

Kvednhusbakken

SINNES

notar



Prisantydning Kr 1 750 000,- Boligtype Tomter - fritid fjellet
Megler Svein Magnus Melgaard Tlf 404 07 662

NOTAR.NO

notar



Kvednhusbakken

Stor og byggeklar fritidstomt i et av Sirdals mest attraktive områder. Ingen byggeklausul! Ski-in og ski-out.

Adresse	Kvednhusbakken 4443 TJØRHOM
Prisantydning	Kr 1 750 000,-
Omkostninger	Kr 44 750,-
Totalpris	Kr 1 794 750,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - fritid fjellet
Soverom	0

Vi har fått for salg byggeklar fritidstomt i et av Sirdals mest attraktive områder.

Tomten leveres ferdig utgravd og singlet opp, med innlagt infrastruktur i form av vann, avløp. Strøm til tomtegrense. Ingen byggeklausul!

Her er det ski-inn og ski-out til Ålsheia og langrennsløypene strekker seg gjennom hele dalen. Sinnes Fjellstue er det ca. 10 min. gange. Like ovenfor ligger Beinesvatnet med gode fiske- og bademuligheter.

Tomten kan bebygges med BYA på 166kvm. og maks mønehøyde på 8,5 m. Tomten får en utnyttelse på totalt 166 m2. Her tillates det tileggsbygg som garasje/carport og en bod. Parkering på BYA 36 m2 skal skje på tomten og være en del av tellende BYA. Det tillatt med gesims på 6 meter og mønehøyde på 8.5 m. Se vedlagt reg.bestemmelser.

Tomten kan fritt besiktiges

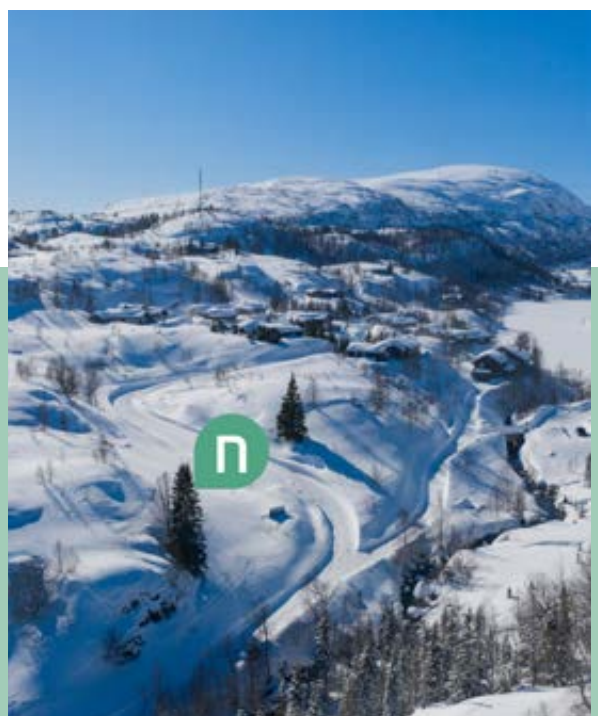
Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Svein Magnus Melgaard

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF/Partner
404 07 662 / smm@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	8
Nøkkelinformasjon	9
Vedlegg	15
Budgivning	41

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Flyfoto



Flyfoto



Flyfoto



Flyfoto



2026-08-24-11-17-03-989.PNG



Kvednhusbakken 1 bilder.png

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Kvednhusbakken har en utrolig tiltalende beliggenhet sentralt i Sirdal. Her er det ski-inn ski-ut til Ålsheia og kort vei til Tjørhom skisenter. Langrennsløypene strekker seg gjennom hele dalen, hvor noen av de nærmeste er bl.a kjente Forsbergløypa, Storeknut og Degevass. Like ovenfor ligger Beinesvatnet med gode fiske- og bademuligheter. Sinnes Fjellstue og GP (Joker) er innen gåavstand. Dette er et område som byr på rekreasjon og aktiviteter hele året.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved fellesvisninger. Se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kvednhusbakken, 4443 TJØRHOM

OPPDRAKSNUMMER

12-0375/21

SELGER

Såkorn AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 9, bruksnummer 506,, ideell andel 1/1.
i Sirdal kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - fritid fjellet

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 535 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er ferdig utgravd og singlet opp. Den leveres byggeklar. Se vedlagt kart for grenser.
Det gjøres oppmerksom på at noe avvik kan forekomme.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Tomten er regulert til fritidsbebyggelse. Området er regulert til fritidsbebyggelse, friområde og skitrek.

Utdrag fra vedlagte bestemmelser:

"Tomt 1-3 får en utnyttelse på totalt 166 m2 pr. tomt. Her tillates det tilleggsbygg som garasje/carport og en bod. Parkering på BYA 36 m2 skal skje på tomten og være en del av tellende BYA. For tomt 1-3 er det tillatt med gesims på 6 meter og mønehøyde på 8.5 m, mål fra gjennomsnittlig terrengnivå. Tilleggsbygg skal ikke overstige hovedbyggets gesims/mønehøyde og ikke mer enn 1. etasje. Høydene er det samme som i gjeldende regulering, men terrenget er løftet noe som betyr at

høydene totalt sett økes med ca. 3 meter for tomt 1 og ca. 1 meter for tomt 2 og 3"

Formingsveilederen krever torvtak og mørke farger.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli bygget 4 rekkehus mot sør.

Det gjøres oppmerksom på at noe avvik kan forekomme.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser følger vedlagt prospekt.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sirdal kommune.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vei og felles privat og offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Ny kjøper tillater automatisk ved kjøp av eiendommen, at det legges vann-, avløp og strømløpninger over eiendommen iht vedlagt VA-plan. Ny kjøper kan ikke motsette seg dette.

Det tas forbehold om at tilkoblingen til det felles private og offentlige anlegget kan påvirkes av sesong og temperatur.

AREALER

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 750 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er ikke utregnet da tomten ikke er bebygd.

Tilkoblingsavgift til det offentlige etter Sirdals kommune gjeldende satser belastes kjøper.

VELFORENING/HUSEIERLAG

Det vil bli opprettet en velforening. Kjøper av eiendommen aksepterer medlemskap i denne ved kjøp av tomten.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen på nåværende tidspunkt. Formuesverdien på ubebygd tomt skal hverken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien

OMKOSTNINGER

kr. 1 750 000,- (Prisantydning)

kr. 43 750,- (Dokumentavgift)

kr. 500,- (Tinglysning skjøte)

kr. 500,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 44 750,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 794 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

4228/9/179:

22.11.2012 - Dokumentnr: 992115 - Kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Sårkorn AS

Org.nr: 987 373 830

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2012/992134-1/200

Veket for: Urådighet 2012/992134-2/200

22.11.2012 - Dokumentnr: 992134 - Urådighet

Rettighetshaver: Handelsbanken

Org.nr: 971 171 324

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

06.10.2005 - Dokumentnr: 139836 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4228 Gnr:9 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1447848 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1046 Gnr:9 Bnr:179

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

- Kjøperen er selv ansvarlig for å byggemelde samt å fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tiltenkt oppført på eiendommen før byggearbeid igangsettes. Kostnader i denne forbindelse påhviler kjøper.

- Det gjøres oppmerksom på at bilder med illustrasjon/pil kan være misvisende og ikke nødvendigvis viser korrekte grenser. Det henvises til reguleringsplan eller situasjonskart for korrekt oversikt over eiendomsgrenser.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

08.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS

Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Svein Magnus Melgaard, Daglig leder/ Eiendomsmegler

MNEF/ Partner

Epost: smm@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50000.00	(inkl. mva).
Oppgjørsgebyr	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Visninger (pr. stk.) og overtakelse	kr.	0,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tingysing	kr.	1 250,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

SENTRALE LOVER

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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller fax. til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en 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 frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

KVEDNHUSBAKKEN

Egenerklæring datert 30.01.24,
reguleringsbestemmelser, oversiktskart, vann- og
avløpsplan.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er
komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med
meglerforetakets representant dersom du mener at
noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0374/21	

Selger 1 navn
Magnar Eilert Vestly

Gateadresse	
Kvednhusbakken	

Poststed	Postnr
TJØRHOM	4443

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

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 12-0374/21

Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen 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

Tilleggskommentar

Dette er en tomt som selges uten byggeklausul.

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 frem til og med 31.12.21. Det betyr at hvis budaksept er fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindende for forsikringsselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder det nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

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 vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringsselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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.

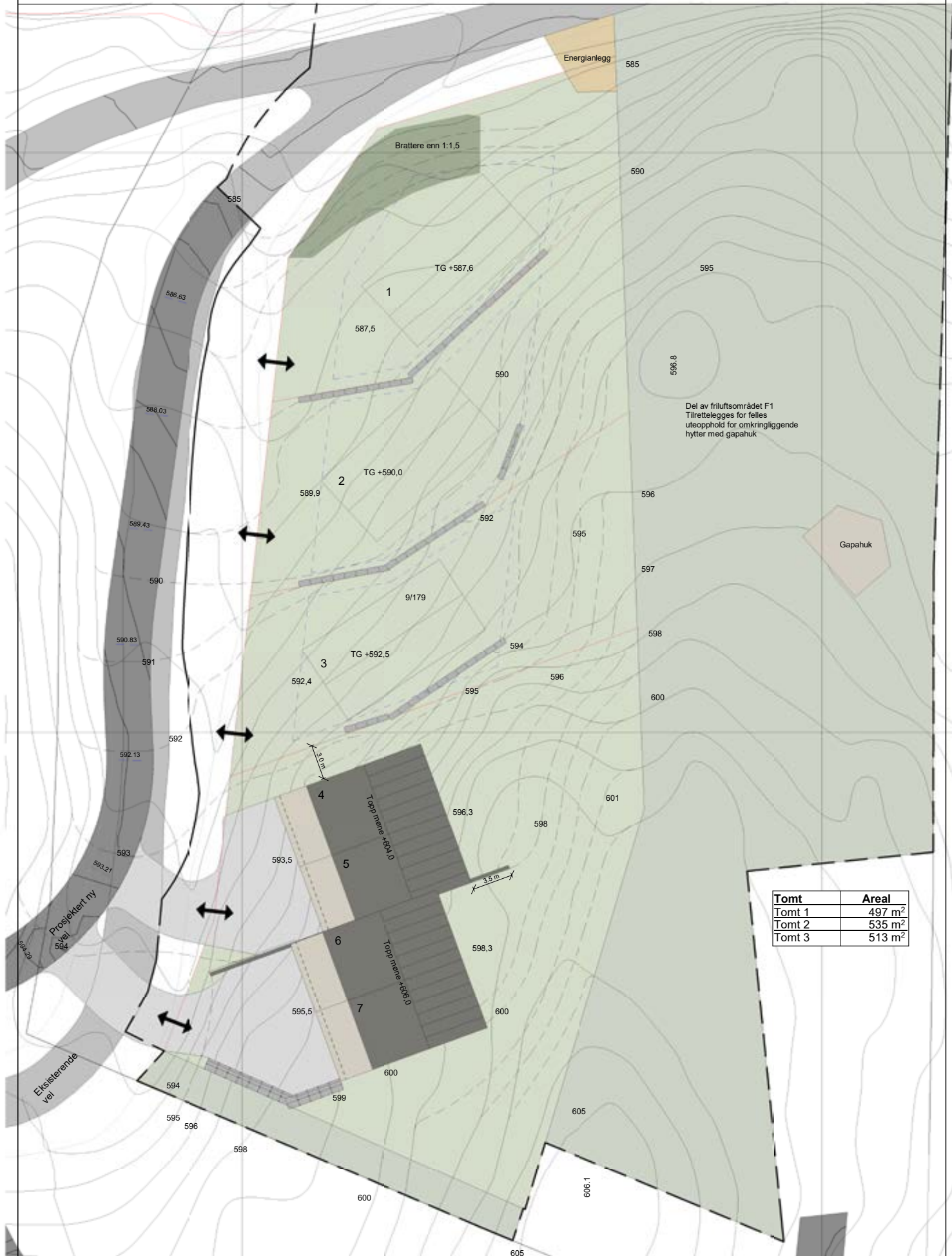
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ 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
Magnar Vestly	+4791352991	01.12.2021 10:12:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 12-0374/21

- 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>





Sirdal kommune

Enhet for arealforvaltning

Delegert vedtak

Nr.: 21/764

Refereres i: TLM - delegerte saker

SÅKORN AS

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	8648/2021 - 2019/872	May Britt Ousdal	9/179	16.11.2021

Plan ID 2015005

Bakgrunn

MG Arkitekter har på vegne av Såkorn AS fremmet en endring av reguleringsplan for gnr.9, bnr. 179, Kvednhusbakken på Sinnes.

Formålet med endring av reguleringsplan er utbygging av ytterligere 3 nye fritidsboligenheter med tilhørende infrastruktur, friluftsområder, lekeplass samt ski- og turløyper.

I gjeldende reguleringsplan inngår 4 eksisterende ubebygde fritidsboligenheter.

Til sammen vil planområdet etter endringen, inneholde 7 fritidsboligenheter.

2. Hjemmelsbakgrunn

- PBL 2008 – gjeldende fra 01.07.09, kap 12
- Kommunedelplan Sirdal, område nord
- Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030
- Reguleringsplan Kvednhusbakken, Sinnes, plan ID 2015005
- Naturmangfoldloven
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne
- (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)
- Vannressursloven
- Forvaltningsloven
- Folkehelsesloven
- Delegasjon i henhold til k-sak 18/20 av 22.03.2018

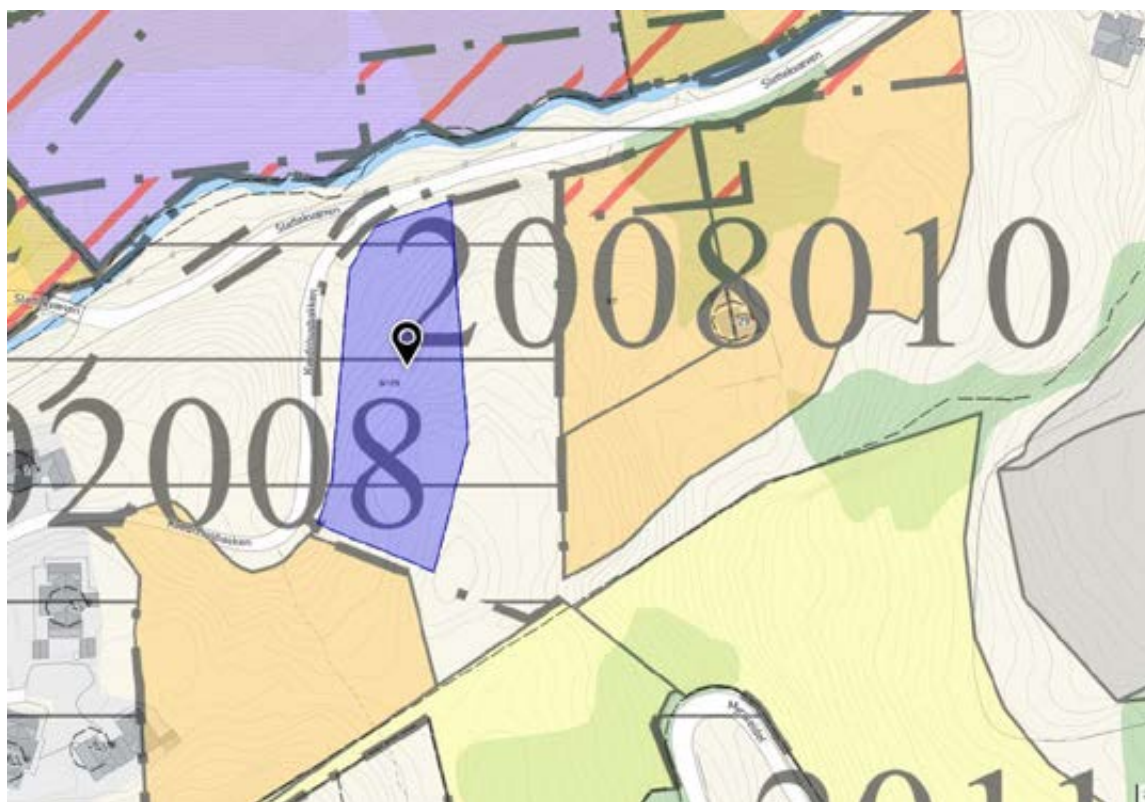
3. Vurdering

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 37 90 00	Internett:	www.sirdal.kommune.no
Rådhuset	Rådhuset, Tonstad	Telefaks:	38 37 03 30	E-post:	post@sirdal.kommune.no
4440 Tonstad			28014608062	Org.nr.:	964964165
		Bank kto.:			

3.1 Forhold til overordnet plan – kommunedelplan Sirdal nord.

I kommunedelplan for Sirdal nord er dette området lagt inn med følgende:

Detaljeringszone – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.



Figur 1 Kommunedelplanen for Sirdal nord (22.03.2018), aktuell tomt markert midt i bildet.

3.2 Gjeldende plansituasjon/andre planer i området

Det er vist dagens plansituasjon på figur nedenfor. Omsøkte reguleringsplan gjelder i hovedsak eiendom GB 9/179, men veiadkomsten til planområdet inngår også i gjeldende plan. Veien heter Slettekvæven og starter fra fylkesvei 450 (Sirdalsveien). Reguleringsplan for Heimre Kvednhusbakken (Plan ID 2019004) som ble vedtatt i juni 2021, har lagt seg over deler av veien (Slettekvæven) og delt reguleringsplan for Sinnes-Kvednhusbakken (Plan ID 2015005) i to. Den nederste biten av Slettekvæven som starter ved fylkesveien gjelder fortsatt sammen med reguleringsplanen for GB 9/179, se figur nedenfor.

Postadresse:
Rådhuset
4440 Tonstad

Besøksadresse:
Rådhuset, Tonstad

Telefon: 38 37 90 00
Telefaks: 38 37 03 30
28014608062
Bank kto.:

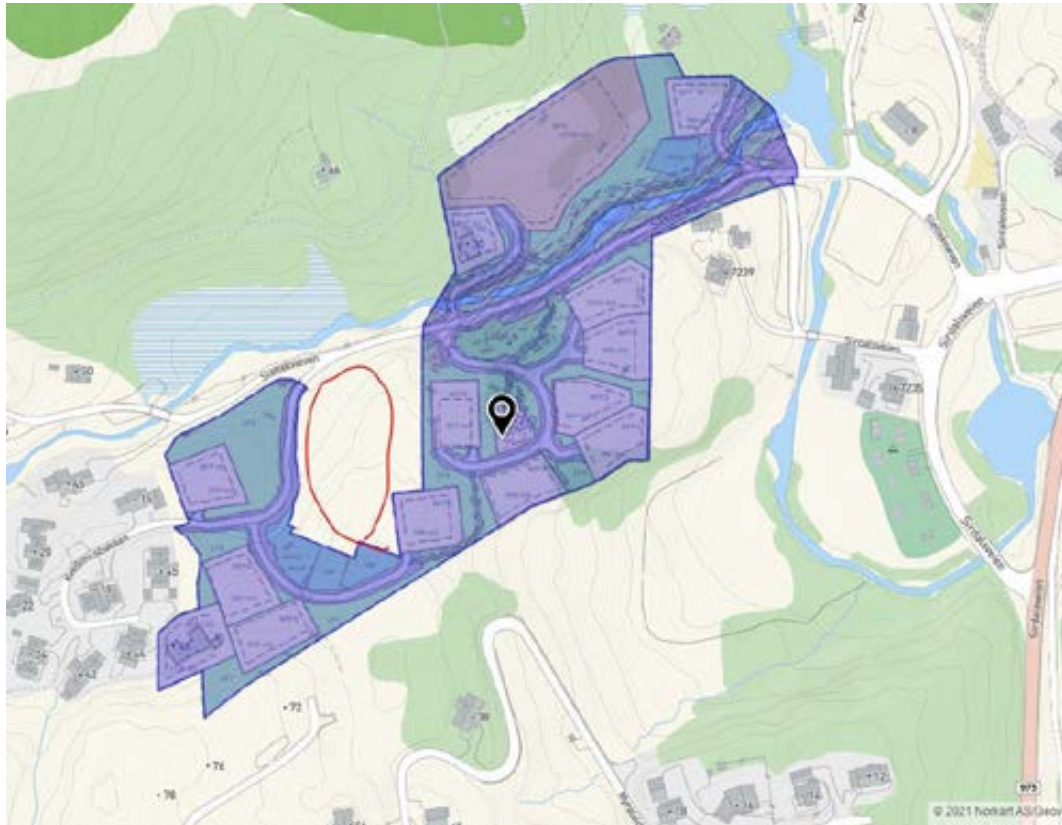
Internett: www.sirdal.kommune.no
E-post: post@sirdal.kommune.no
Org.nr.: 964964165



Figur 2 Reguleringsplan for Sinnes – Kvednhusbakken 24.05.2018 er markert. Del av vei i rød markering inngår i samme reguleringsplan. Midt mellom de nevnte markeringer, ligger Heimre-Kvednhusbakken (store deler av GB 9/7).

Eksisterende reguleringsplan for Sinnes – Kvednhusbakken (plan ID 2015005) omfatter eiendommene gnr. 9, bnr. 6, 7 og 179.

Heimre Kvednhusbakken (2019004) ble vedtatt 29.06.2021 (se kart nedenfor). Denne planen regulerer deler av veien Slettekvæven. Planområdet for omsøkte endring er markert med rødt nedenfor.



Figur 3 Heimre Kvednhusbakken (2019004), planområdet for omsøkte endring GB 9/179 markert med rødt.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 37 90 00	Internett:	www.sirdal.kommune.no
Rådhuset	Rådhuset, Tonstad	Telefaks:	38 37 03 30	E-post:	post@sirdal.kommune.no
4440 Tonstad			28014608062	Org.nr.:	964964165
		Bank kto.:			

3.3 Planforslaget - byggeområder og utnyttelsesgrad

Planforslaget inneholder planbeskrivelse, planbestemmelser, plankart, ROS-analyse, Formingsveileder, illustrasjonsplan og sammendrag av innkomne merknader etter varslings.

Formålet er endret fra fritidsbebyggelse – frittliggende til fritidsbebyggelse siden det i forslag til endring også er lagt inn forslag om et rekkehus. Frittliggende fritidsbolig er lagt inn med en byggegrense, mens rekkehusene er lagt inn med planlagt bebyggelse i plankartet.

Det er byggeområdet som foreslås endret. Byggeområdets utstrekning og størrelse er det samme som i gjeldende reguleringsplan, men er foreslått endret med antall enheter, utnyttelse og høyder.

I planforslaget – reguleringsbestemmelsene pkt 2.1.2 er det foreslått følgende utnyttelsesgrad:

- Tomt 1-3 BYA 166 m² pr. tomt.
I gjeldende regulering er det 4 hytter med maks BYA på 170 m².
- Tomt 4-7 BYA 90 m² pr. tomt.
Rekkehusbebyggelse er nytt i forslag til endring.

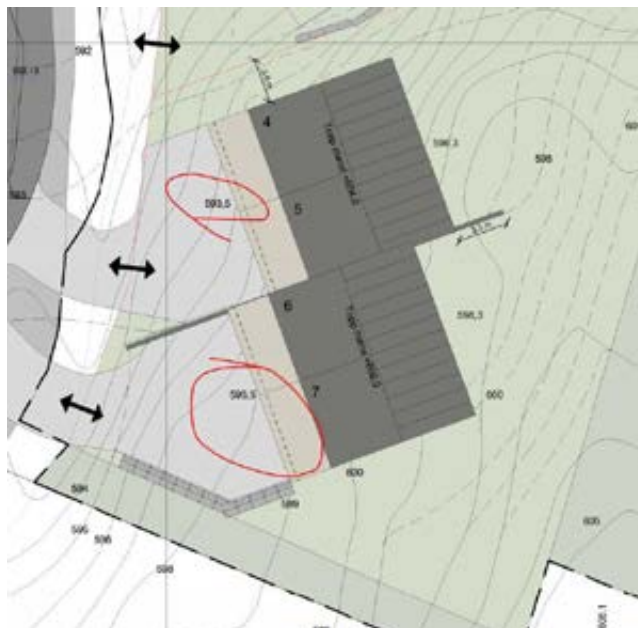
Dette gir en samlet BYA på 858 m² som er ca. 178 m² høyere enn gjeldende regulering. Antall enheter økes fra 4 til 7 enheter. Dette er allikevel en helt annen utnyttelse enn hva som lå til grunn i reguleringsplan med ID 2008010 vedtatt 2010 hvor det var tillatt å bygge 3 blokker med en TU=98 %.

Tomt 1-3 får en utnyttelse på totalt 166 m² pr. tomt. Her tillates det tilleggsbygg som garasje/carport og en bod. Parkering på BYA 36 m² skal skje på tomten og være en del av tellende BYA.

Tomt 4-7 får en utnyttelse på BYA 90 m² pr. boenhet. Det står i bestemmelsene at det skal avsettes 1-2 plasser i en underetasje. Jamfør kommuneplanen, skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. enhet. Siden parkering skal skje i underetasje, regnes parkering som innenfor maks BYA på 90 m². Arealet i underetasje må være tilstrekkelig slik at det er plass til 2 plasser (36 m²) pr. enhet. Utendørs oppstillingsplass regnes ikke som en del av BYA.

For tomt 1-3 er det tillatt med gesims på 6 meter og mønehøyde på 8.5 m, mål fra gjennomsnittlig terrengnivå. Tilleggsbygg skal ikke overstige hovedbyggets gesims/mønehøyde og ikke mer enn 1. etasje. Høydene er det samme som i gjeldende regulering, men terrenget er løftet noe som betyr at høydene totalt sett økes med ca. 3 meter for tomt 1 og ca. 1 meter for tomt 2 og 3. Det er ikke sagt noe om takform eller takvinkel. Det antas at det legges opp til saltak siden det gjelder både gesims og mønehøyde.

For tomt 4-7 er det sagt på plankartet at topp møne ikke skal overstige +604 og +606. På illustrasjonsplan er det angitt en nedre høyde på +593,5 og +595,5. Dette vil gi en byggehøyde på 9,5 meter. Dette vil kunne gi en underetasje og 2 etasjer til beboelse over det igjen.



Figur 4 Utsnitt illustrasjonsplan, markert høyder.

3.4 Parkering og atkomst

Parkering for de enkelte tomter er beskrevet ovenfor. Det må komme frem i bestemmelsene at tilleggsbygg slik som garasje/bod kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere eiendomsgrense enn 1 meter. Det er sagt noe om plassering av garasje i forhold til om garasjen står vinkelrett eller rett på. I praksis har man god avstand mellom en eventuell garasje og kjørevei. Arealet f_VT3 ligger imellom. Bredden på f_VT3 er på det meste ca. 7.5 meter.

I henhold til kommunedelplan Sirdal nord skal det være to parkeringsplasser pr. fritidsbolig. Dette framgår i bestemmelsene.

Adkomst til planområdet er fra Slettekvæven som starter nede ved Sirdalsvegen (fylkesvei). Veien er regulert i gjeldende reguleringsplan for Sinnes-Kvednhusbakken som f_KV. I bestemmelsene er veien felles for alle eiendommer/hytter veien fører frem til. I ettertid har reguleringsplan Heimre-Kvednhusbakken blitt godkjent. Denne planen erstatter deler av Sinnes-Kvednhusbakken - atkomstveien. Adkomstveien (Slettekvæven) har i ny reguleringsplan blitt regulert til Vei 1. I bestemmelsene er Vei 1 definert som hovedadkomst inn i feltet. Veien er også definert som annen eierform, det vil si privat vei.



Figur 5 Heimre-Kvednhusbakken har erstattet reguleringsplan for Sinnes-Kvednhusbakken. Blå markeringer viser hvilken del av veien som inngår i reguleringsplan Heimre-Kvednhusbakken.

Postadresse:
Rådhuset
4440 Tonstad

Besøksadresse:
Rådhuset, Tonstad

Telefon: 38 37 90 00
Telefaks: 38 37 03 30
28014608062
Bank kto.:

Internett: www.sirdal.kommune.no
E-post: post@sirdal.kommune.no
Org.nr.: 964964165

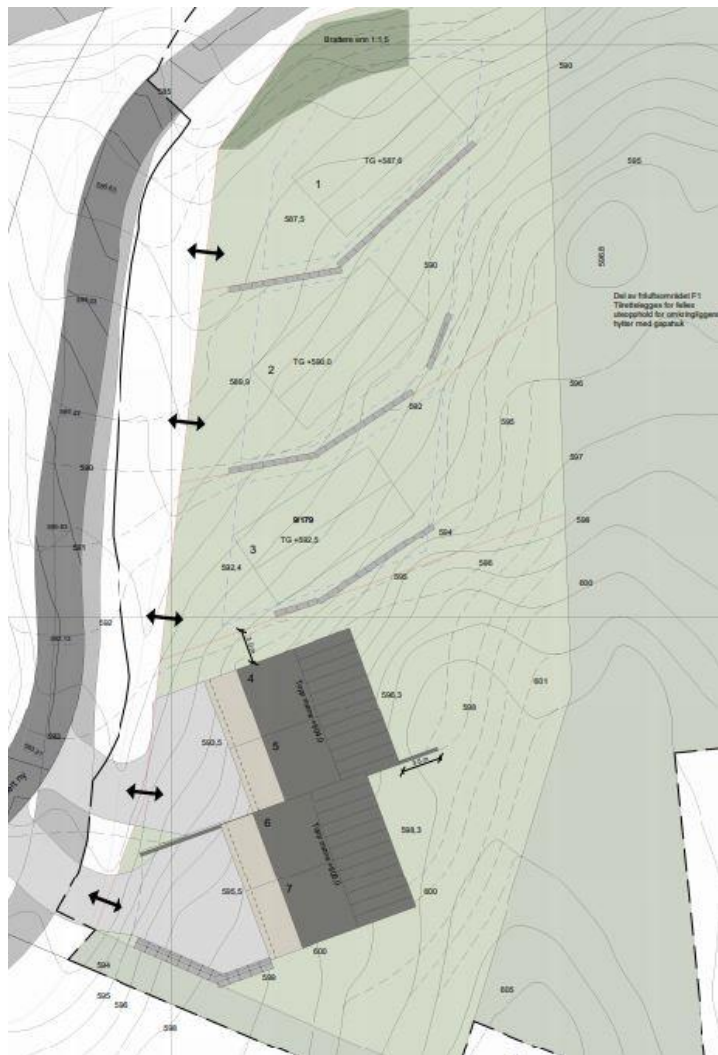
Adkomst til hyttene vil skje fra kjørevei (Kvednhusbakken) vest for tomt 1-7. Veien er en avstikker fra Slettekvæven. Veien er definert som eks. vei i reguleringsplan for Heimre-Kvednhusbakken. Fra kjøreveien, går adkomsten over en faresone H370 (høyspentkabel) og annen veigrunn f_VT3 før man er inne på de enkelte tomter 1-7.

Ved regulering av Heimre Kvednhusbakken er kjørevei vest for den planlagte bebyggelsen, omprosjektert. Veitraséen sørvest for feltet med fritidsbebyggelse er flyttet noen meter lenger mot vest, enn opprinnelig veitrase (se figur nedenfor). Ifølge lengdeprofilene, utarbeidet av RISA 15.01.2020, ligger denne delen av ny vei også noe høyere i terrenget. Ved illustrert adkomst til enhet 6 og 7 ligger ny vei ca. 1,3 m over eksisterende vei.

Adkomst-/ og veisituasjon for de 4(gjeldende) + 3(nytt) enhetene er den samme som i gjeldende regulering for Sinnes – Kvednhusbakken.



Figur 6 Rosa vei er dagens kjørevei. Omlegging er vist innenfor rød markering oppe til venstre. Ortofoto nede til høyre.



Figur 7 Forslag illustrasjonsplan som viser adkomst til hyttetomtene med svarte piler.

3.5 Vann og avløp

Hovedvannledning går like inntil tomten i vest. Denne har økt vanntrykk via trykkforsterker i Myraleitet boligfelt. Det er rekkefølgekrav om at krav til drikke- og slokkevann skal være ivarettatt før det gis brukstillatelse/ferdigattest.

Tilkoblingspunktet for avløp i kum, er nordøst for tomten. Vann bør tilkobles i vannkum nordvest for tomten.

VA for omsøkte reguleringsendring vil koordineres med VA-arbeidet i Heimre-Kvednhusbakken (Plan ID 2019004). Det er krav i bestemmelsene at bygningsmasse skal tilknyttes godkjent VA-anlegg.

3.8 Nærmiljøanlegg/aktivitesområder/lek

F1 (plankartet) skal tilrettelegges som felles uteoppholdsareal/aktivitetsområde.

I tilgrensende reguleringsplan Heimre Kvednhusbakken er det regulert områder for uteopphold/lek og aking, se figur nedenfor.



Figur 8 Lekeområde og uteholdsområde for omsøkte reguleringsendring og Heimre-Kvednhusbakken, markert med rødt. Utsnitt fra foreslått endring av reguleringsplan for Sinnes-Kvednhusbakken.

3.9 Konsekvenser for barn og unge

Planområdet har en begrenset utstrekning og en vesentlig del av aktiviteten generelt, og for barn og unge spesielt vil foregå utenfor planområdet. Det er kort avstand til skiløyper som inngår i hovedløypenettet (Forsbergløypa, Sinnesvatnet, Ålsheia-Tjørhomfjellet). Det er også kort avstand/gangavstand til nærmeste alpinanlegg (Ålsheia / Tjørhomfjellet).

I forbindelse med omsøkte endring er ikke barn og unge vurdert ytterligere i forhold til gjeldende reguleringsplan. I omsøkte forslag til endring, samt i Heimre-Kvednhusbakken vil det være et sammenhengende uteoppholdsareal og areal for lek og skiaktivitet/aking (se figur over). Arealet for lek/opphold ligger omtrent på nivå og noe høyere i terrenget i forhold til planlagt bebyggelse.

I barnetråkkregistreringen som ble gjennomført i planprosessen med kommunedelplan Sirdal nord er planområdet ikke registrert som benyttet av barn og unge. Det nærmeste som er registrert i forhold til barn og unge, er et badeområde i Sinnesvatn og et skitrekk ved Ålsheia.

3.10 Konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og beredskap

Det er ikke noen endringer i foreslåtte søknad i forhold til gjeldende reguleringsplan som berører helse, miljø, sikkerhet og beredskap, men det kommenteres dette med flom og erosjonssikring siden dette er viktig informasjon å bringe videre.

Det renner en elv ut fra Indre Sundet og nedover langs veien Slettekvæven og ut i Sinnesvannet. Det er vist et aktsomhetsområde for flom fra NVE sitt aktsomhetskart. Det er utført en flomvurdering fra EFLA AS datert 14.11.2017. I gjeldende reguleringsplan for Kvednhusbakken er det satt av en faresone H320 på nordsiden av veien Slettekvæven. Jamfør

Postadresse:
Rådhuset
4440 Tonstad

Besøksadresse:
Rådhuset, Tonstad

Telefon: 38 37 90 00
Telefaks: 38 37 03 30
28014608062
Bank kto.:

Internett: www.sirdal.kommune.no
E-post: post@sirdal.kommune.no
Org.nr.: 964964165

bestemmelsene skal det vurderes behov for erosjonssikring. I en merknad fra NVE, er det sagt at erosjonssikring bør vurderes på nytt før eventuelt et tiltak. Man er redd for at erosjonssikring kan virke mot sin hensikt i aktuelle område. Eksisterende vegetasjon er erosjonssikring i seg selv.

3.11 ROS-analyse

Det er utført en ROS-analyse (revidert 27.08.2020) i forbindelse med forslag til endring. ROS-analysen er en revisjon av tidligere utført ROS-analyse.

Tema som er gjennomgått er blant annet flom, radon og forholdet til omgivelsene. Flom er kommentert under punktet ovenfor (3.10). Sikkerhet mot radon håndteres i forbindelse med byggesak (krav i TEK17 om radonsperre på alle nye bygg).

Forholdet til omgivelsene er naturlig terreng som i noen tilfelle kan representere en fare, f.eks bratte skrenter. For å minimere inngrep i terrenget, skal det ikke foretas sikring i naturlig terreng og som ligger utenfor byggeområde. Her bør det allikevel gjøres en vurdering for å redusere risikoen for alvorlige ulykker.

ROS-analysen avdekker ikke noen ytterligere fareområder som har behov for ytterligere utredning.

3.12 Landskap og terreng:

Terrenget går i en nordøst-sørvestretning og er brattest i sør og litt slakere i nord. I gjeldende plan er bebyggelsen plassert i takt med terrenget. I forslag til endring, er tomtene 1, 2 og 3 komprimert noe for å gi plass til 4 enheter i sør. Alle boliger følger omtrent samme plassering og retning på bebyggelsen som gjeldende plan tilsier. Kommuneplanen har bestemmelser om stigning på fritidsboligtomter. Denne bør ikke være brattere enn 1:4. Stigning sør i planområdet har en stigning på ca. 1:3, mens i nord er stigningen ca. 1:5.

Det brukes i stor grad bygningene til å ta opp høydeforskjellen. Der hvor stigningen blir brattere er det tegnet inn forstøtningsmur/terrengmur for å ta opp høydeforskjellen. I den sørlige enden av eiendom 9/179 vil det bli en mur i naturstein fra gårdsrommet til enhet 6 og 7 og opp mot eiendomsgrensen. Topp mur er tenkt å følge høyden på terrenget i eiendomsgrensen. Ferdig oppfylt terreng vil være på kote 600 ved den sørlige veggen for enhet 7.



Figur 9 Kjedet rekkehus, hus nummer 4, 5, 6 og 7.

3.13 Universell utforming/ tilgjengelighet:

For tomt 1, 2 og 3 og der terrenget tillater, det skal det sikres at adkomsten fra parkeringsplassen til hovedinngangen tilfredsstiller prinsipp om tilgjengelighet i henhold til TEK 17. For tomt 4-7 planlegges ikke som tilgjengelig boenhet siden det er mer høydeforskjell på disse tomtene enn tomt 1, 2 og 3. Dette er sikret i bestemmelsene.

Uteområder vil bygges ut på en måte som ivaretar det naturlige preget. Siden det er en del terreng på uteområdene, vil det ikke bli anlagt stier/gangveier som ivaretar krav til universell utforming. Dette vil medføre større terrenginngrep.

3.14 Naturmangfold

I dette aktuelle området på Kvednhusbakken, gnr. 9 bnr. 179, er det ikke avdekket at utbygging i tråd med planforslaget vil få negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Det er ikke endringer på dette med naturmangfold i forhold til gjeldende reguleringsplan. Reguleringsområdet for planlagt bebyggelse er det samme som i gjeldende plan. Etter merknad fra NVE, er bestemmelsen om erosjonssikring endret. Eksisterende vegetasjon er erosjonssikring i seg selv, samtidig som kantvegetasjon er viktig i forhold til det biologiske mangfoldet.

3.15 Hensynssoner

Det er faresone flom (H320) og høyspent (H370) innenfor planområdet.

Faresone flom er et lite område mellom veien Slettekvæven og bekken som renner videre ned i Sinnesvatn. Erosjonssikring må vurderes i forbindelse med utbygging. I dag består arealet av eksisterende vegetasjon og muligens er dette erosjonssikring nok.

Høyspenten er en jordkabel som ligger vest for bebyggelsen. Verifisering av kabelens plassering skal skje i dialog med Agder Energi og før det gis igangsettingstillatelse.

3.16 Formingsveileder

Det er utarbeidet formingsveileder for området sist revidert 24.11.2020.

Formingsveilederen gjelder for fritidsbolig nr. 1, 2 og 3. For hytte nr. 4-7 bestemmes utforming ved reguleringstidspunktet. Utforming av fritidsbolig 4-7 er vist på figur nedenfor.



Figur 10 Forslag utforming av kjedete fritidsboliger

3.17 Arkeologiske undersøkelser

Det er ikke kjent at det er utført arkeologiske undersøkelser i planområdet. Fra opprinnelig planbeskrivelse sies det at veien (Slettekvæven) har vært en rideveg, offentlig driftsvei fra 1914 fram til 1929. Veien er ikke markert på noen måte i Askeladden 14.06.2021. Det er ifølge Askeladden ikke registrert kulturminner i planområdet. Fylkeskommunen har heller ikke kommentert dette i forbindelse med varsling.

3.18 Rettsvirkning

Planforslaget er en detaljregulering etter PBL, § 12 – 3. Rettsvirkningen for planen er fra vedtakstidspunktet og 10 år frem i tid, jfr. PBL 12 – 4, 5. ledd.

3.19 Rekkefølgekrav i kommunedelplan Sirdal nord, plan ID 2016008 og fellestiltak.

Det er i § 5 i bestemmelsene til kommunedelplan Sirdal nord satt flere rekkefølgekrav som skal følges opp når aktuelle områder reguleres.

Det er i bestemmelsene til kommunedelplan Sirdal sør satt følgende rekkefølgekrav som må følges opp:

- gang- og sykkelvei kryss Fv468 og Fv45, Svartevatn Tjørhom – Tjørhomfjellet, Tjørhom
- skibro over Sira ved Kvæven være oppfylt.

Postadresse:
Rådhuset
4440 Tonstad

Besøksadresse:
Rådhuset, Tonstad

Telefon: 38 37 90 00
Telefaks: 38 37 03 30
28014608062
Bank kto.:

Internett: www.sirdal.kommune.no
E-post: post@sirdal.kommune.no
Org.nr.: 964964165

3.20 Utbyggingsavtale

Fortetting av området med 3 fritidsboligenheter gir hjemmel for at det kan inngås utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtalen vil gjelde for nye enheter og vil gjelde for løype- og infrastrukturfond, samt bidrag til fellestiltak iht. rekkefølgekrav i kommunedelplan Sirdal nord.

4. Medvirkning og kunngjøring

Forslag til endring ble varslet til aktuelle parter med høringsfrist til 05.11.2020.

Det er kommet uttalelse/merknader fra NVE, Agder Fylkeskommune, Statsforvalteren og Ulf Simonsen.

Merknadene er kommentert av utbygger. Merknader fra NVE, Agder fylkeskommune og Statsforvalteren er imøtekommet i plandokumentene.

Ulf Simonsen har merknad om at en større kampestein på åsryggen mot øst bør bevares. I tillegg opplyses det om forekomst av «Tromsøpalmen»

Rådmannens kommentar:

Som NVE påpeker kan det ikke gis tillatelse til tiltak før krav til sikkerhet iht TEK17 er ivaretatt. Rekkefølgekravet er endret iht. dette.

Utbygger kommenterer Simonsens innspill med at de store steinblokkene bør bevares. Det vises også til at de er oppmerksomme på forekomsten av «Tromsøpalmen» og skal iverksette tiltak for å bekjempe spredning av denne.

Statsforvalteren

Viser til at i planarbeidet må følgende særlig vurderes og redegjøres: Estetiskutforming/landskapeestetikk, universell utforming, prinsippene i naturmangfoldloven samt risiko- og sårbarhetsanalyse hvor mellom annet klimaendringer skal belyses.

Rådmannens kommentar til innkomne merknader:

Rådmannen vurderer at disse hensyn er ivaretatt i planforslaget slik det nå foreligger.

Agder Fylkeskommune

Har ingen spesielle merknader til planarbeidet. Påpeker at formingsveileder med fordel kunne vært spisset: Bebyggelsen bør ha mørk farge, fortrinnsvis nyanser av svart. Forstøtningsmurer ol bør utføres i naturstein.

Planarbeidet gir ikke grunnlag for merknader hva gjelder kulturminner eller kulturmiljø.

5. Økonomiske konsekvenser av forslag til vedtak

Vedtak om endring reguleringsplan Kvednhusbakken, (plan ID 2015005) vil ikke ha direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

6. HMS/ beredskap

Økning av antall fritidsboligheter vil medføre økt belastning på beredskap.

7. Konklusjon

Planforslaget kan tas opp til behandling.

Vedtak

Iht kommunedelplan Sirdal nord, plan ID 2016008 og PBL § 12 –14 vedtas endring av reguleringsplan Kvednhusbakken, plan ID 2015005 gnr. 9, bnr. 179 m.fl, som vist i plankart datert 19.08.2021 og reguleringsplanbestemmelser datert 16.11.2021.

For sammenfallende planområder med reguleringsplan Heimre Kvednhusbakken, plan ID 2019004 vil plan ID 2019004 være gjeldende.

Med hilsen

May Britt Ousdal
For Sven Magne Ousdal
Enhetsleder arealforvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket, oppgi vedtaket det blir klaga over, den eller de endringer som er ønskelige, og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid blir du også bedt om å oppgi når denne meldingen kom fram.

Dersom noen med klageadgang vil bestride gyldigheten av vedtaket, herunder fremme krav om erstatning, er det et vilkår for å reise sak for domstolene at vedkommende har benyttet sin adgang til å påklage vedtaket og at klagen er avgjort av høyeste klageinstans som står åpen. Det vises til forvaltningsloven § 27 b.

VEDLEGG

Plankart
Bestemmelser

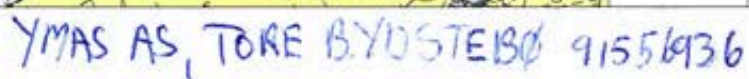
Postadresse:
Rådhuset
4440 Tonstad

Besøksadresse:
Rådhuset, Tonstad

Telefon: 38 37 90 00
Telefaks: 38 37 03 30
28014608062

Bank kto.:

Internett: www.sirdal.kommune.no
E-post: post@sirdal.kommune.no
Org.nr.: 964964165



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 14 600

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/4 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

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, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor 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 esignatur, 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. Nor-malt 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 for-behold. 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0375/21

Adresse: Kvednhusbakken, 4443 TJØRHOM, gnr. 9, bnr.
506 i Sirdal kommune.

Kontaktperson: Svein Magnus Melgaard

Tlf: 40407662

Epost: smm@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.10.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

[illegible]



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/