

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder

Jørn Amlie

Mobil 965 00 550
E-post jorn.amlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland
Gangveien 4, 3995 Stathelle



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Barbro Trotland

Mobil 954 85 113
E-post barbro.trotland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Aktiv Eiendomsmegling
Gangveien 4
3960 Stathelle

BAMBLE - SEKKEKILEN | 4 flotte sjønære boligtomter - ferdig opparbeidet med mulighet for båt plasser!

Spennende tomteprosjekt for videre utvikling! 5 flotte, sjønære tomter i vakre omgivelser. Kun et par "steinkast" ned til sjøen (2 min. gange!) og fantastiske turområder. Tomtene ligger midt i mellom Brevikstranda og Valle, med en av Norges vakreste skjærgårder som nærmeste nabo. Herfra har man umiddelbar tilgang til skjærgården som er variert og vakker, med utallige holmer, skjær og sund. 4 av de 5 tomtene er opparbeidet og byggeklare med fremlagt vann og avløp. Tomt nr. 5 er ikke opparbeidet. Alle tomtene er ferdig matrikkelført og oppmålt med egne gårds - og bruksnumre (se vedlagte kartforretninger). Fra tomtene er det ca. 20 min. kjøring til Stathelle og Kragerø, samt ca. 40 min. til Porsgrunn. Området har hatt en fin utvikling de senere år og har nå et bredt tilbud av helårsåpne butikker og ikke minst gangavstand til Sjøterrassen med restaurant og pub. Sjøterrassen har åpent hele året og har Quiz aftener og konserter. Kort vei til Valle hvor en har stor matbutikk, marina, isbar og restaurant m.m ,et yrende liv på sommerstid ! Vest i Bamble er det mye utvikling med både bolig, hytte og næringsutvikling (blant annet Langrønningen industriområde Biltema, Megafliis, Thansen er etablert, samt bl.a Jysk, Elkjøp og Byggmax under etablering! Tomtene selges samlet, meget prisgunstig og med store muligheter for den rette utvikler!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 800 000,- pr. tomt		
Omkostn.:	Kr 21 240,-	Gnr./bnr.	Gnr. 85, bnr. 448
Total ink omk.:	Kr 821 240,-		Gnr. 85, bnr. 447
Selger:	Fjordgløtt Terrasse AS;		Gnr. 85, bnr. 446
			Gnr. 85, bnr. 445
Salgsobjekt:	Tomt	Oppdragsnr.:	1304230008
Eierform:	Eiet		
Tomtstr.:	638 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	21
Kartutsnitt	23
Oversiktskart - fire tomter	24
Planstatus	36
Reguleringsbestemmelser	38
Reguleringskart	43
Budskjema	52

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Tomtene er ferdig opparbeidet (byggeklaare) av grunnentreprenør. Det er til tomtene også ført frem vann og avløp. Det er ikke ført frem strøm og kostnad/ansvar for dette tilfaller kjøper.

Tomt 1: Grunnsundveien 48. Gnr. 85 Bnr. 448 - 472,1 kvm

Tomt 2: Grunnsundveien 46. Gnr. 85 Bnr. 447 - 487,5 kvm

Tomt 3: Grunnsundveien 44. Gnr. 85 Bnr. 446 - 638,6 kvm

Tomt 4: Grunnsundveien 42. Gnr. 85 Bnr. 445 - 477,6 kvm

Beliggenhet

Tomtene ligger i landlige, idylliske og maritime omgivelser med kun noen "steinkast" ned til sjøen (2 min. gangavstand!). Her er det lune småbåthavner inne i Sekkekilen, badeplasser og fantastiske turløyper med blant annet kyststien. Via Trosbyfjorden har man umiddelbar tilgang til en av Norges flotteste skjærgårder. Variert skjærgård hvor man har alt i fra åpne fjorder til trange sund og kanaler, samt et stort antall flotte frihavner. Med båt er det kort tur både til steder som Langesund, Stråholmen, Jomfruland, Valle og Kragerø. Det er nærbutikk både på Trosby og Valle. På Valle er det også marina, restaurant, isbar mv., og et yrende liv sommerstid.

Nærområdet byr i tillegg på koselige spisesteder som Sjøterrassen og Havparadiset på Kjønnøya. Populær 9 hulls golfbane på Kjørstad, få minutter fra tomtene. Her bor man i landlige og rolige omgivelser, men allikevel sentralt hvor det kun er ca. 20 min. kjøring til Stathelle, ca. 35 min. kjøring til Porsgrunn, ca. 45 min. til Skien og ca. 25 min. til Kragerø. Området sokner til Rønholt skolekrets med barneskole. På Rønholt er det også barnehage, flerbrukshall, innendørs skytebane og ungdomsklubb. I tillegg til sjøen har Bamble store skogsområder og mange fine ferskvann med både badeplasser og gode fiskemuligheter.

Øst for tomt 1-4 er det i forbindelse med tomteutviklingen regulert inn felles grøntområde. Her er det også enkel adkomst til grusveien som raskt fører deg frem til bryggene.

Adkomst

Fra Stathelle: Kjør sørover langs "gamle" E-18 og ta første avkjøring skiltet Valle. Følg veien videre til Finnmarksstrand hvor det er skiltet inn til Grunnsundveien (Sekkekilen). Det er forøvrig også skiltet ved Valleveien med vårt "til salgs" skilt. Dersom man kommer sørfra kan man også kjøre ta av mot Valle fra Feset. Se også kartskisse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 800 000,- pr . tomt

Info kommunale avgifter

Ikke fastsatt før ferdigstilt hus. Normale kommunale avgifter estimeres å være 16 000 - 20 000,- pr .år basert på kommunens gebyrliste på vann, avløp og renovasjon. Eiendomsskatt er ikke medregnet og vil bli beregnet etter ferdigstillelse. Avvik kan forekomme.

Andre utgifter

Etter bygging må enhver huseier beregne seg faste/variable kostnader som strøm, tv-/internett, forsikring o.l.

Årlig veiavgift til veilaget p.t:

Kr. 455,- pr. tomt som inkluderer brøyting og vedlikehold.

Grunneier har båt plass til leie til hver tomt om ønskelig, 2,5-3 meter bredde. P.t tas det kr. 6000,- pr. båt plass i årlig leie.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 85, bruksnummer 448 i Bamble kommune. Gårdsnummer 85, bruksnummer 447 i Bamble kommune. Gårdsnummer 85, bruksnummer 446 i Bamble kommune. Gårdsnummer 85, bruksnummer 445 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Tomtene blir levert fri for heftelser med følgende unntak:

Dagboknr. 501615, tinglyst 29/8-1958 - rettighetshaver gnr. 85 bnr. 73, "bestemmelse om veg, bestemmelse om vannrett". Heftelsen er fulgt over fra hovedbølet og har ingen praktisk betydning for noen av tomtene. Kan evt. fåes hos megler på forespørsel.

Tomt nr. 3 har tavle/pumpekum rett på innsiden av sin eiendomsgrense, noe kjøper av tomten må akseptere, uten videre ansvar for selger.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Offentlig vann og avløpstilknytning via privat v/a forening.

Tilknytningsgebyr vann/avløp: kr 55 000,- pr. tomt.

Tilknytning til strøm må selv besørges og bekostes av tomtekjøper.

Det er iflg. oppdragsgiver selvfall ned til felles kum som pumper videre til hovedkum som står rett på innsiden av tomtegrense til tomt 3.

Tomt 1-4 har vann og avløp ført frem til sine tomter.

Grunntreprenør opplyser om at tomt 4 bør ha mer overdekning av ledninger (lagt ledninger noe grunt i terreng).

Segler opplyser om at det er lagt fiber til tomtegrenser.

Regulerings og arealplaner

Tomtene er regulert, Plan ID 3813241, "Sekkekilen boliger". Reguleringsformål: Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse.

Reguleringsplanen er vedlagt salgsoppgaven i sin helhet.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

Utnyttelse

Prosent bruksareal skal ikke overstige BYA =40% inklusiv overflateparkering.

Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 5,5 m og mønehøyde på inntil 8,5 m, begge deler i forhold til planert terengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For flate tak tillates maksimal gesimshøyde 8,5 m. I skrått terreng skal boligen ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligen ha gesimshøyde på inntil 6,0 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Plassering av bygg

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr. PBL §29-4) kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense/eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Slike mindre bygninger skal ligge minst 3 m fra kanten av regulert kjøreveg/fortau.

Utforming av bebyggelse og anlegg

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Bygningenes hoveddelskal ha skråtak med takvinkel mellom 27 og 45 grader, alternativt flate tak. For pulttakskvister (arker) på inntil 1/3 av bygningens lengde, tillates takvinkler på 25 grader.

Alle skrå takfalter skal kles med enkeltkrum, brent, rød teglstein. Dette gjelder boliger, garasjer osv. Bygningsfasader bør fortrinnsvis ha trepanel, av samme type i alle etasjer (inkl. sokkel). Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med sammen formspråk som hovedhuset.

Dersom man som interessent er i tvil om hva man kan bygge på eiendommen, anbefales det å kontakte kommunen for avklaring.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar konsesjon

Tomtene er ubebygde, hver tomt er mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er boplikt i hele Bamble kommune.

Kontraksgrunnlag

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs 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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtagelse.

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

800 000 (Prisantydning) pr. tomt.

Omkostninger er pr. tomt.

20 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

21 240 (Omkostninger totalt)

36 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

39 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

821 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

836 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

839 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 21 240,- pr. tomt

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt fast provisjon på 45 000,- pr solgte tomt. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 13 900,- (engangsbeløp) og oppgjørshonorar på 5990,- pr. tomt. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter annonsering, internett, innhenting av lovpålagt informasjon, fotograf, tinglysing av sikringsobligasjon mv. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket sine utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jørn Amlie
Eiendomsmegler / Daglig leder
jorn.amlie@aktiv.no
Tlf: 965 00 550

Barbro Trotland
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
barbro.trotland@aktiv.no
Tlf: 954 85 113

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

01.11.2024







Flate og fine tomter, med sjelden nærhet til sjøen og flott turterreng!



Det grønne området mellom tomtene og hekken er felles grøntareal!



Regulert felles grøntområde!



Båtplass kan leies av selger/grunneier, like ved tomtene!



Fantastiske omgivelser!



Fantastisk nærområde! Med sjøen som en av de nærmeste naboene.





Flott 9 hulls golfbane like ved tomtene, ca. 5 min. i bil.



Trosby, også her en flott dagligvarebutikk



Valle - et fint servicesenter med dagligvare, marina og restaurant i nærområdet



Fra Valle

Vedlegg

Grunnsundveien 48

Offentlig transport

🚶 Finmarkstranda 6 min 🚶
Linje 459 0.4 km

✈ Sandefjord lufthavn Torp 58 min 🚶

Skoler

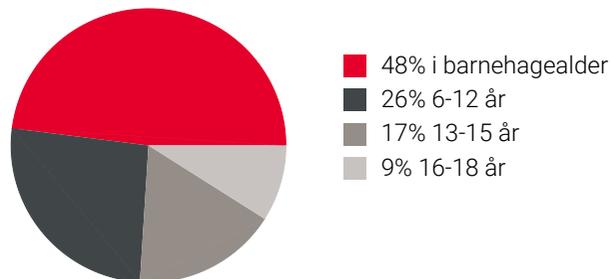
Rønholt skole (1-7 kl.) 16 min 🚶
83 elever, 7 klasser 7.3 km

Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 24 min 🚶
479 elever, 33 klasser 20 km

Bamble vgs - avd Croftholmen 24 min 🚶
310 elever 19.2 km

Bamble videregående skole 24 min 🚶
350 elever, 15 klasser 19.2 km

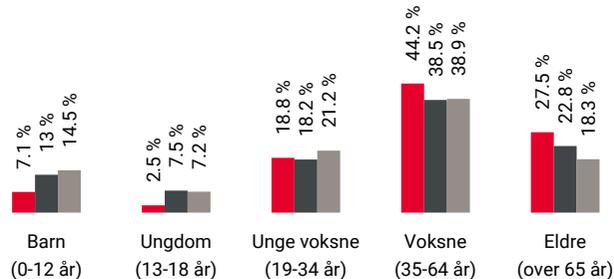
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	20%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kjørstad	241	135
Kommune: Bamble	14 056	6 713
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rønholt barnehage (0-5 år) 16 min 🚶
37 barn 7.3 km

Stokkevannet barnehage (1-5 år) 19 min 🚶
47 barn 16.3 km

Sundby barnehage (0-5 år) 22 min 🚶
50 barn 18.1 km

Dagligvare

Spar Sjøbua Valle 5 min 🚶

Joker Trosby 4 min 🚶
Søndagsåpent 3.3 km

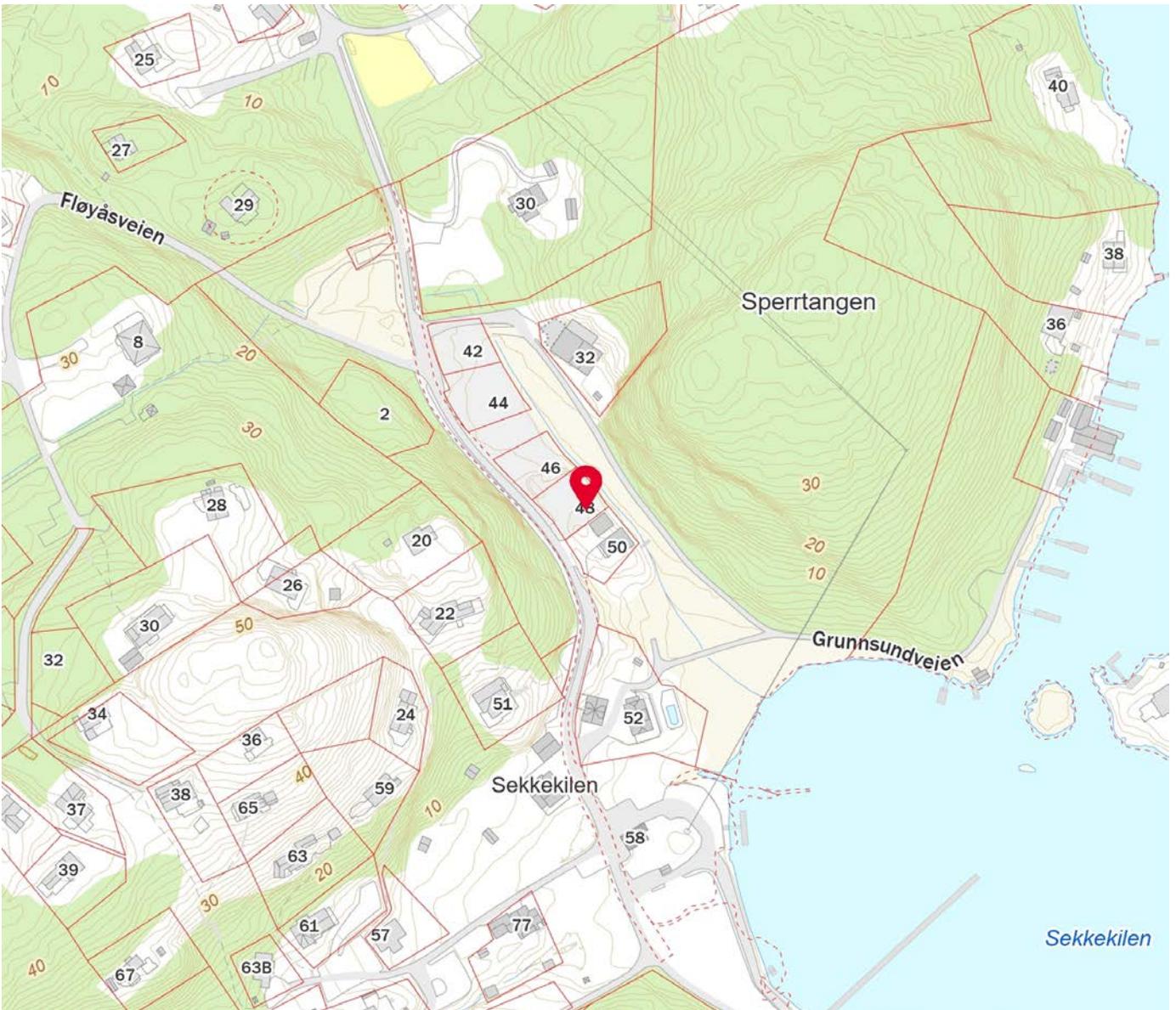
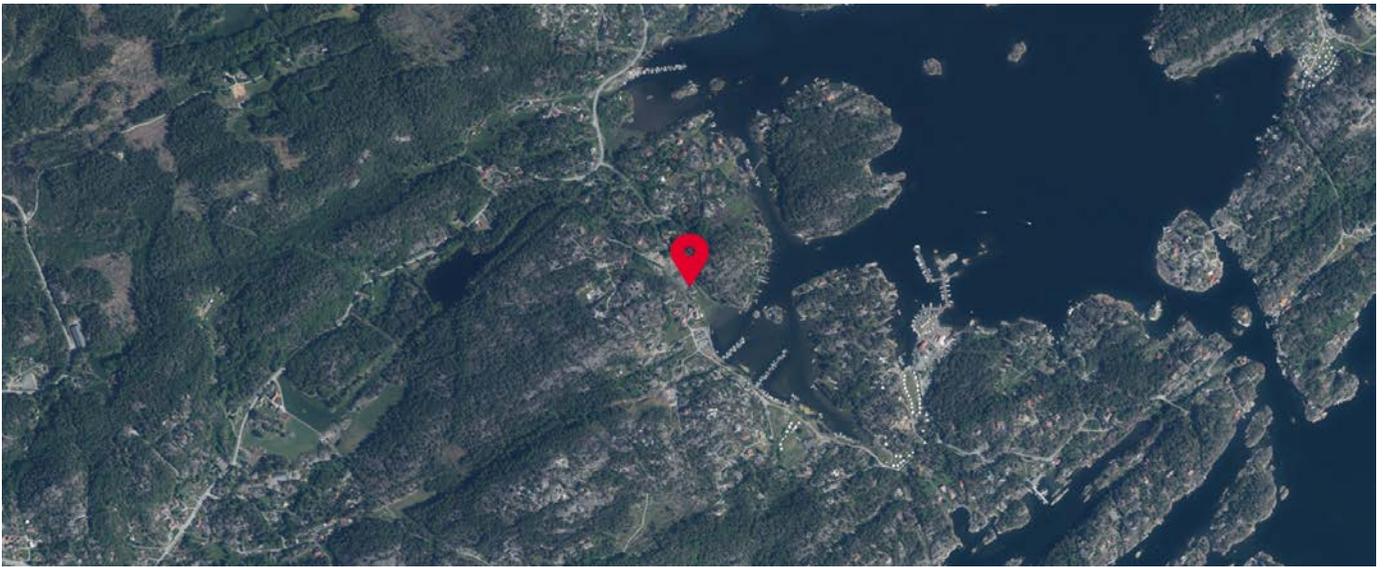
Sport

🏀 Rønholthallen - flerbrukshall 17 min 🚶
Aktivitetshall 7.6 km

🏈 Rønholt 17 min 🚶
Ballspill 8.2 km

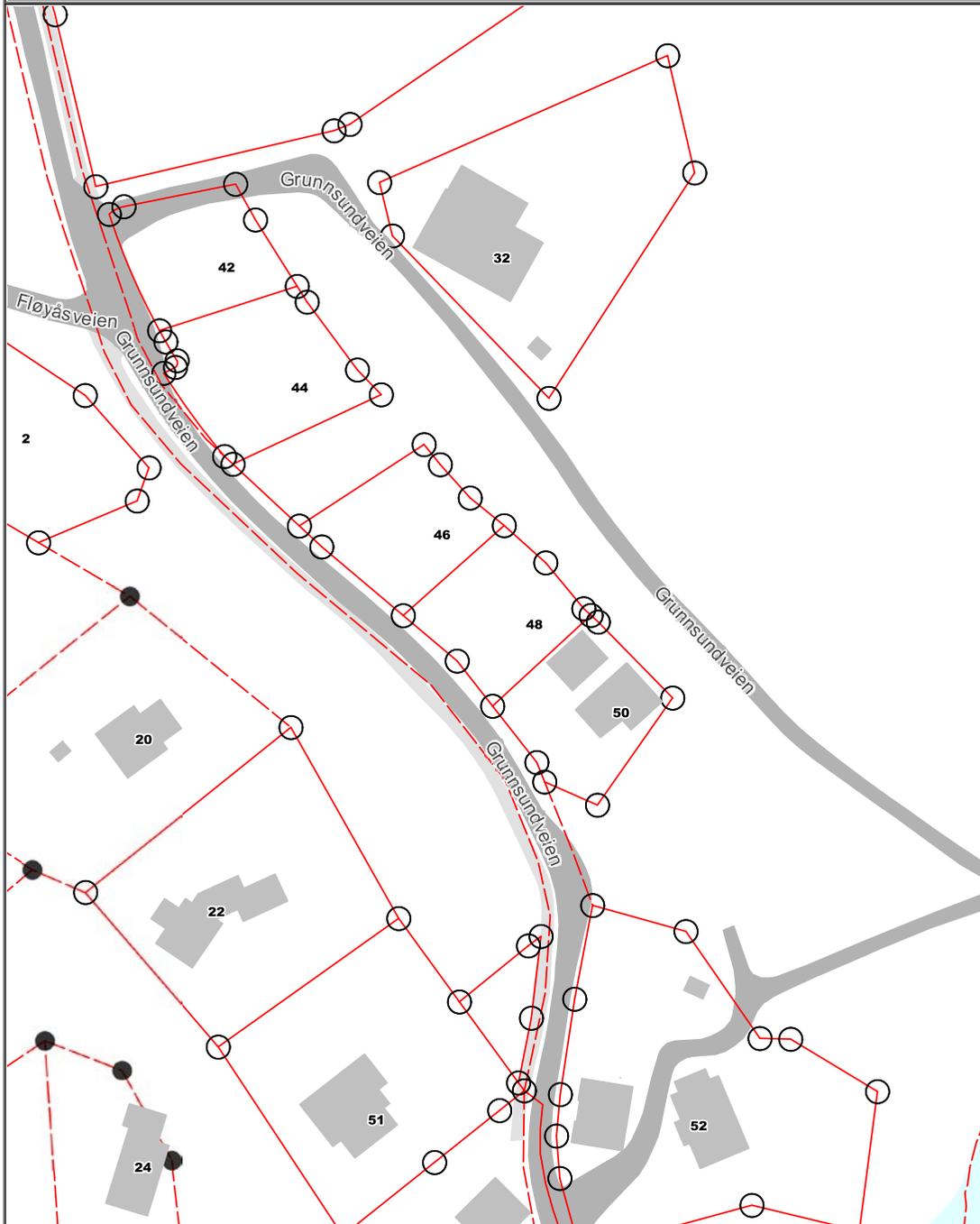
🏊 Nr1 Fitness Stathelle 21 min 🚶

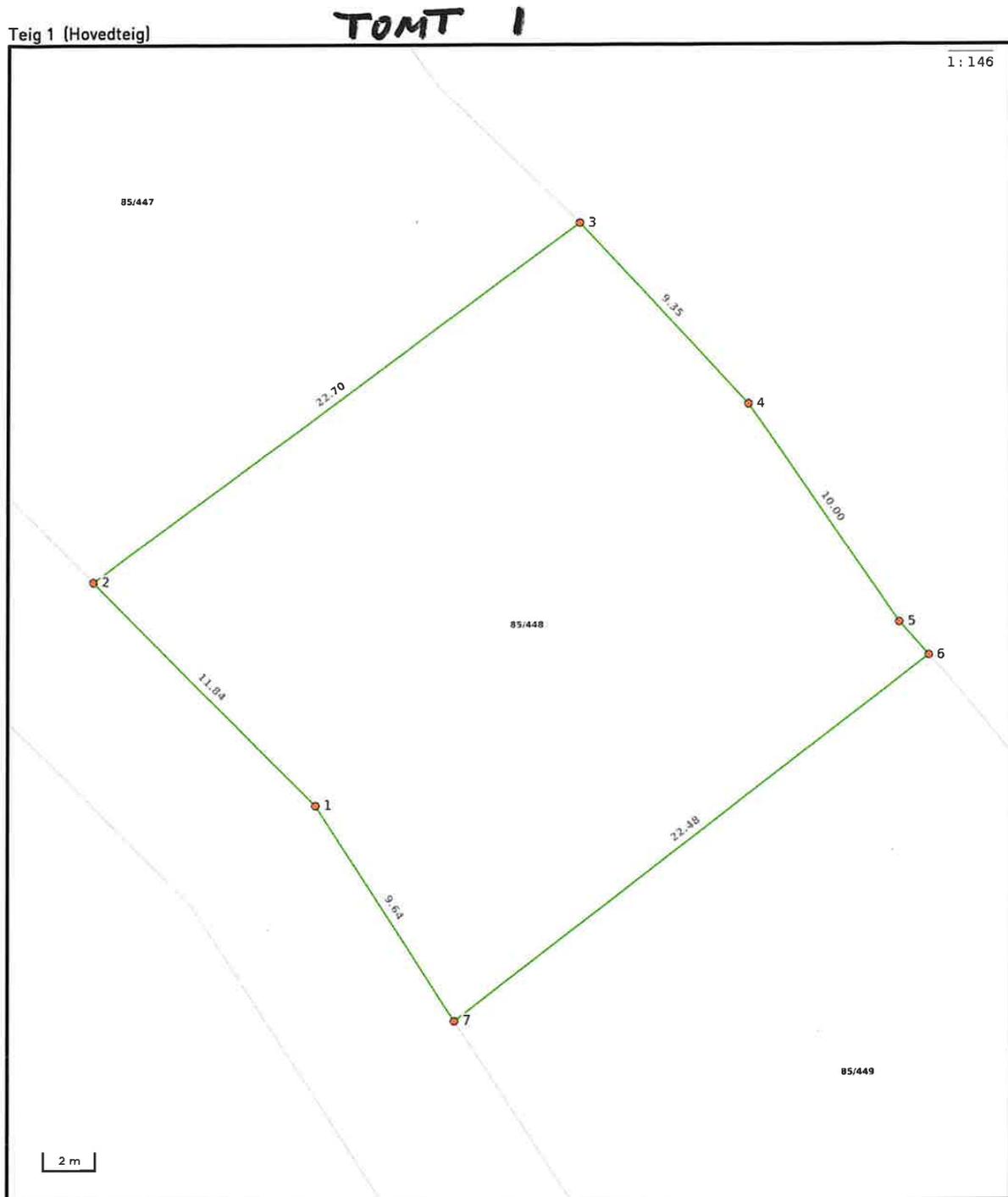
🏊 Nr1 Fitness Langesund 27 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grenland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

<h1>KARTUTSNITT</h1>		
BAMBLE KOMMUNE	Det tas forbehold om feil i kartet.	Målestokk 1:1000





Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|----------------------|----------------|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 - 30 cm. | — Over 500 cm |
| — 31 - 200 cm | — Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambula.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

TOMT 1**Areal og koordinater**

Areal: 472,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 533 516,13	534 073,62	11,84m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 533 523,78	534 064,59	22,70m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 533 538,91	534 081,51	9,35m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 533 532,66	534 088,46	10,00m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 533 524,95	534 094,83	1,66m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 533 523,82	534 096,05	22,48m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 533 508,53	534 079,56	9,64m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker

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

Matrikelkart Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Bamble 3813 - 85 / 448 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

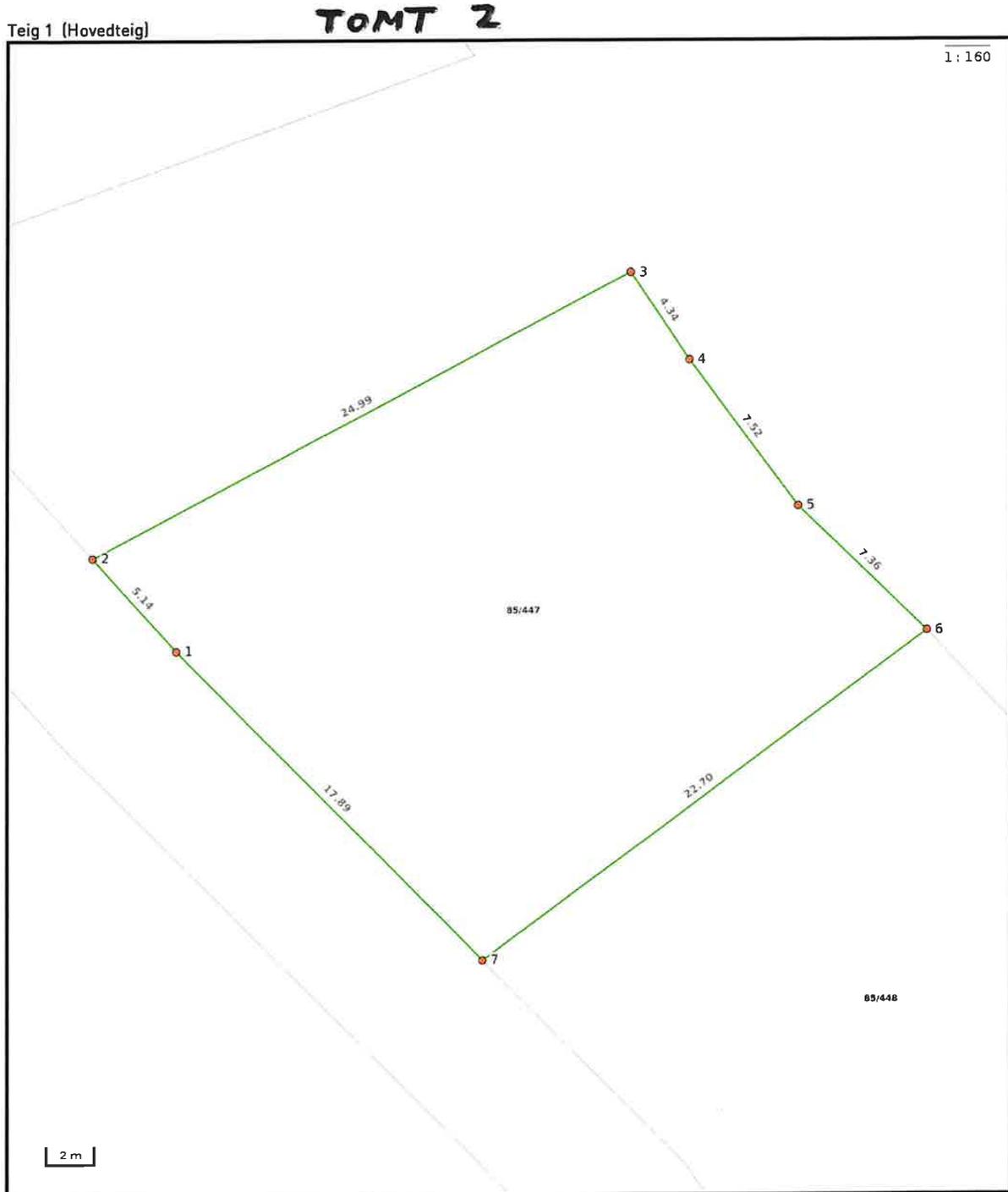
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargetorklaring

TOMT 2**Areal og koordinater**

Areal: 487,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 533 535,34	534 050,94	5,14m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 533 538,85	534 047,18	24,99m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 533 552,55	534 068,08	4,34m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 533 549,17	534 070,90	7,52m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 533 543,56	534 075,81	7,36m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 533 538,91	534 081,51	22,70m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 533 523,78	534 064,59	17,89m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
 Bamble 3813 85 / 447 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fektiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

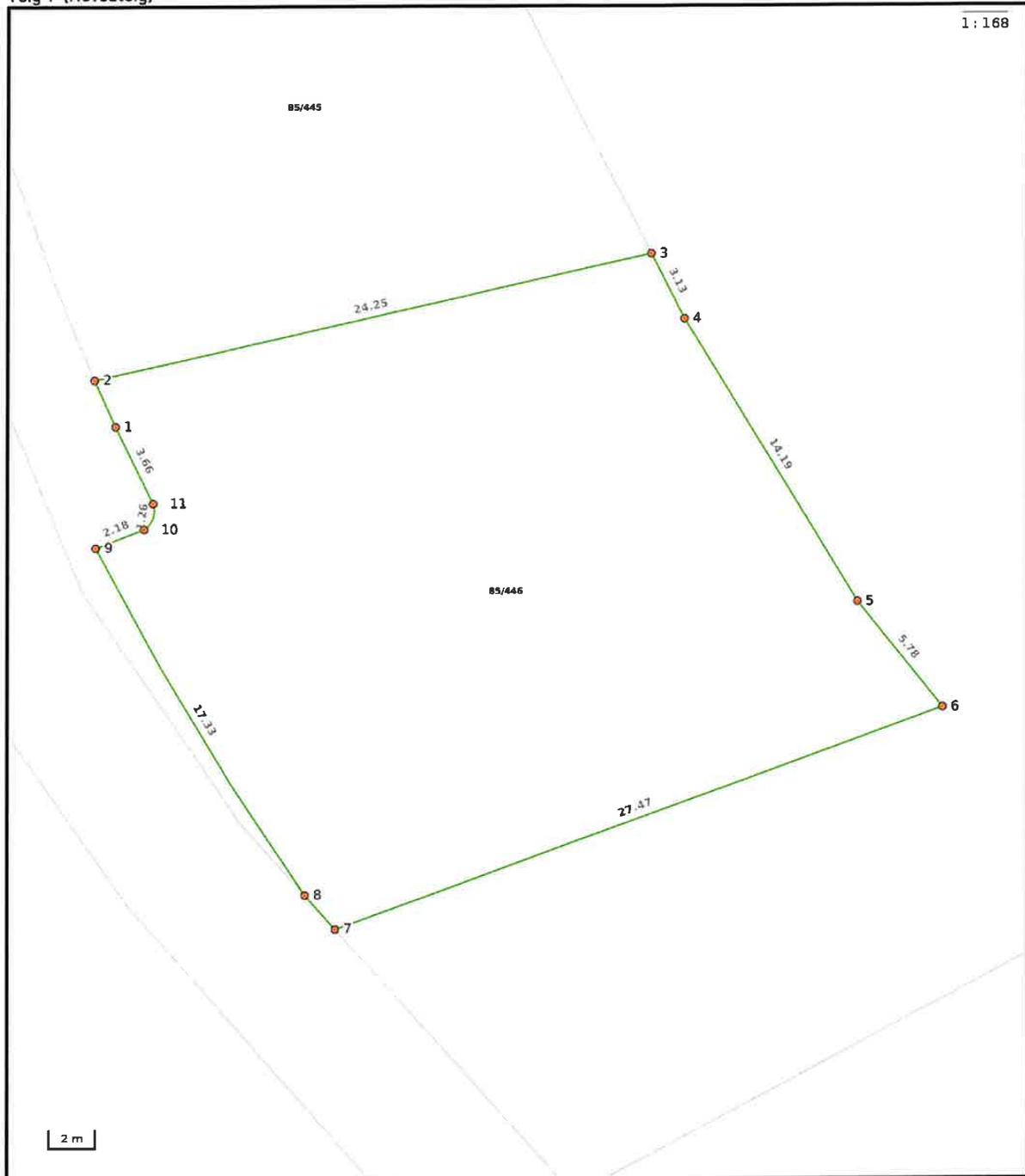
Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

TOMT 3

Teig 1 (Hovedteig)

1:168



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambta.com/sefrak for fargeforklaring

TOMT 3

Areal og koordinater

Areal: 638,60m² Arealmerknad:
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 533 569,82	534 024,81	2,17m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	114,69	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 533 571,72	534 023,75	24,25m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 533 579,18	534 046,82	3,13m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 533 576,53	534 048,48	14,19m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 533 565,11	534 056,91	5,78m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 533 560,94	534 060,91	27,47m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 533 549,24	534 036,05	1,92m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 533 550,56	534 034,65	17,33m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	118,03	Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 533 564,56	534 024,46	2,18m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	-29,52	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
10	6 533 565,54	534 026,41	1,26m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	-0,91	Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 533 566,67	534 026,68	3,66m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	108,73	Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Matrikelkart Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Bamble 3813 - 85 / 446 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

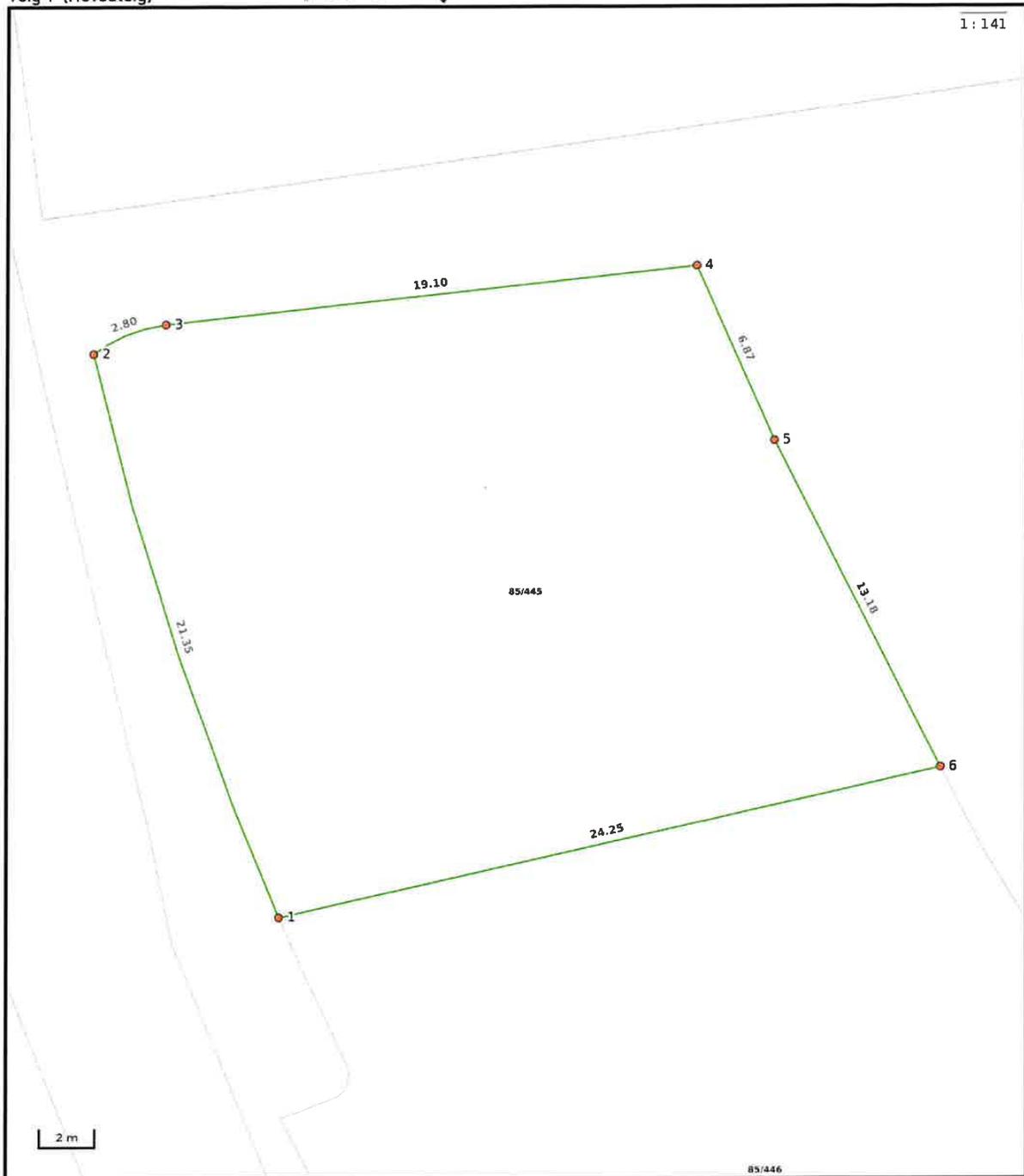
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

TOMT 4



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for løseforklaring

TOMT 4**Areal og koordinater**

Areal: 477,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 533 571,72	534 023,75	21,35m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	115,13	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 533 591,30	534 015,33	2,80m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	5,12	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 533 592,58	534 017,78	19,10m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 533 596,36	534 036,50	6,87m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 533 590,35	534 039,83	13,18m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 533 579,18	534 046,82	24,25m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Matrikelkart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
 Bamble 3813 - 85 / 445 / 0 / 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3813 - Bamble kommune	85	448	0	0	Grunnsundveien 48, 3967 STATHELLE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplan (18.6.2015)
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (18.6.2015)

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	
Ja	3813 241	Sekkekilen Boliger (15.9.2016)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

BEBYGGELSESPAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.

Reguleringsbestemmelser for Sekkekilen 85/4

16.06.2016

§ 1 Plantype, planens formål og avgrensning

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

Planen skal legge til rette for boligbebyggelse med område for lek og småbåthavn, i tillegg til hensynssoner for naturmangfold.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 15.09.2016.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

§ 1 Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5,1)
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Lekeplass
 - Renovasjon

- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5,2):
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Parkeringsplasser

- c) Grønnstruktur (PBL § 12-5, 3)
 - Grønnstruktur

- d) Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift (PBL §12-5,5)
 - Landbruksformål

- e) Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5,6)
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Småbåthavn

§ 3 Hensynssoner

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8:

- a.1) Sikringssoner (PBL § 12 – 6)
 - Frisiktzone

- a.3) Faresoner (PBL § 12-6)
 - Flomsone, forventet havnivå (+ 3 m)
 - Høyspenningsanlegg, kraftlinje

Sone med angitte særlige hensyn (PBL § 12 - 6)

- Bevaring naturmiljø

§ 4 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgekrav

a) Krav før brukstillatelse

1) Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal krysset mellom Valleveien og Grundsundveien løftes og utbedres og sti og kantstopp for buss øst for Valleveien skal være etablert, begge tiltak i tråd med plan og profiltegninger godkjent av Statens vegvesen 23.06.2016.

b) Krav til vegger, vann- og avløpsledninger

1) Før det kan gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrengingrep tilsås/tilplantes.

2) Før det gis tillatelse til tiltak skal trase for sommervannledning legges om til å følge avmerket sone for infrastruktur og videre vegtrase fram til bryggeanlegg.

c) Krav før ferdigattest

Samtidig med at det gis byggetillatelse for utvidelse av brygge VS3 kreves eksisterende brygger i FRS 2 fjernet.

§ 4.2 Tomtedeling

Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget, i henhold til matrikkelloven § 33 foretas mindre justeringer av grensene.

§ 4.3 Søknad om tillatelse til tiltak.

I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges, i målestokk minimum 1:1000, situasjonsplan som også viser hvordan den ubebygde delen av tomta tenkes planert og utnyttet.

På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, arealer for parkering og likedan den terrengmessige behandling med høydeangivelser, grafiske og/eller kotehøyder for oppfylling og utgraving/sprenging.

§ 4.4 Byggehøyder

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

§ 4.5 Kabler og ledninger

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

§ 4.6 Utforming av bygninger og anlegg

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.

§ 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 m. Mot friluftsområde, friområde, gangveg leikeareal o.l. skal eiendomsgrense markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 4.8 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m.

§ 4.9 Kulturminner

a) Varsling

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner på land eller i vann, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8- 2.ledd og § 14-3. ledd.

§ 4.10 Mindre vesentlige unntak:

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av Teknisk Utvalg som det faste planutvalg, innenfor rammen av Plan og bygningsloven.

§ 4.11 Private servitutter:

Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot denne planen og dens bestemmelser.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

§ 5.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1,2 og 3

a) Arealbruk

I områdene er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger) med tilhørende anlegg. Inntil 1 hybel med under 30 kvm bruksareal (BRA) per tomt regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet.

b) Grad av utnytting

Prosent bruksareal skal ikke overstige BYA = 40 % inklusiv overflateparkering.

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 5,5 m og mønehøyde på inntil 8,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For flate tak tillates maksimal gesimshøyde på 8,5m.

I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 6,0 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d) Plassering av bygg

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 m fra tomtgrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på nabo-eiendom. Slike mindre bygninger skal ligge minst 3 m fra kanten av regulert kjøreveg / fortau.

e) Utforming av bebyggelse og anlegg

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Bygningenes hoveddel skal ha skråtak med takvinkel mellom 27 og 45 grader, alternativt flate tak. For pulttakskvister(arker) på inntil 1/3 av bygningens lengde, tillates takvinkler på 25 grader.

Alle skrå takflater skal kles med enkeltkrom, brent, rød teglstein. Dette gjelder boliger, garasjer osv. Bygningsfasader bør fortrinnsvis ha trepanel, av samme type i alle etasjer (inkludert sokkel)

Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

§ 5.2 Lekeplass, LEK

Innenfor område avsatt til lekeareal skal det tilrettelegges for lek i samsvar med krav til lekeplasser i Bamble kommune.

§ 5.3 Renovasjon, BRE

Innenfor område for felles renovasjonsanlegg tillates oppsetting av container for avfall. Containere skal fortrinnsvis innbygges og gis et tiltalende utseende.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 6.1 Privat veg, V

Alle veger i området er private felles veger.

Nye adkomstveier kan bygges ut med en bredde på inntil 4.0 m inkl. skuldre. I tillegg på begge veitypene kommer areal til skjæringer og fyllinger.

§ 6.2 Parkering

Området tillates benyttet til parkering. Private parkeringsplasser disponeres av grunneieren.

§ 7 Grønnstruktur

§ 7.1 Grønnstruktur, G

Grønnstrukturområdene skal kunne brukes til lek og rekreasjon.

Byggverk og anlegg kan kun tillates der det er nødvendig for bruk av området til friområde. Det tillates bru fra lekeplass ved nye boligtomter over bekken til grønnstrukturarealet.

– Trase for turvei/stier kan opparbeides og ryddes i inntil 2 meters bredde. Traseen skal legges slik at skjæringer og fyllinger blir minimale. Trassen skal planeres og såes til med dertil egnet grasblanding. Nødvendige tiltak for å legge til rette for stier og lekeplasser skal utføres i anleggsperioden.

Vegetasjonen i området skal bevares på en måte som styrker området rekreasjonskvalitet. Bekken som renner gjennom området skal holdes åpen og kantvegetasjonen skal bevares..

– Ved opparbeidelse av nye turveier/oppholdsplasser skal ansvaret for vedlikehold være klarlagt.

§ 8 Landbruks-, natur og friluftsområder

§ 8.1 Område for jord- og skogbruk, LL

a) Arealbruk

Området skal brukes til jord- og skogbruksvirksomhet.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Området er farled for båter i området og gjennomkjøringstrafikk. Innenfor området tillates det ikke installasjoner som hindrer fri båttrafikk.

Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. Det er ikke tillatt å benytte området som fast fortøyningsplass for båt. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg som er til hinder for området bruk som friluftsområde.

§ 9.2 Småbåthavn, VS1, VS2 og VS3

I områdene VS1 og 2 tillates opprettholdelse og vedlikehold av eksisterende brygger.
I område VS3 tillates etablering av nytt bryggeanlegg.

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10.1 Sikringssoner

a) Frisikt H140_

Områdene er vist med svart skraver som hensynssone på plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

§ 10.2 Faresoner

a) Høyspenningsanlegg, H370_1,2

Innenfor område for høyspenningsanlegg (som er vist med rød skraver som hensynssone på plankartet oppå andre formål) er det kun tillatt å oppføre uthus/garasjer på inntil 50 kvm. Ingen bygningsdeler på bolighus, slik som f.eks. terrasser, tillates oppført innenfor fareområdet. Det er ikke tillatt med høy beplantning i området (maks 4 m). Eksisterende høyspentledning gjennom området kan vedlikeholdes og ombygges.

b) Flomsone, forventet havnivå, H320_1

Sone avsatt til flomsone viser hensynssone for forventet framtidig havnivå.

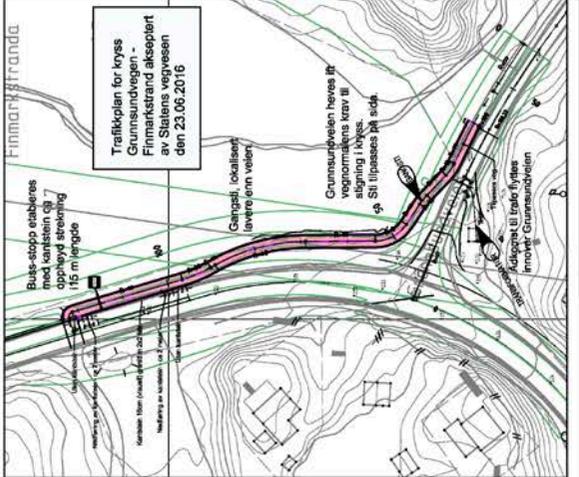
§ 10.3 Sone med særskilt angitte hensyn

a) Hensynssone naturmiljø, H560_1

Innenfor området tillates ikke tiltak som vil påvirke levevilkårene plante og fugleliv i området.

b) Hensyn til Ålegrass og bløtbunnsområder, H560_2

Innenfor dette området skal inngrep hensynta forekomster av Ålegrass og bløtbunn.



REGULERINGSFORMÅL

Plan og bygningsloven § 12-5

1. Bebyggelse og anlegg (12-5, 1)
 - BFS Frittliggende boligbebyggelse.
 - BULK Bolig
 - BRE Renoverasjon
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (12-5, 2)
 - SKV Veg, privat felles
 - SF Fordekk
 - SPA Parkering
3. Grønnstruktur (12-5, 3)
 - G Grønnstruktur
4. Landbruks-, natur og friluftsområder, samt reindrift (12-5, 5)
 - LL Landbruksformål
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, (12-5, 6)
 - VFV Friluftsområde i sjø og vassdrag
 - VS Snøbåthavn

Plan- og bygningsloven § 12-6

- a.1 Skiltingsoner
 - R140 Friluftssoner
 - a.3 Faresoner
 - H320 Faresone, foretatt framtidig hennvå
 - H370 Kraftlinje
 - b. Infrastrukturonsoner
 - H410 Trase for sømmeledning, vann.
 - c. Hensynsoner
 - H570 Hensynsone naturmiljø/Årgras

STREKSYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrensne
- Grensne for faresone
- Tomtegrensne
- Byggingrensne
- Bygger som forutsettes fjernet
- Bekk

Metropolygoner og punktutdel
 Dato for senest: 26.11.2014
 Kartstørrelse: 1:1000
 Kartmål: 1:1000

Endring busstopp/kryss med Vallvegen
 DATO: 18.06.16
 SAK NR:

Forslag til reguleringsplan, 0814-241

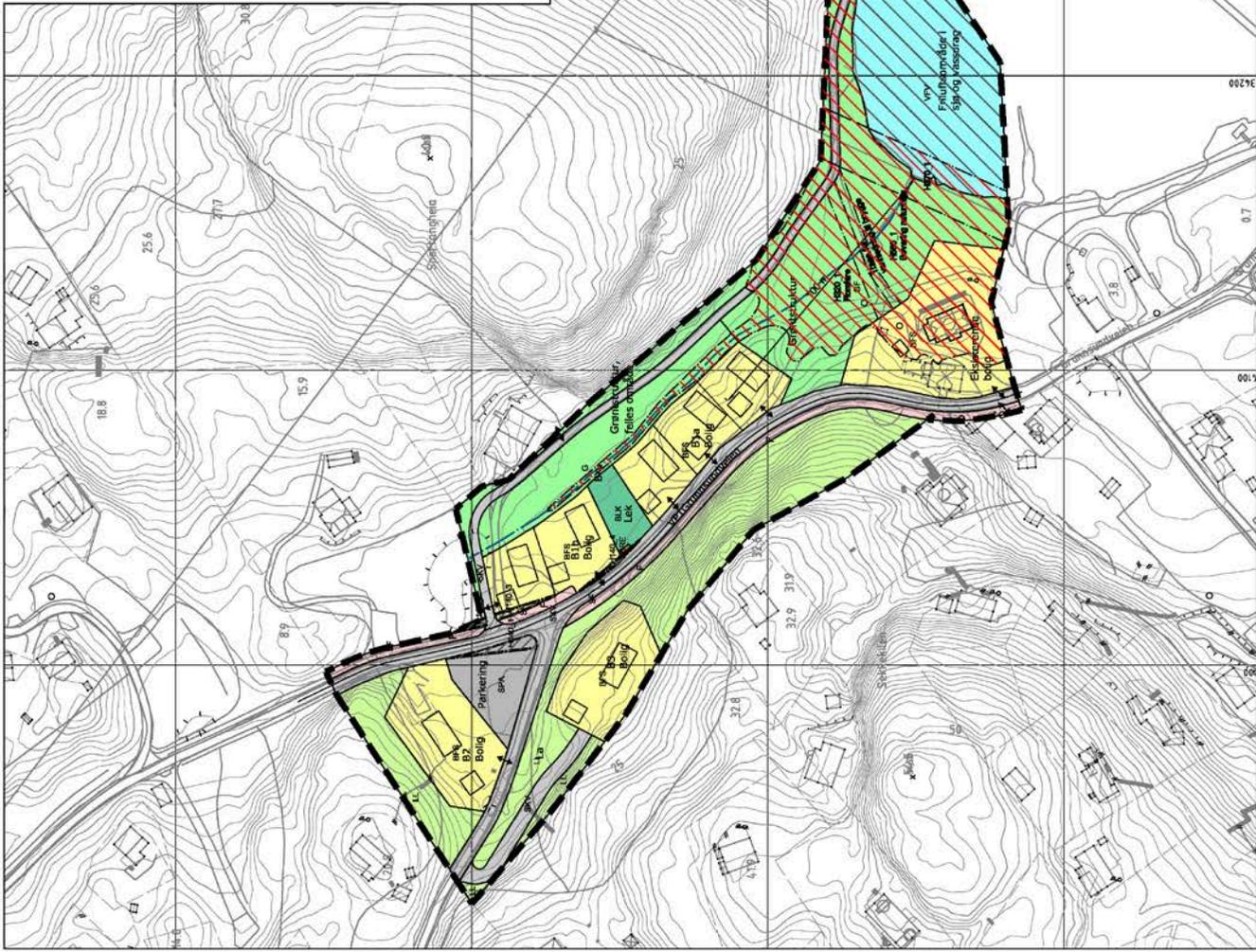
Sekkeklien boliger gbnr 85/4

Bamble kommune

SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN OG BYGNINGSLOVEN

Kommunestyret	23.04.14	371/4
1. gangs behandling i det felle utvalg for plan saker	30.06 - 01.09.15	63/16
2. gangs behandling i det felle utvalg for plan saker	24.08.16	63/16
Kommunestyrets vedtak	18.09.16	92/16

Planlagt sist datert:
 15.09.2016





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

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”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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


Retts 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 salgsoppgraden. 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.

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.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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: Grunnsundveien
3967 STATHELLE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie**Telefon:** 965 00 550
E-post: jorn.amlie@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 viderefordlet 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