



Bjørnehatten, Iveland

Flotte grovplanerte boligtomter på Skaiå. Nært barnehage, lekeplass og butikk

Pris: **800 000 - 1 015 000 + omk.**



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Bjørnehatten, Iveland

Priser:

Fra kr. 800.000,-
Til kr. 1.015.000,-
+ omkostninger



BOLIGTOMTER
SELVEIER



FRA 837 M²
TIL 1650 M²



PARKERING
JA



SØRMEGLEREN

KRISTINA OMDAL | Eiendomsmegler | 99 56 53 22 | kristina.omdal@sormegleren.no

VENNESLA | Venneslamoen 10 | 38 02 22 22 | sormegleren.no



BJØRNEHATTEN

OM EIENDOMMEN

DIVERSE

Se gjerne Iveland kommunes hjemmeside:

<https://www.iveland.kommune.no/>

Det er mulighet for å søke tilskudd opptil kr. 300.000,- for bygging av ny enebolig i Iveland kommune. Reglement for tilskudd ligger vedlagt salgsprospektet.

Mulighet for fibertilkobling.

BELIGGENHET

BELIGGENHET

Nytt, lite boligfelt på Skaiå, ca. 8 km syd for Birketveit. Landlig, solrikt og barnevennlig med flott naturterreng som nærmeste nabo. Det blir etablert en liten lekeplass i byggefeltet. Gangavstand til ny barnehage med stor lekeplass og ballbinge. Nærbutikk med bensinpumpe på Skaiå. Barne- og ungdomsskole samt idrettshall på Birketveit. Ca. 15 min kjøring til Vennesla og ca. 35 min til Kristiansand.

TOMT

Tomteareal fra 837 kvm til 1650 kvm. Tomtene leveres som forevist ferdig grovplanerte.

Det gjøres oppmerksom på at noe arealavvik kan forekomme.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

REGULERINGSPLAN

Tomtene er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan for Bjørnehatten, datert 27.01.2012, sist endret 26.05.2021.

Reguleringsbestemmelser og reguleringsplan ligger vedlagt salgsprospektet.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet kommunal vei.

Vann og avløp ligger klar til påkobling til tomtengrense.

Påkoblingsavgift forekommer.

ODEL

Nei.

KONSESJON

Eiendommene er en ubebygde tomter og derfor må egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Kjøper må undertegne dette 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.

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

Priser fra kr. 800 000,- til kr. 1 015 000,- + omkostninger

Omkostninger

Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesummen)

Oppmålingsgebyr kr. 20.000,-

Tilkobling vann kr. 15 186,-

Tilkobling avløp kr. 25 004,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr. 585,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 585,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Blir fastsatt når eiendommen blir bebygd.

EIENDOMSSKATT

Det er fritak for eiendomsskatt i 5 år ved oppføring av ny bolig. Deretter vil det bli fakturert etter gjeldende satser.

FORMUESVERDI

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell 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.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Bjørnehatten, Gnr. 12 Bnr. 107 og Gnr. 12 Bnr. 96 i Iveland kommune.

BOLIGTYPE

Boligtomt

EIERFORM

Selveier

SELGER

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

VISNING

Tomtene kan fritt besiktiges eller du kan avtale tomtevisning med megler.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

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.

HVITVASKING

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 kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. 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 har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

OPPGJØR

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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

15-21-9000

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglers hjemmeside www.sormegleren.no/ 15-21-9000. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Kristina Omdal, tlf. 99 56 53 22

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

Sist oppdatert 14. januar 2022

[illegible]



Velkommen til Bjørnehatten boligfelt







Ny barnehage på Skaia med stor lekeplass



Volleyballbane ved barnehagen



Lekeplassen i tilknytning til barnehagen



Balløkke ved barnehagen



Nærbutikk med bensinpumpe kun få minutters gange fra boligfeltet



Butikken



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

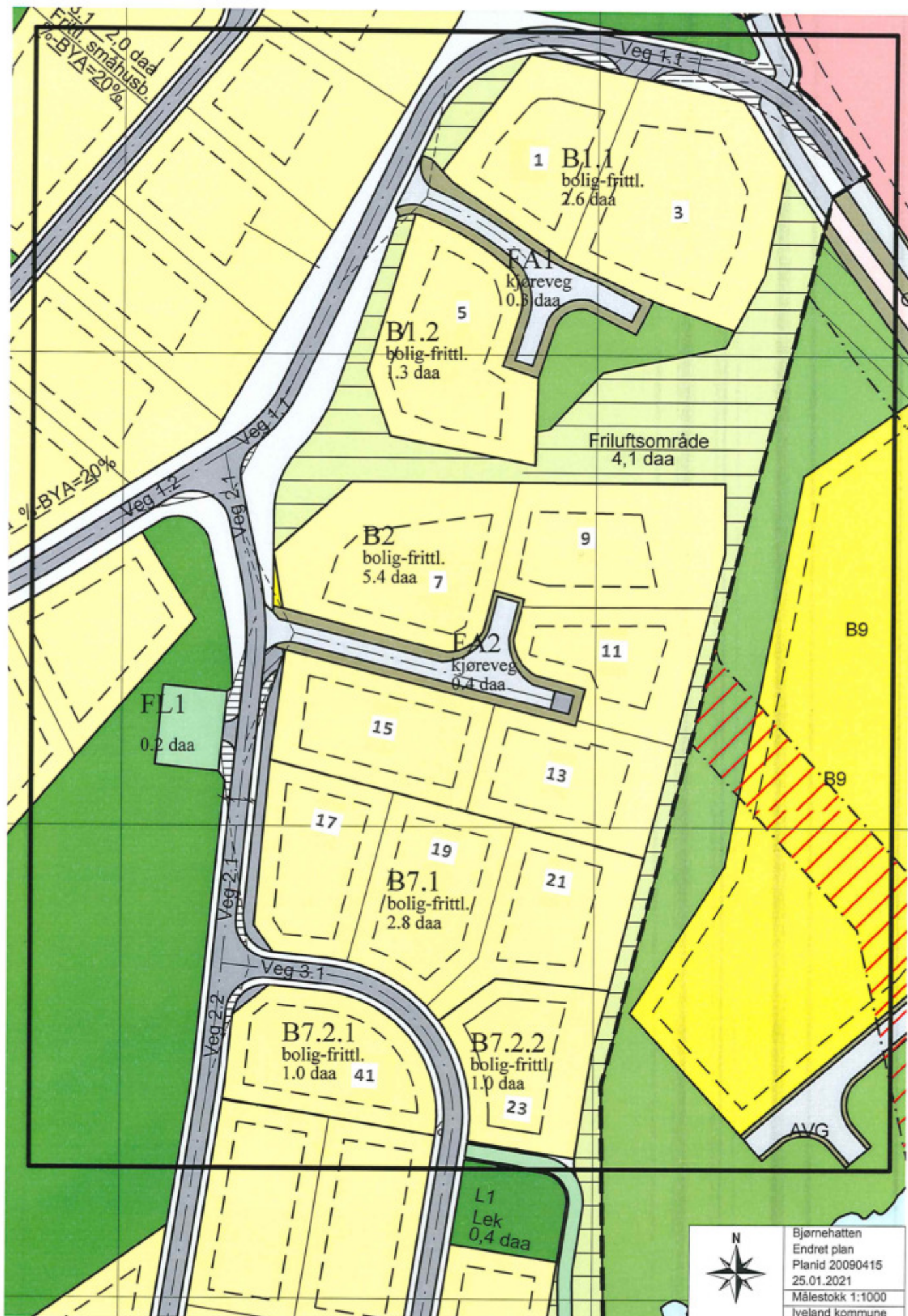
Vi ser frem til at du tar kontakt!



Torild Ramselien Larsen
Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 07 28
Mob.: 901 02 725
torild.larsen@sor.no



Ahmet Önal
Rådgiver
Tlf.: 38 17 02 86
Mob.: 907 19 167
ahmet.onal@sor.no



Tomtepriser for Bjørnehatten boligfelt 2021

Vedtatt av kommunestyret den 23.03.2021 sak7/21

Tomte nr.	Areal m2	Tomtepris for 2021	Merknad
Bjørnehatten nr. 1	978	kr 900 000	Enebolig / 2- manns bolig
Bjørnehatten nr. 3	1630	kr 1 015 000	Enebolig / 2- manns bolig
Bjørnehatten nr. 5	1292	kr 950 000	Enebolig / 2- manns bolig
Bjørnehatten nr. 7	1383	kr 960 000	Eneboligtomt
Bjørnehatten nr. 9	1191	kr 970 000	Eneboligtomt
Bjørnehatten nr. 11	837	kr 880 000	Eneboligtomt
Bjørnehatten nr. 13	852	kr 840 000	Eneboligtomt
Bjørnehatten nr. 15	1038	kr 830 000	Eneboligtomt
Bjørnehatten nr. 17	900	kr 840 000	Eneboligtomt
Bjørnehatten nr. 19	1018	kr 830 000	Eneboligtomt
Bjørnehatten nr. 21	952	kr 890 000	Eneboligtomt
Bjørnehatten nr. 23	980	kr 1 000 000	Eneboligtomt
Bjørnehatten nr. 41	1030	kr 800 000	Eneboligtomt

Oppmålingsgebyr kr. 20.000,-
Tilkobling vann kr. 15.186,-
Tilkobling avløp kr. 25.004,-



Reglement for tilskudd til bygging av ny bolig i Iveland kommune

Iveland kommune ønsker å bidra til at familier og privatpersoner kan bygge å bo i Iveland. Iveland kommune har topp moderne skoler og full barnehagedekning til sine innbyggere. Iveland kommune ønsker å gi tilbud også til de som pendler inn i kommunen, for da å komme nærmere sin arbeidsplass. Iveland kommune behandler hver søknad individuelt, og kan til enhver tid avvise søknader hvis kriteriene ikke er oppfylt. Det er en forutsetning at søker skal bo og etablere seg i boligen det blir søkt støtte om.

§1 Innsending av søknad

Søknad sendes på skjema via Iveland kommunes nettsider www.iveland.kommune.no
Drift og utvikling behandler innkomne søknader med utgangspunkt i dette reglement.

§2 Hvem kan søke

Privatpersoner. Det kan kun utbetales tilskudd en gang per husstand.

§3 Hva kan man søke om

Det kan søkes om tilskudd dersom du bygger ny enebolig, tomannsbolig eller ny enhet i et boligprosjekt med flere boenheter.

§4 Hvor mye kan man søke om

Tilskuddsrammen er avhengig av hvilken type boligtype som etableres. Maksimalt tilskudd i forbindelse med bygging av ny bolig:

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| 1. Enebolig | kr 300 000,- |
| 2. Tomannsbolig | kr 200 000,- |
| 3. Boligprosjekt med flere boenheter | kr 100 000,- |

§5 Krav til bolig

Boligen skal være beregnet for personer som vil bygge og bo i Iveland kommune. Boligen må ha minimum 3 soverom (gjelder for enebolig og tomannsbolig), eller 2 soverom for boligprosjekt med flere enheter.

§6 Utbetaling av tilskuddet

Tilskuddet utbetales ved utstedt ferdigattest og dokumentasjon på at den som får tilskuddet er den som har adresse og skal bo i boligen. Registrert postadresse og registrert adresse i folkeregisteret.

§7 Vedståelsesfrist for tilskuddet

Tilskuddet er gjeldende 2 år fra datering av tilsagnsbrevet. Etter 2 år vil tilsagnet bli trukket tilbake uten videre varsel. Kommunen forbeholder seg retten til å trekke tilskuddet tilbake, hvis retningslinjer ikke blir fulgt eller misligholdt.

Vedtatt av kommunestyret 16. april 2020

SKAIÅ BARNEHAGE

Skaia Barnehage stod ferdig ombygd 2. august 2021. Barnehagen har moderne og lyse lokaler, og har kapasitet til over 100 barn.

Det er fine turområder i nærheten, og Energiparken kan også brukes til uteleken.

Barnehagen har også et eget uteområde hvor de eldste barna har noen utedager i uka.

Iveland kommune har to barnehageopptak i året, og åpningstid fra 07.00-16.30. Ved dokumentert behov kan det søkes om oppholdstid fra 06.45 – 17.00.

Det satses på oppvekst i Iveland kommune, og det er fokus på et helhetlig og koordinert tilbud helt fra helsestasjonen og videre opp i barnehage og skole.

Se også: <https://www.iveland.kommune.no/skaiaa-barnehage.423821.no.html>

Plan
2006-
0515

Planbeskrivelse

Bjørnehatten

Reguleringsplan, Iveland kommune

Beskrivelser, illustrasjoner og vurderinger i forbindelse med planarbeidet og planprosessen som ledet frem til vedtak 27.1.2010.



1 Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	3
2	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	4
2.1	Planområdets beliggenhet og naturkvaliteter	4
2.2	Dagens infrastruktur	5
2.3	Vurdering av sol- og skyggeforhold	6
2.3.1	Vårjevndøgn.....	6
2.3.2	Sommersolverv	8
2.3.3	Vintersolverv.....	10
3	Planstatus.....	12
3.1	Forholdet til kommuneplanen	12
3.2	Forholdet til andre reguleringsplaner	13
4	Planforslaget	13
4.1	Overordnet idé for arealdisponeringer.....	13
4.2	Arealbruk	14
4.3	Bebyggelse, struktur og tiltak	15
4.3.1	Antall boenheter.....	16
4.3.2	Estetikk, nær- og fjernvirkning.....	17
4.4	Frilandsråder/ areal for felles bruk	18
4.5	Trafikk	19
4.6	Universell utforming	19
4.7	Barn og unges interesser	19
5	Risiko og sårbarhetsanalyse	19
6	Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen	19
7	Planprosess og medvirkning	20
7.1	Planprosessen	20
7.2	Oppsummering av innkomne merknader i forbindelse med varsling	20
7.3	Medvirkning – møte 19.12.2008.....	21
7.3.1	Forslagsstillers vurderinger.....	22
7.4	Oppsummering av innkomne merknader i forbindelse med høring	23
7.5	Medvirkning – Møte i kommunens planutvalg etter høringsrunde	24
7.5.1	Forslagsstillers vurderinger til vedtaket.....	24
7.6	Vedtak.....	24
8	Vedleggsliste	25
9	Sluttnoter	25

Reguleringsplan for Bjørnehatten

Planbeskrivelse



1 Bakgrunn

Forslagsstiller

Forslaget til reguleringsplan fremmes av Norsk Byggservice AS, på oppdrag for Martin Gunnstein Rønning som grunneier.

Hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse.

2 Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

2.1 Planområdets beliggenhet og naturkvaliteter



Figur 2-1: Ortofoto over Skaiåområdet med Bjørnehatten i sentrum.

Planområdet ligger som en trekant mellom RV403 i øst, FV295 i Vest og Otra i syd, og er delvis avgrenset av eksisterende reguleringsplan for Skaiå. Områdets naturkvaliteter vil vi beskrive som skjønt og variert. Det har elva som grense i syd og går via myrflater, lettere skrånende terreng til relativt bratte fjellpartier. Vegetasjonen består for det meste av barskog, og myr. Det er lokasjoner av spennende karakter som legger til rette for variert og aktiv lek i hele området. Det forekommer også aktiviteter i skolens/barnehagens regi i området.

Det er gjort søk i forskjellige tilgjengelige databaser for å få en oversikt over sårbare og truede arter (herunder rødlistearter), samt naturvern, naturtyper, kulturminner m.v.

Søket i Naturbasenⁱ viste at friluftsområdet rundt regulert bebyggelse nord for Øverrokilen er del av et statlig sikra friluftslivsområde (vedlegg 1). Søket viser også at hele området er en del av beite for rådyr (vedlegg 2 og 3). Søk i Artsdatabankenⁱⁱ (vedlegg 4 og 5) viser at det ikke er finnes registrerte forekomster av truede arter, se Artskart og objektinformasjon for området.

For å danne oss et bilde av kulturminnesituasjonen benyttet vi kulturminnedatabasen Askeladdenⁱⁱⁱ. Ved søk i databasen ble det ikke funnet noen kulturminneforekomster innenfor det aktuelle området (vedlegg 6). Fylkeskommunens arkeologiske undersøkelse ga heller ingen funn.

Vilkårene for samtlige databaser gjør det nødvendig å påpeke følgende:

Manglende registreringer betyr ikke nødvendigvis at det ikke finnes forekomster av truede arter, viktige naturforhold, kulturminner etc. Det betyr bare at det pr. siste dato for ajourføring, ikke har vært oppdaget og/eller registrert forekomster i det aktuelle området. Søkeresultatet er altså ikke en garanti for at det ikke finnes viktige forekomster.

Kommunen må derfor ta stilling til hvorvidt det skal gjennomføres ytterligere undersøkelser i forbindelse med vurdering av forslaget, eller om det er gjort et tilstrekkelig arbeid med dette, i forbindelse med rullering av kommuneplanen.

2.2 Dagens infrastruktur

Områdets lokasjon rett sør for eksisterende skole på Skaiå gir gangavstand mellom hjem og skole. Kapasiteten på skolen anses å ha et hensiktsmessig nivå, men den vil være styrende for utbyggingstakten i området.

Av andre tilbud i nærområdet nevnes barnehage ved skolen og butikk øst for riksveien. Mens kommunens helsetilbud er lokalisert i kommunehuset på Birketveit ca. 8 km nord for skolen.

Kommunens avløpsanlegg i Øverrokilen ligger også fordelaktig plassert rett øst for området.

Det er ikke eksisterende bebyggelse i selve planområdet i dag, men området nord for Øverrokilen er under utbygging.

Under arbeidet kom det frem at FV295 fra krysset mot RV403 og til avkjørsel mot kraftstasjonen ikke har fastsatt fartsgrense (mao. 80 Km/t), og at denne derfor bør vurderes nedsatt, spesielt forbi skolen/barnehagen^{iv}.

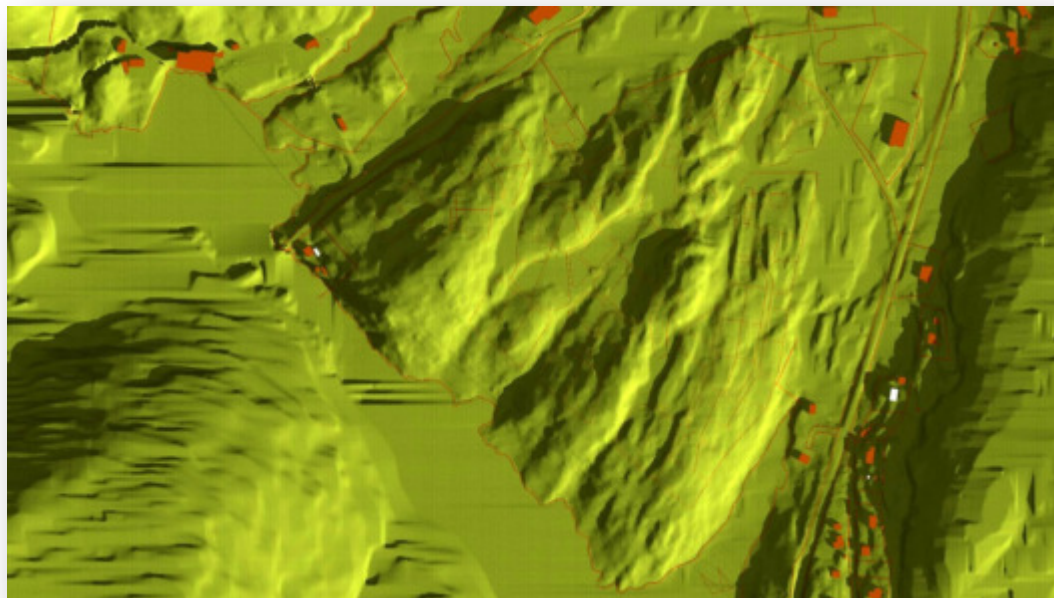


Figur 2-2: Kartutsnitt fra Vegvesenets database. Viser fartsgrenser på stedet.

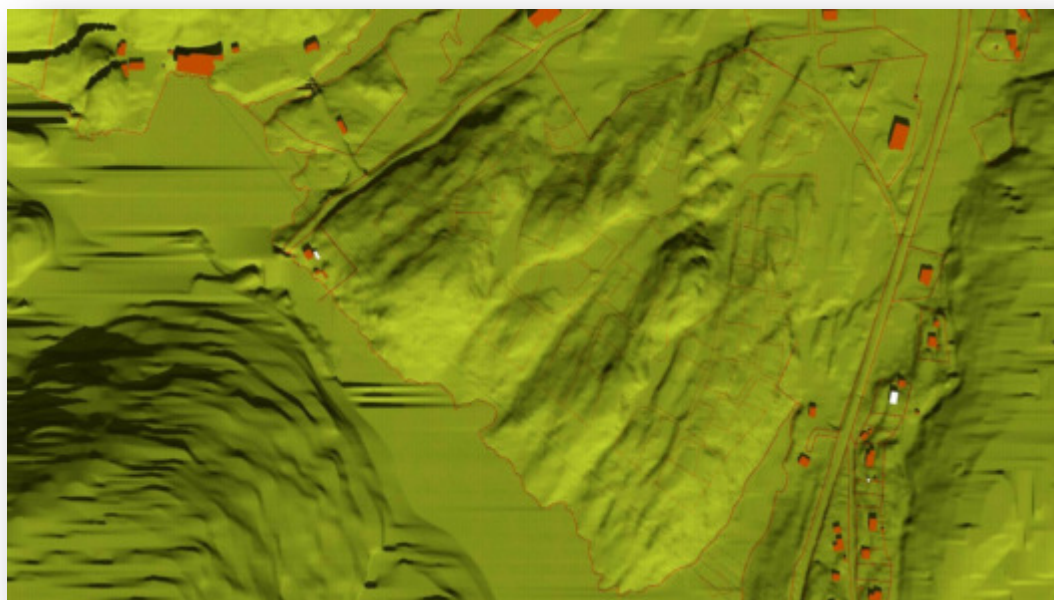
2.3 Vurdering av sol- og skyggeforhold

En studie av sol- og skyggeforhold ble utført i den innledende fasen for å få grunnlag med tanke på plassering av tomter og bygg. Dette viste at området er solrikt og godt egnet til boligbruk. Studiene er regenerert med visning av formålsgrenser til illustrasjon.

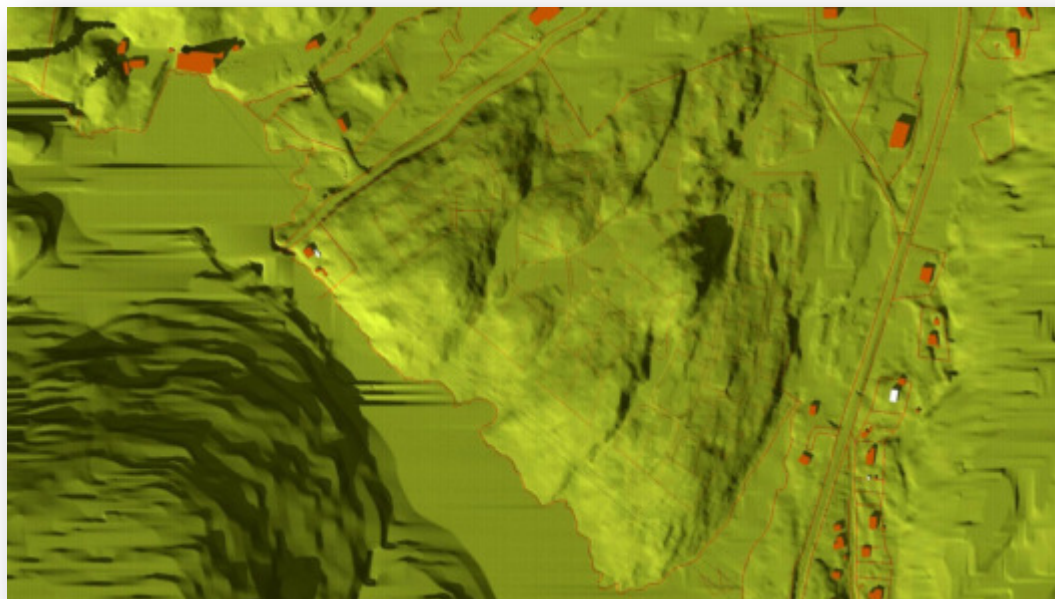
2.3.1 Vårjevndøgn



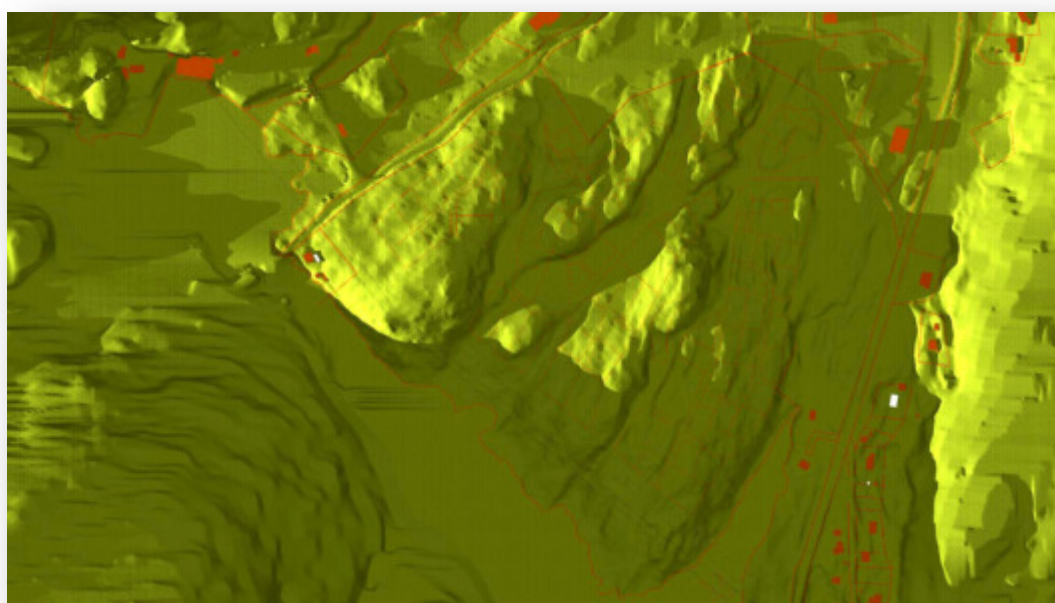
Figur 2-3: 21. mars kl. 0900



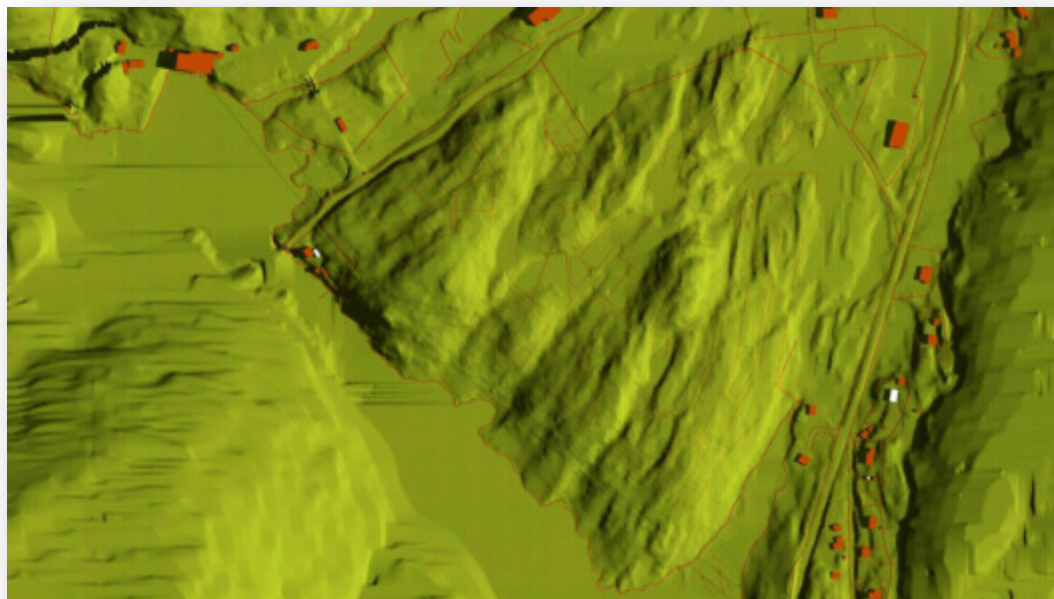
Figur 2-4: 21. mars kl. 1200



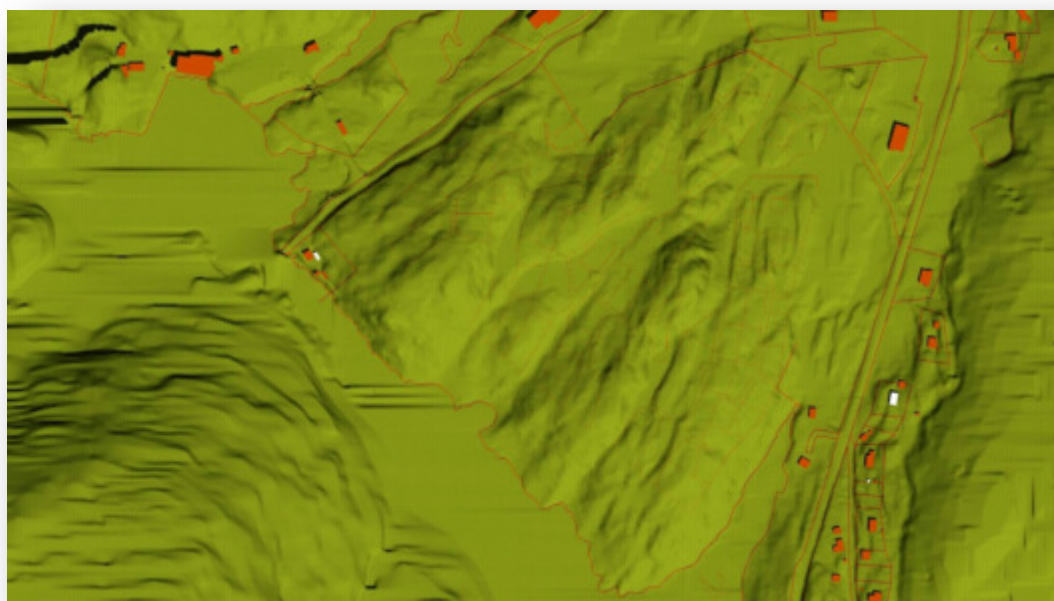
Figur 2-5: 21. mars kl. 1500



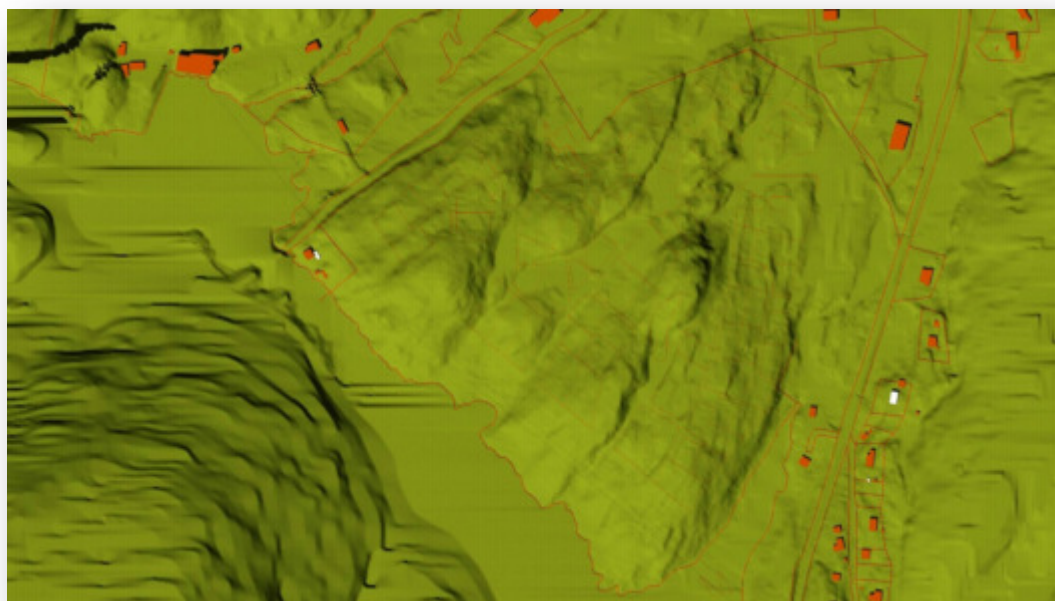
Figur 2-6: 21. mars kl. 1800



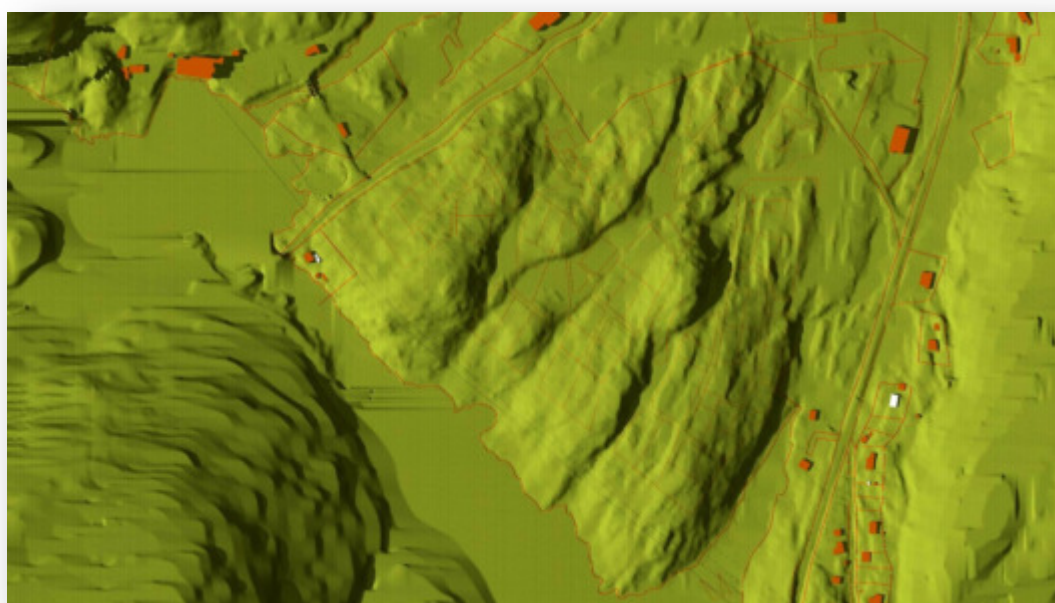
Figur 2-7: 21. juni kl. 0900



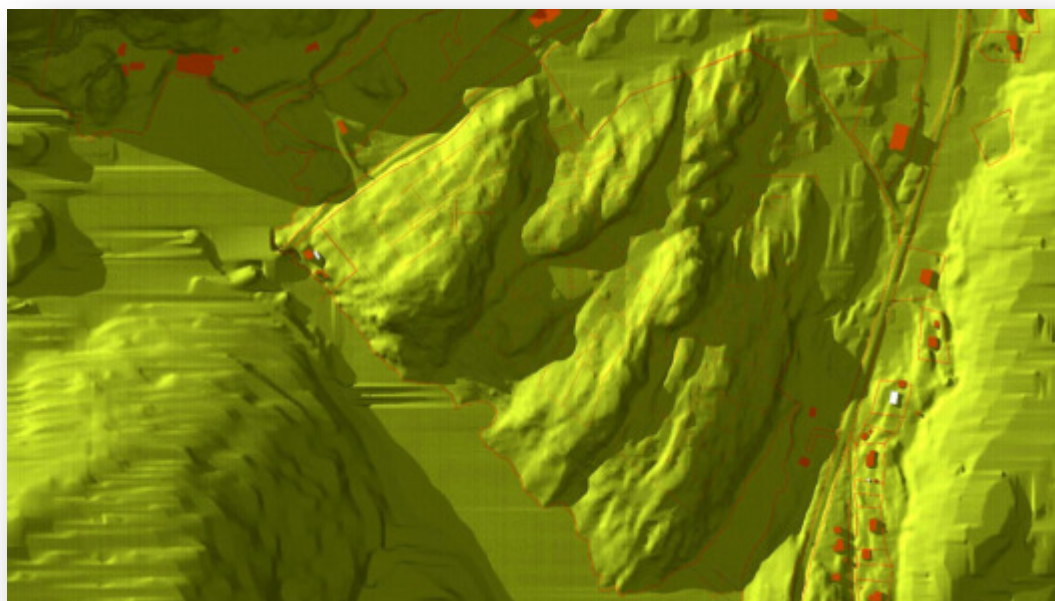
Figur 2-8: 21. juni kl. 1200



Figur 2-9: 21. juni kl. 1500

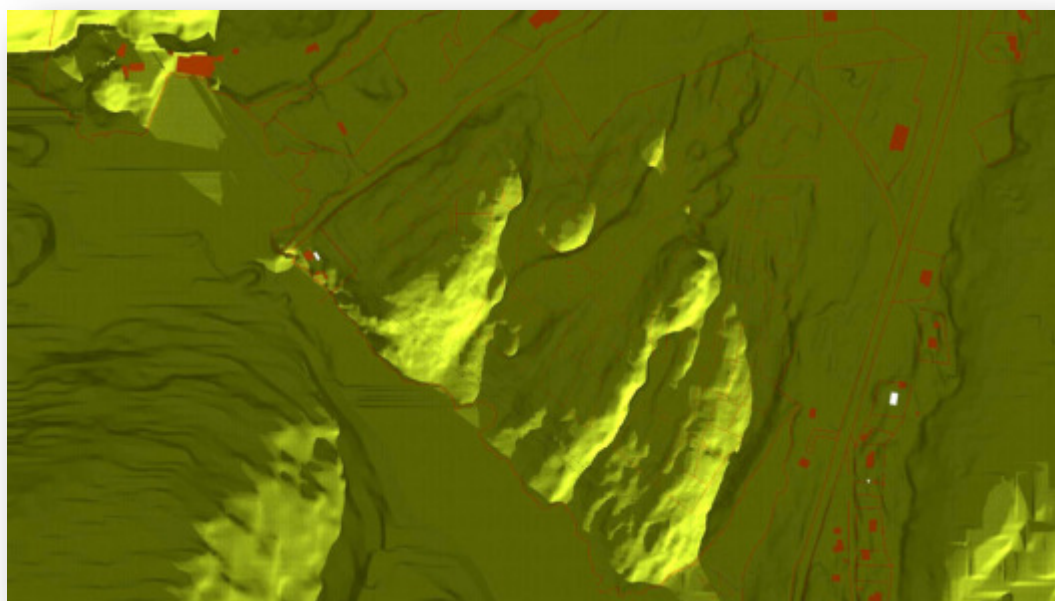


Figur 2-10: 21. juni kl. 1800

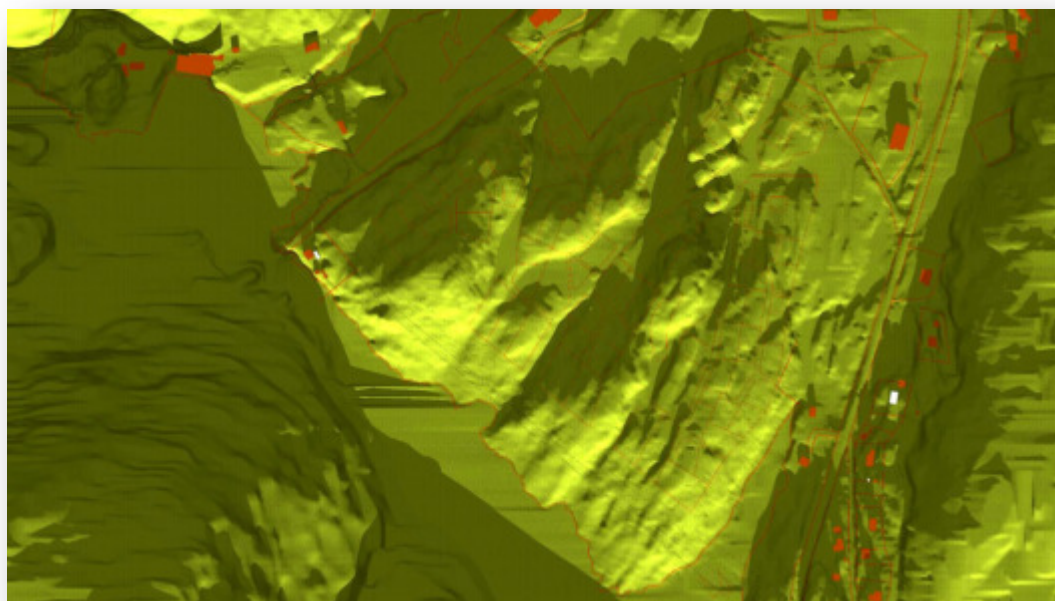


Figur 2-11: 21. juni kl. 2100

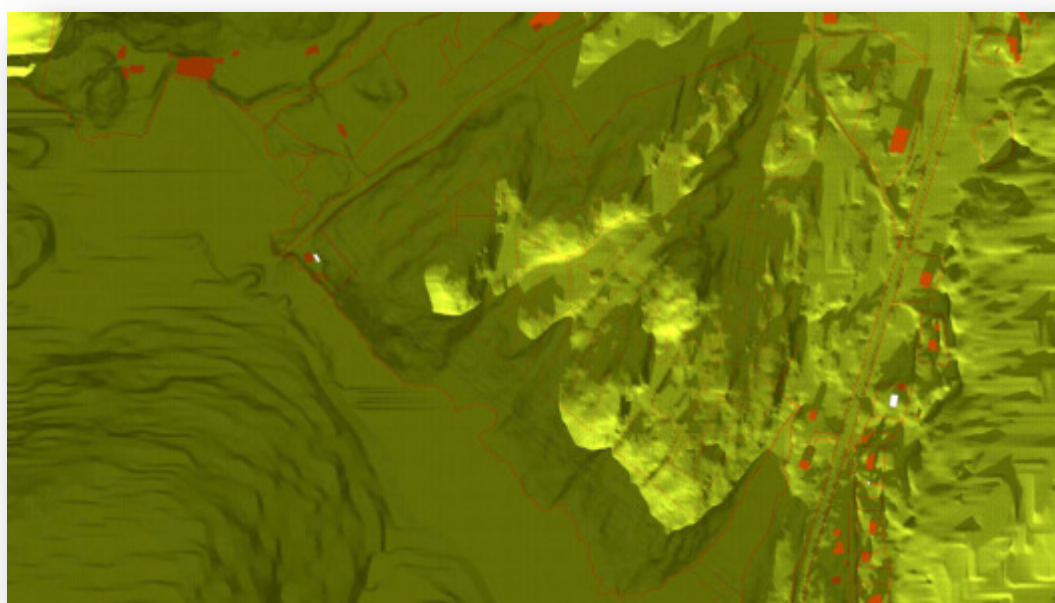
2.3.3 Vintersolverv



Figur 2-12: 21. desember kl. 1000



Figur 2-13: 21. desember kl. 1200



Figur 2-14: 21. desember kl. 1400

3 Planstatus

3.1 Forholdet til kommuneplanen

I gjeldende kommuneplan er området satt av til "LNF-område uten bestemmelser om spredt utbygging". Kommuneplanen er inne i rulleringsfase hvor området er tenkt endret til "Planlagte boligområder".

Nåværende kommuneplans bestemmelser sier i punkt 6.2.4 om byggeavstand til vassdrag at:

Bygge- og anleggstiltak som ikke inngår i godkjent reguleringsplan, kan ikke igangsettes nærmere vassdrag enn 100 m målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannføring for Otra, Ogge, Eielandsvassdraget fra Ogge til og med Landsverktjønn med tillegg av bivassdraget fra Samklang til og med Feretjønn. For andre vassdrag er avstanden 60 m.

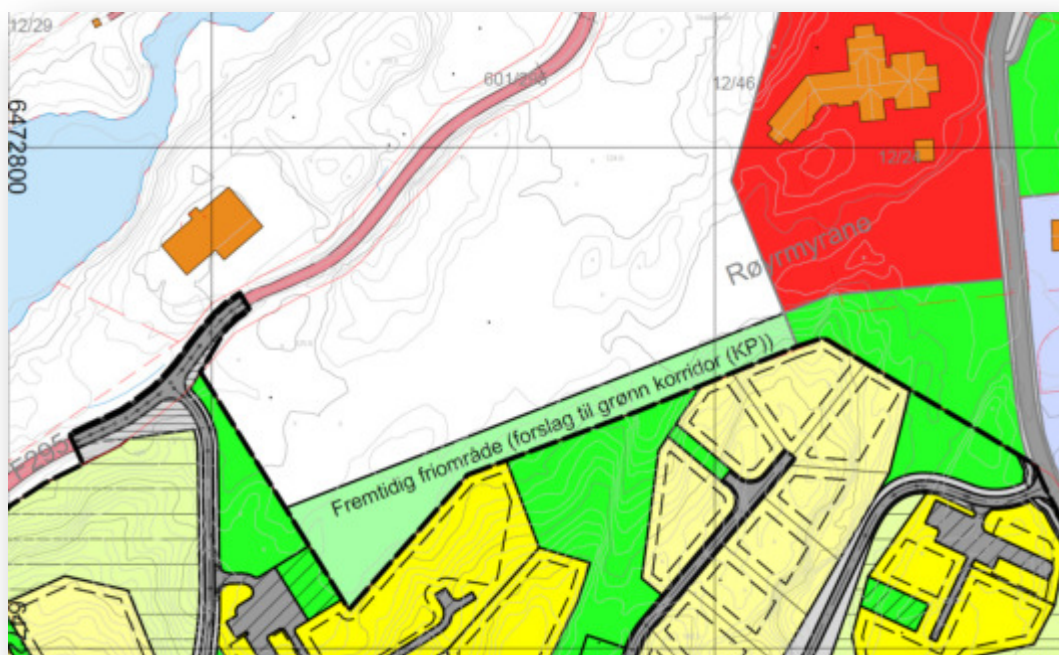
Utkastet til endringer i forhold til eksisterende plan inneholder en bit med utfyllende retningslinjer, som i punkt 2 om Vegetasjonsbelte langs vassdrag sier:

Ved regulering til byggeområder langs vassdrag bør minst 20 m langs strandlinjen settes av til vegetasjonsbelte, jfr. vannressursloven § 11.

I det samme utkastet til endringer finner vi følgende vurdering av området:

Bjønneknotten: Framtidig boligområde på Skaia der det er meldt oppstart av planarbeid. Utbygging vil ikke legge beslag på dyrka mark. Nærhet til skole og barnehage gir mulighet for å ivareta barn- og unges interesser på en god måte. Etablering nær eksisterende bebyggelse innebærer mulighet for utvikling av mer energieffektive løsninger på persontransport. Området er ikke rasutsatt. Detaljplanlegging må sikre at det ikke blir bygd flomutsatt. Det er ikke registrert spesielle verdier på andre parametre som kan bli skadelidende ved en utbygging her. Utbygging av området bidrar til oppfyllelse av kommunens overordnede mål.

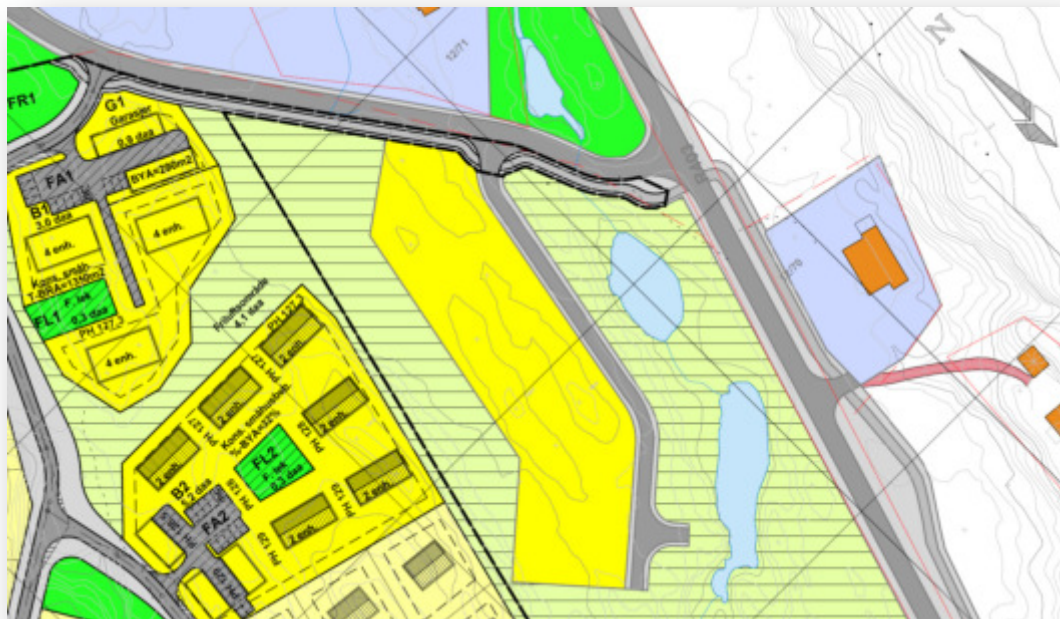
Rett sør for skolen er det et friområde. Vår anbefaling er at dette området (se utsnittet nedenfor) forlenges som en grønn korridor i forbindelse med rullering av kommuneplanen eller når området en gang i fremtiden skal opp til regulering. Eventuelt, at planområdet for denne planen utvides for å innlemme det nevnte området i denne planen som friområde. Den grønne korridoren blir da liggende i foten av skråningen. Hele kartutsnittet er vedlagt som vedlegg 7.



Figur 3-1: Tidlig illustrasjon over foreslått friområde ved Røyrmyrane. Viser også B4 m.m. som utgår i endelig plan.

3.2 Forholdet til andre reguleringsplaner

Området er ikke tidligere regulert, men en liten del overlapper eksisterende plan for Skaia i forbindelse med etablering av gang- og sykkelveg.



Figur 3-2: Illustrasjon som viser nærliggende regulert boligområde, samt første utkast til løsning for g/s-veg.

4 Planforslaget

4.1 Overordnet idé for arealdisponeringer

Målet er å legge til rette for eneboliger, eneboliger med sekundærenhet, samt konsentrert småhusbebyggelse (to- og firemannsboliger).

Det er et ønske at man skal kunne bidra til å videreutvikle Skaiaområdet i tråd med fylkesmålsetningen om å være "Det gode sted". Dette kan man bidra til ved å kunne tilby variasjon i boformer, og ved å legge til rette for bomiljøer med begrenset bilbruk. Satsing på universell utforming vil også bidra til å oppnå ønsket effekt.

Det er et håp, at man skal kunne legge til rette for et godt oppvekstmiljø med gode muligheter for utendørs utfoldelse og aktiv lek. Det er et håp man søker å oppfylle, ved å sette av tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer til lek og friområder i et allerede godt landskap.

4.2 Arealbruk

Planområdet har en størrelse på 271,7 daa og arealene er fordelt på formål som følger:

Formål	Areal (daa)
1 - Byggeområder	99,5
111 - Frittliggende småhusbebyggelse	79,6
112 - Konsentrert småhusbebyggelse	19,2
115 - Garasjer i boligområder	0,7
3 - Offentlige trafikkområder	17,4
310 - Kjøreveg	8,6
319 - Annen veggrunn	7,6
320 - Gang- og sykkelveg	1,2
4 - Friområder	44,5
400 - Offentlig friområde	37,9
420 - Turveg	1,2
430 - Annlegg for lek	3,7
440 - Anlegg for idrett og sport	1,0
459 - Annet friområde (snøopplag)	0,7
6 - Spesialområder	107,2
613 - Friluftsområde på land	82,3
614 - Friluftsområde i sjø og vassdrag	24,2
619 - Anlegg for båtplasser	0,6
7 - Fellesområder	3,2
710 - Felles avkjørsel	2,3
750 - Felles lekeplass	0,9
Totalt	271,7

I byggeområdene vil tomtestørrelser variere fra litt under 0,8 daa til litt over 2 daa for eneboligtomter. Det er flere eneboligtomter hvor det kan være aktuelt med sekundærleilighet. I tillegg kommer tomter for konsentrert småhusbebyggelse, samt garasjer.

Det er lagt vekt på at friområdene skal være til rekreasjon og aktivitet. Samtidig skal de sikre områder som er av betydning for barn og unge mot nedbygging. Traseer mot friluftsområdene danner avbrekk i bebyggelsen som kan benyttes til snøopplag på vinteren og tur-/snarveier ellers i året.

Av friluftsområde på land foreslås det at det legges opp til bevaring av landskap og vegetasjon for to områder. Ett på 5,7 daa ved Øverrokilen, med tanke på å motvirke innsyn og silhuettvirkning i forhold til bebyggelsen. I tillegg kommer et mindre område (1,9 daa) fra veg, og ned mellom byggeområdene B10.1 og B10.2 hvor det i dag renner en bekk som vil få en økt tilførsel av vann når området bebygges, og hvor det er ønskelig å bevare vegetasjonen for å motvirke erosjon.

Det foreslås også at ikke motoriserte småbåter kan fortøyes i eget avsatt område litt ut i Øverrokilen. Dette vil være et ekstra bidrag til et aktivt liv og etter vårt skjønn være et bidrag til "det gode liv".

4.3 Bebyggelse, struktur og tiltak

Hoveddelen (77 %) av de bebygde arelene vil være frittliggende småhusbebyggelse med eneboliger. En del av disse vil også kunne være aktuelle med sekundærleiligheter.

Tomter for konsentrert småhusbebyggelse vil supplere områdene med variasjon av boformer som to- og firemanns boliger etc. Noen av disse områdene er planlagt med plassering av planmessig fastsatt bebyggelse, mens andre områder er åpne for detaljering på et senere tidspunkt.

Det legges opp til at all bebyggelse skal ha homogen utforming med tanke på takformer, takvinkler, møneretning, arker og stil.

Den videre utbyggingen vil etter forslagstillers skjønn sannsynligvis skje i følgende rekkefølge: B8, B9.1, B6, resten av B9 og B10.1. Deretter B5, B10.2, B11 og B12. Grunnet særdeles ustabile markeder, så kan dog ønsket rekkefølge fort bli annerledes enn vi tenker oss, og vi anbefaler derfor å ikke låse utbyggingsrekkefølgen utover krav om opparbeiding av lekeplasser.

I situasjonsplanen for feltet B7.2 vil det være nødvendig å avklare tiltak for å skille tomterekkene vertikalt.

4.3.1 Antall boenheter.

Det legges i planen opp til følgende fordeling av boenheter:

Felt	Type bebyggelse	Antall enheter		
		Fastsett i reg.plan	Forslag til hovedenh.	Maks. ant. boenh.
B1	3 stk. firemannsboliger	12		12
B2	6 stk. tomannsboliger	12		12
B3	3 stk. tomannsboliger	6		6
B4	UTGÅR*		0	0
B5.1	Konsentrert småhusbebyggelse	6		6
B5.2	Konsentrert småhusbebyggelse	4		4
B6	Konsentrert småhusbebyggelse	6		6
B7.1	Frittliggende eneboliger	4		8
B7.2	Frittliggende eneboliger	7		11
B7.3	Frittliggende eneboliger	2		2
B7.4	Frittliggende eneboliger	7	2	9
B7.5	Frittliggende eneboliger	3	3	6
B7.6	Frittliggende eneboliger	2	1	3
B8.1	Frittliggende eneboliger	1	1	2
B8.2	Frittliggende eneboliger	8	2	10
B9.1	Frittliggende eneboliger		3	3
B9.2	Frittliggende eneboliger		3	4
B9.3	Frittliggende eneboliger		2	3
B9.4	Frittliggende eneboliger		2	4
B10.1	Frittliggende eneboliger	2		4
B10.2	Frittliggende eneboliger	3		6
B11.1	Frittliggende enebolig		1	2
B11.2	Frittliggende eneboliger		2	2
B11.3	Frittliggende eneboliger		7	10
B12.1	Frittliggende eneboliger		3	3
B12.2	Frittliggende eneboliger	7	2	9
B12.3	Frittliggende eneboliger	2	1	3
Totalt		94	23	33

Herav

- konsentrert bebyggelse og lavbl. (B1-B6)	46			46
- Frittliggende småhusbebyggelse (B7-B12)	48	23	33	104

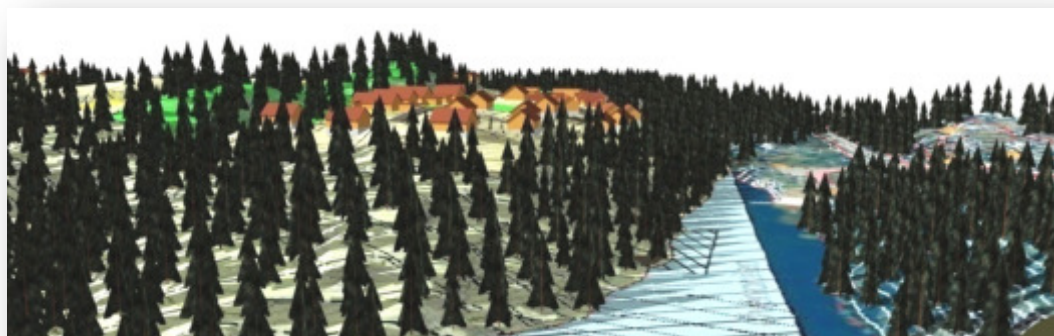
Totalt areal i plan for sandlekeplasser for feltene med frittliggende småhusbebyggelse	2 212,6 m ²
Gj.sn. areal i plan for lekepl. pr. regulert/foresl. boenhet for B7-B12 (71 enh. tot.)	31,2 m ²
Gj.sn. areal som over, men inklusive potensielle sekundærenheter (104 enh. tot.)	21,3 m ²

* Opprinnelig forslag inneholdt 2 stk. leilighetsbygg à 8 leiligheter

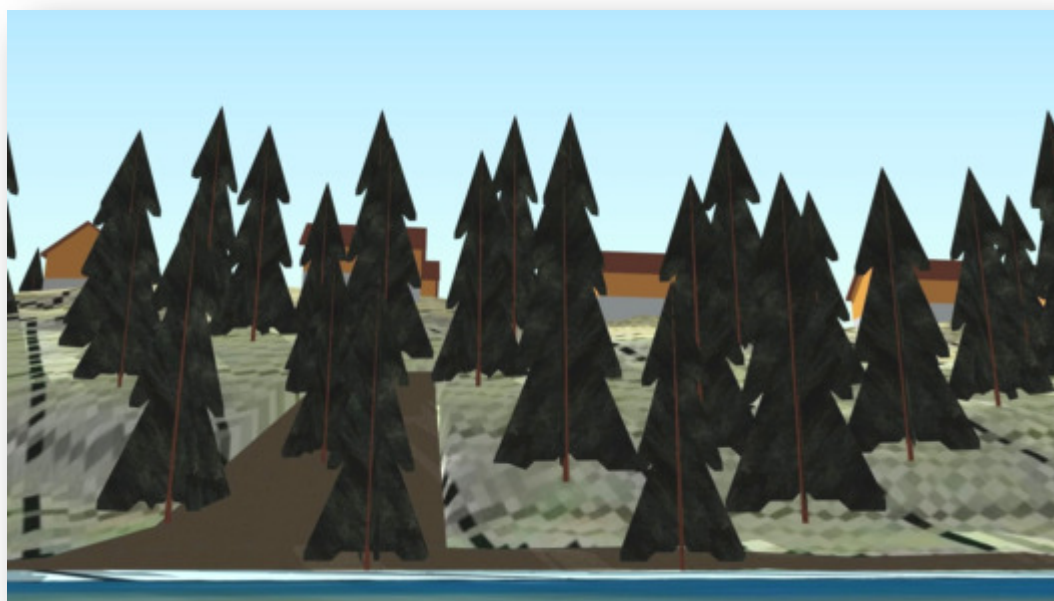
4.3.2 Estetikk, nær- og fjernvirkning.

Planen ligger godt inn i omgivelsene, og har lite problemer med nær og fjernvirkning grunnet topografi og vegetasjon. Om planen kan sies å ha et viktig område i så måte, så må det være i forbindelsen mellom bebyggelsen på B7 og badeplassen i Øverrokilen.

Planen, slik den foreligger i dag, har et vegetasjonsbelte (inklusive sti) på fra ca. 24 – 45 meter opp til tomtengrense. Byggegrensen er på det smaleste trukket 40 meter fra nærmeste vannkant (i bukt). Området mellom stien ved vannet og tomtengrensene foreslås regulert til friluftsområde, og bevaring av landskap og vegetasjon, for på den måten å bevare et visuelt skille mellom boligområdene og badeplassen. Dette vil bidra til å redusere eventuell silhuettvirkning, samt redusere innsynet til et minimum.



4-1: 3D Illustrasjon av forholdene i Øverrokilen



4-2: 3D illustrasjon av B7 sett fra badeplassen. NB: Skogen har en høyere tetthet enn illustrasjonen tilsier.

4.4 Friområder/ areal for felles bruk

Det er lagt til rette for gode utendørs aktiviteter ved å sette av plass til gode friområder. Det er lagt inn et sammenhengende belte av friluftsområde fra kommunal veg fra RV403 i nordøst, ned langs Øverrokilen, langs vassdraget og nordover langs FV295. Kattefossheia er også inkludert i området.

Friområdet sør for Røyrryrane (FR1) danner en grønn korridor fra myra, langs grensen til skolen, og viderefører dagens bruk med lek og friområde for barna. Friområdet føres sørover inn i området hvor det settes av plass til balløkke og hovedlekeplass. Friområdet gir her også overgang til friluftsområdet mot elva overgang via vegen og BEV2.

Selve Bjørnehatten (FR2) er hovedfriområdet og fungerer som utsiktspunkt og ramme rundt akebakken (L3). Det kobler også store deler av området sammen med friluftsområdet ved elva. Det er i dette området varierende og spennende terreng, som vil kunne gi både barn og voksne gode opplevelser i årene som kommer.

Topologiske forhold tilsier at det ikke er tjenlig å knytte disse korridorene sammen utover det som ligger i forslaget. De samme topologiske forhold gjør det stedvis mer aktuelt med akebakke(r) enn opparbeiding med tanke på tilgjengelighet for alle. Se også punkt 4.6 om universell utforming på side 19.

Det er i planen satt av arealer til turveg fra bebyggelsen og ned til båtplasser, samt avstikker fra denne i retning av badeplassen i Øverrokilen. Øvrige eksisterende stier er markert i kartet for illustrasjon.



Figur 4-3: Bilde tatt i området FR1 i området ved L4

4.5 Trafikk

Det er lagt til grunn at trafikken over tid vil kunne sluses ut via to alternative adkomster. Henholdsvis adkomst ved FR1 og adkomst ved FR5.

Vegtype er satt til Vegvesenets normal A1 med 4 meter kjørebane for hovedtraseer og 3,5 meter kjørebane for stikkveger. Turveg mot Øverrokilen forutsettes utført med hensyn på tilgjengelighet for alle.

4.6 Universell utforming

Området er terrassert i forhold til universell utforming og fremkommelighet for rullestolbrukere. Store sammenhengende flater med lite til moderat helning er brutt opp av sprang i høyden, hvor overgangene ikke alltid er løselig med helning mindre enn 1:12.

Konkrete tiltak i planen går på plassering av grupper med bygg i områder som hører sammen høydemessig, og med lekeplass tilgjengelig innenfor hvert områdes høydeintervall. I tillegg kreves det i bestemmelsene at store deler av bebyggelsen skal tilfredsstillende krav til tilgjengelighet for alle.

4.7 Barn og unges interesser

Bjørnehatten er et område som i våre øyne ligger godt an til å bli en perle for barnefamilier. Som forslagstiller mener vi at man i en slik plan, må ha noen områder hvor barna får første prioritet. Det er derfor forslagsstillers mening at spesielt områdene B1 og B2 må være så bilfrie som mulig da disse er særdeles godt egnet for nyetablerte barnefamilier.

Planen legger i stor grad opp til et høyt aktivitetsnivå utendørs ved å legge til rette for gode friområder. Samtidig prøver en å ta vare på det som allerede er etablert av kommunikasjonsveier i det grønne, og bidra til å knytte områdene sammen via stikkveier og grønne korridorer som snarveier.

Planen ivaretar behovet for sandlekeplasser i nærområdene, og legger opp til at FR1/S1/L5 skal være områdets hovedlekeplass (kvartalslekeplass), med balløkke. Deler av FR1 bør opparbeides i retning av parkstruktur, mens andre deler om mulig, bør beholde store deler av vegetasjonen for skjerming i forhold til bebyggelsen ovenfor (B5.1). Stien på FR1 (fra L4) vil nok av mange benyttes som skoleveg i de tørre årstidene.

5 Risiko og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse og sjekklisten for denne ligger vedlagt. Det foreligger ikke vesentlige faremomenter eller problemstillinger. Det pekes dog på at vassdragets strømningsforhold ved Kattefoss utgjør et risikoforhold. ROS-analysen med tilhørende sjekkliste og EMS-kart finnes i henholdsvis vedlegg 8, 9 og 10.

De topografiske og geologiske forholdene på stedet, kombinert med byggegrenser på 100 meter fra Otra (40 meter i Øverrokilen) sørger for at bebyggelsen ligger plassert på en slik høyde og avstand at risikoen for skader som følge av flom vurderes dit hen at det ikke lenger er et tema.

6 Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbygger er underrettet om at kommunen ønsker drøfting av forhold med tanke på utbyggingsavtale.

Den nye bebyggelsen vil kunne medføre økt press på både skole og barnehage, og en kan ikke se bort ifra at det kan påløpe kostnader knyttet til utvidelser av disse. Disse antas dog å være moderate og vil tjenes inn igjen som følge av økte skatteinntekter.

7.1 Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt 7. februar 2008. Det ble ikke fremsatt spesielle krav eller bestemt overenskomster på dette møtet. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid ble sendt ut 6. mars 2008 med svarfrist 15. april samme år. Kopi av annonse i Fedrelandsvennen finnes som vedlegg 11. Det bemerkes at planavgrensning ikke kom frem av den filen vi mottok fra Fedrelandsvennen.

Planen ble 15. april 2009 vedtatt lagt ut til høring med følgende endringer: Feltet B4 med tilhørende anlegg tas midlertidig ut av planen. Feltet er derfor endret til boligområde generelt, med krav om detaljreguleringsplan i henhold til ny plan og bygningslov § 12-3.

7.2 Oppsummering av innkomne merknader i forbindelse med varslings

Nedenfor følger oppsummering av innkomne merknader med opplysning om hvem har skrevet tilbakemeldingen og dato. Forslagsstillers kommentarer følger merknadene fortløpende.

Offentlige myndigheter

Aust-Agder fylkeskommune, brev datert 18.3.2008

Fylkesrådmannen

Planområdet har gode føresetnader for å imøtekomme rikspolitiske retningslinjer sett til samordna areal- og transportplanlegging.

Det skal leggjast til rette for ein samanhengjande grønstruktur.

Det må setjast av areal til friluftsliv og aktivitet langs vassdraget.

Vurdering av opparbeiding av grønstruktur i samsvar med "tilgjengelegheit for alle".

Ein skal vurdere universell utforming.

Det skal leggjast til rette for trygge og gode nærmiljø for barn og unge

Norsk Byggservice

Fylkesrådmannens krav og anbefalinger er etter vårt skjønn fulgt opp i planarbeidet og innarbeidet i det endelige planforslaget.

Statens Vegvesen, brev datert 27.3.2008

Vegvesenet

Påpeker dimensjonering at avkjørsel fra fylkesvegen må dimensjoneres som kryss, og at frisiktbestemmelser må med i bestemmelsene.

Trafikksikker skoleveg nevnes som tema som må tas med i betrakning.

Norsk Byggservice

Vegvesenets krav og anbefalinger er innarbeidet i planen under forutsetningen om at fartsgrensen på FV295 settes ned til 50 km/t.

Det pågår forøvrig arbeider, fra kommunens side, med å planlegge ny trase for FV295.

Fylkesmannen i Aust-Agder, brev datert 1.4.2008

Miljøvernabdelingen

Må søke løsninger som hindrer at bebyggelse medfører silhuettvirkninger.

Forutsetter at kommunens byggegrenser i forhold til Otra opprettholdes.

Påpeker forholdet til vannressurslovens § 11, med krav om sikring av kantvegetasjon.

Påpeker behovet for god grøntstruktur, og at kollene sikres som utsiktspunkter.

Norsk Byggservice

Fylkesmannens krav og anbefalinger er etter vårt skjønn fulgt opp i planarbeidet og innarbeidet i det endelige planforslaget. Dog med nedenfor nevnte unntak.

Det er ikke gjennomførbart å regulere sikring av kantsonevegetasjon i 100 metersbeltet fra Otra. Dette på grunn av at området under høyspentlinjen må holdes fritt for trær av sikkerhetsmessige årsaker.

Norges vassdrags og energidirektorat, brev datert 15.4.2008

NVE

Det må tas hensyn til flomfare, helst ved å gi elven tilstrekkelig rom.

Viser til flomsonekart for Mosby for informasjon om flomforløp i Otra.

Anbefaler at kantsonen langs elva reguleres til friluftsområde, naturvernområde eller lignende.

Norsk Byggservice

NVE's anbefalinger er etter vårt skjønn fulgt opp i planarbeidet og innarbeidet i det endelige planforslaget.

Iveland kommune, brev datert 15.4.2008

Barn og unges representant

Finner det naturlig at utbygger legger til rette for "grønne lunger" fra

reguleringsområdet mot friområde/badeplass i Øverrokilen, samt mot grusbane like sør for Skaiå skole og barnehage.

Norsk Byggservice

Barn og unges representant sine anbefalinger er etter vårt skjønn fulgt opp i planarbeidet og innarbeidet i det endelige planforslaget.

Vi foreslår også at kommunen på sitt område forlenger friområdet sør for skolen som vist i Figur 3-1 på side 12.

Idéelle foreninger

Det er ikke innkommet merknader fra ideelle foreninger.

Direkte berørte parter og naboer

Det er ikke innkommet merknader fra direkte berørte parter og naboer.

7.3 Medvirkning – møte 19.12.2008

Det ble gjennomført et forenklet møte den 19.12.2008 med tanke på å avklare potensielle problemstillinger i forhold til skissen som da forelå. I møtet deltok Helge Håverstad fra kommunen. Terje Uberg (Barn og unges representant) var også innom. Det ble da anbefalt å redusere antallet lekeplasser i forbindelse med felt B7 fra 3 til 2. Samtidig konkluderte vi med at området ved Bjørnehatten (FR2) burde reguleres som friområde og ikke som friluftsområde. Dette med tanke på opparbeiding og sikring av områdene rundt akebakken.

Den foreløpige skissen ble da revidert og presentert på møte i planutvalget 14.1.2009.

Tilbakemeldingene fra dette møte var som følger:

Det kom mange positive tilbakemeldinger, men det ble stilt spørsmål med følgende:

1. *Realisme i plassering av blokker på område B4.*
2. *Områdene B1 og B2 burde utformes slik at det var mulighet til å kjøre inn til boligene og sette opp carport eller garasje i tilknytning til boligene. Boligene her burde være aktuelle både for unge og eldre.*
3. *Det kom også forslag om et område i bukt sør for kraftlinja til badeplass/båtplass. De mente det gikk en naturlig sti i dag ned til denne bukta som ligger nedafor område B10 1 og 2. Jeg tror dette er vanskelig å etablere under sikringssona for kraftlinja.*
4. *De var også opptatt av at ikke tomtene i område B7 ble liggende for langt fremme mht siluett og innsyn til badeplassen.*

Ut over dette, så var det på dette stadiet ikke kommet andre tilbakemeldinger.

7.3.1 Forslagsstillers vurderinger

Forslagsstillers svar i forhold til tilbakemeldingene fra presentasjonen i planutvalget 14.1.2009:

Punkt 1. – Blokker

Når det gjelder "blokker" eller mer presis lavblokker. Så, ser vi for oss noe som illustrasjonen i ~~Feil! Fant ikke referanseilden.~~ på side ~~Feil! Bokmerke er ikke definert.~~, som pr. definisjon (jfr. T-1459 s. 14) er en lavblokk. Personlig, så ville vi heller kalle det et lite "leilighetsbygg" eller "rekkehus fordelt på to etasjer". Vi ser for oss at området blir planert på kote 31, sett i sammenheng med utbygging på Iveland kraftstasjon, og at det oppføres to slike bygg og tilhørende anlegg. Dette vil tilføre område større valgmuligheter hva gjelder type bolig.

Punktet utgår, se pkt. 7.5.

Punkt 2. – Utforming av områdene B1 og B2

"Jeg har som liten hatt stor glede av å vokse opp i bilfrie miljøer, og er derfor veldig opptatt av å gi barna som vokser opp i dag, tilsvarende gode forhold. Dessverre, så ser jeg altfor ofte, at bilen prioriteres på bekostning av barnas muligheter for fysisk utfoldelse og aktiv lek."
- O. O. Ofstad

Selvfølkelig er det ønskelig med områder som er egnet for både store og små. Men, en må også kunne lage *noen* områder hvor barna får første prioritet. Bjørnehatten er et område som i våre øyne ligger særdeles godt an til å bli en perle for barnefamilier, og vår mening er at disse to områdene bør forbli bilfrie, og at det heller vurderes nærparkering i de øvrige områdene med konsentrert bebyggelse/leiligheter (B5.1, B5.2 og B6). Det hele koker derfor ned til en vurdering av den potensielle gevinsten for de eldre, sett opp i mot barnas tap av tumleplass.

Vi vil nevne at avstanden fra parkering/garasje til de to nordligste firemannsboligene på B1, ikke er nevneverdig stor. Med tanke på trapp i firemannsboligene, så vil bare halvparten av enhetene være fornuftige valg, for eldre mennesker som i utgangspunktet trenger bil frem til døren vel og merke. Avstander som nevnt over gjelder også de to vestligste tomannsboligene på B2.

Punkt 3. – Badeplass nede i bukta.

Tilbakemeldingen fra AE er at, områder hvor grenseverdiene for magnetfelt (EMS) overskrides, ikke er egnet til hyppig/varig opphold. Vi kan derfor vanskelig se at en eventuell, gjennom reguleringsplan, "offentlig godkjent" badeplass kan gjennomføres i det nevnte området. Det regulerte friluftsområdet og "allmannsretten" sikrer dog allmennheten adgang til området.

Punkt 4. – B7 silhuett og innsyn fra badeplassen.

Dette svarte vi at vi skulle ta en nærmere kontroll på. Dette er nå vurdert og informasjonen er presentert i punkt 4.3.2 på side 17.

7.4 Oppsummering av innkomne merknader i forbindelse med høring

Nedenfor følger oppsummering av innkomne tilbakemeldingene fra høringsrunden, med opplysninger om hvem har skrevet tilbakemeldingen og dato. Forslagsstillers kommentarer følger tilbakemeldingene fortløpende.

Offentlige myndigheter

Iveland kommune, Landbruksavdelingen, brev datert 2009-07-10

Skogbrukssjefen

Legger til grunn at planområdet ikke berører dyrka eller dyrkbar jord.

Norsk Byggservice

Det er i følge grunneier ikke drift på området pr. i dag.

Planområdet består for øvrig hovedsakelig av lettere kuperte fjellformasjoner, med avsetninger i foldene.

Aust-Agder fylkeskommune, brev datert 2009-07-14

Fylkesrådmannen

For å sikre en god terrengtilpasning anbefales kommunen å fastsette cotehøyde for plan 1.etasje for de enkelte tomtene.

Det henvises til ny pbl., og at krav om bebyggelsesplan for mange områder, må behandles som reguleringsplaner. Kommunen anbefales derfor å vurdere muligheter for å kunne vedta disse områdene med frittliggende småhusbebyggelse uten detaljregulering.

Definisjon av formål for B4 må tydeliggjøres bedre.

Anbefaler rekkefølgekrav til lekeområders opparbeiding.

Anbefaler at siktkrav tas inn i bestemmelsene for alle eiendommer.

Anbefaler rundkjøringssnuplasser på resten av de offentlige vegene.

Anbefaler endring av kryss i FR3/FR4/B8.

Anbefaler å vurdere om mer av vegnettet bør reguleres til felles avkjørsel.

Norsk Byggservice

Fylkesrådmannens anbefalinger er etter vårt skjønn fulgt opp i planarbeidet og innarbeidet i det reviderte planforslaget i så stor grad som mulig.

Fylkesmannen i Aust-Agder, brev datert 2009-07-17

Miljøvern avdelingen

Krever rekkefølgekrav for opparbeidelse av fellesområdene FL1 og FL2.

Ønsker tydeliggjøring av detaljregulering i forhold til ny plan- og bygningslov.

Norsk Byggservice

Fylkesmannens krav og ønsker er implementert i reviderte bestemmelser.

Statens Vegvesen, brev datert 2009-07-21

Region Sør, Aust-Agder distrikt

Anbefaler videreføring av gang- og sykkelsti til skoleområdet.

Anbefaler rekkefølgekrav til gang- og sykkelstier.

~~Krav til rekkefølgebestemmelse vedrørende kryss mot FV295.~~^v

Vil ha siktkrav til gang- og sykkelsti i hovedadkomst.

Ønsker nummerering av veger.

Norsk Byggservice

Vegvesenets anbefalinger og krav er etter vårt skjønn fulgt opp i planarbeidet og innarbeidet i det reviderte planforslaget.

Miljø & Gjennvinning IKS, brev datert 2009-08-03

Driftsing. Rolf Ove Wold

Ønsker at det under detaljplanlegging tas hensyn til at det blir satt av nok arealer til oppsamlingsenheter og renovasjonsbil.

Norsk Byggservice

Miljø & Gjennvinning sine anbefalinger er etter vårt skjønn fulgt opp i planarbeidet og innarbeidet i det reviderte planforslaget i så stor grad som mulig.

7.5 Medvirkning – Møte i kommunens planutvalg etter høringsrunde

Følgende forslag til endring i reguleringsplan for Bjørnehatten ble vedtatt:

1. Felt B4. Boliger tas ut av planen, og feltet blir stående som friområde.
2. Felt B8. De tre boligtomtene nærmest skolen tas ut, og området blir stående som friområde.
3. Leilighetsbygg i felt B1 bør ha saltak jfr. Kommuneplanens pkt. 6 i generelle bestemmelser

Utdypende kommentarer hva gjelder vedtaket:

1. Felt B4 fjernes, og grensene B 11.3 , B 11.1 og B 5 1 kan utvides og få en naturlig avgrensning mot (*tidligere*) B4.
2. De tre tomtene innerst i felt B8 fjernes og en får en sammenhengende friområde mellom Fr 3 og Fr 1.
3. Når det gjelder Leilighetsbygg i felt B1, så må dette endres dette til saltak i bestemmelsene.

Videre ble det nevnt at reguleringsområdet for g/s veg ved innkjørsel til boligfeltet fjernes da g/s-vegen blir med på reguleringsplanen for Skaiåområdet som er under arbeid.

Det ble også nevnt at boligområdet ikke hadde noen plasser hvor en kunne etablere felles parkeringsplass, og at dette var ønskelig å få på plass i planen.

7.5.1 Forslagsstillers vurderinger til vedtaket

Planen er revidert etter høringsrunden, hvorpå byggeområdet B4 ble tatt helt ut. B1 er også gitt krav om saltak. Etter forslagsstillers skjønn er området dermed betydelig redusert hva gjelder valgmuligheter og variasjon da området nå fremstår som et mer tradisjonelt boligfelt med homogen saltaksbebyggelse.

Som følge av at B4 er fjernet permanent, så var det ikke lenger noe behov for en ekstra avkjørsel ut av området til FV295. Vegen fra felt B10.2 via B4 til avkjørsel på FV295 er derfor fjernet fra planen. Det åpnet seg da en mulighet for å legge om adkomstvegen til B5.1 ved å videreføre hovedtraseen fra B10.2. Dette resulterte også i at man fikk sammenføyd friområdene (tidligere FR3 og FR4) under ett.

I forbindelse med fjerning av g/s-veg ble det dialog med Sørlandskonsult og kommunens saksbehandler om hvorledes dette best kunne gjøres sømløst. Da vegen videre til skolen skal bli ren g/s-veg endte vi opp med å videreføre adkomstvegen direkte inn i området og således fjerne krysset. Dette vises i plankartet, hvor det nå også er satt av 4 områder til parkeringsplasser.

7.6 Vedtak

Planen ble vedtatt av kommunestyret 27.1.2010 som sak nr. 3/10.

8 Vedleggsliste

1. Kartutsnitt Naturbase – Viktige friluftsområder m.v.
2. Kartutsnitt Naturbase – Artsforekomster
3. Naturbase dokumentasjonsside for artsforekomst
4. Artskart
5. Artskart – Objektinformasjonsliste
6. Kartutsnitt Askeladden (Kulturminner)
7. Kartutsnitt endringsforslag kommuneplan (friområde ved Røyrmýrane)
8. ROS-analyse
9. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse.
10. Kart fra Agder Energi (EMS grenser)
11. Kopi av annonse i Fedrelandsvennen
12. Kopi av innkomne merknader ved forhåndsvarslingen.
13. Basiskart som viser dagens situasjon i planområdet.

9 Sluttnoter

ⁱ Naturbasen er opprettet og driftes av Direktoratet for Naturforvaltning, og inneholder data om naturtyper og arter som er viktige for å beholde naturmangfoldet, samt viktig kulturlandskap og friluftsområder.

ⁱⁱ Artsdatabanken er en nasjonal kunnskapsbank for biologisk mangfold, hvis viktigste oppgave er å forsyne samfunnet med oppdatert og lett tilgjengelig informasjon om norske arter og naturtyper.

ⁱⁱⁱ Databasen Askeladden er den offisielle databasen over alle fredete kulturminner og kulturmiljøer i Norge, og inneholder også data for listeførte kirker.

^{iv} Saken ble tatt opp med Vegvesenet som bekreftet forholdene. Saken ble telefonisk formidlet til kommunens tekniske avdeling.

^v Rekkefølgebestemmelse utgår som følge av at krysset er tatt ut av planen jfr. pkt. 7.5.1.

Reguleringsbestemmelser for Bjørnehaten Iveland kommune

Plan nr. 2006.0515

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensning

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planen går inn i plan for Skaiå i forbindelse med overføring av eksisterende kommunal veg fra Riksvegen i retning boligområdet.

1.2 Reguleringsformål

Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder etter pbl. § 25 og som angitt i plankartets tegnforklaring.

1.3 Krav om felles situasjonsplan (byggeplan)

For delområdene B5.1, B5.2 og B6 (konsentrert småhusbebyggelse), samt B7.2, B8, B9, B10, B11 og B12 (frittliggende småhusbebyggelse) skal det utarbeides felles situasjonsplaner (byggeplaner) i samsvar med godkjent reguleringsplan før utbygging kan finne sted:

Felles situasjonsplaner for delfeltene skal utarbeides samlet og skal i detalj redegjøre for:

- Tomtedeling og byggegrenser der hvor dette ikke er avklart i reguleringsplanen.
- Tiltak på tomt
 - Terrenginngrep og planeringshøyder
 - Eventuelle forstøtningsmurer
 - Eventuelle støyskjermings- og sikringstiltak
- Bebyggelsens
 - Plassering
 - Etasjetall og høyder
 - Takform, takvinkler og kvister
- Utforming og plassering av
 - Avkjørsler og frisikt
 - Interne gangveger
 - Lekeplasser og uteareal
 - Parkeringsplasser og garasjer på tomter med mer enn en (1) boenhet.
- Hvordan ansvaret for å holde frisiktsoner ryddet i tråd med punkt 4.4 fordeles der hvor flere enheter deler avkjørsel.
- Forholdet til universell utforming av punktene ovenfor.

§ 2 Byggeområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 1)

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser. Bebyggelsen som planen viser på enkelte områder for frittliggende småhusbebyggelse er kun illustrasjon. Tomtegrenser skal løses som vist på planen der hvor dette er angitt. Takform og takvinkel skal samsvare og harmonere for hele bebyggelsen innenfor hvert felt.

Der det er frittstående garasjer skal disse ha samme takvinkel som hovedbebyggelsen. Garasjer skal oppføres som enkle garasjer eller sammenbygget for flere boenheter. Maksimum mønehøyde for garasje er 5 m over garasjens kjøreadkomst (ved port).

Terrenginngrep, plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på søknad om byggetillatelse selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen. Det faste utvalget for plansaker fastsetter bygningers høydeplassering, samt tomters planeringshøyde og form. Det er ikke tillatt med etablering av fyllinger fra boligområder ut i fri- eller friluftsområder ut over det som fremgår av godkjent reguleringsplan eller godkjent utomhusplan.

For de områdene som har adkomst på felles avkjørsel så skal det, i forbindelse med detaljplanlegging, settes av tilfredsstillende arealer til avfallsbeholdere innenfor maksimalt 10 meter fra offentlig kjøreveg.

2.1 Byggeområde B3, B5.1, B5.2 og B6

I områdene skal det oppføres boligbebyggelse med høy utnyttelse.

Garasjer og parkeringsplasser skal samles ved avkjørsel. 10% av parkeringsplassene, og ikke mindre enn 1 plass pr. område, skal ha en bredde på minimum 3,6 m. Disse merkes "hc" i plankartet.

2.1.1 Byggeområde B1

Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over ferdig planert terreng. Byggeområde B1.1 planert terreng: kote 126,7 moh. Byggeområde B1.2 planert terreng kote 127,2 moh. Bebyggelsen skal plasseres som vist i plan. 50 % av boenhetene i bebyggelsen skal ivareta kravet om tilgjengelighet for alle.

Tilhørende anlegg som felles lekeplasser, felles avkjørsel/parkering og garasjer etableres henholdsvis på FL1, FA1 og G1.

Maksimum utnyttelse er 25%BYA

Areal til utendørs parkering inngår ikke i grad av utnyttelse.

2.1.2 Byggeområder B2 og B3

Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over ferdig planert terreng. Byggeområde B.2 planert terreng kote 128,75 moh. Taket tillates utført med kvister (ark eller takoppløft), med maksimal samlet bredde lik halve bygningens lengde.

Boenhetene i bebyggelsen skal tilfredsstille kravet om tilgjengelighet for alle. Bebyggelsen skal plasseres som vist i plan.

Andre tilhørende anlegg som felles avkjørsel/parkering og lekeplasser etableres henholdsvis på FA2 og FL2 samt FA3 og FL3.

Maksimum utnyttelse: 25 % BYA

2.1.3 Byggeområde B5.1, B5.2 og B6

Maksimal mønehøyde er 7,3 meter over ferdig planert terreng.

Boenhetene i bebyggelsen skal tilfredsstille kravet om tilgjengelighet for alle.

Maksimum utnyttelse:

B5.1	%-BYA = 32 %	6 boenh.	6 p-pl. (min. 1 med bredde > 3.6 m)
B5.2	%-BYA = 32 %	4 boenh.	4 p-pl. (min. 1 med bredde > 3.6 m)
B6	%-BYA = 32 %	6 boenh.	6 p-pl. (min. 1 med bredde > 3.6 m)

Areal til utendørs parkering inngår i grad av utnyttelse med 18 m² pr. boenhet.

2.2 Byggeområde B7, B8, B9, B10, B11 og B12

I områdene skal det oppføres frittliggende eneboligbebyggelse m/ tilhørende anlegg. Minst 70 % av boenhetene i bebyggelsen skal tilfredsstille kravet om tilgjengelighet for alle. Areal til utendørs parkering inngår i grad av utnyttelse med 18 m² pr. boenhet.

På de tomtene hvor terrenget tillater det kan det oppføres underetasje. Underetasjen kan benyttes til sekundærleiligheter i eneboliger når de følgende kriterier er tilfredstilt:

- Det foreligger positiv uttalelse fra barnas representant i forhold til størrelse/kapasitet og tilgjengelighet på den nærmeste opparbeidede lekeplassen.
- Sekundærenheten tilfredsstiller alle krav iht. lover og forskrifter.
- Det foreligger godkjent utomhusplan for tomten som viser plassering av:
 - Boligen
 - 2 utendørs biloppstillingsplasser, hvorav en plass er satt av til sekundærenheten.
 - Dobbel garasje, hvorav en halvdel er satt av til sekundærenheten.
 - Utvendige sportsboder dersom disse ikke er plassert i garasjen eller i boligen.
 - Separate egnede uteoppholdsarealer, på minimum 80 m² hver, for hovedenheten og sekundærenheten.

Det tillates ikke mer enn én (1) sekundærenhet pr. bolig. Det kan ikke gis brukstillatelse før sekundærenheten er sikret biloppstillingsplass, sportsbod og opparbeidet uteoppholdsareal som beskrevet ovenfor.

2.2.1 Byggeområde B7.1

Taket tillates utført med kvist (ark ellertakoppløft), med maksimal bredde lik halve bygningens lengde. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over planert terreng underetasje; kote 130,4 moh. Det skal legges vekt på å oppnå en enhetlig bebyggelse. Maksimal utnyttelse er 25 % BYA.

2.2.2 Byggeområde B7.2.1

Maksimal byggehøyde er 7,5 m over planert terreng; kote 133,5 moh.
Maksimal utnyttelse er 25 % BYA

2.2.3 Byggeområde B7.2.2

Maksimal byggehøyde er 7,5 m over planert terreng; kote 133,0 moh.
Maksimum utnyttelse er 25 % BYA.

2.2.4 Byggeområde B8 – B12

I områdene skal det oppføres frittliggende eneboligbebyggelse m/ tilhørende anlegg. Det skal for alle delfeltene utarbeides felles byggeplan i samsvar med punkt 1.3.

Maksimum utnyttelse:

B8.1, B8.2, B9.2, B9.3, B9.4, B11.1, B11.3, B12.1, B12.2 og B12.3	%-BYA = 20 %
B9.1, B11.2	%-BYA = 25 %
B10.1 og B10.2	%-BRA = 25 %

2.3 Byggeområde G1 – Garasjer

Området skal nyttes til garasjer. Garasjene skal utformes slik at det settes av 5 m² til sportsboder pr. tilknyttet boenhet. Garasjene skal ha takvinkel lik tilhørende boligbebyggelse. Bebyggelsen skal plasseres som vist i plan.

§ 3 Friområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

Friområder skal tilrettelegges iht. godkjent utomhusplan. Terreng og vegetasjon i friområdene skal ikke skades ved opparbeiding av byggeområder og trafikkarealer. Lekeplasser og bane skal opparbeides i tråd med kommunens retningslinjer (jfr. Pbl § 69). Tilgjengelighet for funksjonshemmede skal ivaretas der terrenget tillater det.

Deler av friområdet FR1 nord for FA1 kan benyttes som midlertidig riggplass i anleggsperioden.

§ 4 Spesialområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

4.1 Friluftsområder

Det avsettes sammenhengende områder til friluftsområder. Det avsettes også et område i elva til friluftsområde (i vann). Terreng og vegetasjon i friluftsområdene skal ikke skades ved opparbeiding av byggeområder og trafikkarealer. Det tillates utplassering av forankringsbolter i fjell/stein langs elva ved avsatt område for båtplasser.

Det tillates ikke bruk av motordrevne båter i friluftsområdet i Øverrokilen.

4.2 Friluftsområder – Bevaring av landskap og vegetasjon

Det settes av områder innenfor friluftsområdene hvor både landskap og vegetasjon skal bevares.

Terrenginngrep, hogst og eller andre tiltak i disse områdene kan kun utføres i henhold til godkjent utomhusplan. Slik utomhusplan skal avklare hvordan tiltakene påvirker områdenes hovedfunksjoner.

Områdenes hovedfunksjoner:

- Vegetasjonen i BEV1 skal være en visuell buffer mellom bebyggelse på B7 og badeplassen i Øverrokilen, og skal begrense silhuett virkningen av bebyggelsen ovenfor og minimalisere innsyn til badeplassen.
- Vegetasjonen i BEV2 skal bidra til å begrense erosjon fra bekken som går mellom bebyggelsen.

4.3 Anlegg for båtplasser

Det settes av et område til et anlegg for båtplasser i Øverrokilen. Anlegget skal ikke medføre andre inngrep i terrenget enn forankringsbolter i fjell/stein og bøyer i elva. Av hensyn til badende tillates ikke forankring av motordrevne båter i eller ved anlegget.

4.4 Frisiktsoner

Alle avkjørsler skal ha en frisiktzone på 4x25 meter. Frisiktsonen for enkeltavkjørsler skal vises på situasjonskart.

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 5 Fellesområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 7)

5.1 Felles avkjørsel og parkering

Det settes av områder til felles avkjørsler. Områdene skal opparbeides som vist på planen. Det skal settes av plass til parkering m.v. iht. bestemmelsene i § 2, samt i punkt 2.1.

- FA1 er felles for B1
- FA2 er felles for B2
- FA3.1 og FA3.2 er felles for B3
- Øvrige felles avkjørsler er felles for tilstøtende tomter

5.2 Felles lekeplasser

Felles lekeplasser skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

- FL1 er felles for B1 og B2
- FL3 er felles for B3

5.3 Felles grøntarealer

Felles grøntareal for B8.1 og B8.2 kan opparbeides, men kun iht. godkjent utomhusplan.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 25, 2. ledd)

6.1 Skole

6.2 Utbyggingsrekkefølge

Før utbygging av planområdet igangsettes, skal det foreligge en godkjent utbyggingsavtale mellom utbygger og Iveland kommune. Denne skal også omhandle forholdene rundt bygging av gang- og sykkelstier.

Sikring av eventuelle ustabile fjellpartier skal være gjennomført før det gis igangsettelsestillatelser.

6.3 Friområder og lekeplasser

Før det gis igangsettingstillatelser, skal følgende lekeplasser være ferdig opparbeidet.

- L1 skal være ferdig før igangsettingstillatelse for B7.1, B7.2 og B7.3.
- L2 skal være ferdig før igangsettingstillatelse for B3, B7.2, B7.4, B7.5 og B7.6.
- L4 skal være ferdig før igangsettingstillatelse for B5.1, B8.1, B8.2, B9.1, B11.1 og B11.2
- L5 skal være ferdig før igangsettingstillatelse for B6, B5.2, B9.2, B9.3, B9.4, B10 og B11.3
- L6 skal være ferdig før igangsettingstillatelse for B12.
- FL1 skal være ferdig før innflytting for B1 og/eller B2
- FL3 skal være ferdig før igangsettingstillatelse for B3

Lekeplass i L3 (akebakke) skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan innen det er gitt igangsettingstillatelse i 50 av boenhetene i planområdet.

S1 med bane, samt omkringliggende friområde skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan innen det er gitt igangsettingstillatelse i 75 av boenhetene i planområdet.

Vedtatt i kommunestyret 27.1.2010 som sak 3/10.

Endret i tjenesteutvalget 26.05.2021 som sak 16/21



Eiendom:

Bjørnehatten, 4724 Iveland

Gnr. 12 Bnr. 107 og Gnr. 12 Bnr. 96 i Iveland kommune

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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

Signatur

Dato/sted

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.

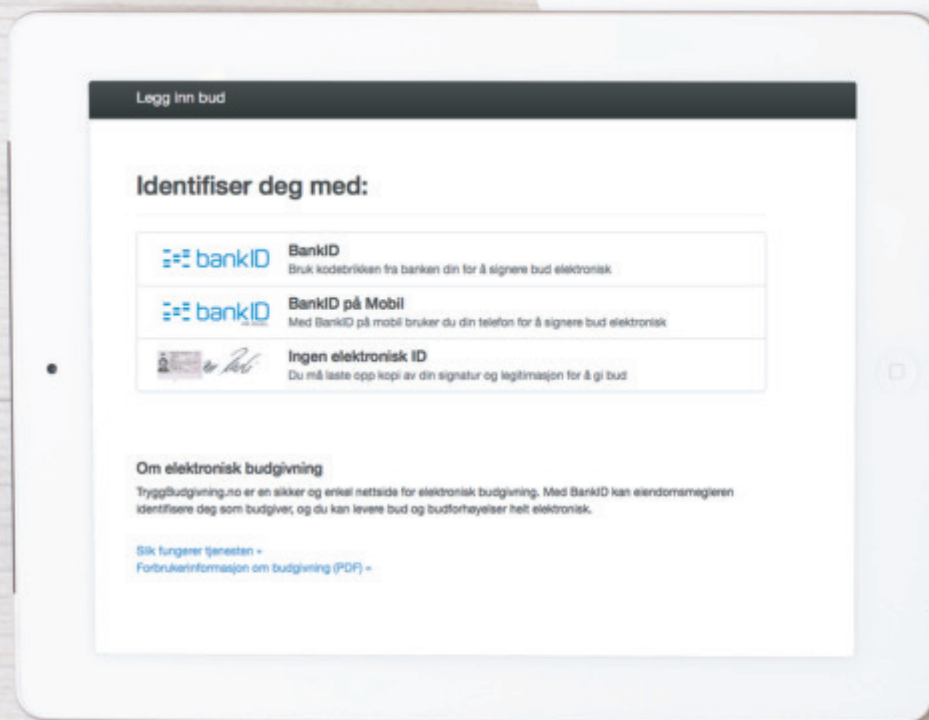
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

[illegible]



SØRMEGLEREN

KRISTINA OMDAL | Eiendomsmegler | 99 56 53 22 | kristina.omdal@sormegleren.no

VENNESLA | Venneslamoen 10 | 38 02 22 22 | sormegleren.no