



aktiv.

Hammeren tomteområde 280/111, 3158 ANDEBU

**Ferdig regulert tomteområde på
ca. 6,4 mål regulert for boligformål
– Perfekt for utbyggere**



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig /

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Total inkl. omk.: Kr 5 500 000,-
Selger: Hamneren Utvikling AS

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 6446 m²
Gnr./bnr.: Gnr. 280, bnr. 111
Gnr. 280, bnr. 107
Oppdragsnr.: 1311240089

Ferdig regulert tomteområde på ca. 6,4 mål regulert for boligformål

Attraktivt utviklingsområde på 6,4 mål, regulert for boligformål – ideelt for utbyggere!

Dette unike tomteområdet på ca. 6,4 mål er regulert til bolig og byr på spennende muligheter for utvikling av både eneboliger og småhus. Med en strategisk plassering nær skole, barnehage og dagligvare, samt kort avstand til større bysentra, gir beliggenheten en perfekt kombinasjon av naturnærhet og tilgjengelighet. Reguleringsplanen er på plass, noe som forenkler byggeprosessen og åpner for raskere prosjektstart. Eiendommen gir rom for fleksibel utforming med gode muligheter til å skape attraktive og barnevennlige boliger, samt romslige uteområder som vil appellere til både etablerte familier og førstegangskjøpere.

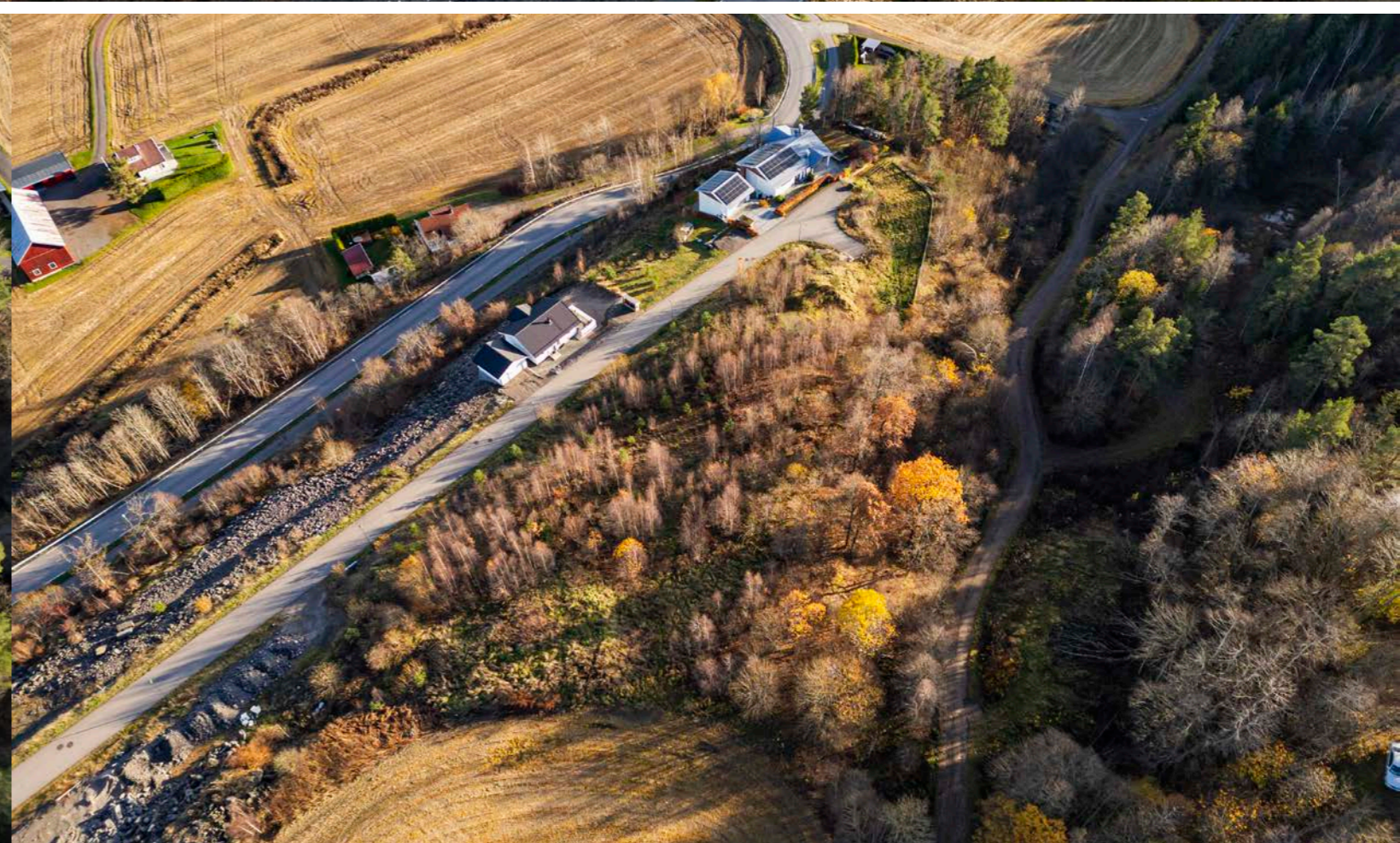
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	10
Nabolagsprofil	16
Forbrukerinformasjon	36
Budskjema	37





Tomtområdet Hammeren i Høyjord ligger naturskjønt og fredelig til i Sandefjord kommune, nær Andebu.





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**

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6446 m²

Tomtebeskrivelse

Denne utviklingstomten på oppgitte 6 446 m² er regulert for småhusbebyggelse og har et spennende potensial for utbygging. Tomten er egnet for både frittliggende boliger og konsentrert småhusbebyggelse, i henhold til reguleringsplanen, med mulighet for flere boenheter. Eiendommen har vei, vann og avløp frem til tomtegrensen, men må klargjøres før bygging. Alle byggeprosjekter krever søknad og godkjenning fra kommunen i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser.

Det oppgitte arealet kan avvike fra faktiske forhold, og det foreligger per i dag ikke målebrev. Reguleringsplanen stiller også krav til radonsikring, som må ivaretas i byggeprosessen. Denne tomten gir boligutviklere en gyllen mulighet til å skape et attraktivt, familievennlig boligområde i et rolig og naturnært nabolag.

Beliggenhet

Tomtområdet Hammeren i Høyjord ligger naturskjønt og fredelig til i Sandefjord kommune, nær Andebu. Området passer godt for de som ønsker å bo landlig, men likevel ha tilgang til nødvendige fasiliteter og gode forbindelser til større byer.

Beliggenhet og Nærområdet

Hammeren ligger i Høyjord, et rolig tettsted omgitt

av vakker natur og frodige skogsområder som innbyr til friluftsliv hele året. Området ligger i nærheten av flere turstier som byr på naturopplevelser, både for småturer og lengre utflukter. Høyjord er kjent for Høyjord stavkirke, Norges eneste stavkirke i Vestfold, som ligger i umiddelbar nærhet til Hammeren.

Skoler og Barnehager

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager innen rekkevidde:

Høyjord skole er nærmeste barneskole, et lite og trygt skolemiljø som ligger rundt 3-5 minutters kjøring fra Hammeren.

Andebu skole ligger litt lenger unna og kan være et alternativ dersom barna skal begynne på ungdomstrinnet.

Heimdal barnehage er en lokal barnehage som dekker behovet for de yngste barna i familien.

Turområder

Området rundt Høyjord byr på rikelige muligheter for friluftsliv. De skogkledde områdene rundt Hammeren er ideelle for fotturer, joggeturer og sykkelturet, mens nærliggende vann og innsjøer gir muligheter for fiske og padling.

Annen Relevant Informasjon

Hammeren er et rolig og barnevennlig område med et tett og trygt lokalmiljø. Nærheten til både natur og by gjør det attraktivt for de som ønsker et pusterom fra byens mas, men likevel ha tilgang til det nødvendige innen kort rekkevidde.

Adkomst

Fra E18 ved Sem følger du disse veibeskrivelsene for å komme til tomtområdet Hammeren i Høyjord:

Fra E18, ta avkjørsel 35 ved Sem og følg skiltingen mot Andebu/Høyjord.

Når du er på fylkesvei 312 (FV312), følg denne veien vestover mot Andebu.

Fortsett på FV312 gjennom Andebu sentrum, ca. 10 km, til du kommer til et skilt som viser vei mot Høyjord.

Ta til høyre ved skiltingen til Høyjord, og følg fylkesvei 306 (FV306) videre nordover.

Følg FV306 noen kilometer til du kommer til avkjørselen mot Hammeren, som er merket med et lite skilt.

Fortsett på denne veien til du kommer til Hammeren, hvor tomtområdet ligger rolig til, omgitt av skog og landlige omgivelser.

Totalt tar kjøreturen ca. 20-25 minutter fra E18 ved Sem.

Bebyggelsen

Bebyggelsen rundt Hammeren og Høyjord er preget av spredt boligbygging med en blanding av eldre og nyere hus, og området har et landlig og tradisjonelt preg. Her finner man hovedsakelig frittliggende eneboliger og gårdsbruk, som gir stedet en åpen og luftig atmosfære med mye grøntområder mellom eiendommene. Mange boliger i området har store tomter og er omgitt av enten skog eller åkre, noe som gir en god følelse av privatliv og nærhet til naturen.

I tillegg til boliger og gårdsbruk finnes det også noe småhusbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse, ofte arrangert som små tun eller mindre felt, spesielt rundt Høyjord sentrum. Denne typen bebyggelse gir rom for både familier og eldre som ønsker et rolig og landlig bosted.

Hammeren ligger i nærheten av Høyjord stavkirke,

en viktig historisk bygning og et landemerke i området. Kirken er omgitt av flere historiske bygninger og godt bevart kulturmiljø, som tilfører en autentisk og tradisjonsrik atmosfære til området.

Totalt sett gir bebyggelsen i Hammeren og Høyjord et inntrykk av et landlig, velholdt og familievennlig område med et rolig preg, men samtidig med en viss nærhet til Sandefjord og Andebu, hvor man finner større servicetilbud og fasiliteter.

Barnehage/Skole/Fritid

De nærmeste barnehagene til Hammeren i Høyjord er:

Heimdal barnehage – Ligger i nærheten av Høyjord, ca. 10 minutters kjøring fra Hammeren. Denne barnehagen dekker behovet til mange av familiene i området, og har et godt og trygt tilbud for barn i alderen 1–6 år.

Andebu barnehage – Ca. 15 minutters kjøring unna, lokalisert i Andebu sentrum. Denne barnehagen har også et bredt tilbud for ulike aldersgrupper og kan være et godt alternativ dersom man ønsker en større barnehage nærmere Andebu.

Mo barnehage – Ligger også i Andebu kommune, og er et annet alternativ litt lenger unna. Dette er en mindre barnehage med en god plassering i rolige omgivelser.

Disse barnehagene tilbyr både utendørs og innendørs aktiviteter tilpasset aldersgruppene, og ligger i nærheten av naturlige omgivelser som brukes aktivt i barnehagehverdagen.

Skoler

Høyjord skole (1.-7. klasse): Skolen ligger omtrent 1,5 km fra området, med rundt 110 elever fordelt på 8 klasser.

Signo grunn- og videregående skole: Spesialskole som ligger ca. 9,8 km unna og har 12 elever fordelt på 7 klasser.

Andebu ungdomsskole (8.-10. klasse): Omtrent 10,6 km unna med 219 elever fordelt på 16 klasser.

Videregående skoler:

Re videregående skole: Ca. 12,6 km unna med 600 elever.

Gjennestad videregående skole: Ligger 22,6 km unna og har 240 elever.

Skolekrets

Høyjord og Andebu skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Veiforbindelse og Offentlig Transport

Adkomsten til Hammeren er enkel, og det finnes flere veiforbindelser til større byer og fasiliteter:

Andebu sentrum ligger ca. 10 km unna, med både butikker, apotek og andre nødvendige tjenester.

Tønsberg: Omtrent 30-35 minutters kjøretur unna.

Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.

Sandefjord sentrum: Rundt 25-30 minutters kjøretur sørvestover fra Høyjord.

Torp Sandefjord lufthavn ligger ca. 30 km unna, en kjøretur på omtrent 30-35 minutter, og gir gode reisealternativer både nasjonalt og internasjonalt.

Togstasjon: Nærmeste togforbindelse finner du i Tønsberg eller Sandefjord, med regelmessige avganger til Oslo og sørover til Sørlandet.

Radonmåling

I reguleringsplanen for området står det at det er registrert radonforekomster i grunnen. Det er derfor spesifisert at det må gjennomføres radonforebyggende tiltak i byggeprosessen for å

hindre radoninntrenging i fremtidige boliger.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

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 280, bruksnummer 111 i Sandefjord kommune. Gårdsnummer 280, bruksnummer 107 i Sandefjord kommune.

Vei, vann og avløp

Tilknytningsavgift og etableringskostnader

Offentlig vei, vann og avløp er ført frem til tomtegrensen. Kjøper er ansvarlig for alle gravearbeider og kostnader knyttet til etablering av disse til hver enkelt bolig som oppføres. I tillegg påløper tilknytningsavgift per bolig i henhold til gjeldende satser i Sandefjord kommune. For detaljer om tilknytningsavgifter, vennligst se kommunens forskrift om vann- og avløpsgebyrer.

For en bolig inntil 300 kvm. Bebygd areal i 2024, vil tilknytningsavgiftene være som følger:

Tilknytningsgebyr vann (inntil 300 kvm): 300 kvm x 105,00 kr = 31 500 kr

Tilknytningsgebyr avløp (inntil 300 kvm): 300 kvm x 137,50 kr = 41 250 kr

Tilknytningsgebyr vannpost: 3 196,25 kr

Total tilknytningsavgift: 31 500 kr + 41 250 kr + 3 196,25 kr = 75 946,25 kr

Summen for alle relevante avgifter vil altså være 75 946,25 kr. Tar forbehold om feil i oppgitte satser fra Sandefjord kommune sine nettsider.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplanen for Høyjord Østre B24 i Andebu kommune ble vedtatt i 2011. Planen legger til rette for utvikling av et boligområde med både frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Den spesifiserer utnyttelsesgrader, byggehøyder og andre relevante bestemmelser for området. For mer detaljert informasjon om reguleringsplanen, kan du besøke Andebu bygdebok sin nettside.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan

etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

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

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

15 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 500 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 515 100 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 517 900 (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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Finn.no kr. 1500 pr. tomt.

3 000 Fotograf . Drone

1 900 Gebyr for betalingsutsettelse

2 500 Kommunale opplysninger

21 900 Markedspakke. Gjelder for begge

eiendommene 280/111 og 107

6 900 Oppgjørshonorar . (pr. oppgjør(pr. tomt)

50 000 Provisjon tomt. gnr. 280/107

12 000 Systemkostnader og tilrettelegging. Gjelder for begge eiendommene 280/111 og 107

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

2 000 Visninger med personlig oppmøte

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 199 600

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Thomas Peder Otterbech

Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner

thomas.otterbech@aktiv.no

Tlf: 970 87 056

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,

Rådhusgata 17

3211 Sandefjord

Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

07.11.2024

Nabolagsprofil

3907-280/111/0/0 - Nabolaget Høyjord - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Høyjord Linje 124	4 min	0.3 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	24 min	24.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min	
Oslo Gardermoen	1 t 48 min	

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) 110 elever, 8 klasser	21 min	1.5 km
Signo grunn- og videregående skole (1-...) 12 elever, 7 klasser	12 min	9.8 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	12 min	10.6 km
Re videregående skole 600 elever	15 min	12.6 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	22 min	22.6 km

«Stille og fredelig. Koselige naboer. Fin skole»



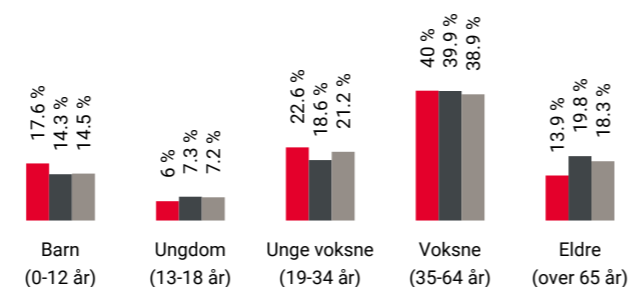
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høyjord	810	345
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høyjord barnehage (3-5 år) 37 barn	24 min	1.7 km
Vivestad barnehage (1-5 år) 21 barn	10 min	8.6 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	10 min	8.5 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	11 min	
Meny Andebu PostNord	12 min	10.4 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

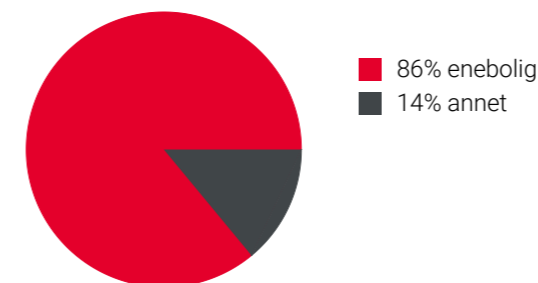
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

Haugarbanen idrettsanlegg Fotball, friidrett	12 min	0.8 km
Høyjord Skole Aktivitetshall, ballspill	20 min	1.5 km
Treningscenteret Andebu	12 min	
Revetal Treningscenter	14 min	

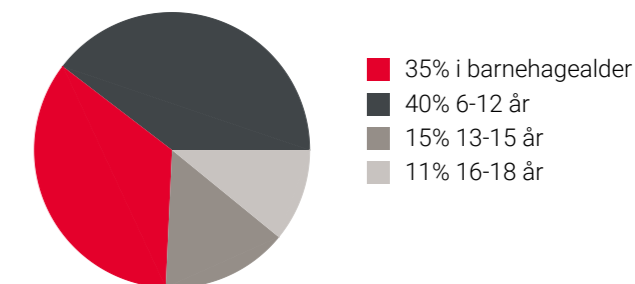
Boligmasse



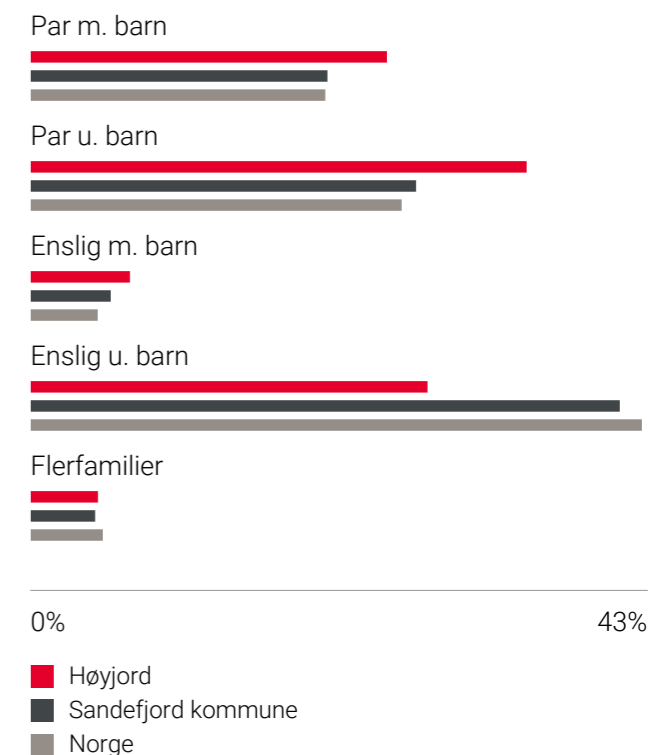
Varer/Tjenester

Andebu Senter	12 min
Gokstad Apotek, Andebu	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

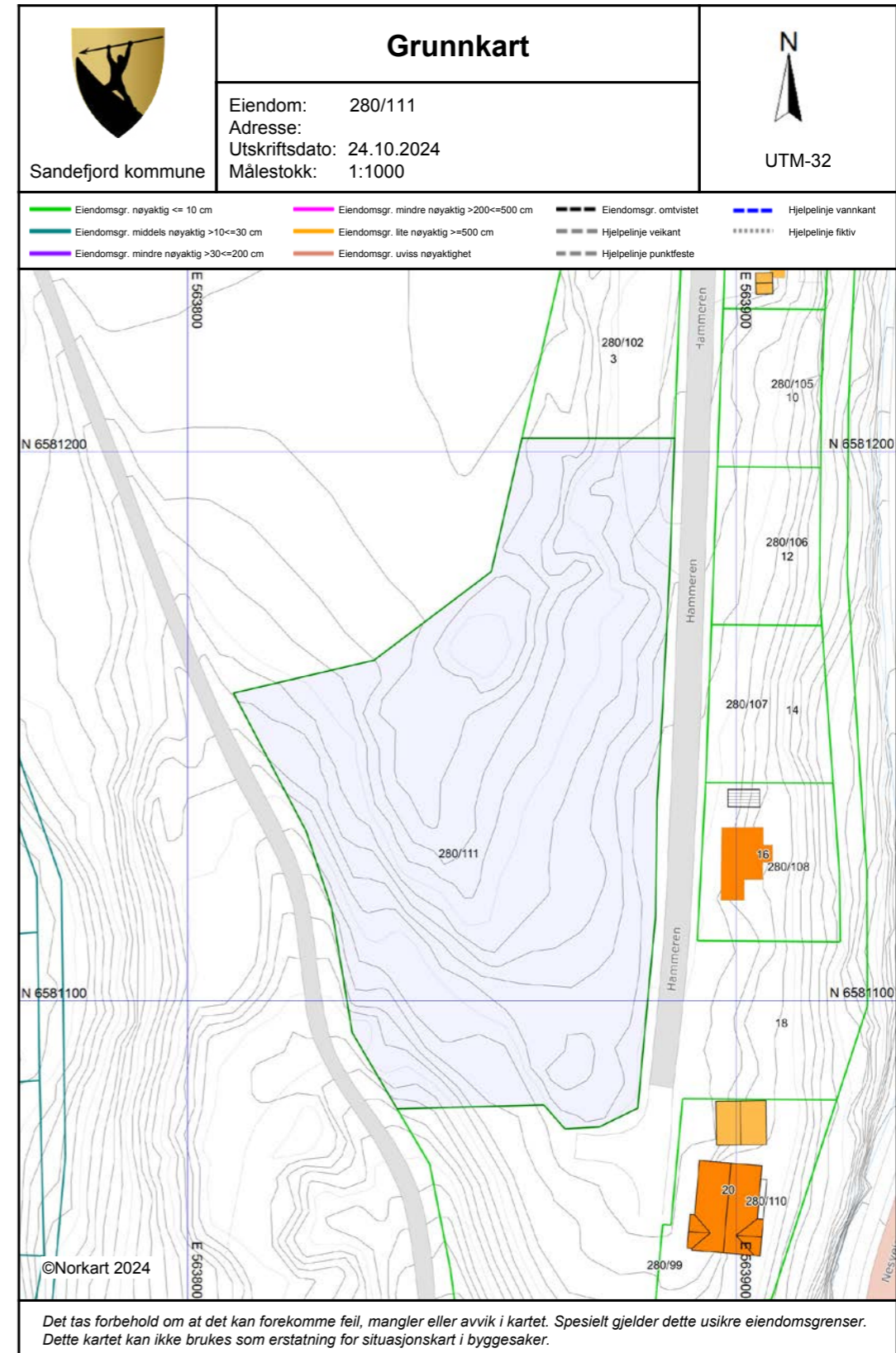




Familiesammensetning

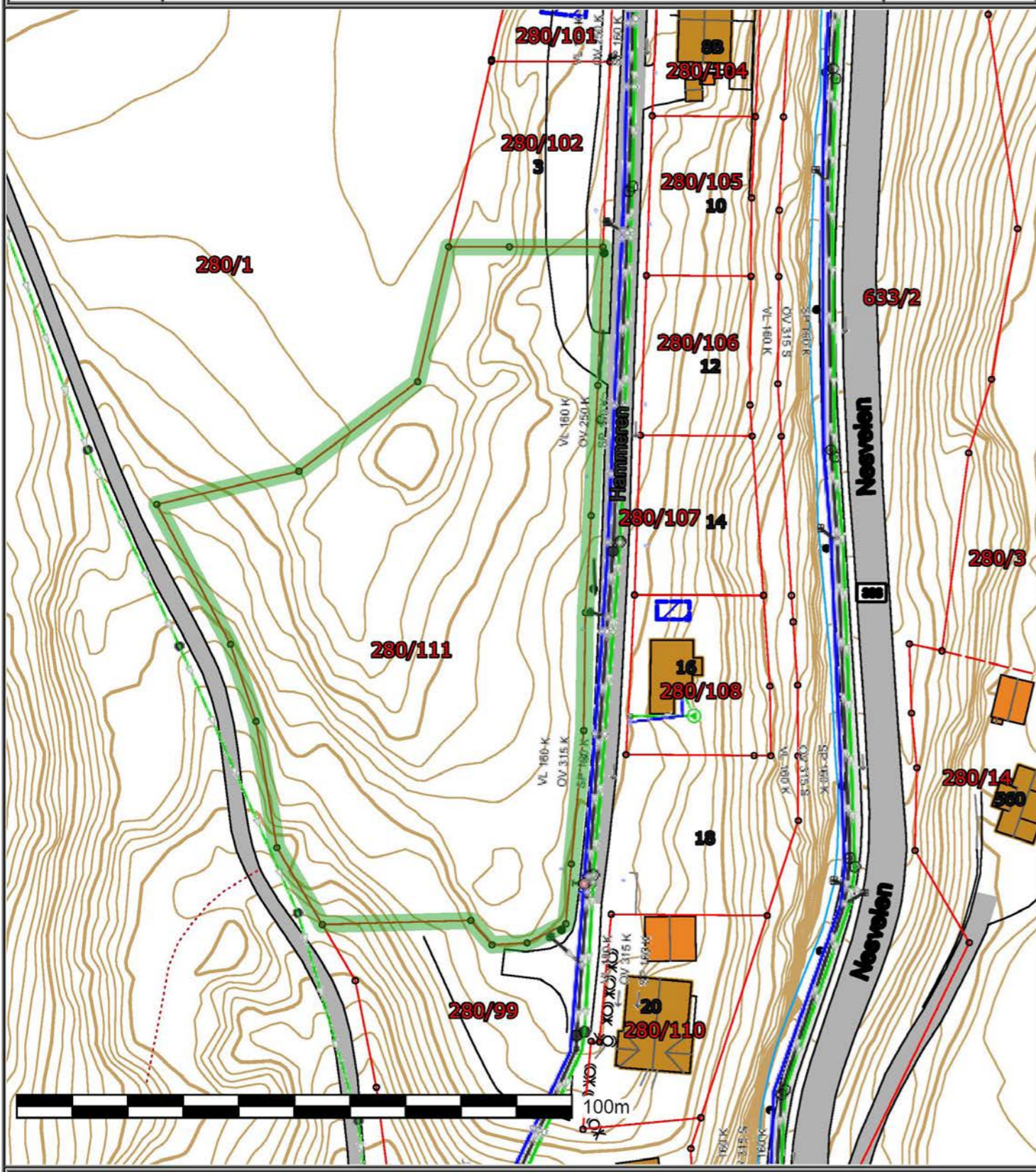


Sivilstand

Sivilstand	Høyjord	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 280	Bnr: 111	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:		gnr. 280 bnr. 111 viser også nr. 107				
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 5/11-2024	Sign:			Målestokk 1:1000	

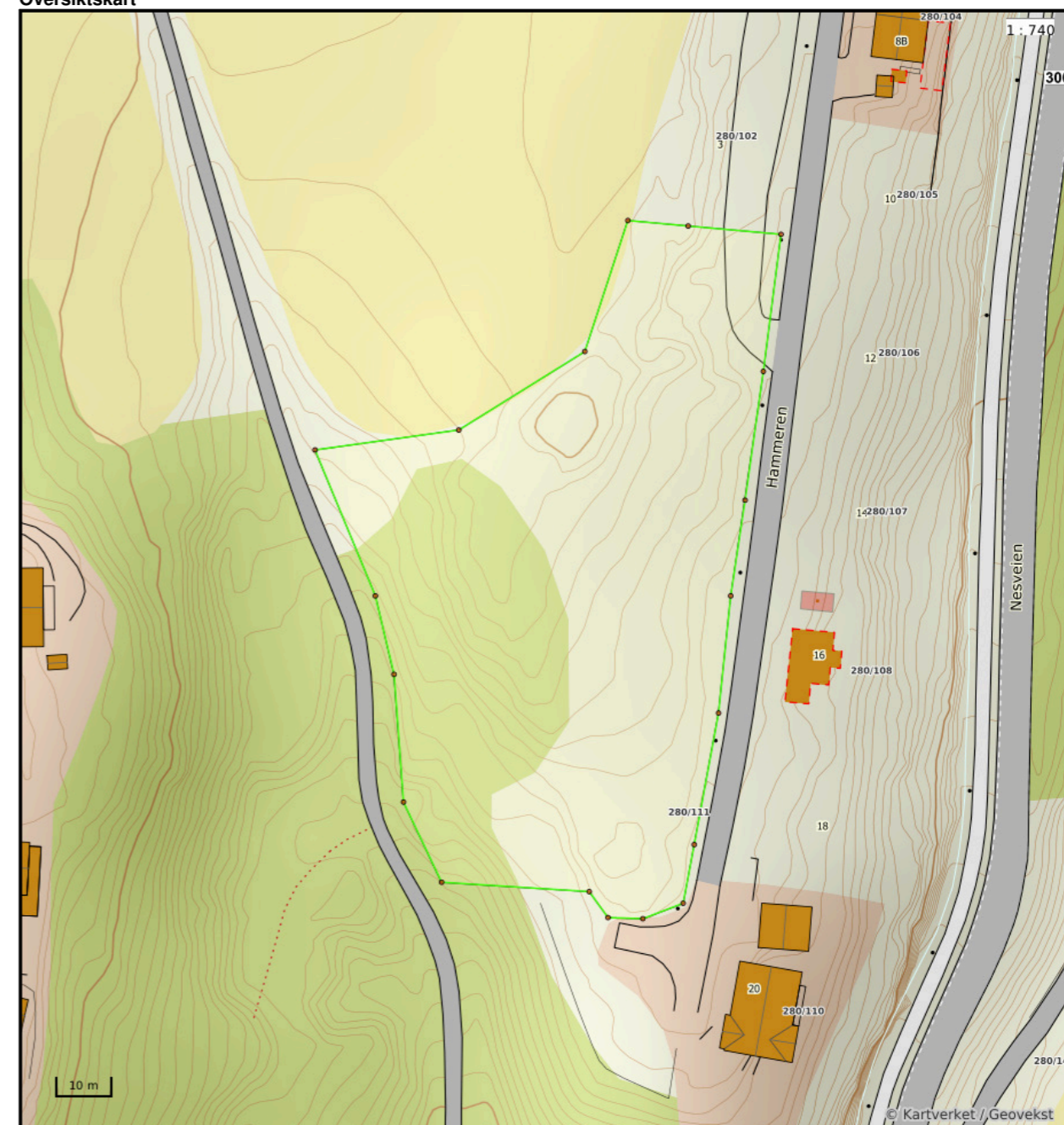


ambita

Kommune Sandefjord 3907 - GNR 280 / BNR 111 / FNR 0 / SNR 0

Matrikelkart

Oversiktskart



- | | | |
|--|---|--|
| Nøyaktighet (standardavvik) | Hjelpelinjer | Symboler |
| <ul style="list-style-type: none"> — 10 cm eller mindre — 11 - 30 cm. — 31 - 200 cm — 201 - 500 cm — Over 500 cm — Ikke angitt | <ul style="list-style-type: none"> - - Vannkant - - Veikant Fiktiv / Teigdeler Punktfeste | <ul style="list-style-type: none"> ● Bygningspunkt ▲ Sefrak kulturminne <p><small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small></p> |

Utskrift fra Eiendomsregisteret til Ambita foretatt 24.10.2024 14:39 – Sist oppdatert 24.10.2024 14:39

Side 1 av 3

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	--- Vannkant	○ Bygningspunkt
11 - 30 cm.	--- Veikant	△ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm Fiktiv / Teigdeler	<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>
201 - 500 cm Punktfeste	
Over 500 cm		
Ikke angitt		

Areal og koordinater

Areal: 6 445,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 581 080,31	563 838,11	16,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 581 094,19	563 829,93	23,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 581 116,94	563 826,16	14,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 581 130,83	563 821,56	28,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 581 156,07	563 808,29	26,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 581 162,05	563 833,89	26,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 581 178,18	563 855,28	24,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 581 202,49	563 860,87	10,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 581 202,49	563 871,81	16,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 581 202,49	563 888,68	24,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 581 177,52	563 887,76	23,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 581 154,06	563 886,54	17,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 581 136,58	563 885,52	21,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 581 115,29	563 885,21	24,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 581 091,22	563 882,97	10,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 581 080,46	563 881,98	7,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 581 077,03	563 874,99	6,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 581 076,67	563 868,69	5,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	200,12	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 581 081,04	563 864,86	26,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GB/NR 80/2 OG DELER AV GB/NR 81/1, HØYJORD ØSTRE B24 I ANDEBU KOMMUNE. PLAN DATERT 01.06.2011 – PLANID 20100002

Mindre endring av bestemmelser og kart: 10.03.2015

Kort beskrivelse: Tilrettelegge for høyere utnyttning av planområdet, endre byggegrense samt og endre reguleringsbestemmelsene

§ 1 PLANENS HENSIKT, GENERELT:

Hensikten med reguleringsplanen er å:

- Tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse i tråd med kommuneplan for Andebu kommune 2007 -2020 datert 13.02.2007.
- Tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse, samt topografi og vegetasjon.

1.1 Planområdet er regulert til:

Bebyggelse og anlegg (PBL §§ 12-5, pkt 1 og 12-7):

- **B1** Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse / eneboliger.
- **B2** Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse - rekke- eller kjedehus samt 4 eller 6-mannsboliger
- **B3 og B4** Boligbebyggelse – tomannsboliger
- Felles Lekeareal.

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt 2):

- Kjørveg, offentlig vei
- Gang/Sykkelvei
- Annen veigrunn - grøntareal.

1.3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt 3):

- Vegetasjonsskjerm/buffersone

1.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål:

- Friluftsmål.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER:

2.1 Utforming (PBL § 12-7, pkt 1)

Det skal legges spesiell vekt på tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Bebyggelsen skal gis en struktur og form som følger terrenget og som framstår som tilbaketrukket og dempet i uttrykket. Farger og materialbruk skal harmonere med vegetasjon og naturfarger på stedet for å dempe fjernvirkningen av bebyggelsen.

2.2 Plassering (PBL § 12-7, pkt 2)

Mindre bygninger, f eks garasje/carport tillates oppført med inntil BRA 50 m2. Garasjer kan oppføres 1m fra eiendomsgrenser. Det skal være minimum 5m avstand fra avkjørsel til bygning i innkjøringsretning.

2.3 Parkering (PBL § 12-7 pkt. 7)

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav 1 skal være i garasje eller tilsvarende.

2.4 Felles lekeareal

For hele området skal det opparbeides et område for lek og opphold som skal sikres for allmenn bruk. Arealet skal være i samsvar med kommunens regler og bestemmelser.

2.5 Friluftsmål

Innenfor regulert friluftsmål tillates det opparbeidelse av balløkke. Det tillates oppført mindre byggverk som feks. gapahuk eller lignende som enkelt kan fjernes igjen. Det tillates ikke støpte plattinger eller annen form for faststøpte installasjoner.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 B1 er regulert til områder for boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor områdene skal det bygges eneboliger.

1. Hele boligen skal plasseres innenfor byggegrense, vist i plankart
2. Innenfor tomta tillates BYA 35 %, inkl 18 m2 parkeringsareal pr boenhet
3. Maks gesimshøyde for boligen tillates inntil 7 meter og for garasjen 2,6 m over gjennomsnittlig terreng.
4. Bebyggelsen kan ha saltak/pulttak med takvinkel på 0-45 grader.

3.2 B2 er regulert til boligområde for konsentrert småhusbebyggelse – Det tillates oppført rekke- eller kjedehus samt 4 eller 6-mannsboliger

Det skal utarbeides en illustrasjonsplan som skal inneholde følgende:

- Planlagte eiendomsgrenser og eksisterende eiendomsgrenser.
- Bebyggelse
- Eksisterende og planlagt terreng
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer.
- Adkomst
- Interne private veier
- Parkering
- Vegetasjon
- Uteoppholdsplass
- Lek
- felles renovasjons-/redskapsbod og postkassevegg

1. Innenfor området B2 tillates 35% BYA
2. Maks gesimshøyde for boligen tillates inntil 7 meter og for garasjen 2,6 m over gjennomsnittlig terreng.
3. Bebyggelsen kan ha saltak/pulttak med takvinkel på 0-45 grader.
4. For området B2 skal det opparbeides et område for lek og opphold som skal sikres for allmenn bruk. Arealet skal være i samsvar med kommunens regler og bestemmelser.

3.3 B3 er regulert til boligområde for konsentrert småhusbebyggelse – vertikalt bolig med garasjer.

1. Det tillates å bygge vertikaldelt 2-mannsbolig med garasje tilknyttet boligen. Garasjen kan være frittliggende og tillates oppført ihht til fellesbestemmelsen § 2.2.



2. Hele boligen skal plasseres innenfor byggegrense, vist i plankart
 3. Innenfor tomte tillates BYA 35 %, inkl 18 m2 parkeringsareal pr boenhet
 4. Maks gesimshøyde for boligen tillates inntil 7 meter og for garasjen 2,6 m over gjennomsnittlig terreng.
 5. Bebyggelsen kan ha saltak/pulttak med takvinkel på 0-45 grader.
- 3.4 B4** er regulert til boligområde for konsentrert småhusbebyggelse – vertikalt bolig med garasjer.
1. Det tillates å bygge vertikaldelt 2-mannsbolig med garasje tilknytte boligen. Garasjen kan også være frittliggende og kan oppføres ihht til fellesbestemmelsen § 2.2.
 2. Hele boligen skal plasseres innenfor byggegrense, vist i plankart
 3. Innenfor tomte tillates BYA 40 %, inkl 18 m2 parkeringsareal pr boenhet
 4. Maks /gesimshøyde for boligen tillates inntil 7 meter og for garasjen 2,6 m over gjennomsnittlig terreng.
 6. Bebyggelsen kan ha saltak/pulttak med takvinkel på 0-45 grader.
- § 4 Adkomstvei (Offentlig vei)**
Adkomstveien inn til boligområdet skal opparbeides ihht Andebu kommunes normer og regler. Regulert bredde er 8 meter.
- § 5 BESTEMMELSER I SIKRINGSSONEN**
Frisiktsone.
Frisiktsone fra felles kjøreveg mot Fv.306. Frisiktstrekant kjøreveg skal være 10x70, gang- og sykkelsti skal være 4x30.
Det tillates ikke beplantning i frisiktsonen som overstiger 0,5m veinivå.
- § 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7 pkt. 10)**
Før det fremmes rammesøknad for området **B2** skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan i hht § 3.2. Planen skal behandles og godkjennes av kommunens planavdeling.

Forslag til reguleringsplan for Høyjord østre B24 - 2. gangsbehandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Teknisk utvalg	07.06.2011	050/11
Kommunestyret	21.06.2011	040/11

Rådmannens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes forslag til reguleringsplan for Høyjord Østre B24 med reguleringsbestemmelser, sist revidert 30.05.2011.
Vilkår for godkjenningen er at merknader fra Vestfold fylkeskommune etterkommes.

07.06.2011 Teknisk utvalg

Møtebehandling:

Nytt pkt 3.10 i rekkefølgebestemmelsene: G/s-vei fra ny adkomst og vestover opp til krysset skal opparbeides og bekostes av utbygger før byggearbeidene påbegynnes.

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt med tilleggspunkt i reguleringsbestemmelsene.

TUT-050/11 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes forslag til reguleringsplan for Høyjord Østre B24 med reguleringsbestemmelser, sist revidert 30.05.2011.
Vilkår for godkjenningen er at merknader fra Vestfold fylkeskommune etterkommes.

Nytt pkt 3.10 i rekkefølgebestemmelsene: G/s-vei fra ny adkomst og vestover opp til krysset skal opparbeides og bekostes av utbygger før byggearbeidene påbegynnes.

21.06.2011 Kommunestyret

Møtebehandling:

Det ble lagt fram brev fra utbygger Hans Kristian Høyjord vedr. merknader til vedtak fra møte i teknisk utvalg den 07.06.2011.

Repr. Jan Skaug Andebu Venstre meldte seg innhålig i saken.

Repr. Johnny Lian AP fremmet følgende forslag:

Votering:

Innstilling fra teknisk utvalg uten punkt 3.10 - ble enstemmig vedtatt med 24 stemmer.

KST-040/11 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes forslag til reguleringsplan for Høyjord Østre B24 med reguleringsbestemmelser, sist revidert 30.05.2011.

Vilkår for godkjenningen er at merknader fra Vestfold fylkeskommune etterkommes.

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
30.05.2011	70268	B24 forslag til bestemmelser REV 30mai 11.docx
01.06.2011	70552	B24 Plankart 2 gang.pdf
01.06.2011	70553	B24 Planbeskrivelse 2 gang.pdf

Faktaopplysninger

Forslag til reguleringsplan for Høyjord østre B24 har vært ute til offentlig ettersyn men svarfrist 24.05.2011.

Under følger et sammendrag av de uttalelser som har innkommet:

Fylkesmannen i Vestfold:

- Arealet på reguleringsforslaget er større enn det som er avsatt i kommuneplan. Fylkesmannen påpeker at det ikke er laget en konsekvensutredning på kommuneplannivå på dette arealet. De mener at politikerne har blitt feilinformert.

Merknad: Det ble under 1. gangbehandlingen vedtatt dispensasjon fra kommuneplan på utvidelse av boligområde, TUTsaknr. 019/11, datert 29.03.2011.

Utbygger har følgende kommentarer:

1. Fylkesmannens uttalelse er ikke å betrakte som innsigelse.
2. Vi oppfatter uttalelsen slik at kommunestyret ikke har fått tilstrekkelig informasjon om konsekvensene for landskapet før vedtak om å sende planen ut på høring. Dette bestrides på følgende grunnlag: Det er avholdt informasjonsmøter med administrasjon, ordfører og andre sentrale politikere før vedtak om høring. Sakspapirene dokumenterer dette.
3. I kommunens vurdering og behandling går det klart fram at planforslaget er tilstrekkelig utredet. Dette gjelder også grunnlaget for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. I kommuneplanen er det bla ikke avsatt tilstrekkelig areal til adkomstvei. I tillegg kommer at gjenværende areal av gbnr 80/2 ville fått en meget uheldig arrondering som ville umuliggjøre en fornuftig drift. Dette var forhold som ble grundig drøftet med kommunen i forkant planstart. Det vises også til framlagt landbruksfaglig rapport som følger saken.
4. Fylkesmannen hevder at kommunen ikke har fremmet krav om konsekvensutredning etter § 5. Det er neppe lovgivers mening at det ikke skal være rom for administrativt og politisk skjønn i små plansaker. Etter vår mening er forskriftenes krav om konsekvensutredning vel ivaretatt fra utbygger og kommunens side.

5. Fylkesmannen ber om et møte med kommunen. Dersom dette møtet gjelder vårt planforslag vil vi anmode om å få delta på dette møtet.

Statens vegvesen:

- Frisiktsoner innarbeides i planen.

Merknad: innarbeidet i planen

- Adkomst til eiendom gbnr. 79/4 stenges og føres inn på ny adkomstvei til område B24.

Merknad: innarbeidet i planen

- Støyskjerm bør etableres.

Merknad: Det foreligger en støyrapport som bekrefter at støy ikke er noe problem.

- De ber om at det innarbeides i bestemmelsene et rekkefølgekrav som sier at gang- og sykkelveien fra ny adkomst og vestover skal etableres før ferdigattest kan gis.

Merknad: Utbygger ønsker å ta dette inn i utbyggingsavtalen. Kommunen har et vedtak på at g/s-veien fra Heimdal til Moa skal etableres i 2011 – dette betyr at ovenstående punkt antakelig ikke blir aktuelt. Utbygger er innstilt på kravet dersom det blir aktuelt.

Planforum – Andebu kommune:

- Spør hva tilfredsstillende sikringstiltak er. Ønsker et gjerde på min. 1,2 meter med topplst.

Merknad: Sikringen blir tilfredsstillende utført og skal godkjennes av kommunen.

- Spør om hvem som skal stå ansvarlig for vedlikeholde av lekeareal.

Merknad:

- Bestemmelsene bør inneholde et kapittel og støy.

Merknad: Det foreligger en støyrapport som bekrefter av støy ikke er noe problem

Vestfold fylkeskommune har ikke kommet med uttalelse da det ikke er utført undersøkelser i marka. Undersøkelse er bestilt og blir utført 6. og 7. juni. Fylkeskommunen kommer med uttalelse etter at rapporten foreligger.

Det har vært snakket om stråling fra radiomast og trafo. Utbygger kan ikke se at det er noe problem da boligene kommer mye lenger unna masta enn hvor eksisterende boliger ligger.

Vurdering

Merknader som har innkommet har delvis blitt innarbeidet i forslaget til reguleringsplan som nå blir framlagt til 2. gangs behandling.

Vi kan ikke se at politikerne har blitt feilinformert om arealet på forslaget kontra kommuneplan da det er et eget vedtak på dispensasjonen fra kommuneplan.



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 eignedom (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, varmpumper 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 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte 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/avgrensingskabel 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.

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 rabatterte 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



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 renoverert 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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts 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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 eiendomsmegler. 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- 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.
- 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

- 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).
- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hamneren tomteområde 280/111
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Oppdragsnummer:

Telefon: 970 87 056
E-post: thomas.otterbech@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre