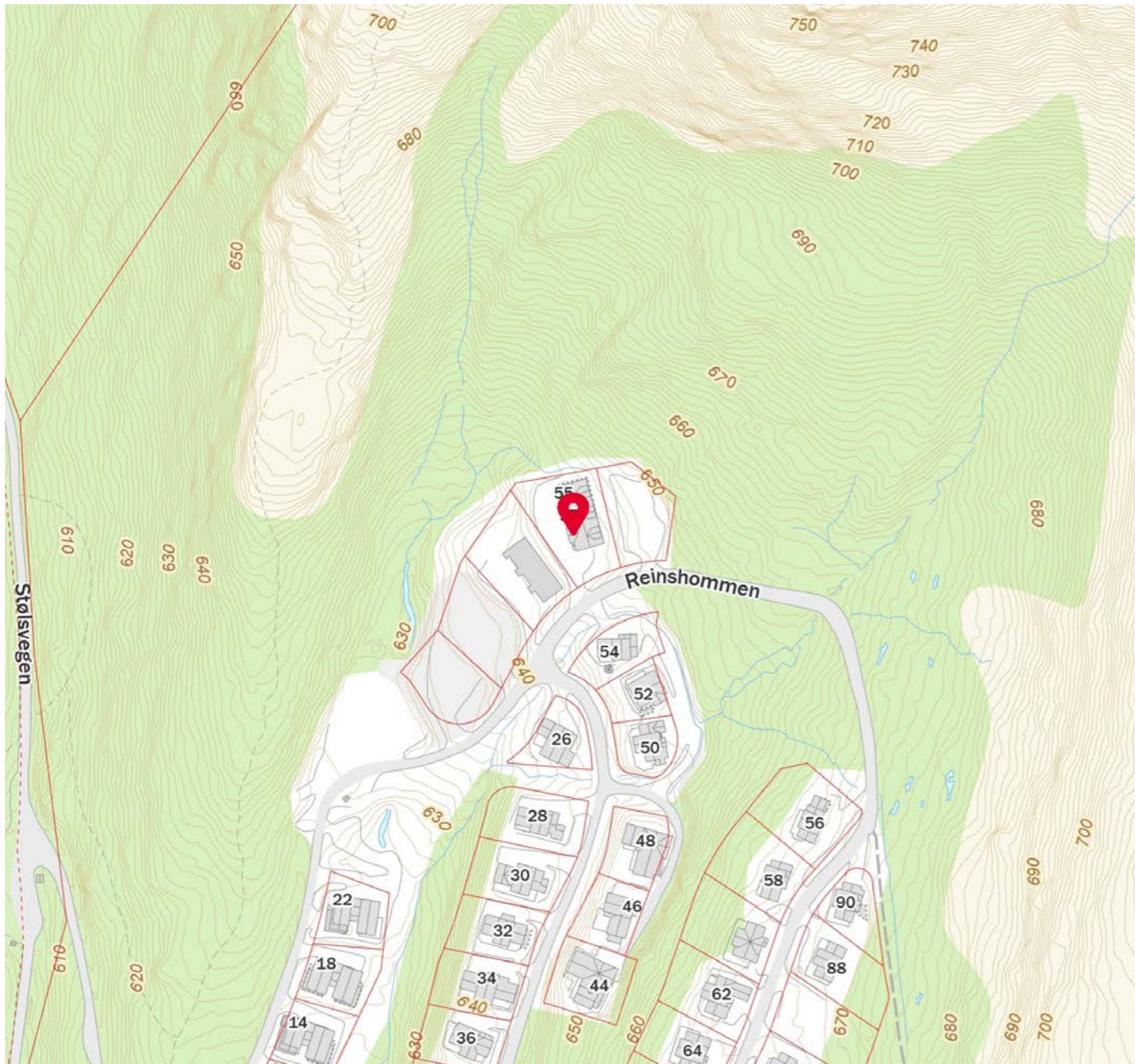
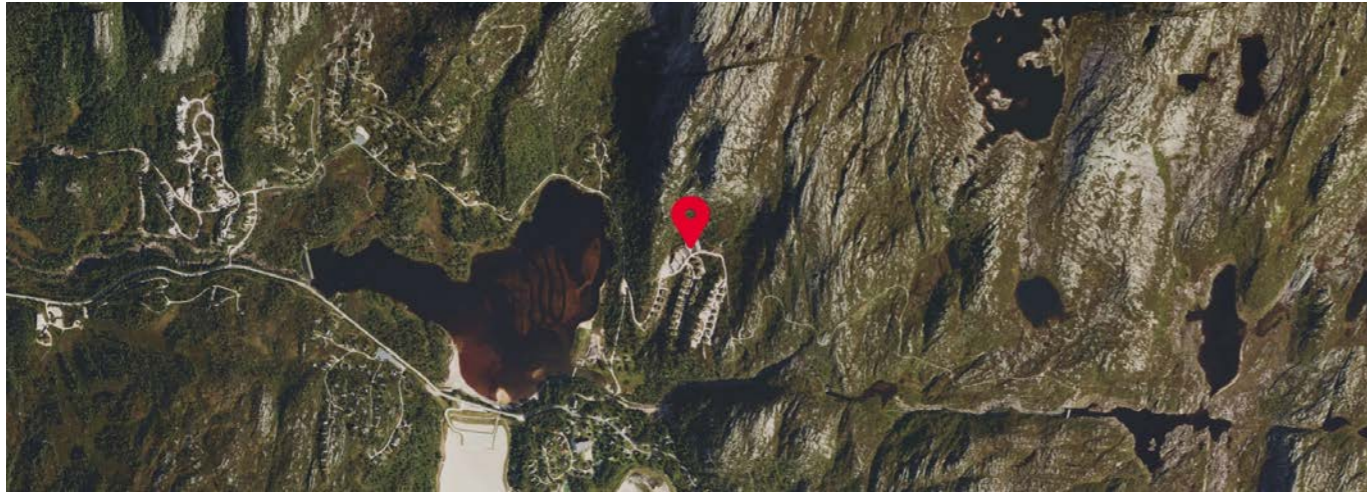


Sport

🏀 Knaben Aktivitetshall, ballspill	18 min	🚶 1.3 km
---------------------------------------	--------	----------

Dagligvare

Knaben Landhandel	23 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-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 renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 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.

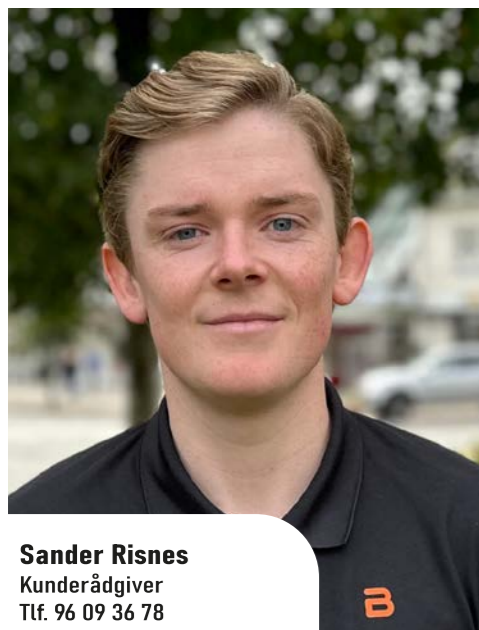
Viktige avtalerettslige forhold

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.



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

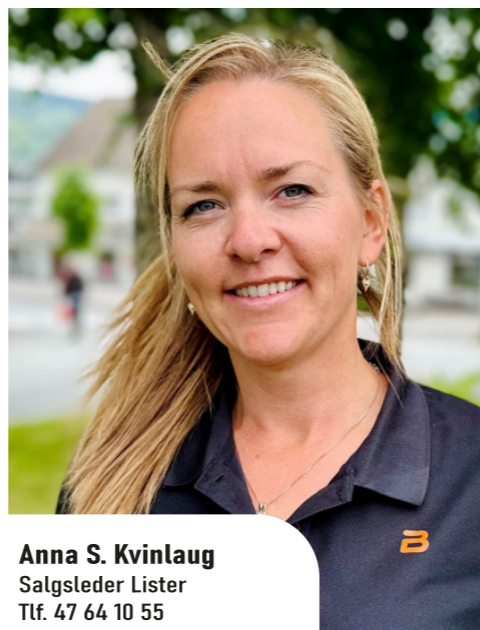
Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.



Sander Risnes
Kunderådgiver
Tlf. 96 09 36 78



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»

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Reinshommen 61
4473 KVINLOG

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 salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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