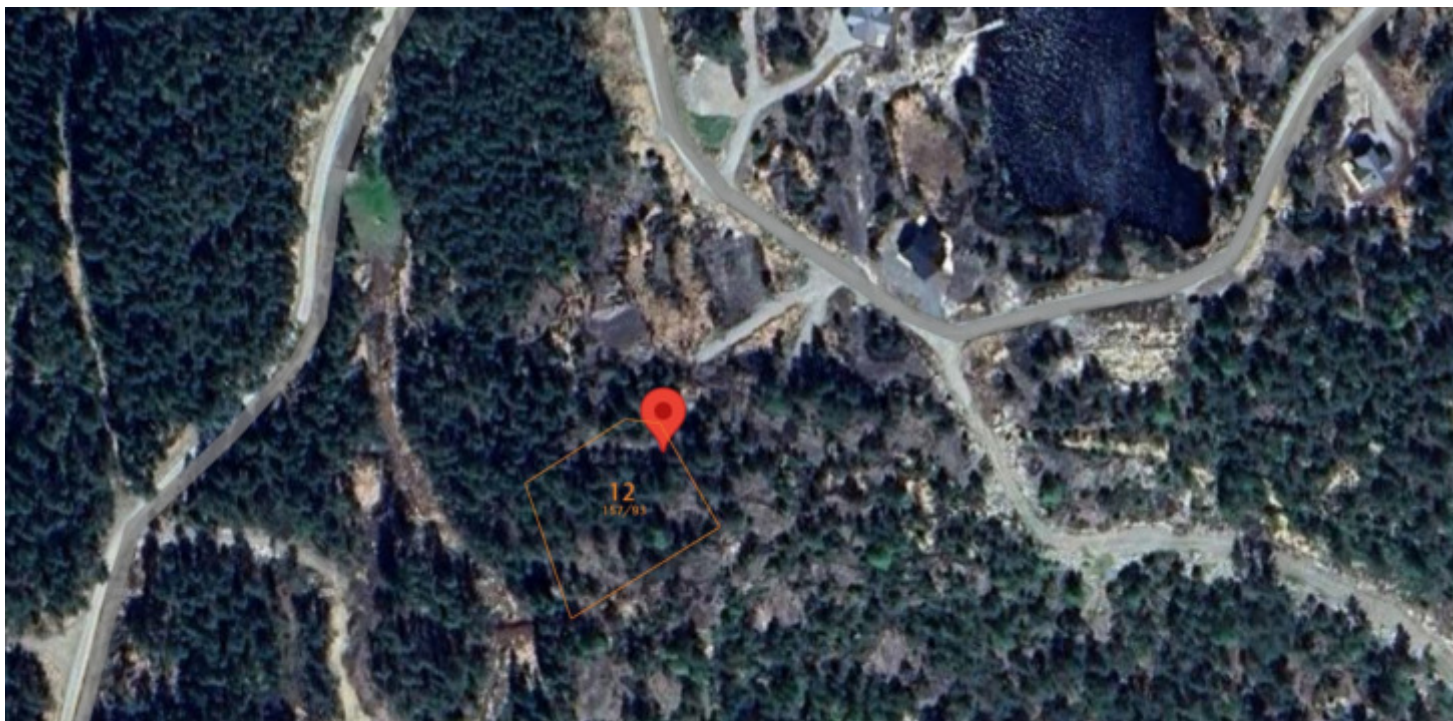


VATNESTRØM

SKORETJØNNHEIA 12

Oggevatn Hyttegrend | Ubebygd tomt i fantastiske omgivelser | Flott innlandsnatur | Badevann |



Prisantydning: 585 000,- + omk.

exbo



Meglers kommentar

Exbo Eiendomsmegling v/ Hanne Kristine Meiholt har gleden av å presentere en flott tomt på populære Ogge!

Flott hjørnetomt som har en solrik beliggenhet med flott utsikt mot Oggevann og Skreros. I Oggevann er det også gode fiskemuligheter. Kort avstand til tjernene som ligger midt i hyttefeltet. Tomta ligger i et nytt hyttefelt like ved et flott lite tjern som egner seg godt for bading. På vinterstid er det også ypperlige skøyteforhold.

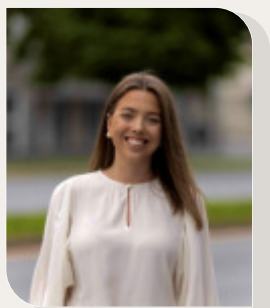
På vinterstid kjøres det opp skiløyper i nærområdet. Her kan du velge om du vil gå den lille runda på 3 km, eller fortsette slik at runda blir på over 10 km.

Det er ikke byggeklausul på tomta og alt er klargjort til vann og kloakk.

Husk påmelding

Velkommen til visning!

Adresse	Skoretjønnheia 12
Prisantydning	585 000,-
Omkostning	29 360,-
Totalpris	614 360,-
Tomt	1652 kvm



Kontaktperson i Exbo:
Hanne Kristine Meiholt

Telefon: 90 02 53 35
Mail: Hkm@exbo.no

INNHOOLD



EXBO SØRLANDET AS avd. Kristiansand
Markens gate 3A
4610 Kristiansand s
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4.** Salgsoppgave
- 20.** Budsjett
- 22.** Vedtekter Oggevatn
Hyttegend
- 26.** Årsmøtet 2024
- 32.** Kommuneplankart
- 34.** Oversiktskart
- 35.** Reguleringsplankart
- 37.** Egenerklaering
- 41.** Vegstatuskart
- 42.** Eiendomskart
- 44.** Reguleringsplanforslag
- 46.** PlanRapport
- 48.** Regulering
- 53.** Boligkjøperforsikring
- 55.** Budskjema



Adresse

Skoretjønnheia 12
4730 Vatnestrøm

Kontaktperson

Hanne Kristine Meiholt,
Mob: 90 02 53 35

Type eiendom

Hyttetomt

Matrikkel

Gnr. 157 bnr. 93 i Birkenes kommune

Oppdragsnummer

1-24-0474

Hjemmelshaver

Roy Arne Drangsholt
Silje Bjørnarå Drangsholt

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Beliggenhet

Nydelig beliggenhet med utsikt til de to tjernene som ligger midt i hyttefeltet. Hytta ligger i et nytt hyttefelt like ved et flott lite tjern som egner seg godt for bading. På vinterstid er det ypperlige skøyteforhold. Kort avstand til oppkjørte skiløyper.

Tomt

Eiet tomt på 1652 kvm.
Tomten grenser til friluftsområde og område for anlegg og drift av kommunaltekr.
Et areal på 2kvm på tomta er

friluftsområde.

Obs: Bildene med tomtegrensene er kun omtrentlige.

Råtomt.

Se reguleringsplankart i salgsoppgaven og under punktet reguleringsforhold.

Tomten kan fritt besikttiges.

Tomten leveres slik den står i dag.

Selger kommer ikke til å foreta videre opparbeidelse av eiendommen.

Tomten leveres som grovtomt.

Det er kjøpers ansvar å søke kommunen godkjenning for oppføring av bygg på eiendommen.

Parkering

Etableres på egen tomt

Reguleringsforhold

Kommuneplaner Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 20170005

Navn Kommuneplanens arealdel
Birkenes 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.03.2020

Bestemmelser-

<https://www.arealplaner.no/4216/dokumenter/315/>

Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20kommuneplanens%20arealdel%202020-2032.

Delarealer

Delareal 1 653 m

Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

OmrådenavnBFR34

Reguleringsplaner Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 20090005

Navn Skåretjønnheia

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.01.2011

Bestemmelser-

<https://www.arealplaner.no/4216/dokumenter/160/rb20090005.pdf>

Delarealer

Delareal 1 651 m

Formål Fritidsbebyggelse

Delareal 2 m

Formål Friluftsområde

Feltnavn FRILUFTSOMRÅDE

Reguleringsplan Skåretjønnheia, del av

gnr. 157, bnr. 9 i Birkenes kommune

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet

datert

17.09.08, revidert 08.05.09.

Formål: Fritidsbebyggelse

Vei, vann, kloakk

Offentlig vann og kloakk.

Tomta er ikke tilkoblet vann og kloakk, men selger opplyser om at det er klargjort for vann og avløp.

Det må påregnes påkoblingskostnader her.

Se nettsiden til Birkeland kommune for å beregne beløp.

Privat vei.

Kjøper må påberegne at det kan forekomme utgifter til felles vedlikehold av vei.

Samt at det må opparbeides vei inn til

tomten. Planlagt 20 m bredde.

Offentlige avgifter

Informasjon om kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon foreligger ikke.

Birkeland kommune har eiendomsskatt som blir beregnet ut fra ligningsverdien på boligen. Da eiendommen ikke er bebygd foreligger ikke eiendomsskattens størrelse.

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst:

1866/900122-1/37 Erklæring/avtale
05.12.1866
Bestemmelse om regulering av innsjø/
vann/elv
Tgl. påny 22.10.1927.
Overført fra: 4216-157/9
Gjelder denne registerenheten med flere

1876/903531-1/37 Erklæring/avtale
12.10.1876
Rettighetshaver Fellesfløtninga i Topdals
vassdrag
ang. bruk av en lastebom m.v..
Overført fra: 4216-157/9
Gjelder denne registerenheten med flere

1887/900068-1/37 Utskifting
23.05.1887
Overført fra: 4216-157/9
Gjelder denne registerenheten med flere
1925/900100-1/37 Utskifting
06.07.1925
Overført fra: 4216-157/9
Gjelder denne registerenheten med flere

1966/201408-1/37 Rettsbok
18.11.1966
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: 4216-157/9
Gjelder denne registerenheten med flere

1976/479-1/37 Jordskifte
29.01.1976
Overført fra: 4216-157/9
Gjelder denne registerenheten med flere
1980/633-1/37 Jordskifte
29.01.1980
Overført fra: 4216-157/9
Gjelder denne registerenheten med flere

1989/1166-2/37 Bestemmelse om
vannrett
01.03.1989
rettighetshaver:Knr:4216 Gnr:157
Bnr:50
Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: 4216-157/9
Gjelder denne registerenheten med flere

2003/6668-1/37 Bestemmelse om veg
29.10.2003
rettighetshaver:Knr:4216 Gnr:157
Bnr:58
rettighetshaver:Knr:4216 Gnr:157
Bnr:59
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra
bygningrådet
Overført fra: 4216-157/9
Gjelder denne registerenheten med flere

2006/594280-1/200 Elektriske
kraftlinjer
30.11.2006
Rettighetshaver:GLITRE NETT AS
Org.nr: 982974011
Bestemmelse om ryddebelte
Overført fra: 4216-157/9
Gjelder denne registerenheten med flere

2013/788883-1/200 Jordskifte
18.09.2013
Jordskiftesak 0900-2013-0008 Skrerøs
Aust-Agder jordskifterett
Overført fra: 4216-157/9

Gjelder denne registerenheten med flere
2014/265386-1/200 Jordskifte
01.04.2014
Sak nr. 0900-2013-0048 Skrerøs -
omfang av veirett.
Aust-Agder jordskifterett
Overført fra: 4216-157/9

Gjelder denne registerenheten med flere
2017/887604-1/200 Bestemmelse om
nettstasjon
17.08.2017 21:00
Rettighetshaver:GLITRE NETT AS
Org.nr: 982974011
Overført fra: 4216-157/9
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/887617-1/200 Bestemmelse om
jordkabel/jordkabelanlegg

17.08.2017 21:00
Rettighetshaver:GLITRE NETT AS
Org.nr: 982974011
Overført fra: 4216-157/9
Gjelder denne registerenheten med flere

Konsesjon

Kjøper plikter å undertegne
egenerklæringsskjema vedrørende
konsesjonsfrihet.

Finansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad
sparebank! Dette skal du som kunde
tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best
mulig vare på hverandres og felles
kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha
de mest fornøyde kundene på Sørlandet!
La oss sammen se på totalbildet ved kjøp
og finansiering av eiendom!

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å ikke tegne
boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den
største økonomiske investeringen i livet
og ikke noe du gjør hver dag. Vet du
hvilke rettigheter du har som boligkjøper
og vet du når du har et rettmessig krav
dersom uforutsette problemer dukker
opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger
informasjon om Boligkjøperforsikring
fra HELP Forsikring AS.
Boligkjøperforsikring er en
rettshjelpsforsikring som gir trygghet og
profesjonell juridisk hjelp dersom det
oppdages uventede feil eller mangler ved
boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte
materiell eller på help.no

Ligningsverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register.

Velavgift

Velavgift: Det betales et årlig beløp på kr. 2 400,- i året til Oggevatn Hyttegrend Vel.

Den dekker årskontigen, sommervedlikehold og ekstra vinterdrift.

Prisene vil vareiere dersom det blir bygd hytte på tomten. Se vedlagt budsjett i salgsoppgaven.

Det foreligger vedtekter, budsjett og referat fra styremøte til Oggevatn hyttegrend vel som kan ses hos megler.

Andre opplysninger

Det er ihht selger lagt opp til fiber i området.

For mer informasjon kontakt megler

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, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan 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. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. 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 vedlagt salgsoppgaven.

Hvitvasking

Iht. Lov av 6. mars 2009 om tiltak mot
hvitvasking og terrorfinansiering er
eiendomsmeglere pålagt å foreta
legitimasjonskontroll av kunden og/eller
eventuelle rettighetshavere til objektet.
Dersom legitimasjonskontroll ikke kan
gjennomføres, har megler plikt til å
stanse transaksjonen. Dersom kjøper
ikke medvirker til at
legitimasjonskontroll kan gjennomføres,
har megler plikt til ikke å gjennomføre
det økonomiske oppgjøret mellom
partene. Ved mistanke om at
transaksjonen har tilknytning til en
straffbar handling, kan megler stanse
gjennomføringen av transaksjonen.
Megler har dessuten plikt til å undersøke
nærmere/melde ifra til Økokrim ved
indikasjon på mistenkelige transaksjoner
uten at selger og kjøper underrettes om
dette.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at
interiørtegningene som ligger vedlagt
prospektet er skissetegninger utarbeidet
av Exbo og viser hvordan boligen er
benyttet i dag. Tegningene er ikke
målsatt eller juridisk bindende men kun
ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny
eier. Hvis kjøper ikke ønsker en
hjemmelsoverføring av eiendommen til
seg, må det tas forbehold om dette i
budet.

Meglere vederlag og utlegg

Oppgjørsgebyr (Kr.6 000)
Kommunale opplysninger (Kr.1 648)
Internett annonsering(Finn.no/
Exbo.no/Facebook) (Kr.10 900)

Panterett med urådighet - Statens
Kartverk (Kr.500)
Presentasjonspakke (Kr.17 900)
Servitutter x 2 (Kr.480)
Spørregebyr elektronisk grunnbok
(Kr.576)
Provisjon (forutsatt salgssum: 0,-)
(Kr.30 000)
Totalt kr. (Kr.68 004)

Prisantydning

585 000,-

Beregnet totalkostnad

585 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
13 500,- (Boligkjøperforsikring HELP
(valgfritt))
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
14 620,- (Dokumentavgift (forutsatt
salgssum: 585 000,-))

29 360,- (Omkostninger totalt)

614 360,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun
tinglyses ett pantedokument og at
eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om at
forsikringsselskapet kan gjøre endringer
i forsikringspremien.

























Budsjett. Oggevatn Hyttegrend Vel - 2024/2025

Totalt

Sommervedlikehold

OHV
OHV

Ekstra kost Vinter 23-24. Faktura:	33000
Kontigent	1000

LGR
LGR
LGR
LGR

Skrapring	8250
Støvdemående middel	4200
Påføring av støvdeming	3850
Kantslott	5500

10312,5	ink mva
5250	ink mva
4812,5	ink mva
6875	ink mva

SUM

5812,5	FAKTURA
5850	

Sommervedlikehold sum hytter
Sommervedlikehold PR. Hytter
Sommervedlikehold sum tomter
Sommervedlikehold PR. tomter

69750	ink mva
5812,5	ink mva
28500	ink mva
2375	ink mva

2375	
2400	

VINTERVEDLIKEHOLD

LGR
LGR

1000
1250

Fast. Rigg/Maskin	1250
Kostnad Pr. Hytte	1562,5

LGR	Brøytestikker 250 Pr hytte	1100	
LGR	strøsand		880
OHV	Estimert variabel kost	1250	500
OHV	OHV avrundning	12,5	1000
			10
	Vintervedlikehold Sum	5800	4640
			5800

Vintervedlikehold total

"Fast" inneholder 1 time vinervedlikehold pr hytte a kr 1250 samt fastsum 1000

Innbetaling fellesutgifter (kontingent) Avklares Åsmøte

Hytte	Tomt		
		11613	2375
		11650	2400

Totalt pr år:

Avrundet

Tomt	12
Hytte	12
Grunneier	1
Utbygger	1
Totalt	26

Grunneier tar andel av 1 hytte i hht avtale. Krediteres faktura OHV
Utbygger tar andel av 1 hytte i hele bygge perioden.Krediteres faktura OHV

Vedtekter

Foreningens navn: Oggevatn Hyttegrend Vel

Stiftet 26. august 2022

1. Formål

Oggevatn Hyttegrend vel er en partipolitisk nøytral forening som har til formål er å ivareta medlemmenes og velområdet felles interesser i den utstrekning vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Velforeningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles areal / eiendom. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

Velforeningen skal i sitt arbeid bidra til en balansert utvikling ved å arbeide for gode oppvekstvilkår og bomiljøer og bidra til at det tas natur- og miljøhensyn i utviklingen av området.

Vellet tar opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet. eventuelt i samarbeid med andre foreninger og organisasjoner i området.

Velforeningen representerer befolkningen i sitt område overfor kommunen, media, grunneier og andre offentlige instanser. Foreningen skal ivareta velområdet interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor andre instanser og er medlemmenes talerør utad i saker som vedrører området og medlemmenes interesser. Samt forvalte avtale om vegrett inngått med grunneier datert 01.08.2008

Velforeningen skal opprettholde en jevnlig kontakt med kommunale organer og holde seg orientert om de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt.

Vellet skal arbeide for et godt forhold til andre foreninger, grunneier og organisasjoner i distriktet og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

2. Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

3. Medlemskap

Enhver eier av fritidsbolig/tomt til fritidsbolig i det geografiske området til Oggevatn Hyttegrend vel med felles adkomstvei/fellesområder, er pliktig medlem i foreningen.

Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntre fra og med overtagelse av eiendommen.

Velforeningen registrerer navn på eier av eiendommen gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter. Velforeningen skal slette informasjonen når det ikke lenger er behov for den. Frem til feltet er fult utbygd representerer utbygger ikke-solgte tomter i saker som er relevante for disse. Om et medlem i vellet kun eier tomt, men ikke har bygd hytte, skal medlemmet fritas fra å betale for vintervedlikehold av veien – frem til det er gitt «IG» (igangsettingstillatelse) for bygging av hytte på tomte.

4. Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og de vedtak som ligger i budsjettet for kommende periode

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/ krav etter vedtak fra årsmøtet:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven)
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarhet til disse organer og bortfall av vedtatte tjenester som fellesantenne m.v.

Styret kan etter vedtak i årsmøtet benytte rettslig inndrivning.

5. Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av *mars* måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen 3 uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har i utgangspunktet mer enn en stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt.

Årsmøtet ledes av vellets leder eller en møteleder valgt av årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, 2 til å undertegne protokollen
3. Styrets beretning
4. Årsregnskap med revisjonsberetning
5. Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Innkomne forslag
7. Valg av :
 - a. Leder

- b. Styremedlemmer
- c. Varamedlemmer
- d. Revisorer for 1 år
- e. Valgkomite med 2 medlemmer for 1 år

Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert sendes samtlige medlemmer.

Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Varamedlemmer og revisorer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under foreningens normale formål, jfr. også «lov om sameige».

Revisorene og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet, men beretning og innstilling skal være tilgjengelig for styret og medlemmene minst en uke før årsmøtet.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 medlemmer kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 7 Innkallingsfristen er minst 14 dager.

8. Medlemsmøter

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

9. Styret

Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen i samsvar med vedtekter og årsmøtets beslutninger.

Styret skal bestå av

- Leder
- Sekretær
- Kasserer
- Varamedlem

Styret konstituerer seg selv.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eiendom.

Styret trenger årsmøtes samtykke for å påta forpliktelser på vegne av foreningen over kr 50.000,-.

Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmet kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres.

Alle medlemmene har rett til innsyn i vedtak for følger av protokollene fra styremøtene. Medlemmer kan be om begrunnelse for vedtaket. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor dette har særinteresser.

Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode.

10. Regnskap og revisjon

Regnskapsåret følger kalenderåret.

11. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.

12. Forholdet til annen lovgiving

I den utstrekning disse vedtektene ikke inneholder avvikende bestemmelser, skal lov om sameie av 18. juni 1965 til anvendelse, direkte eller indirekte, for tilfeller som er regulert i nevnte lov.

Referat årsmøtet 2024 for året 2023

Sted: Gården til Lars Gunnar

Dato: 05.04.2024 fra 18.00 -19.30

Tilstede: Geir Heddeland, Lar Gunnar Retterholdt, Erik Wolden Dvergsnes, Per Gunnar Skårdal, Lene Skårdal, Inger Nilsen, Øystein Nilsen, Henrik Bøhn og Maritha Aamdal

Sakslistedetaljer:

- 1: Åpning
- 2: Konstituering
- 3: Årsmelding 2023
- 4: Budsjett 2024
- 5: avstemning
- 6: Valg
- 7: Innkommende saker

1. Åpning

Styreformann Geir ønsker velkommen, og beklager at ikke den endelige saklisten ble sendt ut, alle får utdelt saklisten.

2. Konstituering

Referent: Styret innstiller Maritha Aamdal, nestleder/kasserer.

Signering av protokoll: Inger og Øystein Nilsen

Tellekorps: Lene Skårdal

Møteleder: Styret innstiller styreformann Geir Heddeland

3. Årsmelding 2023

Oggevatn hyttegrend vel er en Partipolitisk nøytral forening, som har til formål å ivareta medlemmenes og velområdet felles interesser i den utstrekning vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Oggevatn hyttegrend vel består i dag av 24 medlemmer.

Styret som ble valgt på stiftelsesmøte 26.08.2022

Leder: Geir Heddeland

Nestleder/Kasserer: Maritha Aamdahl

Styremedlem: Ole Ingebret Olsen

Styremedlem: Stein Aslak Isaksen

Styret har hatt 3 styremøte i tillegg til samtale med utbygger/grunneier.

Referent i 2023 har vært Maritha Aamdahl, som også har vært kasserer

Øvrige Styreaktiviteter:

Styre har siden oppstart av vellet hatt store utfordringer rundt innbetalinger av kontingent og vedlikeholdsutgifter fra alle medlemmer. Dette medfører at vi ikke får betalt våre utgifter innen våre frister, samt mye ekstraarbeid. Styret har et godt samarbeid med Grunneier/utbygger rundt dette, men vi kan ikke ha det slikt på sikt. Så i tillegg til tiltakspunkter under har styret kommet med ønske om endring av vedtekter og justering av kontingent (se punkt 5. samt innkommende saker s1)

- Styret har inngått avtale rundt elektronisk fakturaprogram.
- Videre har det arbeidet med en omforent avtale med utbygger/grunneier når det gjelder vedlikehold og kostnader rundt dette.
- I tillegg til valgt styre, deltar Utbygger/Grunneier ved behov/ønske.

4. Budsjett

Alle får utdelt budsjettet, Geir tar en gjennomgang og forteller om utfordringene vi har hatt i forhold til å få inn noen av pengene, samt at i forrige regnskap lå det en feil i forhold til utregningen av fradraget til Lars Gunnar.

Dette er rettet opp i, og Geir viser i budsjettet at dette er gått opp litt og MERK at her sakl det stemmes over kontigenten igjen. Se vedlagt budsjett
Vi fastsetter at Sommervedlikehold samt vel kontigenten senders ut 20 April og
Vintervedlikeholdet sendes ut 1. Oktober.

Som tidligere skal Hyttetomter som ikke er påbegynt betale
sommervedlikehold samt kontigent. Mens påbegynte og ferdige hytter betaler
begge fakturaer.

5. Avstemning

Avstemning ang kontigenten,

Alle tomte/hytteiere har 1 stemme. Det skal stemmes over følgende 2
kontingent beløp:

Alt.1 750 kroner

Alt.2 1000 kroner

Lene teller over, og registrerer 6 stemmer for alternativ 2 samt 1 stemme for
alternativ nr 1. Dermed økes kontigenten til 1000 kr
7 medlemmer var tilstede og stemte av 24 medlemmer.

6. Valg

Styremedlem: Ole Ingebret Olsen. – PÅ Valg

Styremedlem: Stein Aslak Isaksen – PÅ Valg

Tusen takk for innsatsen til Ole og Stein. Vi ønsker Øystein Nilsen og Per
Gunnar Skårdal inn som nye styremedlemmer, Valgt inn for 2 år

7. Innkommende saker:

s1. Endring av vedtekter: Styre ønsker å justere punkt 4. Kontingent,
Kulepunkt 4.

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsåret utgang.
kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/krav etter vedtak fra årsmøte:

Endres til: Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen fakturaforfall, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/krav.

- Ingen innvendinger, sendes til advokaten slik at vedtektene oppdateres.

s2. Egne brøyteavtaler: Styre ønsker å sjekke mulighet for at hver hytteeier kan inngå egen brøyteavtale for sin tomt.

Svar Utbygger: Mulig for Lars Gunnar dette, men etter litt prating i møtet er vi enige om å fortsette som før. Lars Gunnar prøver å holde utgiftene nede, i år har det vært en lang og hard vinter med snø og regn osv.

s3. Plan for vei til Lølands fjorden: hvilke planer som foreligger for «veien» ned til Oggevatn/Lølands fjorden (altså den bratte bakken). Det har vært snakk om at den skal kjøres til mer tilgjengelig / mer fast dekke.

Svar utbygger: Lars Gunnar har en plan og et ønske om oppgradere, han ønsker å knuse stein fra den nye tomten å legge i bakken slik at fremkommeligheten blir litt bedre . Snakket om bryggeanlegg der nede så er planen å søke kommunen men at han avventer at det først blir sendt en søknad for bryggeanlegg nede med gårdene, det kan være lettere å få gjennom hvis den går gjennom først. Det er ingenting i veien for at hytteeiere tar seg til rette der nede med kajakk og slike ting, presseninger og slik må man ordne selv. Fremdeles ikke noe helt konkret her enda, men noe er i lufta. Håper på i sommer men det kan han ikke love. Men man kan lage en moring eller andre ting. Meldlemmene på møtet er positive til dette.

S4. Oppstilling Kajak: Det ønskes kajak eller to liggende i bunnen av bakken – og på sikt hadde det vært flott om det fantes noe opplegg (fortøyning/presenning el.l.) for noe slikt der nede.

Svar utbygger: Se svar over her, hytteeiere kan ta seg til rette her og bruke området slik de ønsker.

S5. Infor på FB: Det ønske at FB siden ble mer benyttet til å spre info om f.eks. brøyting, generell info, skispor etc. LG kjørte jo og opp flotte skispor i vinter.

Jeg fikk sms – men det hadde kanskje vært smart om han informerte alle på FB gruppen? Bare et forslag?

Svar utbygger: Ikke veldig aktiv på facebook i utgangspunktet, men harn skal prøve å bli flinkere til å publisere på facebook når det er noe.

Styret har også fått inn forslag til dugnad: Fjerne de største trærne som vokser i den bratte bakken ned til Oggevatn/Lølands fjorden slik at det ikke gror til.

Svar Styre: Styret mener dette punktet ligger mot utbygger, og ikke noe som inngår i vellets dugnad.

Svar Utbygger: Lars Gunnar har planer om å fjerne litt trær nedover, men sier også at dersom noen ønsker å gjøre det er det bare å gjøre det.

Ellers på dugnaden er planen å ferdigstille brygga, rydde stien og lage benk dersom det er materialer igjen til dette da vi ønsker en benk langs stien oppe på fjellet. DUGNADS DAG: 11 Mai kl 11.00

S6. På møtet var det noen som lurte på stien i forhold til de tomtene som ligger ved fjellet midt i stien som går der i dag.

Svar Utbygger: Lars Gunnar sier at dersom hyttene blir liggende slik at stien går rett foran eller gjennom så vil han legge om stien, lage en ny sti.

Styret takker for tilliten i 2023

MVH (på vegne av hele styret)

Geir Heddeland

VEDLEGG: Budsjett 2024



Eiendom: 157/93
Adresse: Skoretjønnheia 12
Utskriftsdato: 25.09.2024
Målestokk: 1:2000



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.

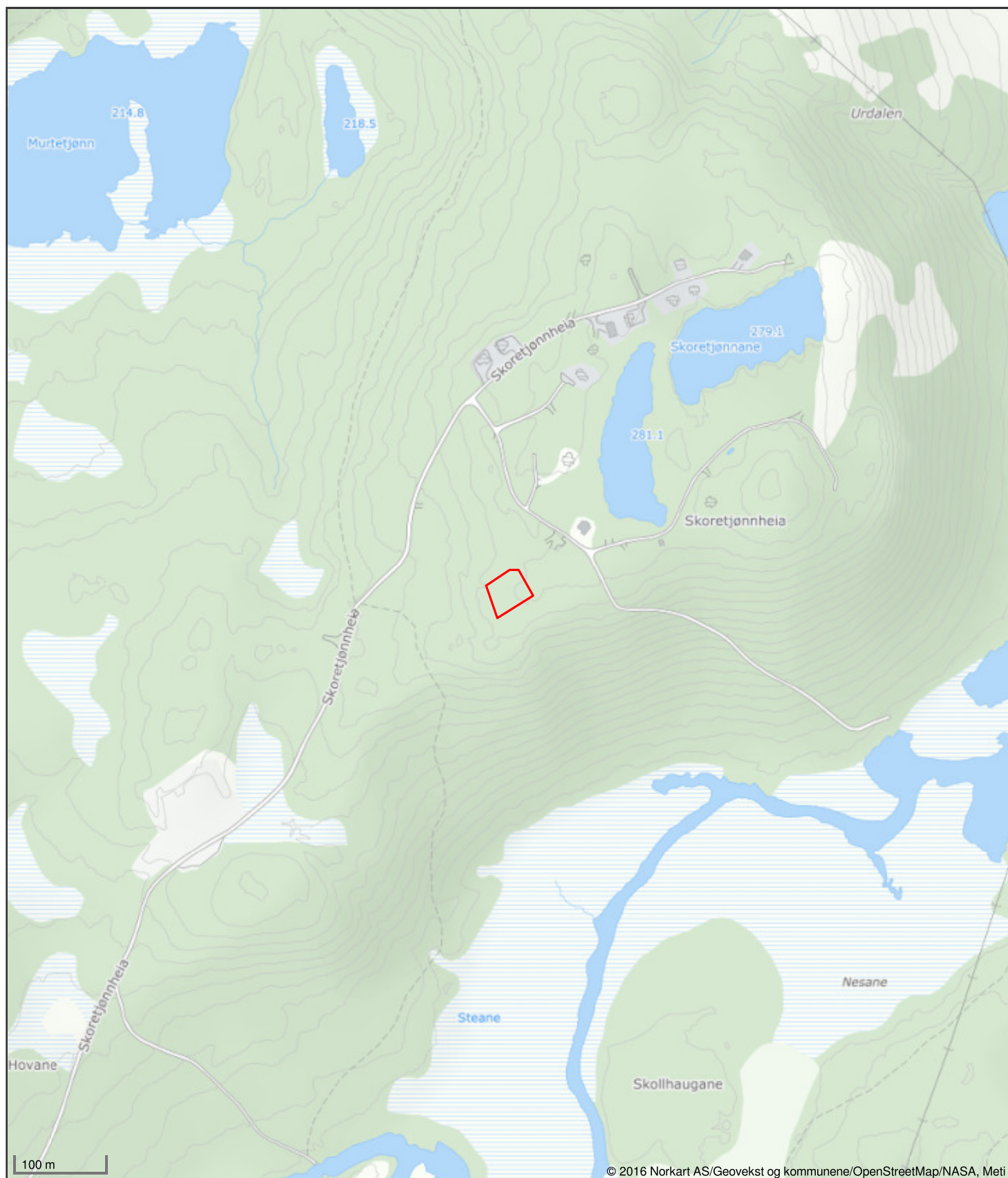
Tegnforklaring

Innspill

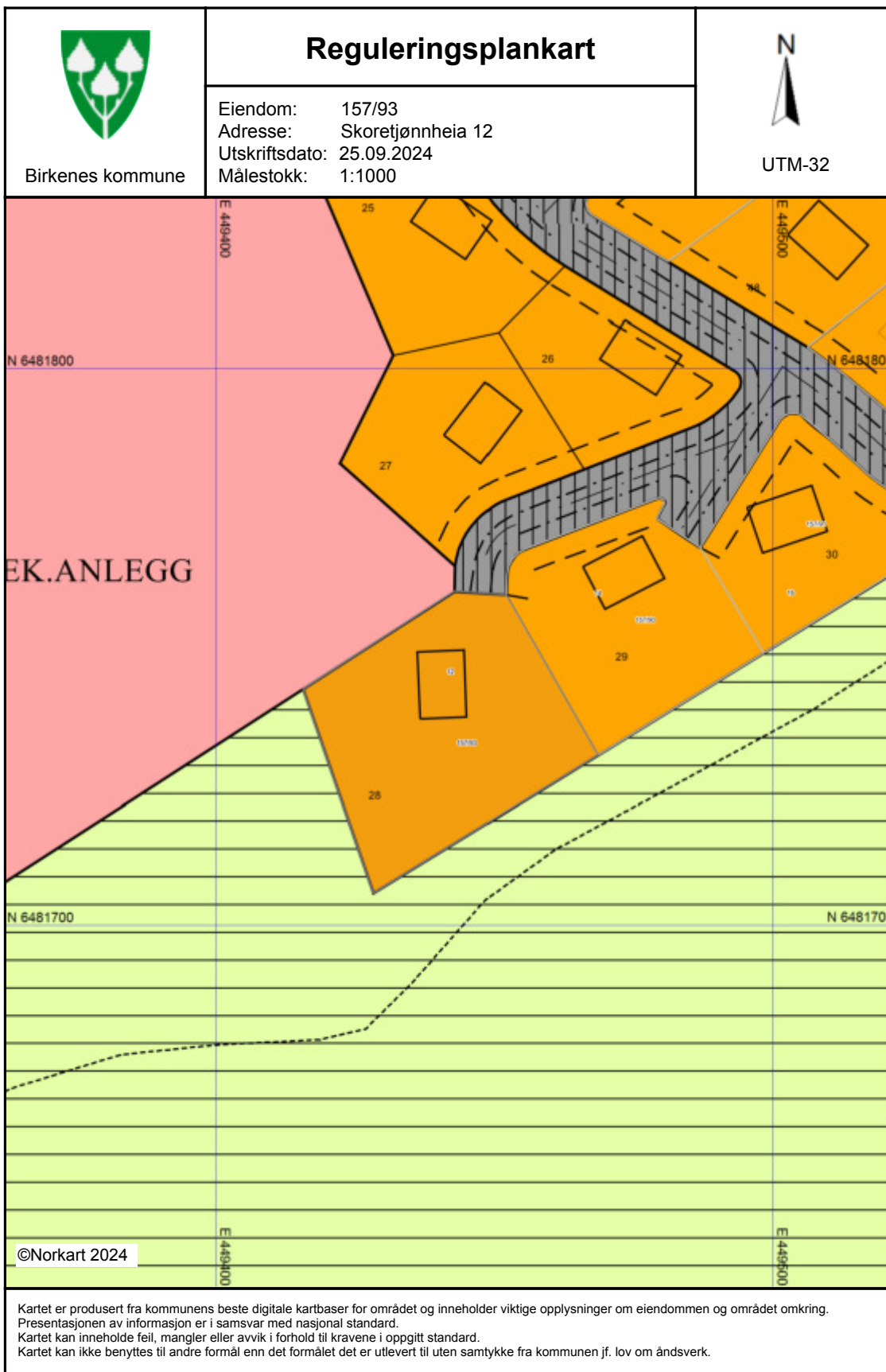
-  Faresone grense
 -  Faresone - Flomfare
 -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
 -  Angitthensyngrense
 -  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
 -  Fritidsbebyggelse - nåværende
 -  LNFR-areal - nåværende
 -  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Grense for arealformål
 -  Jernbane - nåværende



Oversiktskart for eiendom 4216 - 157/93//



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.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatørstasjon)
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift plantilbehør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1240474	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Roy Arne Drangsholt	Silje Bjørnara Drangsholt
Gateadresse	
Skoretjønneha 12	
Poststed	Postnr
Vatnestrøm	4730
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Arne Drangsholt	eba2ab99288f6d992e0067 fd49b0b47c59550c58	27.09.2024 14:14:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

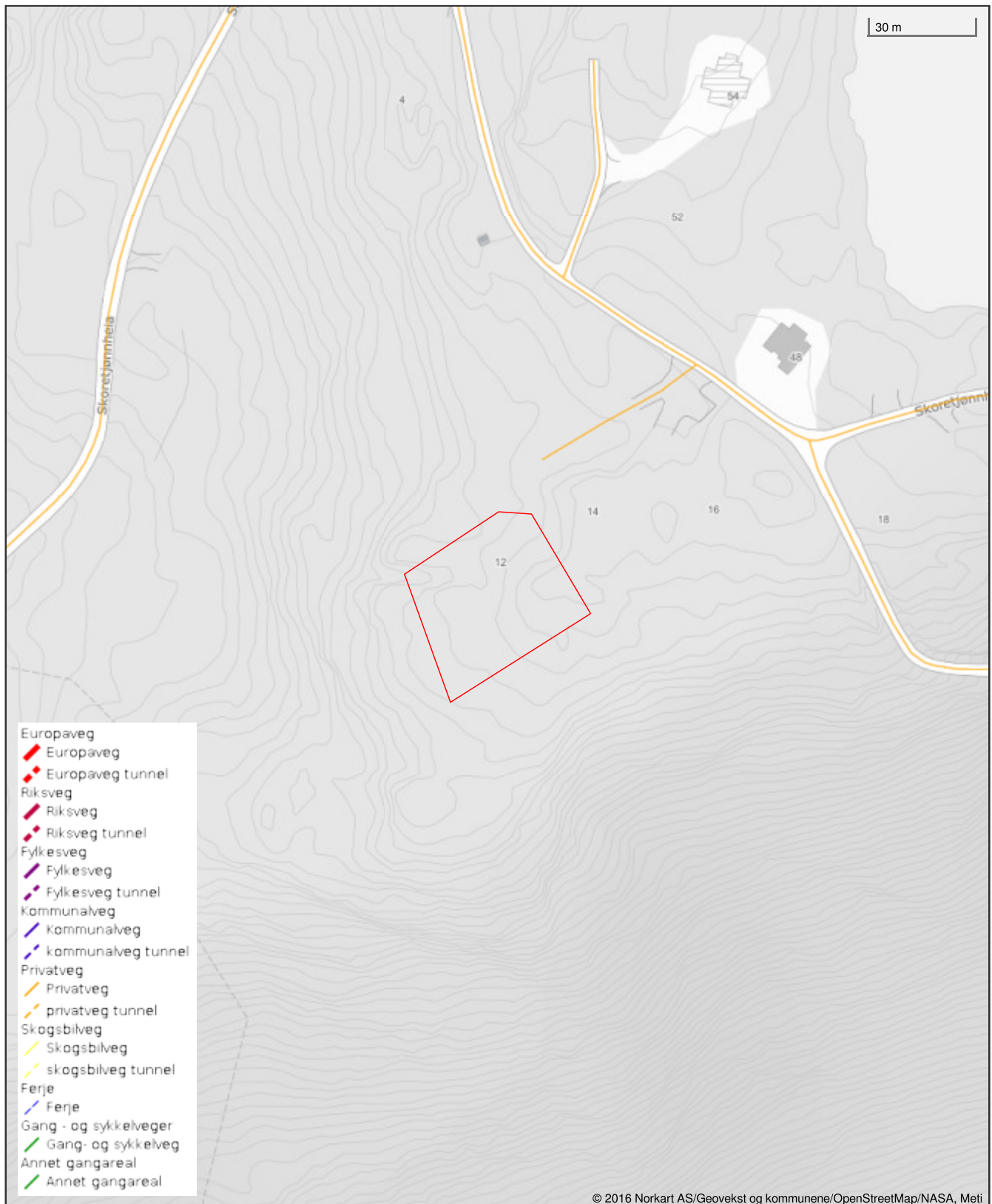
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Bjørnarå Drangsholt	e55e1ee43e49e999a2d3cd1 d6dfa348f4a76d342	27.09.2024 14:16:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1240474

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



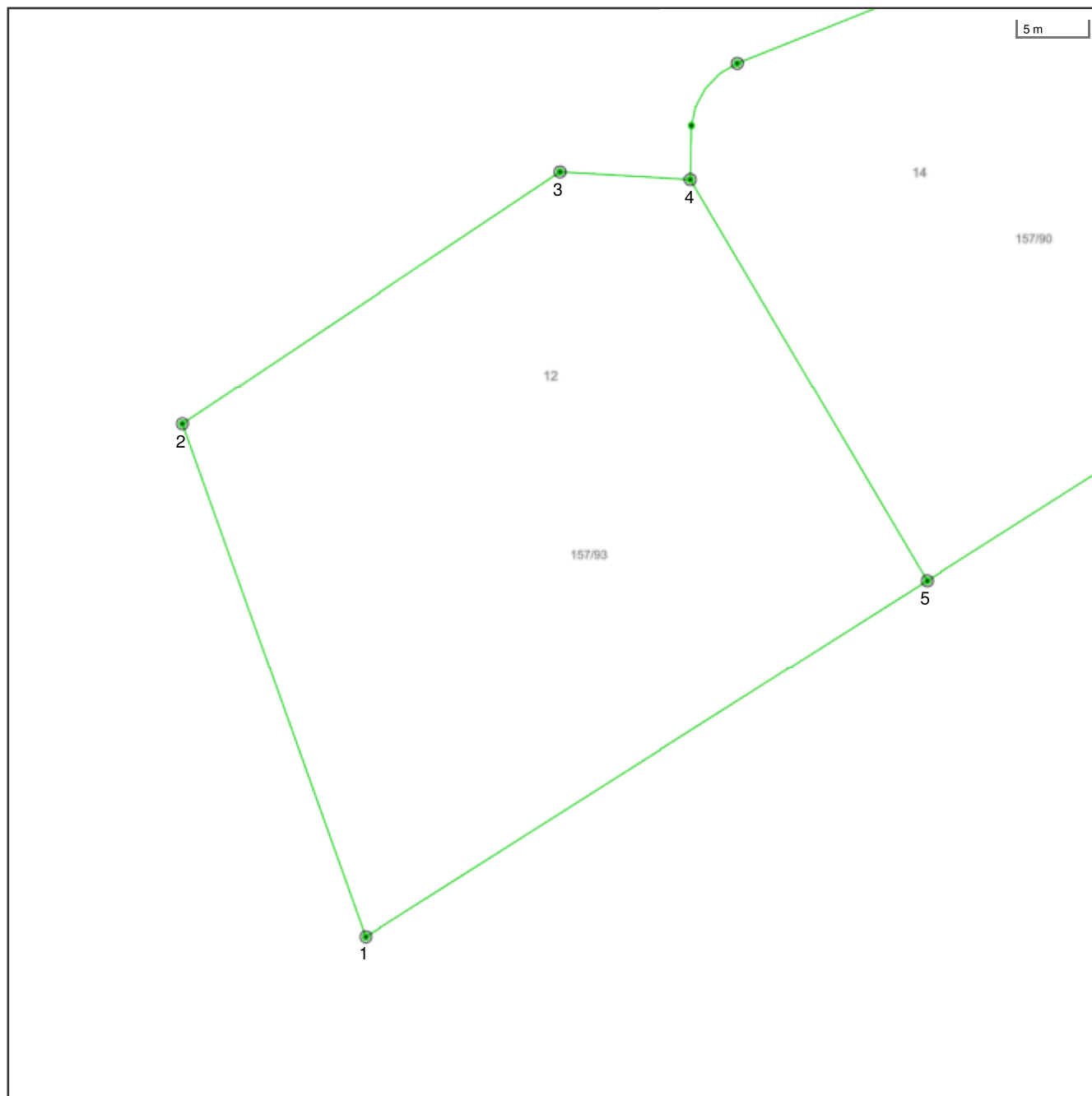
Vegstatuskart for eiendom 4216 - 157/93//



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.



Eiendomskart for eiendom 4216 - 157/93//

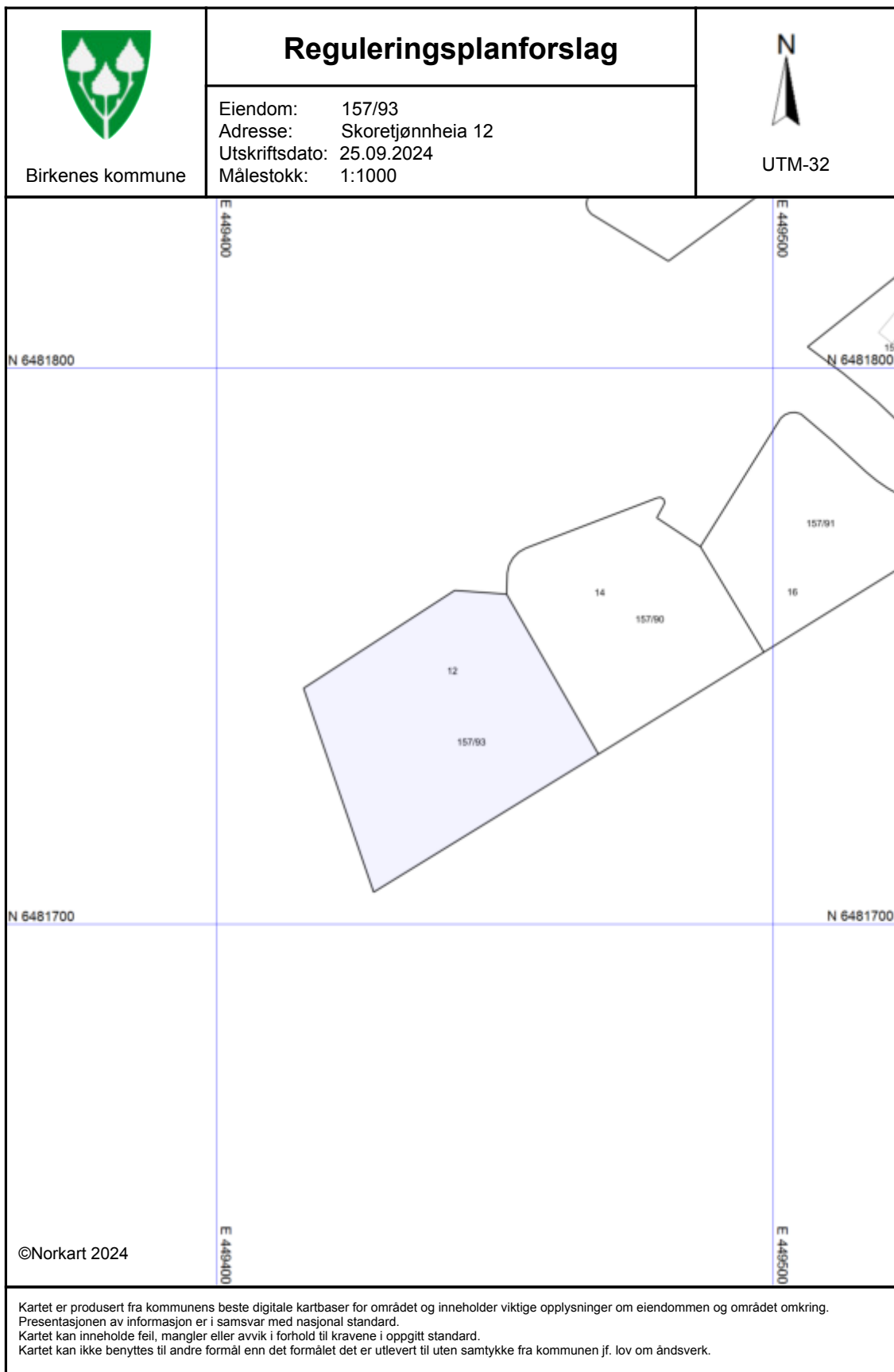


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 652,80 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6481729,99	Øst	449439,55
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6481705,78	449428,21	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			47,41	
2	6481742,46	449415,62	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			38,78	
3	6481760,06	449442,78	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			32,36	
4	6481759,39	449452,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			9,34	
5	6481730,61	449468,6	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			33,17	



Tegnforklaring



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Birkenes kommune

Kommunenr.	4216	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	93	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skoretjønneheia 12, 4730 VATNESTRØM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170005
Navn	Kommuneplanens arealdel Birkenes 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.03.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4216/dokumenter/315/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20kommuneplanens%20arealdel%202020-2032.pdf
Delarealer	Delareal 1 653 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn BFR34

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090005
Navn	Skåretjønneheia
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.01.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4216/dokumenter/160/rb20090005.pdf
Delarealer	Delareal 1 651 m ² Formål Fritidsbebyggelse
	Delareal 2 m ² Formål Friluftsområde Feltnavn FRILUFTSOMRÅDE

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan Skåretjønneheia, del av gnr. 157, bnr. 9 i Birkenes kommune

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet datert 17.09.08, revidert 08.05.09.

Rækkefølgebestemmelser (Pbl. §26)

1. Det skal foreligge godkjent utslippssøknad og plan for vannforsyning, før utbygging på den enkelte tomt kan ta til.
2. Før det gis brukstillatelse til første fritidsbolig skal det være opparbeidet område for og etablert tilstrekkelig dimensjonert avfallsinnsamling (bod eller container).
3. Før det tillates fradelt tomter, skal krysset mellom rv. 405 og kommunal veg til Skreros utbedres i henhold til vegnormalene.

Fellesbestemmelser

1. Vann-, strøm- og avløpsanlegg skal være ferdigstilt og godkjent senest samtidig med at det blir gitt brukstillatelse til bygning. Rør og ledninger bør om mulig legges i samme trasé som veier.
2. Alle eiendommer skal til enhver tid benytte gjeldende renovasjonsordning i hyttefeltet og i kommunen.
3. Dersom det under arbeide i marka kommer frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet. ledd.

Nr. 1 Byggeområde (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)

1.1. Fellesbestemmelser

- a) Hovedbygning skal ha møneretning parallelt med høydekurvene eller fremherskende terrengformasjoner. Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i bygningsmiljøet i hyttefeltet.
- b) Synlig grunnmur, pilarer eller annen underbygning, skal utføres i mur, betong eller naturstein. Overflate på betongmurer skal pusses, slammes eller forblendes med naturstein. Åpent rom mellom pilarer skal forblendes med murstein, treverk eller naturstein.
- c) Byggegrep, adkomst, parkering og utomhusareal skal utformes og plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulige.
- d) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at byggegrep blir klargjort.

- e) Ikke utbygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming.
- f) All graving og sprenging skal utføres skånsomt. Områder som ikke benyttes til vei, parkering, byggegrunn og uteareal skal i størst mulig grad føres tilbake til opprinnelig utseende.

1.2. Fritidsboliger, Tomt 1 – 59

- a) Det er fastsett følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
 - 1) Hovedbygning skal plasseres slik at vedlagte x og y koordinat for den enkelte tomt i vedlagte koordinatliste kommer innefor bygningens grunnmur/fasade. For tomt 9 og 55 er det også bestemt egen Z-verdi for nivå på planert tomt. Vedlagt koordinatliste - datert 17.09.08.
 - 2) Maksimalt 1 boenhet (hovedbygning) og 1 sekundærbygg (garasje, vedbod, anneks) pr. tomt, unntatt tomt 13-17, 19, 42-50 og 55-58 der det bare er lov å ha 1 bygning pr. tomt (hovedbygning).
 - 3) Maksimalt bebygd areal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplasser (BYA) = 261 m², unntatt tomt 5, 20, 28, 35, og 53 der maksimalt bebygd areal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplasser (BYA) = 161 m².
 - 4) Maksimal mønehøyde: 6,0 meter, unntatt tomtene 5, 20, 28, 35, og 53, der maksimal mønehøyde er 7,5 meter, målt fra gjennomsnittlig nytt planert terreng.
 - 5) Maksimal gesimshøyde: 3,5 meter, unntatt tomtene 5, 20, 28, 35, og 53, der maksimal gesimshøyde er 5,5 meter.
 - 6) Maksimal synlig grunnmurhøyde: 0,70 meter, unntatt bygg med kjeller/underetasje der terrenget naturlig kan tilbakefylles på bygningens 3 av 4 vegger.
- b) Takvinkel: Mellom 18 og 35°.
- c) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Formen på bygningen (lengde / bredde / høyde), fasade, vindusinndeling, materialer, farger og murerskal harmonere med de omkringliggende bygningene og naturen. Det skal nyttes middels til mørke jordfarger på vegger. Taktekking skal ha en matt farge. Det er ikke tillatt å bruke skarpe kontrastfarger.
- d) Det er ikke tillatt å sett opp gjerde eller flaggstang på tomta.

1.3. Annet byggeområde

Område for avfallsbu og service (lager)

- a) Det er følgende krav til utnyttelse:
 - 1) Maksimalt bebygd areal (BYA) = 150 m², eksklusive parkering.
 - 2) Maksimal mønehøgde: 5,5 meter.
 - 3) Maksimal gesimshøgde: 4 meter.
 - 4) Takvinkel: Mellom 18 og 35°.
 - 5) Adkomsten skal dimensjoneres for kjøretøygruppe "Liten lastebil".
 - 6) Minimum 2 biloppstillingsplasser - på terreng.

Nr. 3 Offentlig trafikkområde (§25, 1. ledd nr. 3)

3.1. Annet veiareal

Ingen bestemmelser

Nr. 5 Fareområde (§25, 1. ledd nr. 5)

5.1. Trafo og høyspentledning

Ingen bestemmelser

Nr. 6 Spesialområde (§25, 1. ledd nr. 6)

6.1. Privat vei

- a) Framføring av veier skal gjøres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tildekkes med jord eller bark, og ellers få en tiltalende utforming.

6.2. Friluftsområde på land og i vann

- a) På grunnlag av godkjent teknisk plan kan det om nødvendig graves ned ledningsanlegg (vann, avløp, strøm, telefon, TV - kabel med mer) og sette opp trafo-stasjon i friluftsområde. Terrengformasjoner og vegetasjon skal tas vare på/tilbakeføres i størst mulig grad.
- b) I friluftsområde kan det etter godkjenning fra kommunen tillates anlegg og tiltak som gagnar formålet friluftsliv og rekreasjon, for eksempel turveier / stier, informasjonstavler, løypetraséer, oppsetting av benker, bord o.l.
- c) Før tiltak settes iverk i strandsonen skal det godkjennes av kommunen og meldes til NVE.
- d) Det er tillatt med normal hogst og rydding av vegetasjon i friluftsområdet for å bedre sikt-, lys- og solforhold. Dette skal gjøres på en slik måte at landskapsbildet blir opprettholdt.
- e) Friluftsområde skal være tilgjengelig for allmennheten.

6.3.VA-anlegg

- a) Området skal nyttes til felles VA-anlegg.

6.4. Vannforsyning

- a) Området skal nyttes til vannforsyningsanlegg.

6.5. Masseuttak - Steinbrudd

- a) Området skal nyttes til steinbrudd og midlertidig lagring av sprengte og knuste masser, samt løsmasser.
- b) Utenfor området markert som uttaksgrense i sør og vest er det kun tillatt å etablere adkomst til området, og anleggsveger for å komme til uttaksområdet.

- c) I området avsatt til massedeponi er det kun tillatt å lagre stein, knuste masser og løsmasser som er fjernet i vegtraseene, på tomtene og i masseuttaksområdet.
- b) Før tiltak kan settes i verk skal det foreligge en godkjent drifts- og avslutningsplan for området. Innenfor uttaksområdet, unntatt i nord der nytt terreng skal trappes av mot eksisterende terreng slik at det ikke representerer fare for mennesker og dyr, skal laveste nivå på ferdig planert terreng etter uttak planeres til minimum kote 245 moh. Hele området skal dekket med stedegne løsmasser slik at området får et tilsvarende preg som omkringliggende urørte områder.
- c) Uttak av masser (boring og sprenging), samt knusing av stein, skal være avsluttet senest før fradelingstillatelse nr. 16 gis.
- d) Uttaks- og massedeponiområdet skal settes i stand etter hvert som massene fjernes. Uttaksområdet skal være satt i stand senest før fradelingstillatelse nr. 16 gis. Området for massedeponi skal være satt i stand senest 1 mnd etter at siste hyttetomt er fradelt.

6.6. Naturvernområde

- d) Innen for området avsatt til naturvernområde på land og i vann er det ikke tillatt med anlegg eller tiltak .

6.7. Bevaring av vegetasjon

- a) Innenfor bevaringsområdet er det ikke tillatt å hogge trær med diameter 15 cm eller større ved rota. Vegetasjon skal behandles i henhold til levende skog standarden og forskrift om Bærekraftig skogbruk.

6.8. Frisiktsone

- e) Det er ikke tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsonen som er høyere enn ½ meter over nivået på tilstøtende vei, eller som på annen måte hindrer fri sikt, for eksempel snø og snøopplag, unntatt oppkvistede tre, stolper og liknende.

VEDLEGG:

- *KOORDINATLISTE DATERT 17.09.08 MED BYGNINGSPUNKT (ANGITT PÅ PLANKARTET MED BYGNINGSSYMBOL PLASSERT MIDT OVER PUNKTET) SOM SKAL LIGGE INNENFOR GRUNNMUREN PÅ PRIMÆRBYGG, SAMT PLANERINGSHØYDE (Z-VERDI) PÅ TOMT 9 OG 55.*

Vegårshei den 17.09.08

Revidert 24.10.08 iht. planutvalgssak 098/08, datert 22.10.08

Revidert 30.04.09 iht. innspill fra Aust-Agder Fylkeskommune til planforslaget.

Revidert 08.05.09 i overensstemmelse med drøfting av innsigeler til planforslaget.

for Plankontoret Hallvard Homme AS


Erling I. Th. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om oppstart av planarbeid:	02.05.08
Behandlet første gang i det faste utvalget for plansaker. PI-sak 098/08,	22.10.08
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	dd.mm.08 – dd.mm.08
Behandlet andre gang i det faste utvalget for plansaker. PI-sak 0xx/09,	dd.mm.09
Godkjent i kommunestyret, K-sak 0xx/09,	dd.mm.09

Birkeland den

.....
Ordfører

.....
Stempel

Revidert:

Dato:

Signatur:

Stempel

HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

Advokathjelp ved boligkjøpet

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 500

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



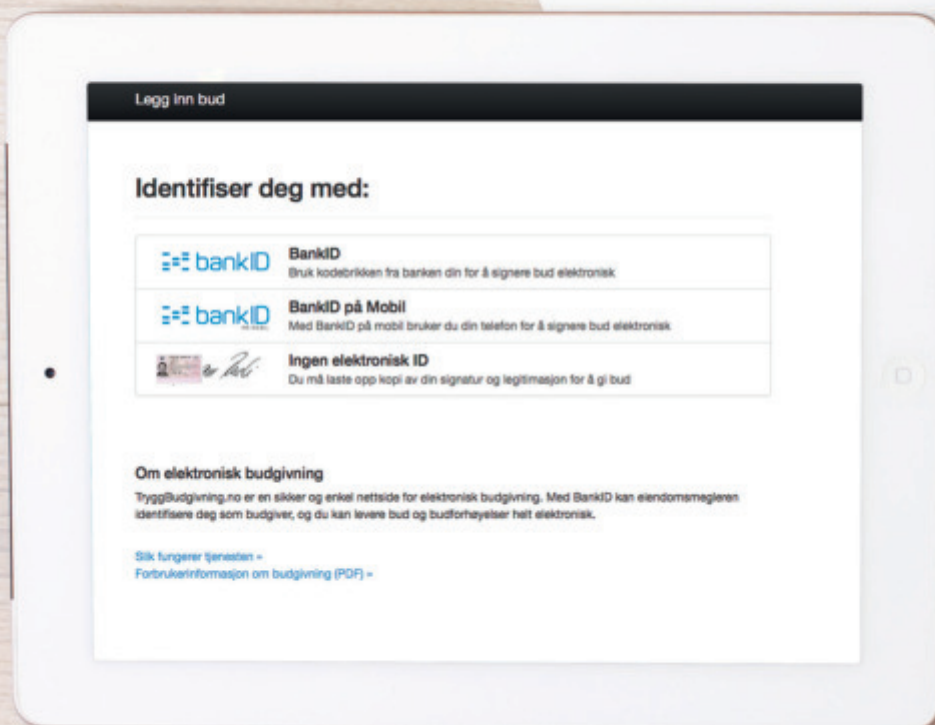
Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 900/3 600/3 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller post@help.no

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.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. 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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på:

Adresse: _____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Gnr: _____ Bnr: _____ Snr: _____ i _____ Kommune

Pålydende kr.: _____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Beløp med bokstaver: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Finansieringsmåte (Hvordan skal eiendomskjøpet finansieres):

Lån (sett opp hvilken bank samt kont.person): _____

Egenkapital (sett opp navn på bank samt kont.person): _____

Overtakelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende frem til og med (dato/kl.slett) _____

Eventuelle forbehold (sett inn eventuelle forbehold eller betingelser for budet):

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøperforsikring

Ønsker de boligkjøperforsikring

☐ JA ☐ NEI

Navn budgiver nr. 1 (blokkbokstaver):

Navn budgiver nr. 2 (blokkbokstaver)

Fødselsnr(11 siffer) _____

Fødselsnr(11 siffer) _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Poststed: _____

Poststed: _____

Tlf (priv/mob) _____

Tlf (priv/mob) _____

E-post: _____

E-post: _____

Jeg/vi er kjent med at eventuelle forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler. Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Sted: _____ Dato: _____

Sted: _____ Dato: _____

(Signatur) _____

(Signatur) _____

Kun for Exbo:

Fin. sjekket: _____

_____ (Godkj.av navn/dato/kl.)

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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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.

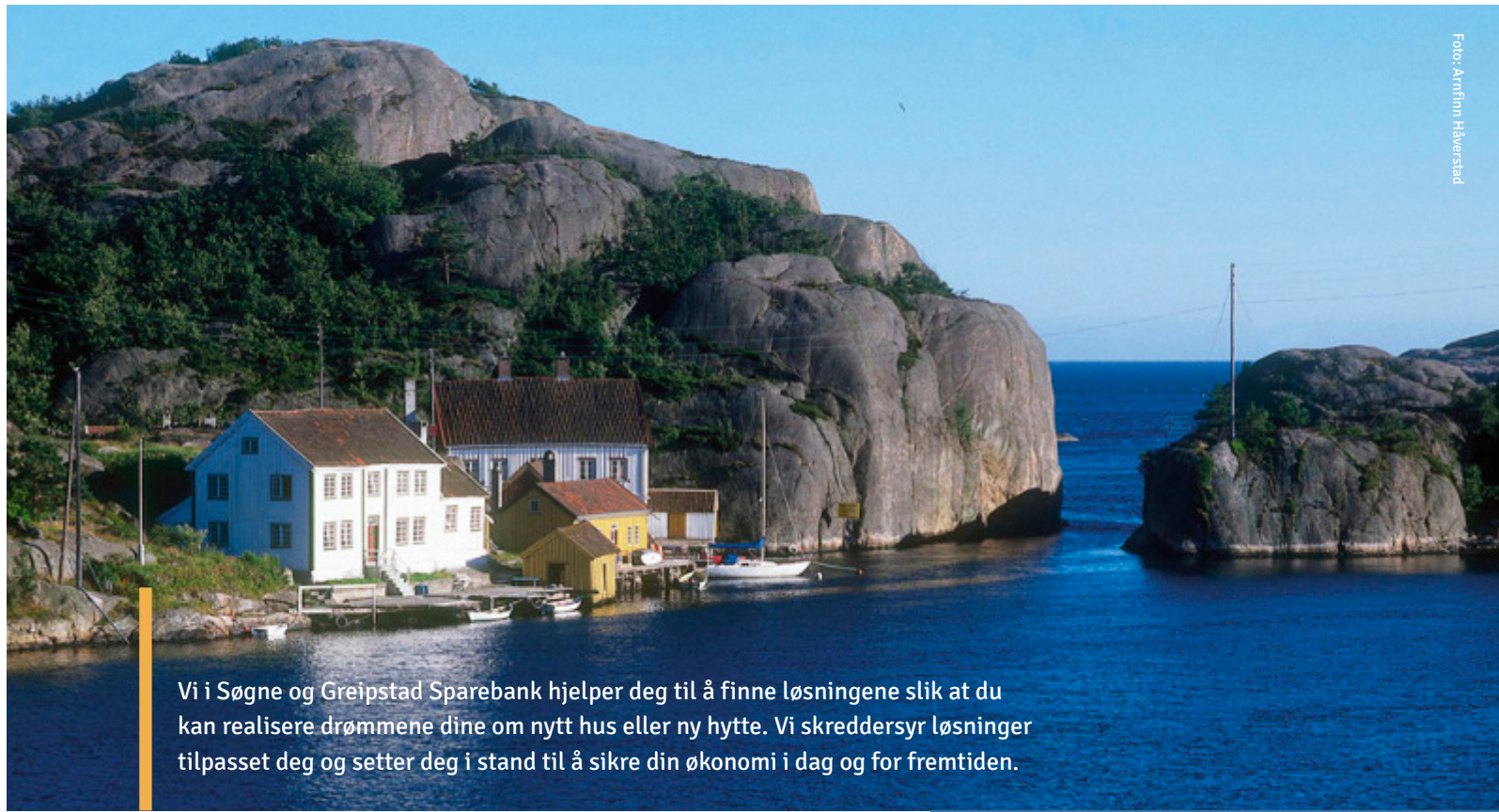
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes 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.

Drømmer du om nytt hus eller ny hytte?

Foto: Arntfinn Håverstad



Vi i Søgne og Greipstad Sparebank hjelper deg til å finne løsningene slik at du kan realisere drømmene dine om nytt hus eller ny hytte. Vi skreddersyr løsninger tilpasset deg og setter deg i stand til å sikre din økonomi i dag og for fremtiden.



Roger Finsådal-Kristensen
Autorisert finansiell rådgiver
932 34 244
rfk@sgsparebank.no

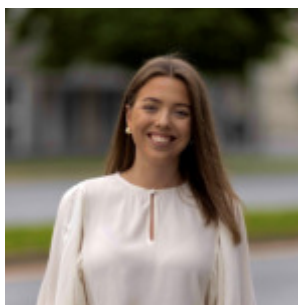
Kontakt oss - din lokalbank - vi er her for deg

 **Søgne og Greipstad
Sparebank**

exbo

— VI KAN
SØRLANDET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Hanne Kristine Meiholt

T: 90 02 53 35

Hkm@exbo.no

Følg oss på



Lillesands Sparebank