

aktiv.





Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.
TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 495 000,-
Omkostn.: Kr 38 370,-
Total ink omk.: Kr 1 533 370,-
Selger: Rasan Kawa Kader

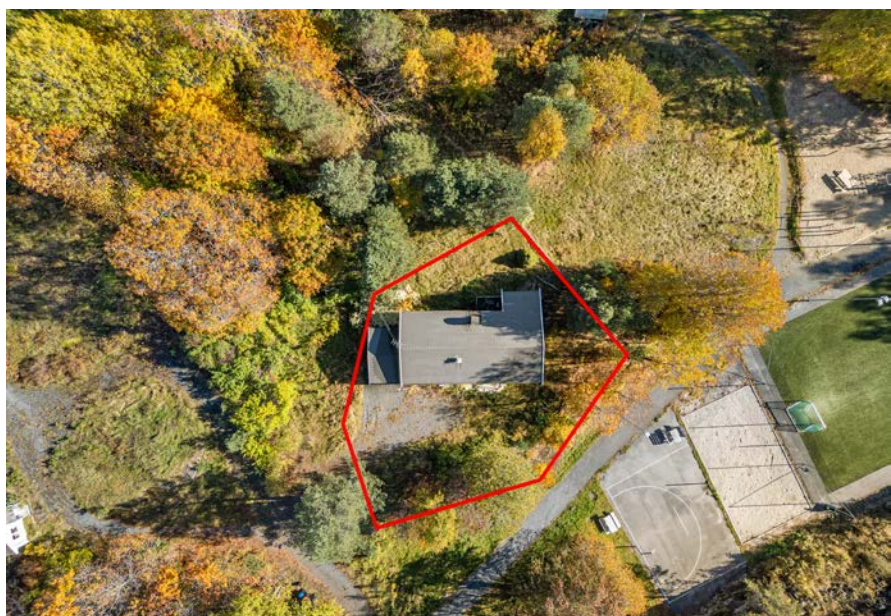
Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
P-rom/BRA 89/110 kvm
Tomtstr.: 690.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7634, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1305240125

Pent beliggende tomt med nærhet til teknologiparken og god tilknytning til sentrum!

Tomten ligger fint til i terrenget med en sentral beliggenhet på Steglet. Steglet er en bydel som ligger sydvest for Kongsberg sentrum og har på grunn av sin gunstige beliggenhet nær Teknologiparken økt sin attraktivitet parallelt med Kongsberg-industriens utvikling de senere årene. Området kan blant annet tilby barnehager, barneskole, flotte turområder og en større dagligvarebutikk som ligger like ved. Godt kollektivtilbud med hyppige avganger store deler av døgnet fra Sandsværeveien til lokalbussens og TIMEkspressens destinasjoner. Det er også fine gang- og sykkelveier inn til sentrum.

Det står i dag et kondemnabelt hus på tomten som er totalskadet i brann og huset må rives. Riving må søkes om til kommunen.

Kontakt megler for å avtale en tomtevisning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	23
Budskjema	47

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

690.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt med en sentral beliggenhet på Steglet.

Beliggenhet

Tomten ligger fint til i terrenget med en sentral beliggenhet på Steglet. Steglet er en bydel som ligger sydvest for Kongsberg sentrum og har på grunn av sin gunstige beliggenhet nær Teknologiparken økt sin attraktivitet parallelt med Kongsberg-industriens utvikling de senere årene. Området kan blant annet tilby barnehager, barneskole, flotte turområder og en større dagligvarebutikk som ligger like ved. Godt kollektivtilbud med hyppige avganger store deler av døgnet fra Sandsvørveien til lokalbussens og TIMEkspressens destinasjoner. Det er også fine gang- og sykkelveier inn til sentrum.

Adkomst

Følg E134 gjennom sentrum, over brua og kjør mot Notodden. Ca. 2 kilometer senere, etter å ha passert Cirkel K på Steglet, tar du opp til høyre, inn Svartåsveien. Kjør forbi alle blokkene til enden av veien hvor du vil få tomten på venstre hånd. Det vil bli merket med skilt.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av konsentrert boligbebyggelse i form av blokker, rekkehus og eneboliger.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene om bebyggelse og anlegg:

Arealbruk:

I området BFS er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (enebolig eller tomannsbolig) med tilhørende garasje/uthus. I tillegg kan det etableres 1 hybel per tomt dersom den har mindre bruksareal enn 30 kvm BRA utenom mindre boder som kun har egen inngang.

Grad av utnyttning:

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 30 % inklusiv overflateparkering.

Byggehøyder:

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9,0 meter, begge deler målt fra til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng kan boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at opprinnelig terreng faller minst 1,5 meter i huskroppens utstrekning. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,0 meter og mønehøyde på inntil 9,5 meter, begge deler i forhold til planert terreng (ikke gjennomsnittsnivå).

Plassering av bygg:

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 meter fra tomte-/ eiendomsgrense eller bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Dessuten skal slike mindre bygninger ligge minst 3 meter fra kanten av regulert kjøreveg/ fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 7 meter.

Terrasser/balkonger:

Terrasser/balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser/balkonger som ligger mer enn 1,0 meter over terreng skal maksimalt stikke 2,5 meter ut fra vegglivet og være på maksimalt 15 kvm per boenhet utenfor vegglivet. Kommunen kan tillate at terrassearealet økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende.

Se vedlagt reguleringsbestemmelser for nærmere informasjon.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det står i dag et kondemnabelt hus på tomten som er totalskadet i brann. Huset må rives og riving må søkes om til kommunen.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 495 000

Info kommunale avgifter

Per i dag betales det kun kommunale avgifter for eiendomsskatt. Årsprognose for 2024 er kr. 920,-.

Det må påregnes gebyrer for renovasjon, vann og avløp, feiing og branntilsyn.

Satser per 2024 (hentet fra kommunen sine hjemmesider):

Standard renovasjon (140 liters beholdere) - kr. 3 688,-

Tilsyns- og feieavgift, per pipe - kr. 815,-

Kloakkavgift per m3 - kr. 34,1

Vannavgift per m3 - kr. 25,-

Se Kongsberg kommune sine hjemmesider for nærmere info om kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 825 082

Formuesverdi primær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7634, bruksnummer 7 i Kongsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/7634/7:

25.03.1971 - Dokumentnr: 962 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:7634 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 960340 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:7634 Bnr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 372033 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:7634 Bnr:7

20.03.1972 - Dokumentnr: 903 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:7634 Bnr:1

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Vei, vann og avløp

Vei: Tilknyttet offentlig vei med privat stikkvei inn på eiendommen. Den private stikkveien går over naboeiendommen (gnr. 7634 bnr. 1). Det foreligger ingen tinglyst veirett over naboeiendommen.

Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplaner:

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.06.2022

Delareal: 691 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: B

Delareal 691 m2

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Delareal 691 m2

BestemmelseOmrådenavn: Sone B

KPBestemmelseHjemmel: fysisk utforming av anlegg

Reguleringsplaner:

Id: 496R

Navn: Svartåsveien 17 - boliger

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.06.2018

Delareal: 691 m2

Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn BFS

Delareal: 340 m2

RPHensynsonenavn: H220

Reguleringsplan og plankart ligger vedlagt salgsoppgaven. Kommuneplanen kan fås ved henvendelse til megler.

Det foreligger forslag til detaljreguleringsplan for Svartåsveien 17 som omhandler utvikling av nabotomten. Planen består i hovedsak av Svartåsveien 17 som eies av Svartåsveien 17 AS. Svartåsveien 19 er en del av planområdet og vil omreguleres, men ikke få endret bruk. Hensikt med planen er å utarbeide en detaljert reguleringsplan for utbygging av 15 kjedede eneboliger med tilhørende anlegg. Kontakt megler for å få tilsendt planforslag og plankart.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ytterligere ryddet før overtagelse og selges slik den står i dag. Riving og fjerning av bebyggelse må påregnes og kostnad for dette vil påfalle kjøper.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

1 495 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 370 (Dokumentavgift)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

38 370 (Omkostninger totalt)

53 470 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 270 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 533 370 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 548 470 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 551 270 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 370

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 4900,- oppgjørshonorar kr. 4900,- markedspakke kr. 12 900,- og visninger kr. 1750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8900,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, foto og tinglysingsgebyr. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Harald Elveseter
Eiendomsmegler
harald.elveseter@aktiv.no
Tlf: 975 54 903

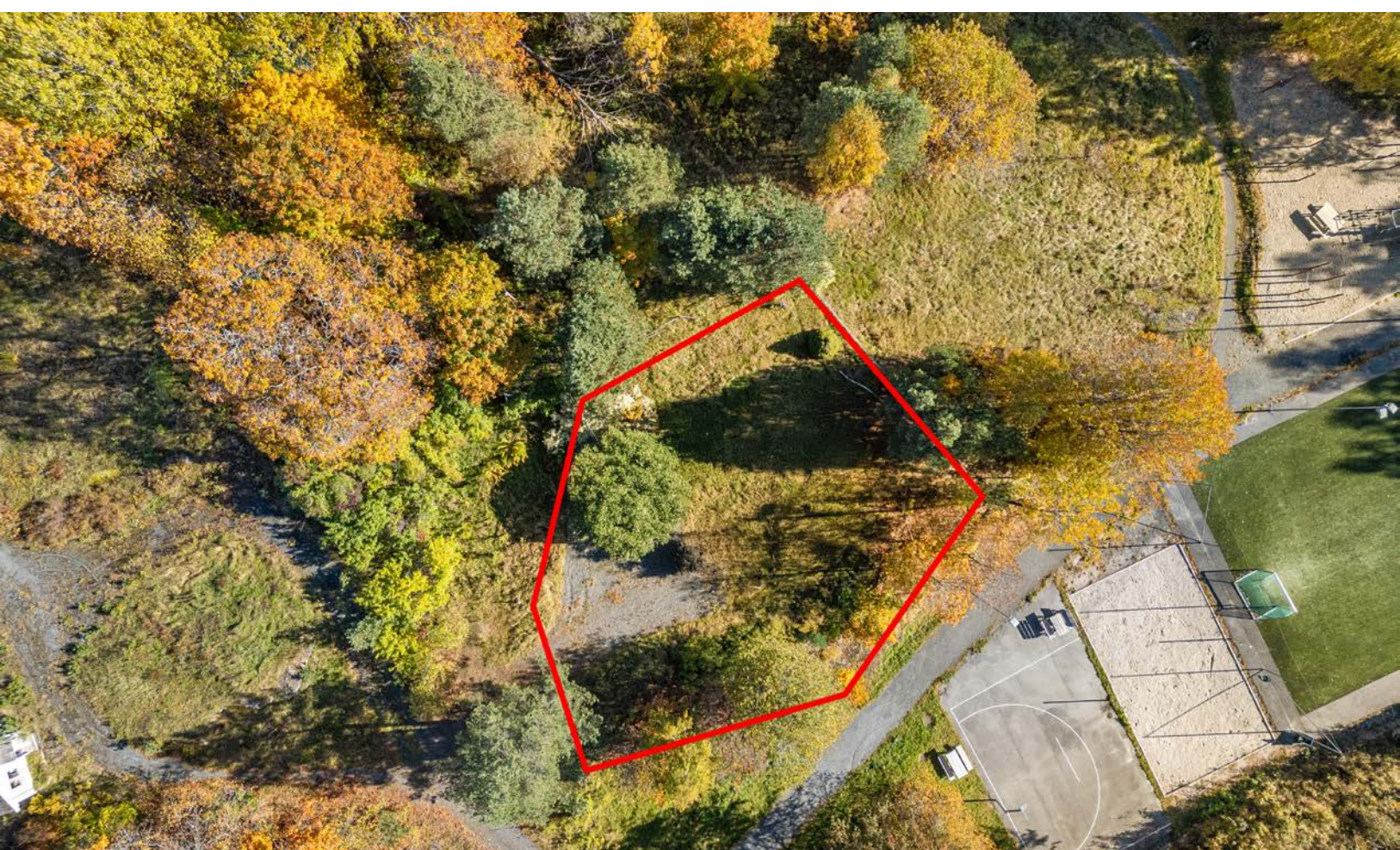
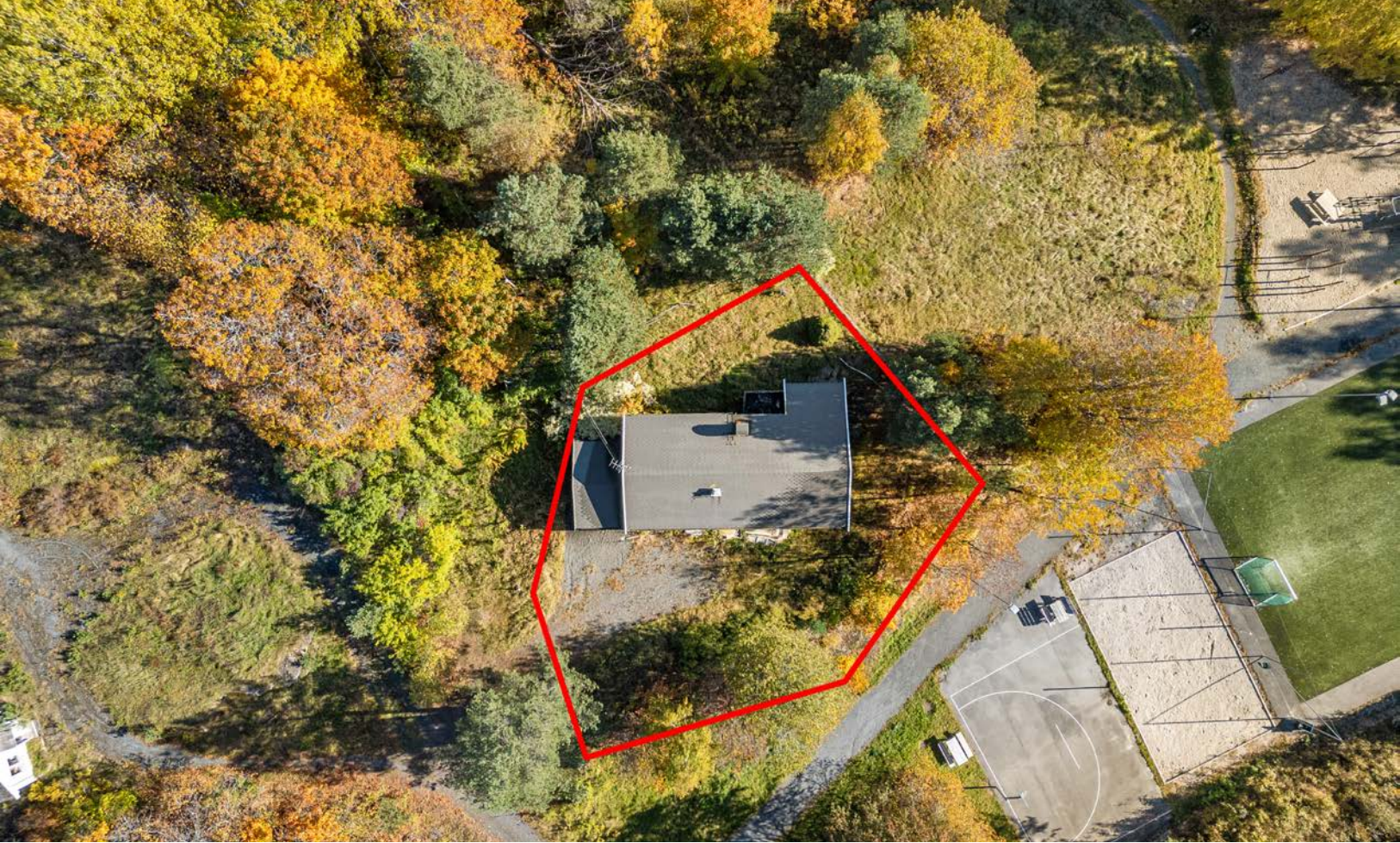
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, Christian Augusts gate 4
3611 Kongsberg
Tlf: 975 54 900

Salgsoppgavedato

08.10.2024

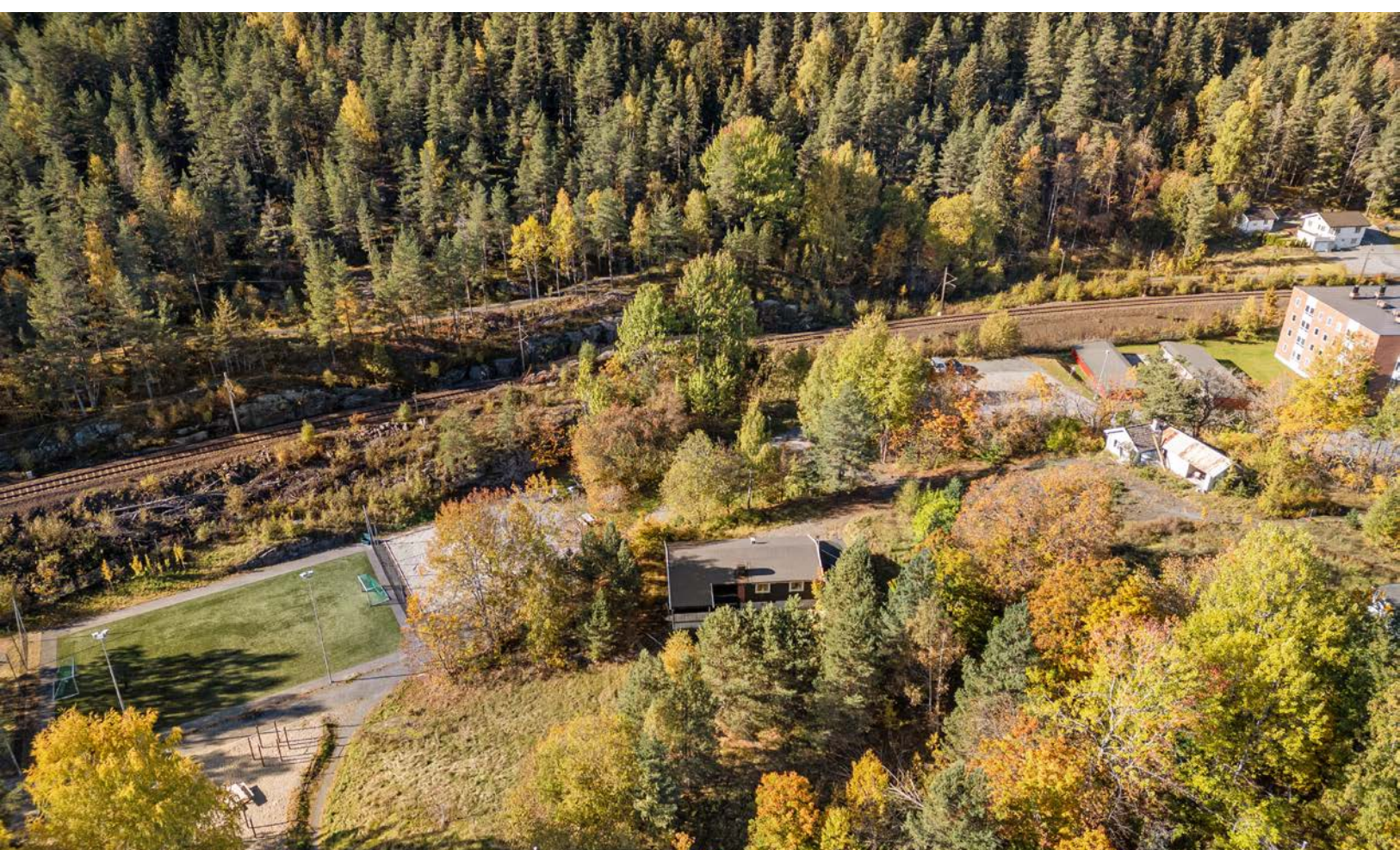


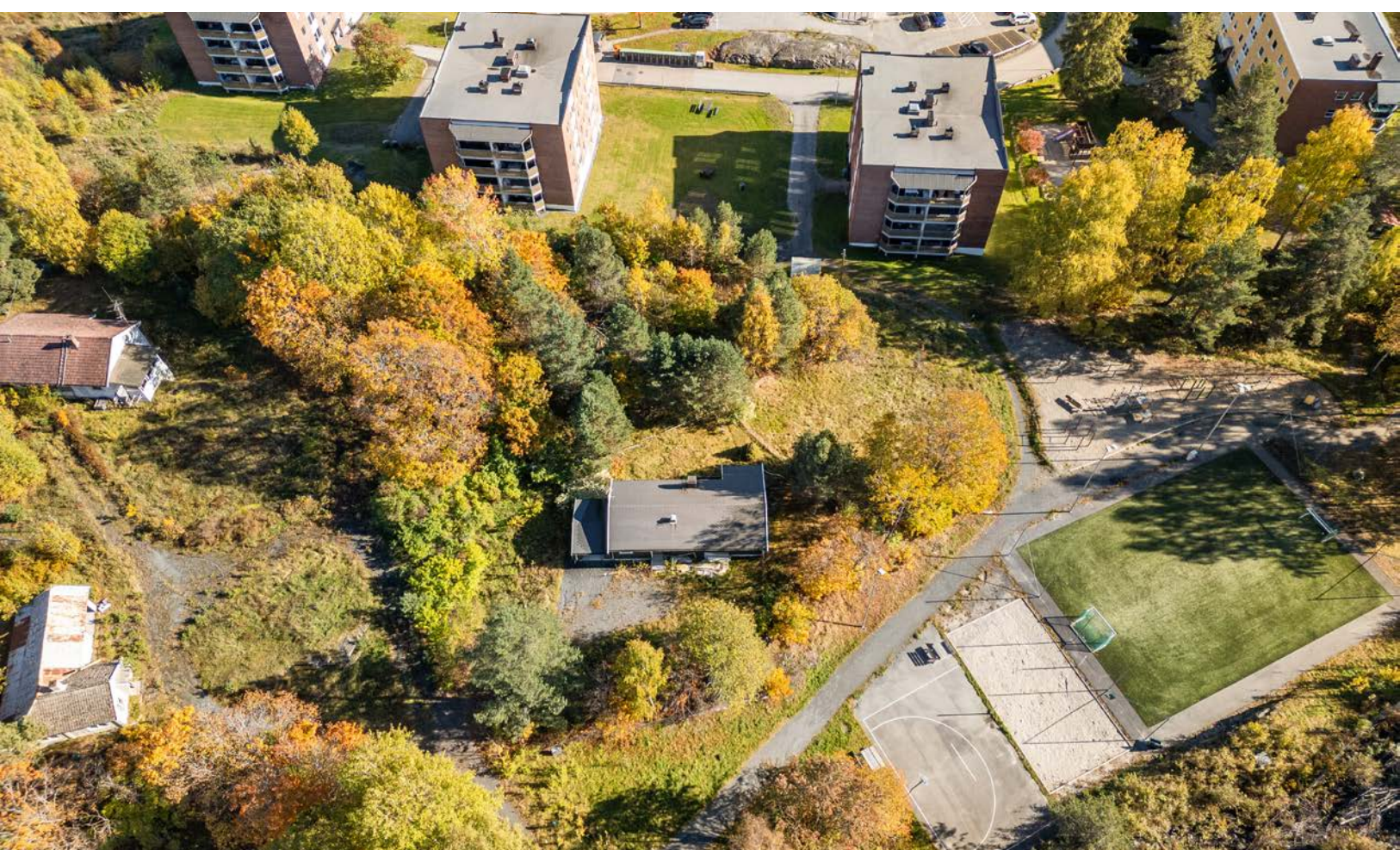


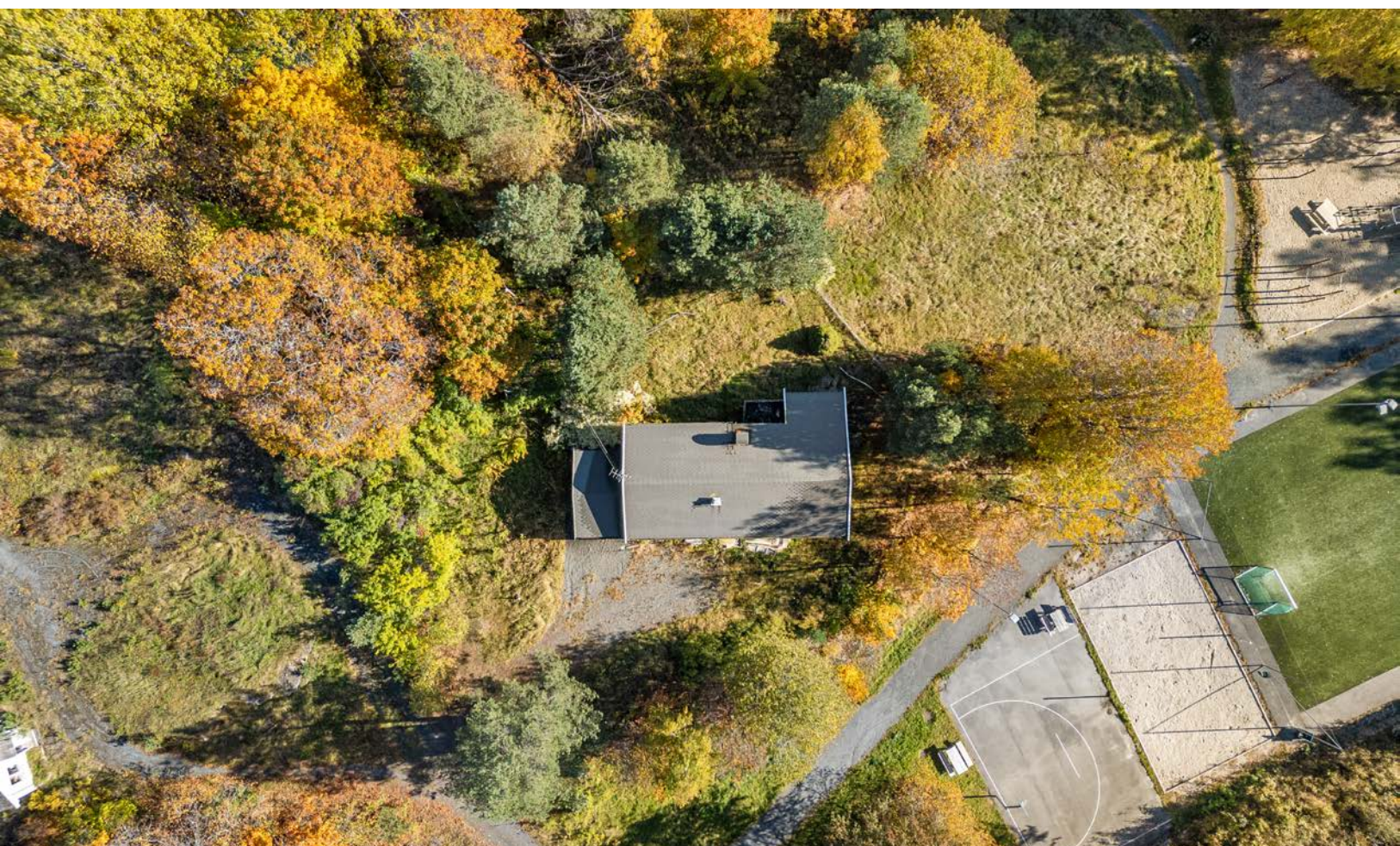












Vedlegg

Nabolagsprofil

Svartåsveien 19 - Nabolaget Svartås/Steglet - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Steglet	7 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.5 km	
Kongsberg stasjon Baneveien	8 min
Linje F5, R12	
4.3 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 17 min
Oslo Gardermoen	1 t 49 min

Skoler

Wennersborg skole (1-7 kl.)	14 min
202 elever, 11 klasser	
1.1 km	
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
398 elever, 31 klasser	
2.8 km	
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
402 elever, 28 klasser	
3.2 km	
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
249 elever, 20 klasser	
4.7 km	
Kongsberg vgs - Tinius Olsen	6 min
850 elever, 31 klasser	
3.3 km	
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	7 min

Ladepunkt for el-bil

Bygg 150 - Kongsberg Teknologipark 19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

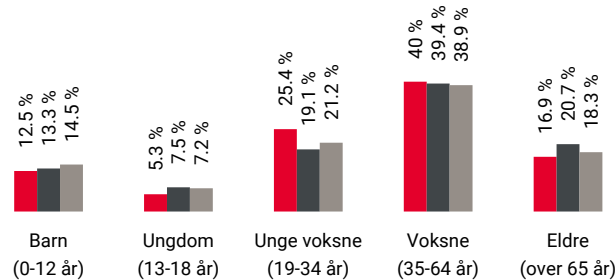
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svartås/Steglet	1 259	716
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år)	7 min
51 barn	
0.5 km	
Kragsgate barnehage (1-5 år)	23 min
26 barn	
1.7 km	
Venåsløkka barnehage (1-5 år)	24 min
43 barn	
1.8 km	

Dagligvare

Meny Sandsvæveien	13 min
Kiwi Hasbergsveien	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

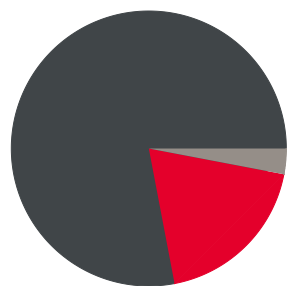
⚽ Svartås nærmiljøanlegg, ballbaner 0 km
Ballspill

⚽ Wennersborg skole 15 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.1 km

🚴 EVO Kongsberg 8 min 🚗

🚴 Family Sports Club KMT 7 min 🚗

Boligmasse



19% enebolig
78% blokk
3% annet

«Sentralt, men likevel god avstand til sentrum. Gode muligheter for tur og handel. Kort avstand til offentlige kommunikasjonsmidler.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

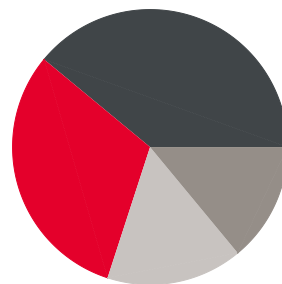
7 min 🚗



Vitusapotek Åsen

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
39% 6-12 år
14% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



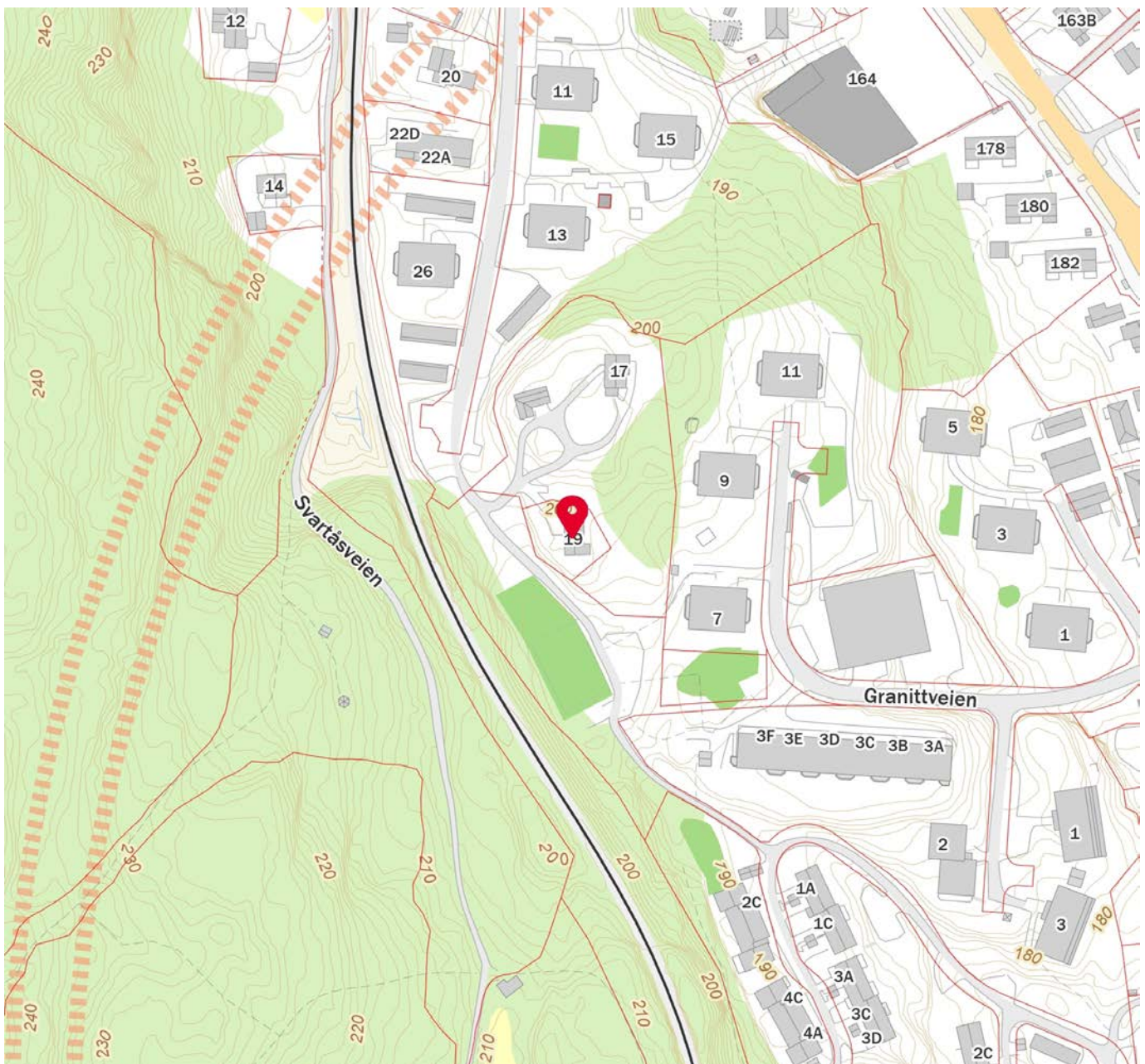
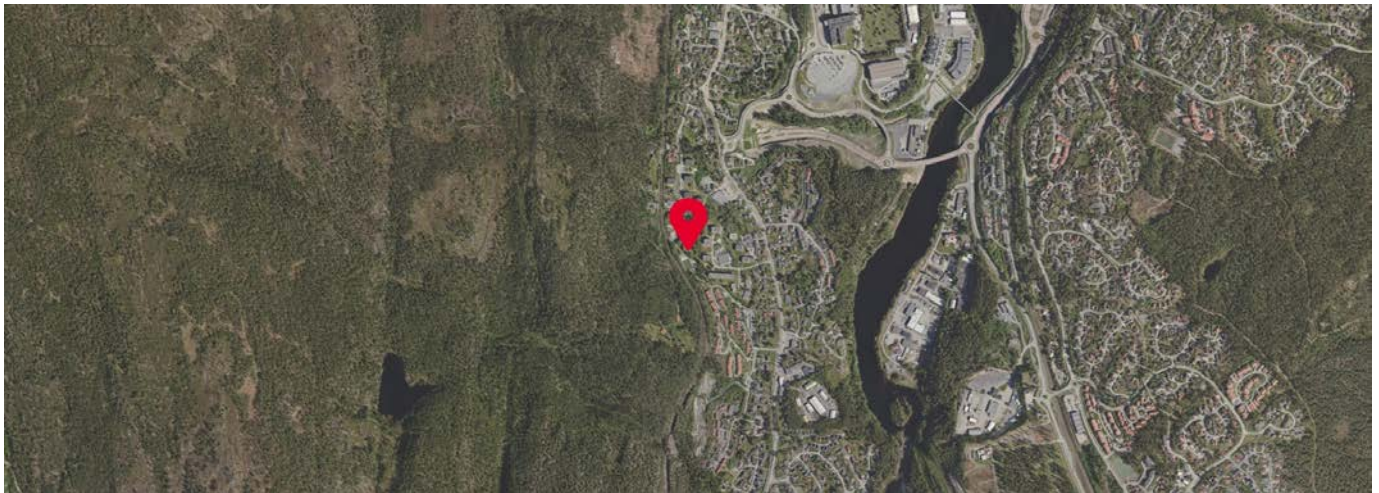
0%

55%

Svartås/Steglet
Kongsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Bestemmelser til 496R Svartåsveien 17 boliger Kongsberg kommune

496R Bestemmelser er vedtatt

13.06.2018

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Formålet med planen er å omregulere Svartåsveien 17, gnr/bnr 7634/1, og Svartåsveien 19, gnr/bnr 7634/7, fra allmennyttig formål (forsamlingslokale), til bolig med tilhørende anlegg. En del av 7382/2 regulert til barnehage/barneinstitusjon reguleres til bolig med tilhørende anlegg.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart, vedtatt 13.06.2018.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan *Svartås – endringer av planen* vedtatt 12.01.1989.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner:

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Gang-/sykkelveg
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Parkering
- c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
 - Friområde
 - Turveg
- d) Hensynssone (PBL § 12-6))
 - Støysone

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

- a) Skolekapasitet og boligbyggeprogram

Før det gis rammetillatelse for utbygging av nye boenheter skal det være tilstrekkelig skolekapasitet. Utbyggingen skal skje i rekkefølge fastsatt i boligbyggeprogrammet for Kongsberg kommune.
- b) Vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.

- c) Støy
Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse/bruksendring til støyfølsomme bruksformål i område der det kan være støy over grenseverdiene eller støyforholdene ikke er kjent, skal det gjennom støyfaglig utredning dokumenteres at støygrensene i T-1442/2016 blir tilfredsstilt.
- d) Veger
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.
- e) Vann, overvann og avløp
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.
- f) Avtale om sprengingsarbeider
Før det gis igangsettingstillatelse for sprengningsarbeider innenfor planområdet, skal det foreligge en avtale om dette mellom tiltakshaver og Statens vegvesen.

§ 3.2 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Utearealer
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene, inklusiv småbarnsleikeplass, opparbeides så snart som mulig påfølgende vår, og senest innen 1. juni.
- b) Veg og VA
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal veger og VA-tiltak inklusiv overvannshåndtering være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent.
- c) Fradeling, grensejusteringer og seksjonering
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, må eiendommene som skal inngå i tiltaket være fradelt i samsvar med reguleringsplanen.
- d) Infrastruktur-tiltak
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse eller bruksendring, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
 - sikringsgjerde langs vegskjæringer mot byggeområder, friområder, fellesareal o.l.,
 - markering av eiendomsgrense mellom boligeiendom og leikeplass, turveg, grønnstruktur, som omtalt i § 4.77.
 - sikringsgjerde langs jernbanen innenfor planområdet.
 - småbarnsleikeplass.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Søknad om tillatelse til tiltak

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i bestemmelsene til kommuneplanen. I utomhusplanen skal det tydelig komme frem skjæringer og fyllinger, behov for støttemurer samt argumenteres for en god terrengtilpasning.

Nye bygg skal legge til rette for lavt energibruk og for energiforsyning fra miljøvennlige energikilder. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for boliger skal det sendes inn begrunnelse og nærmere dokumentasjon for valgte energiløsninger.

§ 4.2 Støy

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenhetene har utomhusarealer som tilfredsstiller kommunens krav som er satt i bestemmelsene i kommuneplanen, og inendørs forhold som tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C.

Alle rom med støyfølsom bruk skal ha vindu som kan åpnes i fasade med støybelastning $L_{den}=58$ dB eller lavere og L_{5AF} 75 dB utenfor soverom natt (23.00-07-00), jf. tabell 3 i støyretningslinje T1442/2016.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet tilfredsstille grensene i støyretningslinje T-1442/2016, kapittel 4.

§ 4.3 Byggehøyder

Ved bruk av skråtak kan arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

Ved bruk av pulttak, der minst ¼ av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

§ 4.4 Terrenginngrep

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep til- sås/tilplantes og terrenget tilrettelegges slik at egnet vegetasjon raskt kan etablere seg.

§ 4.5 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

§ 4.6 Utforming av bygninger og anlegg

Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter, men bør gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

Bygninger/anlegg i samme delfelt skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

§ 4.7 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 meter.

Mot leikeplass, gangsti, grønnstruktur o.l. skal eiendomsgrense for boligeiendom tydelig markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 4.8 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. innenfor planområdet skal legges som jordkabler.

§ 4.9 Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligomt er 4,0 meter.

§ 4.10 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

§ 4.11 Minste uteoppholdsareal

MUA-kravet skal oppfylles i henhold til kommuneplanbestemmelsene. Minimum 3/4 av MUA skal være på bakken.

§ 4.12 Lekeplass

Boligene innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for leikeplasser på følgende måte. Kvalitetskrav er angitt i kommuneplanbestemmelsene.

- Strøksleikeplass ved Wennersborg barneskole.
- Nærleikeplass sør for denne reguleringsplanen.
- Småbarnsleikeplass innenfor området avsatt til konsentrert småhusbebyggelse.

§ 5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG.**

§ 5.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

a) Arealbruk

I området BFS er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (enebolig eller tomannsbolig) med tilhørende garasje/uthus. I tillegg kan det etableres 1 hybel per tomt dersom den har mindre bruksareal enn 30 kvm BRA utenom mindre boder som kun har egen inngang.

b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 30 % inklusiv overflateparkering.

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9,0 meter, begge deler målt fra til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng kan boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at opprinnelig terreng faller minst 1,5 meter i huskroppens utstrekning. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,0 meter og mønehøyde på inntil 9,5 meter, begge deler i forhold til planert terreng (ikke gjennomsnittsnivå).

d) Plassering av bygg

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 meter fra tomte-/ eiendomsgrense eller bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Dessuten skal slike mindre bygninger ligge minst 3 meter fra kanten av regulert kjøreveg/ fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 7 meter.

e) Terrasser/balkonger

Terrasser/balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser/balkonger som ligger mer enn 1,0 meter over terreng skal maksimalt stikke 2,5 meter ut fra vegglivet og være på maksimalt 15 kvm per boenhet utenfor vegglivet.

Kommunen kan tillate at terrassearealet økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende.

§ 5.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

a) Arealbruk

Innenfor området skal det anlegges boliger og tilhørende kjøreveier, småbarnsleikeplass, gjestetparkering og renovasjon.

b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 40 % inklusiv overflateparkering.

c) Byggehøyder

Nybygg skal ha flate tak. Det tillates en gesimshøyde inntil 9,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. (inntil 3 målbare plan)

- d) Tilgjengelighet
Minimum 1/3 av de nye boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på boligenes inngangsplan og være tilgjengelige, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 17 kap. 12-2.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Opparbeidelse

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet. Ved opparbeidelsen av samferdselsanleggene kan det foretas justering av formålsgrensene mellom de ulike samferdselsformålene.

Alle veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til vegnormalene.

§ 6.2 Kjøreveg (o_SKV og f_SKV)

Bredden på arealet omfatter kjørebane samt skulder/kantsteinklaring.

Vegene skal legges så skånsomt som mulig i terrenget. Det skal utføres minimalt med vegskjæringer og fyllinger, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser.

Allmennheten skal ha tilgjengelighet til fots og på sykkel langs de felles og private vegene i feltet.

o_SKV skal være offentlig, mens f_SKV skal være felles for BFS og BKS.

§ 6.3 Fortau (o_SF)

Området skal brukes til fortau med bredde som vist i planen. Området skal være offentlig.

§ 6.4 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

Området skal brukes som gang-/sykkelveg.

§ 6.5 Annen veggrunn, grøntareal (o_SVG/f_SVG)

Område SVG skal benyttes til annen veggrunn - grøntareal. Områdene skal holdes grønne med stedegen vegetasjon, og være en buffer mellom veg/parkeringsarealer og tiliggende arealer.

§ 6.6 Annen veggrunn, teknisk anlegg (o_SVT/f_SVT)

Område SVT skal benyttes til annen veggrunn – teknisk anlegg og kunne benyttes til for eksempel grøfteareal og snøopplag.

§ 6.7 Parkering (f_SPA)

Parkeringsområdene skal opparbeides med avkjøring fra offentlig veg som leder inn til flere plasser. Det tillates ikke enkeltparkeringsplasser med inn-/utparkering direkte fra offentlig veg. Disse parkeringsplassene skal være felles for seksjonene i gbnr. 7634/4.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Turveg (o_GT)

Område GT skal brukes til turveg og/eller sti og skal være tilgjengelige for allmennheten. Området skal være offentlig.

§ 7.2 Friområde (o_GF)

Friområdet skal kunne brukes til lek og rekreasjon og være tilgjengelige for allmennheten. Området skal være offentlig.

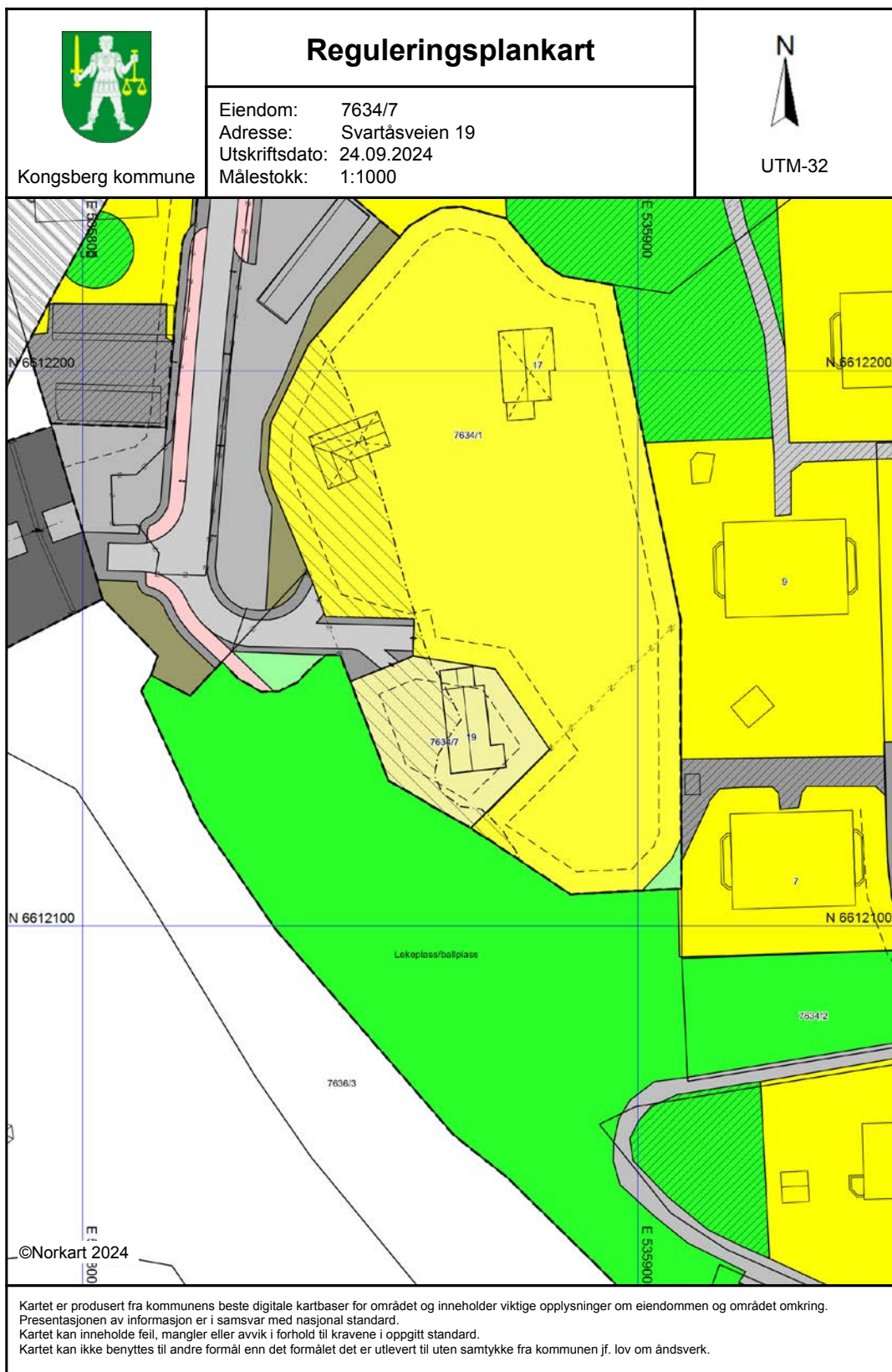
§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Støysone (H_220)

Sonen angir utrekningen til gul støysone 4 meter over terreng. Sonen er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres, dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jf. angitte krav i disse bestemmelser.

§ 9 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser. Der det er motstrid mellom disse bestemmelsene, skal reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Forretninger

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

Kjøreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkering

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Turveg

Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Sikringsone - Andre sikringssoner

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

Sikringsonegrense

Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Planens begrensning

Formålsgrense

Formålsgrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

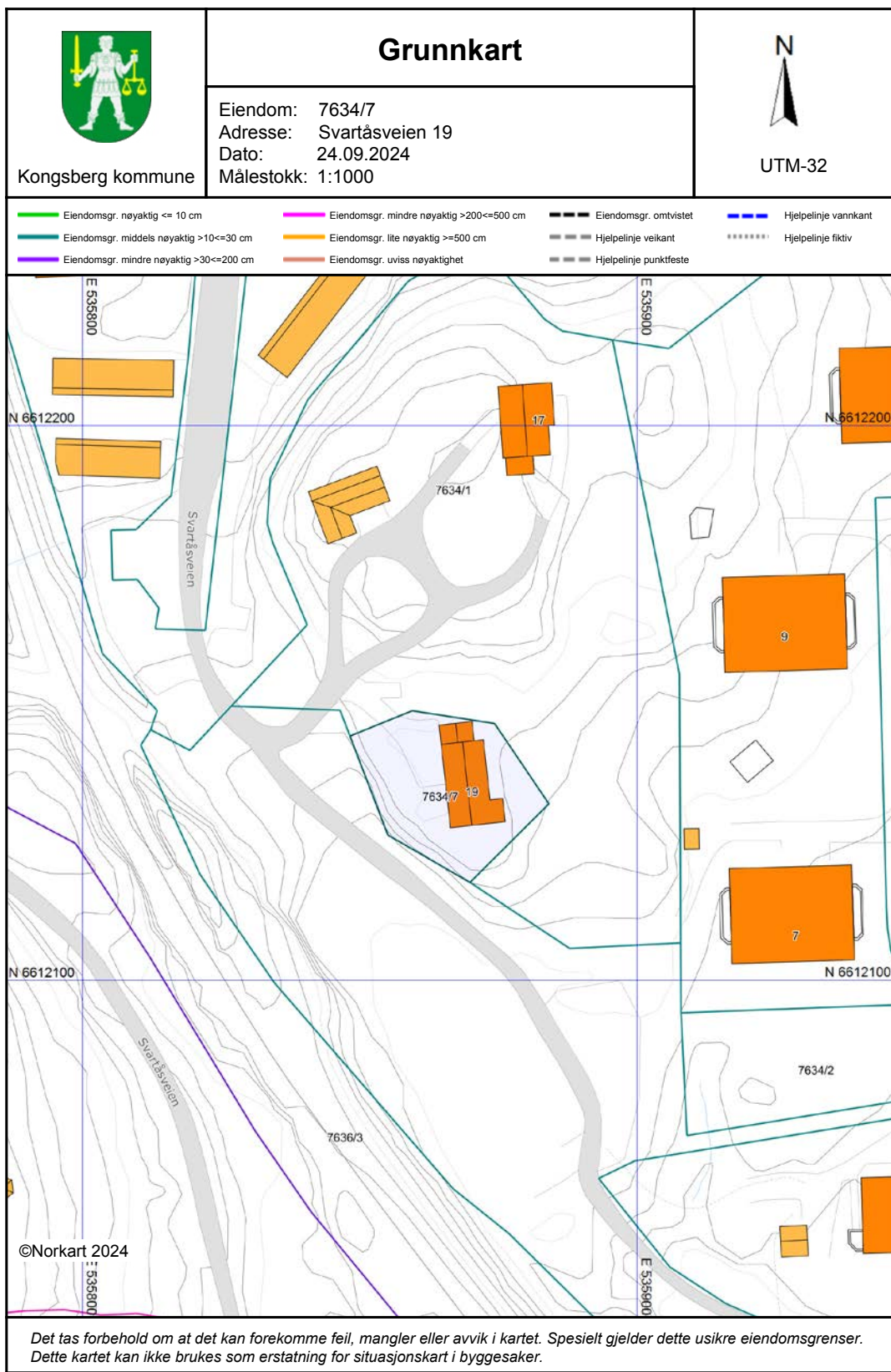
Regulert kantkjørebane

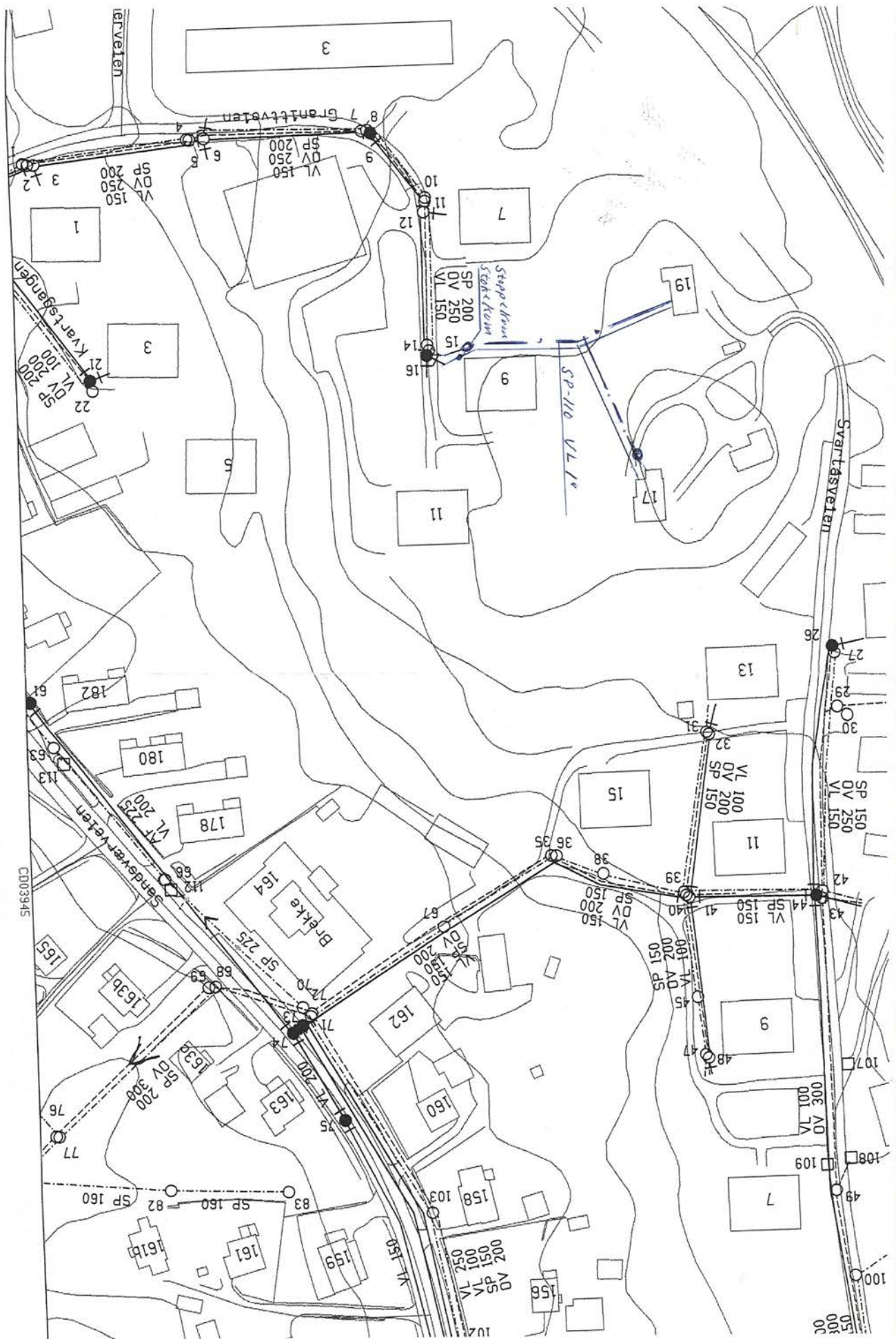
Tunnel

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





This topographic map shows a residential area with various road types and building footprints. A legend in the bottom-left corner defines the road categories:

- Europaveg**: Solid red line
- Europaveg tunnel**: Dashed red line
- Riksveg**: Solid purple line
- Riksveg tunnel**: Dashed purple line
- Fylkesveg**: Solid blue line
- Fylkesveg tunnel**: Dashed blue line
- Kommunalveg**: Solid green line
- Kommunalveg tunnel**: Dashed green line
- Privatveg**: Solid orange line
- privatveg tunnel**: Dashed orange line
- Skogsbilveg**: Solid yellow line
- skogsbilveg tunnel**: Dashed yellow line
- Ferje**: Blue line with a white bar
- Gang - og sykkelveger**: Solid light green line
- Gang - og sykkelveg**: Dashed light green line
- Annet gangareal**: Solid dark green line
- Annet gangareal**: Dashed dark green line

The map features several buildings labeled with numbers (14, 15, 17, 19, 26, 22A, 22C, 22B) and letters (3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 7, 9, 11, 1A, 1B, 1C, 1D, 2A, 2B, 2C). Roads are labeled 'Svartåsveien' and 'Grønntveien'. A scale bar in the top-right corner indicates 30 meters. The map is credited to © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Mo.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305240125	
Selger 1 navn	
Rasan Kawa Kader	
Gateadresse	
Svartåsveien 19	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3615
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1305240125

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 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.
- 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 næringsseiendom, 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.

Document reference: 1305240125

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rasan Kawa Kader	5e422007c9e035835b1c24f a9b5b000ecd2a5a65	08.10.2024 13:02:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305240125

- 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>



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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 200/4 600/5 000 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.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Svartåsveien 19
3615 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

Telefon: 975 54 903
E-post: harald.elveseter@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre