

# Hornåsen 15/229

Hornnes



Prisantydning: **kr 890 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no



# Boligtomt med nydelig utsikt øverst på Hornåsen. Strøm, avløp/vann og fiber lagt til husvegg. Ingen byggeklausul!

## OMRÅDE

**Hornnes**

## ADRESSE

**Hornåsen 15/229, 4737**

**HORNNES**

## Prisantydning

**kr 890 000,-**

Omkostninger: **kr 42 550,-**

Totalpris: **kr 932 550,-**

Formuesverdi: **kr 440 000,-**



Boligtype: Tomt  
Soverom: 0  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 766.6 m<sup>2</sup>

## Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

**928 06 323**

**[janterje.halvorsen@sormegleren.no](mailto:janterje.halvorsen@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Setesdal**

Ljosheimvegen 1, 4735 Evje

99 56 40 40

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# HORNÅSEN 15/229

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 229 i Evje og Hornnes kommune.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

766.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Boligtomten som ligger høyt og fritt på flatt terreng. Tomten er grovplanert og det gjenstår lite før en kan påbegynne å støpe.

### Beliggenhet

Flott beliggende boligtomt i attraktivt og barnevennlig boligområde på Hornnes. Det er ca. 3 km til barnehage, skole og idrettshall. Nærhet til fiskemuligheter og flere fine badeplasser med sandstrand. Det er ca. 15 km til Høgås med flotte oppkjørte skiløyper på vinterstid. Nærmeste dagligvarebutikk er Joker, som ligger en god kilometer fra boligen. Det er ca. 7 minutters kjøretur til Evje sentrum med et godt utvalg av fasiliteter. Her finner man blant annet flere dagligvarebutikker, bakeri, apotek, bank, butikker og restauranter.

### Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste skole og barnehage finnes på Hornnes, ca. 2 km fra boligen.

### Diverse

Det må påregnes kostnader for tilkobling av fibernett, samt for fremtidig bruk av dette. Det må også påregnes gebyr for tilkobling til strøm til nettleverandør.

## ENERGI

### ØKONOMI

#### Info kommunale avgifter

Tomten er ubebygd. Det er ingen kommunale avgifter registrert på eiendommen. Dersom tomten bebygges, vil det påløpe kommunale avgifter til Evje og Hornnes kommune. Beløpet gjelder pr bolig som bygges. Gjeldene satser for kommunale avgifter er følgende:

Abonnementsgebyr vann kr. 1.752,-, Målt forbruk vann kr. 15,75,- per m<sup>3</sup>, Abonnementsgebyr avløp kr. 3.384,-, Målt forbruk avløp kr. 27,45,- per m<sup>3</sup>, Renovasjon standard kr. 3.208,- og Feiing/tilsyn kr. 453,- (priser hentet fra Evje og Hornnes kommunes hjemmeside).

#### Info eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt for denne eiendommen.

#### Formuesverdi primær

Kr 440 000

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 0

---

**Info formuesverdi**

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4219/15/229:

30.04.1986 - Dokumentnr: 101931 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4219 Gnr:15 Bnr:105

Feilkonvertert. Korrekt dbnr er 101731.

Overført fra: Knr:4219 Gnr:15 Bnr:103

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2024 - Dokumentnr: 1486478 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglern AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

28.10.2019 - Dokumentnr: 1273362 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4219 Gnr:15 Bnr:103

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 701482 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0937 Gnr:15 Bnr:229

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei. Vann, avløp og strøm ligger klart til planlagt husvegg, der huset var tiltenkt. Det er også lagt fiber til husvegg (opplyst av selger).

For å koble seg på kommunens offentlige vann- og avløpsanlegg må man søke kommunen om tilknytning.

Tilkoblingsgebyr for vann er per 2024 kr. 10.000,-, tilkoblingsgebyr for avløp er per 2024 kr. 10.000,-.

Beløpene er ekskludert mva. Det må i tillegg påregnes tilkoblingsavgift til strøm.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, tilhørende reguleringsplan 201302 - Detaljregulering for Hornåsen trinn 3. For mer detaljert informasjon henvises til å lese igjennom denne reguleringsplanen. Eiendommen ligger under kommuneplan 201701, Evje og Hornnes 2020-2030

Bygningen kan føres opp med saltak, pulttak, valmtak eller flatt tak. Frittstående garasjer/carporter og boder skal ha samme formgrep mht takform som hovedbygningen på tomten. Det kan oppføres småhusbebyggelse, herunder eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet inntil 75m<sup>2</sup>. Det kan tillates to-mannsboliger innenfor følgende delfelt og tomter: Tomt 10, tomt 15, tomt 19, tomt 52 og tomter innenfor delfelt Bf8-Bf14. Ved behov kan 2 eller flere tomter slås sammen.

Gesimshøyde kan tillates inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 8,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. I skrått terreng skal boligene ha underetasje eller avtrapping med ett eller flere mellomplan for å tilpasses terrenget. Det tillates ikke terrengarrondering (skjæring / fylling) mer enn ½ etasjehøyde. Boliger i skrått terreng kan ha gesimshøyde inntil 8,0 m og mønehøyde inntil 9,5 m.

Boliger i delfelt Bf1 – Bf14 skal ha MUA – minste uteoppholdsareal på minimum 200m<sup>2</sup> pr. tomt. Blir det for den enkelte tomt utviklet tomannsboliger, skal det settes avMUA på min 150 m<sup>2</sup> pr. bolig. Arealer på veranda, balkong og terrasser inngår i beregningen. For eventuelt sekundærleilighet skal det medregnes 50 m<sup>2</sup> eget adskilt og skjermet uteoppholdsareal.

Garasje skal medregnes med minimum 18 m<sup>2</sup> selv om den ikke bygges samtidig medbolighuset. Parkeringsplass skal regnes med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Byggefeltet er under utvikling. Tomten ligger på toppen av feltet. Det må påregnes støy/byggearbeid i forbindelse med utvikling av byggefeltet.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er ubebygd og egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Kjøper må undertegne egenerklæringen før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

### **Prisantydning**

Kr 890 000

### **Totalpris**

Kr 932 550

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 22 250 ,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 42 550,-

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 45 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 11.000,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, grunnpakke markedsføring kr 6.600,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 75 000,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Selger**

Magnus Simonsen

### **Oppdragsansvarlig**

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

[janterje.halvorsen@sormegleren.no](mailto:janterje.halvorsen@sormegleren.no)

Tlf: 928 06 323

### **Ansvarlig megler**

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

[janterje.halvorsen@sormegleren.no](mailto:janterje.halvorsen@sormegleren.no)

Tlf: 928 06 323

Sørmeqleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1

4735 Evje

Tlf: 995 64 040

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**



19.06.2024











# Hornåsvegen 11

Nabolaget Dåsnes/Hornnes - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Hornåsen Linje 170, 178	6 min	0.5 km
Dåsnes Linje 170, 172, 178, 1970, 1972, 1975	9 min	0.7 km
Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	5 min	4.3 km
Kristiansand Kjevik	59 min	

## Skoler

Hornnes barneskule (1-7 kl.) 105 elever, 7 klasser	22 min	1.6 km
Evje ungdomsskule (8-10 kl.) 172 elever, 8 klasser	7 min	6 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	21 min	1.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

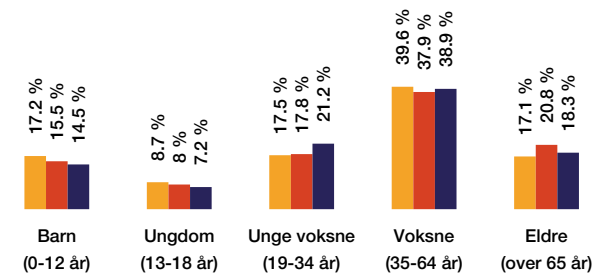
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dåsnes/Hornnes	745	337
Evje	2 793	1 411
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Hornnes barnehage (1-5 år) 48 barn	24 min	1.8 km
Babuschka barnehage (1-5 år) 15 barn	7 min	5 km
Oddeskogen barnehage (1-5 år) 110 barn	8 min	6.2 km

## Dagligvare

Joker Dåsnes PostNord	12 min	0.9 km
Spar Evje	4 min	



## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Gateparkering







Lett 93/100



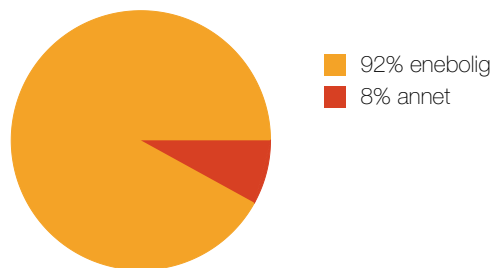
### Støynivået

Lite støynivå 89/100

## Sport

- |   |  |
|---|--|
|  Hornes stadion              | 21 min    |
| Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...   |  |
|   | 1.5 km   |
|  Otrahallen Treningssenter | 23 min  |
| Aktivitetshall  |  |
|   | 1.6 km   |
|  Treningssenter            | 17 min  |

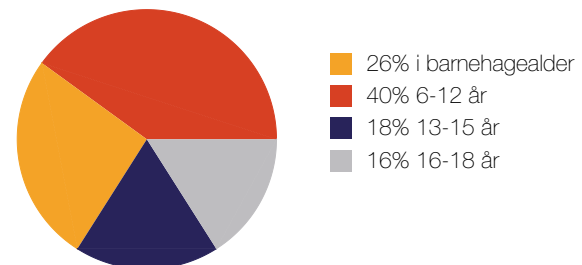
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

- |  |   |
|--|---|
|  Vitusapotek Evje | 5 min  |
|  Evje Vinmonopol  | 5 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



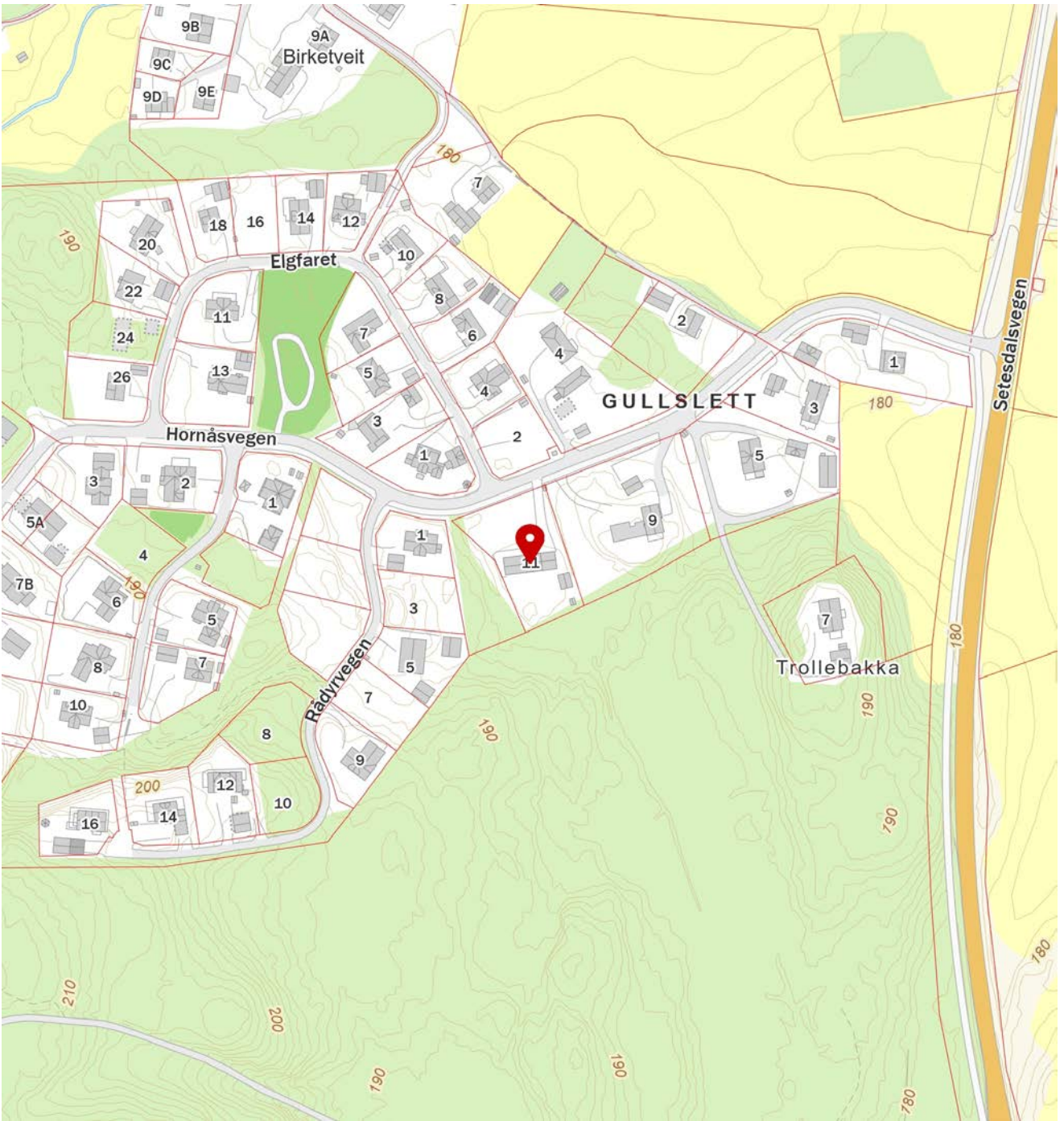
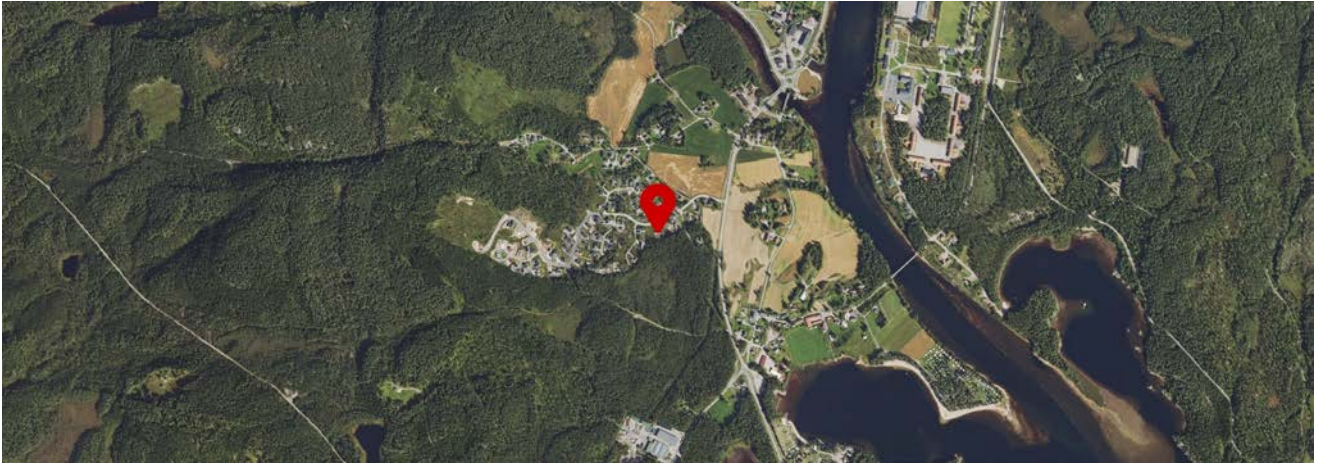
0%

45%

-  Dåsnes/Hornes
-  Evje
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%







## Informasjon om tomten

### 1. Adresse

Hornåsen

### 2. Postadresse \*

4737 hornnes

### 3. Bruksenhetsnummer

15/229

### 4. Tomtestørrelse \*

766,6

## Informasjon om selger

### 5. Hovedselger \*

Magnus Simonsen

### 6. E-postadresse hovedselger \*

magnussim@hotmail.com

### 7. Telefonnummer hovedselger \*

92279212

8. Medselger 1

9. E-postadresse medselger 1

10. Telefonnummer medselger 1

11. Medselger 2

12. E-postadresse medselger 2

13. Telefonnummer medselger 2

14. Medselger 3

15. E-postadresse medselger 3

16. Telefonnummer medselger 3

17. Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? \*

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Planer og godkjenninger

18. Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. \*

Ja

Nei

19. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

## Forurensing

20. Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? \*

Ja

Nei

21. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

22. Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? \*

Ja

Nei

23. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

## Heftelser

24. Foreligger det heftelser på eiendommen? \*

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

Ja

Nei

25. Hvis ja, beskriv heftelsene:

Lån som blir slettet ved salg

## Generelt

26. Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nærområdet? \*

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

Ja

Nei

27. Hvis ja, beskriv:

## Vann og avløp

28. Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? \*

Ja

Nei

29. Har tomten privat brønn og/eller septik? \*

Ja

Nei

30. Hvis ja, beskriv:

## Boligselgerforsikring

Som tomtselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En tomtselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper. For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

31. Ønsker du boligselgerforsikring? \*

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_



# Grunnkart

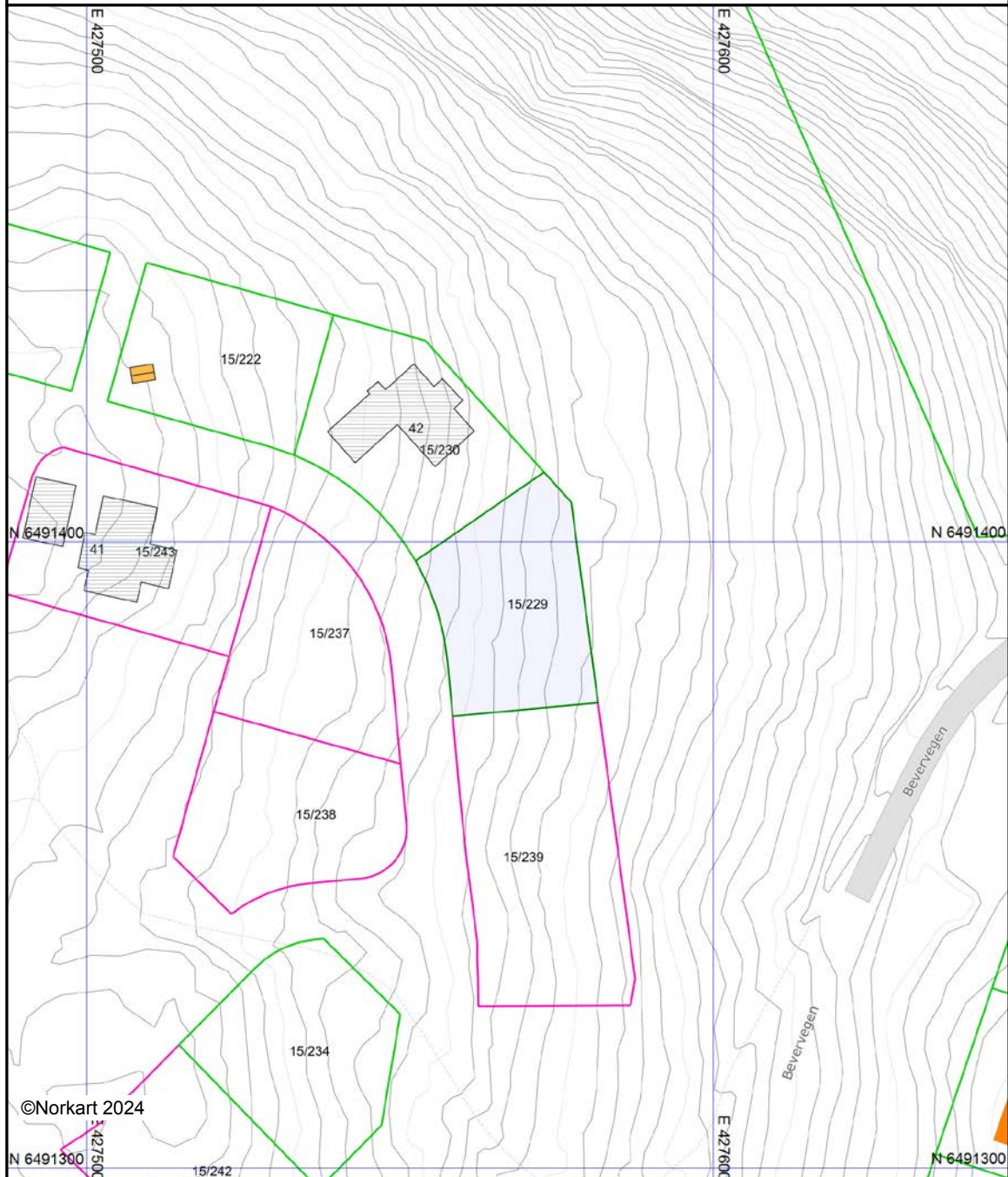
Eiendom: 15/229  
Adresse:  
Dato: 12.06.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vje og Hornnes kommune

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usiss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	

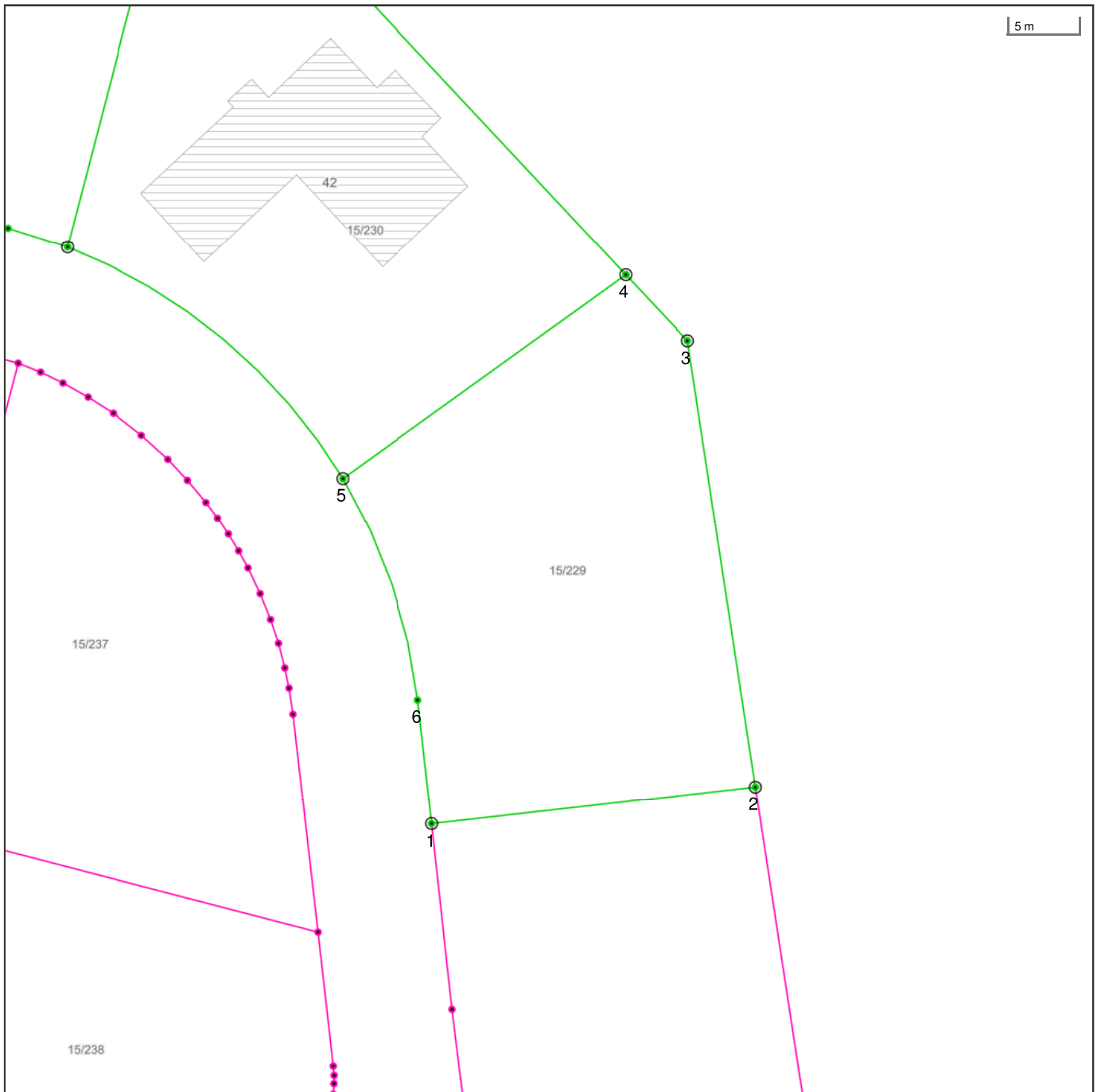


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Eiendomskart for eiendom 4219 - 15/229//



5 m



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                                  |  |                                     |                                     |
|----------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ————— Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig       | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ————— Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv     | ————— Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste     | ————— Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig            | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ————— Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig      | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ————— Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering |                                     |

## Areal og koordinater for eiendommen

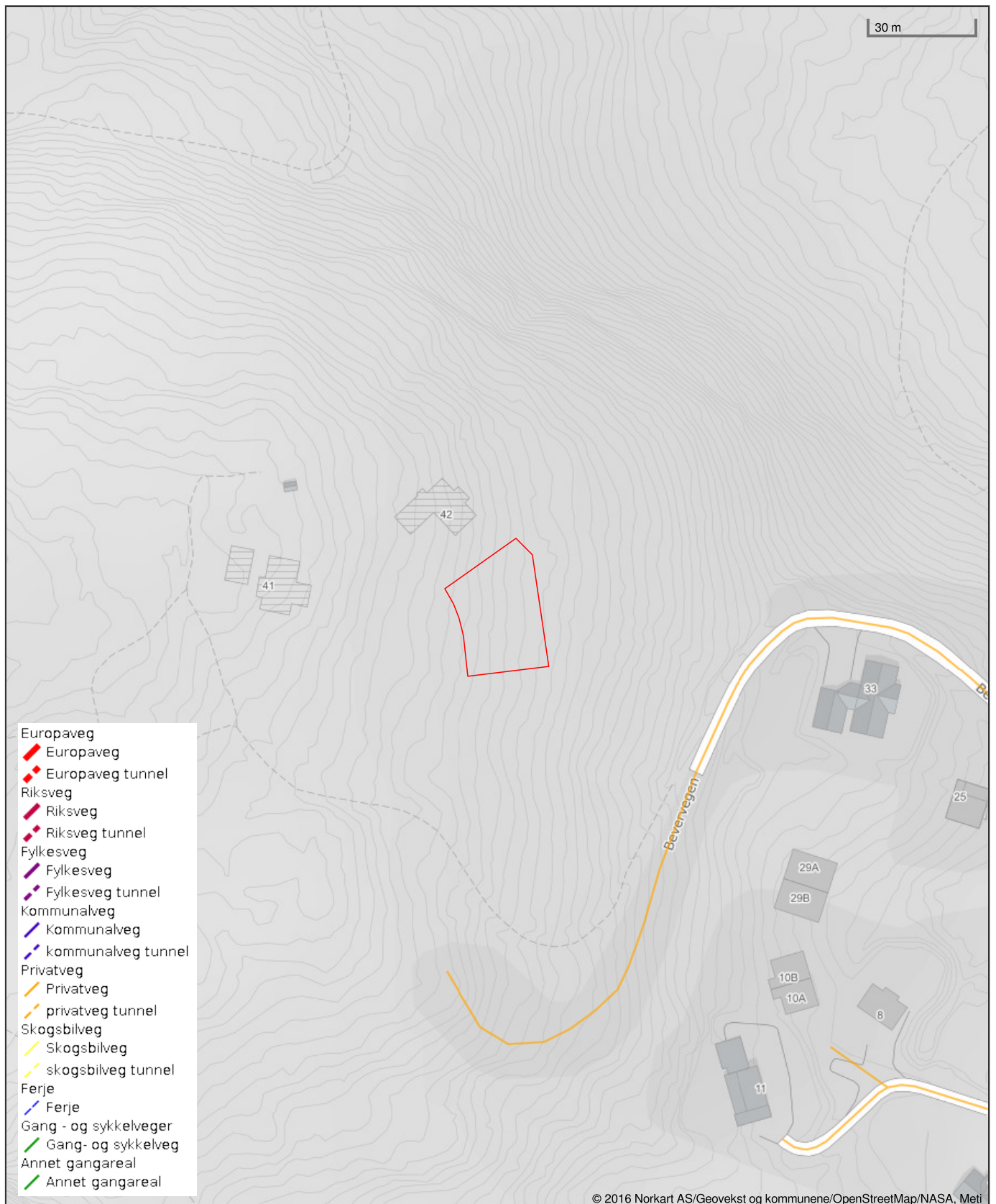
<b>Areal</b>	766,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6491377,95	<b>Øst</b> 427567,21

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6491372,07	427558,39	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,92	
2	6491374,27	427581,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,30	
3	6491406,27	427577,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,28	
4	6491411,07	427572,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,48	
5	6491396,91	427552,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,92	
6	6491380,95	427557,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,87	39,62





# Vegstatuskart for eiendom 4219 - 15/229//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

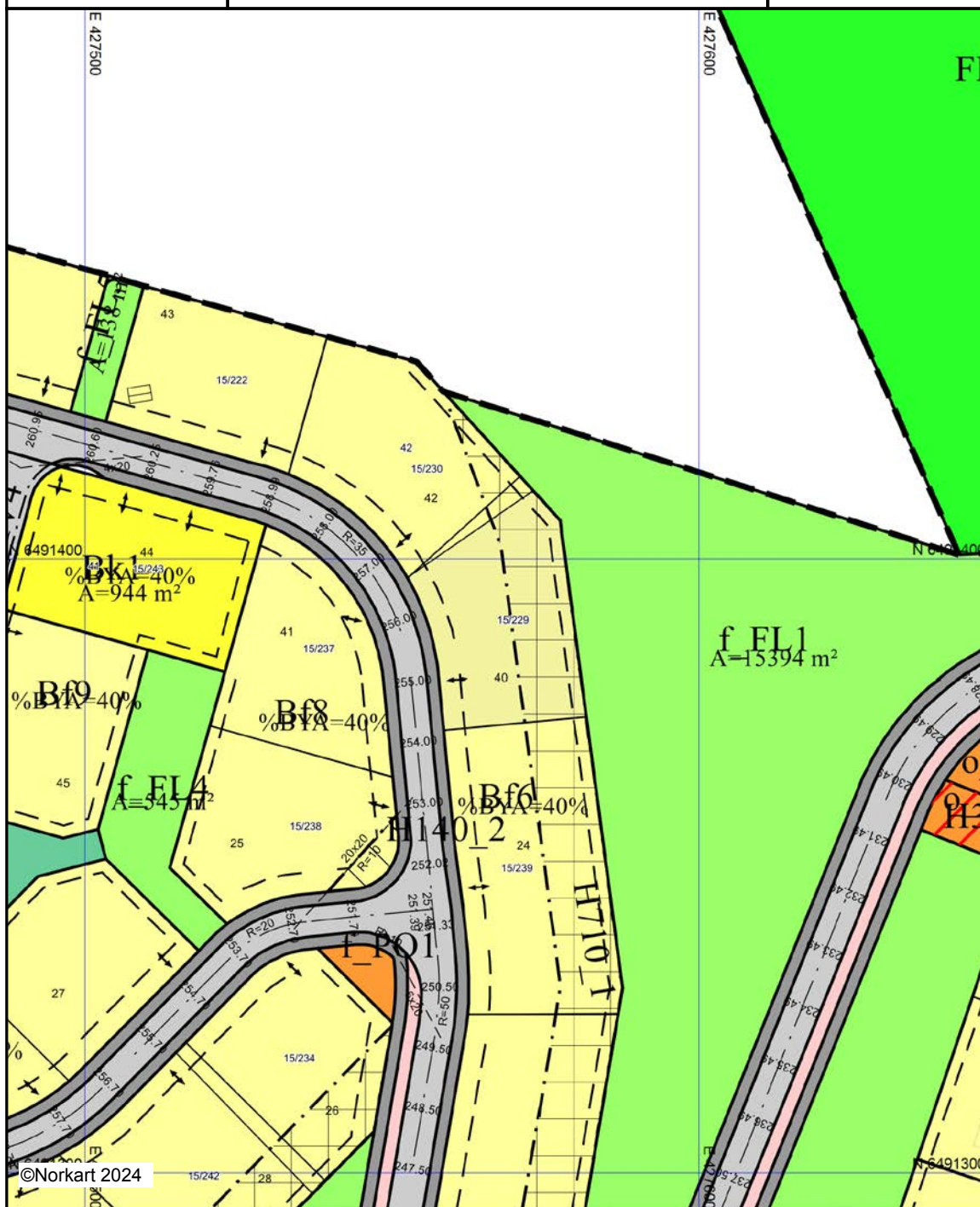


# Reguleringsplankart



Eiendom: 15/229  
Adresse:  
Utskriftsdato: 12.06.2024  
Målestokk: 1:1000


UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

 Område for bustader med tilhøyrande anlegg


### Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)


 Kjøreveg

### Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)


 Friområde


### Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)

 Bustader - frittliggjande småhus

 Bustader - konsentrert småhus

 Energianlegg

 Vassforsyningsanlegg

 Andre kommunaltekniske anlegg

 Leikeplass

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

 Køyreveg

 Fortau

 Annan veggrunn - tekniske anlegg

### Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsliv


 Friluftslivsmål

### Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)

 Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningsanlegg)

 Sikringsone - Frisikt

 Angittomsynsoner - Omsyn grønnstruktur

 Bandlegging for regulering etter PBL


### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringssonегrense

 Angittomsynsgrense

 Bandleggingsgrense noverande

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008


 Regulerings- og utbyggingsplanområde


 Planens si avgrensing

 Faresonegrense


 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnyttning

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift kotehøgde

Abc Påskrift plantilbehør



Evje og Hornnes kommune  
- hjertet i Agder

# Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Vedtatt PS 16/20, 27. februar 2020

Juridisk bindende bestemmelser vedtatt med henvisning til Plan- og bygningsloven (PBL) kapittel 11. Bestemmelsene er juridisk bindende sammen med plankart og temakartene datert hhv. 05.12.2019 og 03.12.2019.

# Innholdsfortegnelse

<b>Kapittel 1. Innledning</b>	<b>4</b>
§ 1.1 Planens rettsvirkning	4
§ 1.2 Forhold til andre planer	4
<b>Kapittel 2. Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler</b>	<b>4</b>
§ 2.1 Virkeområde for kapittel 2	4
§ 2.2 Plankrav (PBL § 11-9 nr 1.)	4
§ 2.3 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)	4
§ 2.4 Utbyggingsavtaler, (PBL § 11-9 nr 2)	4
<b>Kapittel 3. Kvalitetskrav til bebyggelse</b>	<b>4</b>
§ 3.1 Estetiske krav (pbl §§ 11-9 nr 5. og 6. og 11-11 nr. 1.)	4
§ 3.2 Universell utforming (pbl § 11.9, punkt 5.)	4
§ 3.3 Krav om hensyn til grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6.)	4
<b>Kapittel 4. Infrastruktur</b>	<b>5</b>
§ 4.1 Vei (pbl § 11-9 nr. 3)	5
§ 4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	5
§ 4.2.1 Fellesbestemmelser	5
§ 4.2.2 Bolig	5
§ 4.2.3 Fritidsbolig	5
§ 4.2.4 Offentlige bygg/ næringsbygg og forsamlingshus	5
§4.2.5 Garasje	5
§ 4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)	6
§ 4.4 Krav til vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)	6
<b>Kapittel 5. Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet</b>	<b>6</b>
§ 5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet	6
§ 5.2 Flomveier	6
§ 5.3 Støy	6
§ 5.4 Faresone Annen fare – H390	6
§ 5.4.1 Einerkilen Urangruve, gnr. 62, bnr. 6	6
§ 5.4.2 Slagghaugene ved Fennefoss, gnr. 49, bnr. 10 m.fl.	6
§ 5.5 Faresone jord- og flomskred, steinsprang og snøskred (pbl §11-8 a)	6
§ 5.6 Faresone Flom (pbl §11-8 a)	6
<b>Kapittel 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>	<b>7</b>
§ 6.1 Byggegrense langs vassdrag (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 5)	7
§ 6.2 Vernet vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5)	7
§ 6.3 Områder avsatt til småbåthavn	7

<b>Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål etter pbl 11-10</b>	<b>7</b>
§ 7.1 Områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse	7
§ 7.1.1 Krav til uterom og lekeplasser (pbl § 11.9, punkt 5).	7
§ 7.1.2 Boligområde Jortveit gnr. 7 bnr. 25 (pbl. §11-9 nr. 8)	8
§ 7.1.3 Boligområde Oddelia gnr. 55, bnr. 1 m.fl. (pbl. §11-9 nr. 8)	8
§ 7.1.4 Boligområde Hornåsen , B12 (pbl. §11-9 nr. 8)	8
§ 7.2 Områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse	8
§ 7.3 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse	8
§ 7.3.1 Hyttefelt Lisleøygard, gnr 51, bnr.1 (pbl. 11-9 nr. 3)	8
§ 7.4 Områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse	8
§ 7.5 Områder avsatt til næringsformål	8
§ 7.5.1 Arealbruk og lokalisering for næringsområder (pbl § 11-9 nr 5)	8
§7.5.2 Næringsområder innenfor Himmelsyna (HN)	9
§ 7.6 Områder avsatt til råstoffutvinning	9
§ 7.7 Områder avsatt til skyte- og øvingsfelt	9
§ 7.8 Områder avsatt til fritids- og turistformål	9
§ 7.8.1 Odden Camping Gnr. 49 bnr. 155 (pbl. §11-7, siste ledd)	9
§7.9 Idrettsanlegg- motorsportsenter	9
§7.10 Områder avsatt til grønnstruktur	9
<b>Kapittel 8. Bestemmelser til arealformål for landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)- pbl §11-11</b>	<b>9</b>
§ 8.1 Lokalisering av landbruksbygg	9
§ 8.2 Utforming og lokalisering av bygg i LNF-spredd, boligbebyggelse,	9
<b>Kapittel 9. Bestemmelser til hensynssoner etter pbl § 11-8</b>	<b>10</b>
§ 9.1 Hensynssone drikkevannsforsyning (H110) og område for grunnvannsforsyning (H120) (pbl §11-8 a)	10
§ 9.2 Støysone- Skytebane, H290 (pbl §11-8 a)	10
§ 9.3 Båndlegging etter lov om Kulturminner, H730 (pbl §11-8 bokstav d)	10
§ 9.4 Båndlegging etter Naturmangfoldsloven, H720 (pbl §11-8 bokstav d)	10
§ 9.5 Varig vernet vassdrag	10
<b>Kapittel 10. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel</b>	<b>10</b>
§ 10.1 Sone med særlig hensyn til landbruk, H510, (pbl §11-8 bokstav c)	10
§ 10.2 Hensynssone for friluftsliv, H530 (pbl §11-8 bokstav c)	10
§ 10.3 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl §11-8 bokstav c)	10
§ 10.4 Hensynssone kulturmiljø, H570 (pbl §11-8 bokstav c)	10
<b>Temakart sentrumssoner</b>	<b>11</b>
<b>Fradelte boligtomter i LNF</b>	<b>11</b>
<b>Vedlegg</b>	
Kart 1: Arealformål og hensynssoner	
Kart 2: Faresone Snøskred og steinsprang (aktsomhetskart NVE)	
Kart 3: Faresone Jord- og flomskred (aktsomhetskart NVE)	
Kart 4: Faresone Flomfare (aktsomhetskart NVE)	
Kart 5: Støysone Evjemoen skytefelt	
Kart 6: Turløyper og hensynssone friluftsliv	

## Kapittel 1. Innledning

### § 1.1 Planens rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for områder.

Etter PBL § 1-5 går ny plan – ved motstrid – foran eldre plan eller planbestemmelser for samme areal, med mindre annet er fastsatt i den nye planen.

### § 1.2 Forhold til andre planer

Reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen er i kommuneplankartet vist som hvite flater- sone der reguleringsplan fremdeles skal gjelde jmf. PBL §11-8 f.

Eldre reguleringsplaner for fritidsboliger som blir overstyrt av kommuneplanen er regulert inn i arealdelen som eksisterende fritidsbebyggelse. Arealdelens bestemmelser og retningslinjer for utbygging gjelder her - ved motstrid – foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal.

## Kapittel 2. Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

### § 2.1 Virkeområde for kapittel 2

Kapittel 2 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder innenfor kommuneplanens arealdel, uavhengig av arealformål.

### § 2.2 Plankrav (PBL § 11-9 nr 1.)

Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 a, d, k, l og m kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Dette gjelder områder avsatt til fremtidig utbyggingsformål og eksisterende utbyggingsområder hvor det ikke er en gjeldende reguleringsplan.

Det gis unntak fra plankrav hvis følgende forhold er gjeldende:

- Fradeling av grunneiendom til uendret bruk inkludert innløsning av bebygd festetomt etter tomtefesteloven.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som kan forestås av tiltakshaver, som beskrevet i byggesaksforskriften § 3-1.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som ikke krever søknad og tillatelse, som beskrevet i byggesaksforskriften kapittel 4.

Lov om jord (jordlova) av 12.05.1995 nr. 23 skal gjelde inntil det foreligger reguleringsplan for områdene.

### § 2.3 Rekkefølgekrav

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert – herunder lekeplasser, elektrisitetsforsyning og kommunikasjon. Områder avsatt til boligformål kan ikke bygges ut før gang-/sykkelveg er ført frem til eksisterende gang-/sykkelveg.

For støyømfintlige områder som f. eks. boliger, skoler, lekeplasser osv. skal det foretas nødvendige støyberegninger, og eventuelt etableres støyskjermende tiltak før bygging finner sted. Tiltak kan ikke iverksettes uten at undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens §9 er oppfylt.

### § 2.4 Utbyggingsavtaler, (PBL § 11-9 nr 2)

Det skal utarbeides utbyggingsavtaler i tråd med Pbl kap. 17, jf. Kommunestyrets prinsippvedtak PS 31/14, 22.05.2014, ved tiltak som kommuneplanen krever reguleringsplan for.

Avtalen skal gjelde forhold som kommunen mener er nødvendig for å oppnå ønsket utvikling på forskjellige områder, jmf (pbl § 17-3).

Det skal legges til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

## Kapittel 3. Kvalitetskrav til bebyggelse

### § 3.1 Estetiske krav (pbl §§ 11-9 nr 5. og 6. og 11-11 nr. 1.)

For alle tiltak kan det stilles krav til en redegjørelse som viser tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

### § 3.2 Universell utforming (pbl § 11.9, punkt 5.)

Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg mv. skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle. Det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres internt i planområdet, og om relevant; i forhold til tilstøtende eiendommer.

### § 3.3 Krav om hensyn til grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6.)

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønn-

strukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, stier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til skog, vassdrag, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

## Kapittel 4. Infrastruktur

### § 4.1 Vei (pbl § 11-9 nr. 3)

Alle søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt veinett.

Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og opparbeides i samsvar med til enhver tid gjeldende «Retningslinje for Veg, vann og avløp» for Evje og Hornnes kommune.

### § 4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal stilles krav til nødvendige parkeringsarealer ved regulering av nye områder.

#### § 4.2.1 Fellesbestemmelser

- Parkeringsplass skal for alle tiltak ligge på egen tomt eller tinglyst rett på nabetomt i umiddelbar nærhet, tett opptil enheten den er tiltenkt. For steder uten veiforbindelse må det sikres tinglyst rett til biloppstillingsplasser tilknyttet veg.
- En parkeringsplass skal minimum være 3 x 6 meter.
- Der hvor garasje alene tilfredsstiller kravet til parkeringsareal, skal det i tillegg være parkeringsplass utenom garasjen for besøkende.
- Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på minimum 4,5 x 6 meter og må være tydelig merket.
- Trafikk- og parkeringsløsninger skal være universelt utformet.
- Parkeringsplasser som er tiltenkt et bestemt antall bruksenheter, skal sikres til bruk for disse og kan ikke selges/fradeles.

- Parkeringsplasser skal plasseres slik at det ikke er behov for å rygge inn fra eller ut på offentlig vei.

#### § 4.2.2 Bolig

- Eneboliger skal minimum ha to parkeringsplasser, inkl. evt. garasje/carport
- For boligbygg med 2 eller flere boenheter skal det avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

#### § 4.2.3 Fritidsbolig

Fritidsboliger skal ha 2 parkeringsplasser pr. enhet på egen tomt. I tilfeller der det ikke er mulig med parkering på egen tomt skal det foreligge tinglyst rett til parkering.

#### § 4.2.4 Offentlige bygg/ næringsbygg og forsamlingshus

- Forretningsbygg skal ha 1 parkeringsplass for bil og en plass for sykkel pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal, i tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler.
- For offentlige bygg, kontorbygg og forsamlingslokaler skal det være minimum 1 parkeringsplass for funksjonshemmede og ellers 5 % parkeringsplasser for funksjonshemmede av det totale antall biloppstillingsplasser. I tillegg til dette kommer evt. lasteareal for vare- og lastebiler. Det skal i tillegg avsettes plass til sykkelparkering.
- Kontorbygg skal ha parkeringsplass for 1 bil pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal.
- Industri og lagerbygg skal ha 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal. I tillegg til dette kommer evt. lasteareal for vare- og lastebiler.
- For institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal parkeringsplasser for bil og sykkel, beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruk. I tillegg til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel vil i disse tilfellene være individuelt og fastsettes derfor av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Krav kan også fastsettes i reguleringsplan for det aktuelle område.

#### § 4.2.5 Garasje

For boligbebyggelse skal det settes av plass til én garasje pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være innpasset i planene, selv om det ikke blir søkt om garasje samtidig



med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.

#### § 4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor sentrumssone 1 vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp. For hver manglende parkeringsplass innbetaler byggherren til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av kommunestyret. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

#### § 4.4 Krav til vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)

V/A- anlegg skal dimensjoneres og opparbeides i samsvar med til enhver tids gjeldende «Retningslinjer for vei, vann og avløp» for Evje og Hornnes kommune.

## Kapittel 5.

### Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

#### § 5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet

Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.

Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensing, støy og annen forurensning.

#### § 5.2 Flomveier

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

#### § 5.3 Støy

Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og utvidelse av slike skal tiltakshaver utarbeide støysonekart samt foreslå og avveie avbøtende tiltak som vil redusere eller skjerme for støy.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

#### § 5.4 Faresone Annen fare – H390

Det skal i størst mulig grad unngås tiltak innen hensynssonen.

For områder merket –H390, skal det tas særskilte hensyn ved utarbeiding av reguleringsplan, og ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak etter pbl§ 20-1.

##### § 5.4.1 Einerkilen Urangruve, gnr. 62, bnr. 6

Løsmasser fra dette området skal ikke brukes i byggegrunn. Vann fra borhull skal radonmåles og eventuelle nødvendige tiltak for å sikre vannets kvalitet mot radon skal gjennomføres.

Det skal utvises særskilt aktsomhet i forbindelse med sprengning av fjellgrunn i området i nærheten av gruen.

##### § 5.4.2 Slagghaugene ved Fennefoss, gnr. 49, bnr. 10 m.fl.

Løsmasser fra dette området skal ikke benyttes i byggegrunn.

#### § 5.5 Faresone jord- og flomskred, steinsprang og snøskred (pbl §11-8 a)

Nr	Navn	Kart
H310	Snøskred og steinsprang	Temakart 2
H310	Jord- og flomskred	Temakart 3

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om bygge- og anleggstiltak kreves det nærmere undersøkelse av skredfaren. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift §7-3. Det må foreligge dokumentasjon på at ny utbygging i området vil tilfredsstille sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift §7-3. Personer med godkjent kompetanse innen fagområdet skal gjøre vurderingene.

#### § 5.6 Faresone Flom (pbl §11-8 a)

Nr	Navn	Kart
H320	Flom	Temakart 4

Sikkerhet mot flom skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, skal det gjøres ved byggesøknad. Personer med godkjent kompetanse innen fagområdet skal gjøre vurderingene.

## Kapittel 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

### § 6.1 Byggegrense langs vassdrag (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 5)

Det er forbudt å sette i verk tiltak etter PBL § 1-6 nærmere enn 50 meter, målt i horisontalplan, fra vann og vassdrag som vises på kart i målestokk 1: 50 000. Langs det vernede vassdraget Kosåna er avstanden 100 meter.

Samme forbud gjelder også i et belte på 30 m målt i horisontalplan langs øvrige vann og vassdrag som vises på kart i målestokk 1: 20 000.

Det gis unntak fra denne bestemmelsen hvis følgende forhold er gjeldende:

- Kommunal-, fylkeskommunal- eller riksveg ligger nærmere vassdraget
- Fradeling av grunneiendom til uendret bruk inkludert innløsning av bebygd festetomt etter tomtefesteloven
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som kan forestås av tiltakshaver, som beskrevet i byggesaksforskriften § 3-1, men ikke nærmere vassdrag enn eksisterende bygg på eiendommen.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som ikke krever søknad og tillatelse, som beskrevet i plan- og bygningslovens § 20-5. Ikke nærmere vassdrag enn eksisterende bygg på eiendommen
- Tiltak som vurderes å lette tilgjengeligheten for allmennheten til vann og vassdrag
- Tiltak som tilrettelegger for økt bruk til friluftaktiviteter for allmennheten
- Miljøtiltak langs vassdragene, slik som bygging av kalkdoserer o.l.
- Gjenoppføring av driftsbygninger etter brann og ulykke
- Oppføring av ny landbruksbebyggelse der det kan dokumenteres nødvendighet av en slik plassering ut ifra landbrukshensyn.

### § 6.2 Vernet vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5)

Langs Kosåna skal "Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag" pkt. nr. 4 benyttes ved vurdering av tiltak.

### § 6.3 Områder avsatt til småbåthavn

I dette området kan det etableres bryggeanlegg for småbåter, fiske- og badebrygger for allmennheten.

## Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål etter pbl 11-10

Gjelder for underformålene under hovedformålet Bebyggelse og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og underformålene under hovedformålet Grønnstruktur etter pbl § 11-7 nr. 3.

### § 7.1 Områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse

#### § 7.1.1 Krav til uterom og lekeplasser (pbl § 11.9, punkt 5).

Uterom skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider. Arealene skal utformes etter prinsippene om universell utforming og være skjermet mot trafikkfare og forurensning.

For planer med hovedformål bolig skal det finnes areal tilsvarende:

#### 1. Nærlekeplasser:

Alle boliger skal innen en gangavstand på 100 m ha en lekeplass med sand, benk og noe fast dekke. Det skal regnes minst 5 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Lekeplassene skal ha en størrelse på minst 100 m<sup>2</sup>.

#### 2. Kvartalslekeplasser:

Alle boliger skal innen en gangavstand på 300 m ha en kvartalslekeplass. Det skal regnes minst 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Kvartalslekeplassene skal ha en størrelse på minst 500 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal minimum inneholde 5 ulike typer utstyr differensiert i aldersgruppen fra 0 – 13år og inneholde areal egnet for ballspill.

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis, skal nærlekeplass og kvartalslekeplass som boligen tilhører, være opparbeidet.

Det skal stilles krav til størrelse på uteoppholdsareal i reguleringsplaner.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, forurensning og trafikkfare. Slike arealer skal ikke plasseres i nærheten av høyspent kraftledning eller boligområdet hovedveisystem og skal ha et utendørs støynivå under 55 dBA. Areal brattere enn 1:3 eller tilfeldige restarealer skal ikke regnes med som en del av leke- eller uteoppholdsarealet.

### § 7.1.2 Boligområde Jortveit gnr. 7 bnr. 25 (pbl. §11-9 nr. 8)

Ved detaljplanlegging av områdene skal det avsettes buffersone mot eksisterende landbruksområder.

### § 7.1.3 Boligområde Oddelia gnr. 55, bnr. 1 m. l.

Ved detaljplanlegging av områdene skal det tas hensyn til friluftsinteressene i område. Natur- og kulturstien fra Evje skole til Flåt skal tas hensyn til i reguleringsarbeidet og eventuell alternativ trasé må opparbeides.

### § 7.1.4 Boligområde Hornåsen, B12

Ved detaljplanlegging av områdene skal det tas hensyn til friluftsinteressene i område. Eksisterende turstier som blir berørt skal reetableres med ny tracé.

### § 7.2 Områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, hvor det ikke er en gjeldende reguleringsplan, gjelder følgende generelle bestemmelser ved tiltak hvor ikke plankravet gjelder:

- Maksimal tomteutnyttelse på 25 % BYA
- Maksimal mønehøyde 9 meter fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- I tilknytning til bolig kan det tillates garasje og bod hvor verken bruksareal (BRA) eller bebyggd areal (BYA) for bygningen er over 70 m<sup>2</sup>. Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- Frittliggende bygning skal ikke plasseres slik at det er mer enn 30 m mellom bygget og tilhørende bolig målt i horisontalplan.

### § 7.3 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse

- Nye felt skal planlegges på en slik måte at eksisterende landskap, vegetasjon, dyreliv, terreng og turløyper/skiløyper blir ivaretatt på en god måte.
- Nye felt skal bare etableres der det er tilfredsstillende infrastruktur.
- Fysiske tiltak i nye felt skal ha en buffer på minst 100 meter fra biologisk mangfold – lokasjoner. Lokasjonene er avgrenset på arealplankartet med hensynssone naturmiljø. Ved utarbeidelse av reguleringsplan i områder i nærhet til hensynssone naturmiljø skal det foretas kartlegging av det biologiske mangfoldet.
- Ved feltutbygging på mer enn 10 boenheter skal det etableres skiløype inne i området. Det skal også skisseres løype utenfor regulert område.

- Ved utbygging skal kulturminner eller kulturlandskapselementer ikke bli skadet eller ødelagt.
- Bebyggelsen skal søkes plassert lavere enn lokale topper og utsiktspunkt slik at silhuettvirkning unngås.

### § 7.3.1 Hyttefelt Lisleøygard, gnr 51, bnr.1 (pbl. 11-9 nr. 3)

Det er ikke tillatt å opparbeide vei og VA-anlegg i dette hyttefeltet.

### § 7.4 Områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse

Disse bestemmelsene supplerer bestemmelser gitt i tidligere disposisjonsplaner, ved motstrid gjelder kommuneplanens bestemmelser.

- Maksimal tomteutnyttelse på 25 % BYA
- Bruksarealet (BRA) kan deles på tre bygg, med hovedhytte inntil 120 m<sup>2</sup>, anneks inntil 30 m<sup>2</sup> og uthus/boder inntil 15 m
- Maksimal mønehøyde på hovedhytte er 5,5 m målt fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- Maksimal mønehøyde på uthus og anneks er 4 m fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- Bygningene skal harmonere med omgivelsene når det gjelder utforming, materialvalg og fargevalg.
- Bygninger på samme tomt skal harmonere
- Taktekking skal være i et ikke reflekterende materiale.
- Ved vurdering av foretting av eksisterende hyttefelt, skal det samtidig skisseres for oppgradering av gamle hytter til full VA – løsning. Der dette ikke er praktisk gjennomførbart, vil ikke foretting bli godkjent. Kommunen kan pålegge påkobling av hytter til felles avløpsanlegg.

### § 7.5 Områder avsatt til næringsformål

#### § 7.5.1 Arealbruk og lokalisering for næringsområder (pbl § 11-9 nr 5)

Handels- og senteretableringer i kommunen må forholde seg til den til enhver tids gjeldende regionale plan for senterstruktur og handel.

I sentrumssone 2 er det tillatt med plasskrevende handel og detaljhandel med arealbehov over 750 m<sup>2</sup>. Plasskrevende varegrupper er definert til: Biler, båter og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, hvitevarer og møbler samt salg fra planteskoler og hagesentre. Annen handel

med arealbehov under 750 m<sup>2</sup> må etablere seg innenfor sentrumssone 1.

(Se temakart sentrumssoner side 11)

### § 7.5.2 Næringsområder innenfor Himmelsyna (HN)

- Innen Himmelsynaområdet kan det gis tillatelse til oppføring eller restaurering av inntil 7 bygninger på områdene avsatt som næringsområder merket NH i plankartet. Med næring mener man turisme, dvs utleiehytter/støler.
- Ved restaurering og/eller bygging av stølsbygning/høyløe skal det tas hensyn til opprinnelig form og stiluttrykk. Dette skal skje i samråd med antikvariske myndigheter der kommunen finner det nødvendig. Ved byggeomelding skal det fortrinnsvis legges fram bilde/dokumentasjon på utseende til omsøkte bygg.
- Bygget kan bygges på inntil 25 m<sup>2</sup> BYA. Mønehøyde kan være på maks 4,5 meter.
- Det gis ikke tillatelse til veibygging fram til bygningen.
- Bygningen tillates ikke fradelt fra eiendommen.
- Ved søknad skal det fremlegges utmarksplan/dokumentasjon på behov for bygget i forhold til utnyttelse av naturressursene i området. Kommunen skal vurdere og godkjenne planene før byggetillatelse gis.

### § 7.6 Områder avsatt til råstoffutvinning

Det skal utarbeides reguleringsplan for nye massetak. Planen skal avklare størrelsen på uttaket, avbøtende tiltak i driftsperioden, spesielt støy og støv, og istandsetting av området etter endt uttak.

For alle massetak, både nye og gamle, med uttak på mer enn 10.000 m<sup>3</sup>, samt all uttak av naturstein, skal det foreligge en godkjent drifts-konsesjon i samsvar med Mineralloven.

### § 7.7 Områder avsatt til skyte- og øvingsfelt

På området tillates det bruk av eksisterende skyte og øvingsfelt i henhold til forsvarrets sine bestemmelser.

### § 7.8 Områder avsatt til fritids- og turistformål

#### § 7.8.1 Odden Camping Gnr. 49 bnr. 155 (pbl. §11-7, siste ledd)

Ved utarbeiding av detaljplan for området kan det tillates etablering av hytter, ferieleiligheter, hotell, kro, bryggeanlegg, aktivitetsanlegg og badeland og andre bygg og anlegg som naturlig hører til et ferie- og aktivitetssenter.

### 7.9 Idrettsanlegg-motorsportsenter

Ved detaljregulering må støy og flom utredes spesielt for område BIA1.

### § 7.10 Områder avsatt til grønnstruktur

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til områdene avsatt til turdrag og friområde. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftsinnteresser.

## Kapittel 8. Bestemmelser til arealformål for landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)- pbl §11-11

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

For at tillatelse skal kunne gis etter denne bestemmelse må tiltaket inngå i veileder H-2401 Garden som ressurs.

### § 8.1 Lokalisering av landbruksbygg

- Landbruksbygg skal ikke plasseres på dyrket mark hvis det finnes alternativer på egen eiendom
- Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med vern av landskap, spesielle naturkvaliteter, kulturminner, kulturlandskap eller friluftsinnteresser
- Båthus kan bli satt opp i nærheten av vann, og de må være tilpasset terrenget. Bruksarealet (BRA) må ikke være større enn 12 m<sup>2</sup>

### § 8.2 Utforming og lokalisering av bygg i LNF-spredd, boligbebyggelse, jf. PBL §11-11, nr. 2

Innenfor området skal det ikke etableres nye boenheter, men det åpnes opp for å tillate tilbygg, påbygg, garasjer og boder på bebygde fradelte boligtomter. Dette gjelder for området LSB og 89 boligtomter listet opp på side 11.

- Nye bygninger skal ha en utforming som passer med omkringliggende landskap og byggeskikk. Nye bygg skal ha saltak.
- Totalt bebygd areal (BYA) på fradelt boligtomt skal ikke overstige 25 %
- I tilknytning bolig kan det tillates garasje og bod hvor verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) for bygningen er over 70 m<sup>2</sup>. Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- Frittliggende bygning skal ikke plasseres slik at det er mer enn 30 m mellom bygget og tilhørende bolig målt i horisontalplan.

## Kapittel 9. Bestemmelser til hensynssoner etter pbl § 11-8

### § 9.1 Hensynssone drikkevannsforsyning (H110) og område for grunnvannsforsyning (H120) (pbl §11-8 a)

Innenfor restriksjonsområdene tillates ikke nye bygg- og anleggstiltak eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

### § 9.2 Støysone- Skytebane, H290 (pbl §11-8 a)

Innenfor støysone H 290 kan det ikke iverksettes tiltak før det kan dokumenteres at byggverket får tilfredsstillende støynivå for sin bruk jf. Miljøverndepartementets, til enhver tids gjeldende, retningslinje for behandling av støy T-1442.

### § 9.3 Båndlegging etter lov om Kulturminner, H730 (pbl §11-8 bokstav d)

Området er båndlagt etter kulturminneloven og tiltak skal ikke utføres i strid med kulturminneloven.

### § 9.4 Båndlegging etter Naturmangfoldsloven, H720 (pbl §11-8 bokstav d)

I områder vernet etter Naturmangfoldsloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene i den enkelte forskrift eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser

Id.nr.	Navn	Verneform	Naturreservat
VV00001651	Linddalsfjellet og Sydalen	Naturreservat	Bekkekløft, edelløvskog
VV00000883	Røyrtveit	Naturreservat	Furuskog
VV00003278	Dåsvassdalen	Naturreservat	Edelløvskog
VV00000600	Hovassdalen	Naturreservat	Barskogområde
VV00000602	Storslåtta	Naturreservat	Myrområde

### § 9.5 Varig vernet vassdrag

Det er ett varig vernet vassdrag i kommunen, Kosåna. Dette området har egne retningslinjer, «Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag», som skal benyttes ved vurdering av tillatelse til tiltak i området.

## Kapittel 10. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Retningslinjene er veiledende og ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling og gir ytterligere holdepunkter og føringer for praktiseringen av kommuneplanen for Evje og Hornnes.

### § 10.1 Sone med særlig hensyn til landbruk, H510, (pbl §11-8 bokstav c)

Jordbruksarealene merket med H510 skal sikres ved at arealene ikke omdisponeres til annet formål. Avstand fra dyrket mark til andre tiltak bør være minimum 50 meter i horisontalplan.

### § 10.2 Hensynssone for friluftsliv, H530 (pbl §11-8 bokstav c)

- Innenfor hensynssonen skal det tas særlig hensyn til at områdets kvaliteter for utøvelse av friluftsliv ikke forringes.
- Det skal tas særlig hensyn til at adkomstmuligheter og tilgjengelighet ikke svekkes.
- Tradisjonell drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt i samsvar med gjeldende lovverk.

### § 10.3 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl §11-8 bokstav c)

I område med naturtyper og leveområde av lokal, regional og nasjonal betydning skal kommunen praktisere en restriktiv forvaltningspraksis i forbindelse med behandling av søknader etter plan- og bygningsloven

Det skal gjennomføres en kartlegging av det biologiske mangfoldet i områdene i nærheten av hensynssonen i forbindelse med regulering.

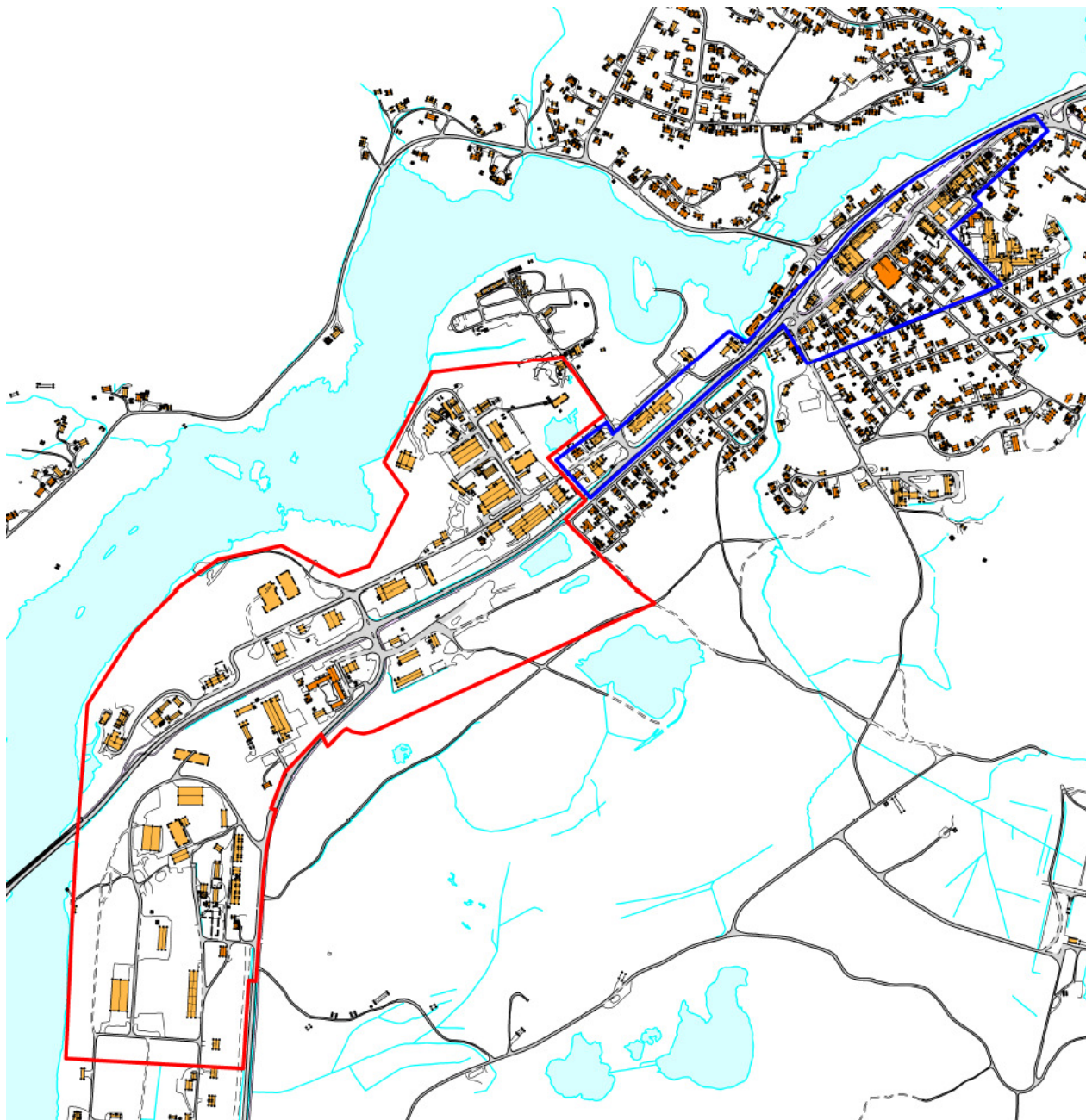
Det skal ikke planlegges inngrep som fører til en reduksjon av INON-områdene. Det kan gjøres unntak for nødvendige tiltak i forbindelse med skogsdrift.

### § 10.4 Hensynssone kulturmiljø, H570 (pbl §11-8 bokstav c)

Den antikvariske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø skal videreføres.

Forhåndsuttalelse fra Kulturminnevernsmyndighet skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak.

## Temakart sentrumssoner



Sentrumssone 1 vises med blå farge, sentrumssone 2 med rød.

### Fradelte boligtomter i LNF (Gnr./Bnr.)

1/87, 1/54, 1/105, 1/91, 1/51, 1/32, 1/90, 1/117, 1/103, 1/101, 2/36, 3/45, 5/264, 5/137, 5/282, 5/121, 6/25, 6/30, 6/32, 6/33, 7/64, 7/203, 7/176, 7/224, 7/186, 7/20, 8/29, 8/30, 8/22, 8/34, 8/26, 9/35, 9/36, 9/41, 9/45, 14/17, 15/153, 15/25, 15/58, 15/143, 15/173, 17/48, 17/51, 17/53, 17/16, 18/77, 21/23, 22/37, 22/41, 24/97, 24/93, 25/41, 25/48, 25/35, 25/12, 28/13, 29/13, 37/5, 38/17, 43/9, 44/10, 46/2, 47/2, 48/14, 48/15, 48/13, 49/112, 49/165, 50/526, 50/82, 50/80, 51/17, 52/37, 52/26, 52/38, 53/18, 55/70, 56/166, 56/169, 56/114, 56/134, 56/124, 56/138, 57/26, 57/28, 57/27, 57/30, 62/73, 128/9 og 129/3

# 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 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## 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”*

Retts skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret 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 5 500/4 100/6 400 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# 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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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. 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 eiendomsmegekjede.





Eiendom:

Hornåsen 15/229, 4737 HORNNES

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**JAN TERJE HALVORSEN** | Eiendomsmegler | **928 06 323**

**janterje.halvorsen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SETESDAL** | Ljosheimvegen 1 | 99 56 40