



aktiv.

Velenvegen - tomt 22, 3684 NOTODDEN

Flott hjørnetomt med gode solforhold, flott utsikt og høy utnyttelsesgrad i Nybuåsen boligfelt



Eiendomsmegler

Bjørn Runar Bjørnfeld

Mobil 418 59 788

E-post bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 390 000,-
Omkostn.: Kr 35 990,-
Total ink omk.: Kr 1 425 990,-
Selger: Michael Laubo
Line Beate Aulie Laubo

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 888 m²

Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 447
Oppdragsnr.: 1306240126

Velkommen!

Meget pent beliggende tomt i Nybuåsen boligfelt. Denne tomten er på 888m² og ligger i det tredje utbyggingstrinnet i Nybuåsen. Dette er en hjørnetomt med en utnyttelsesgrad på 35% og som er fritatt fra kravet om sokkeletasje. Flott plassering i et attraktivt og nyetablert boligfelt.

Nybuåsen er et nyetablert boligområde bestående av eneboligtomter og tomter til konsentrert småhusbebyggelse. Nybuåsen tomtefelt er etablert ved Høgås, som er Notoddens største bydel. Tomtefeltet er vestvendt og ligger i solrike omgivelser med utsikt mot Grotbekktjønn og områdene rundt. Kort vei til skole- og barnehage, turområder og kollektivtransport. Det er i overkant av 3 km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Nabolagsprofil | 19 |
| Andre vedlegg | 21 |
| Budskjema | 39 |

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

888 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent beliggende tomt i Nybuåsen boligfelt. Denne tomten er på 888m² og ligger i det tredje utbyggingstrinnet i Nybuåsen. Dette er en hjørnetomt med gode solforhold og flott utsikt. Ifølge reguleringsplanen for Nybuåsen boligområde er utnyttelsesgraden for denne tomt 35% og tomten er fritatt fra krav om sokkeletasje. Se forøvrig vedlagt reguleringsplan. Tomten er merket BF-3 tomt 1 i reguleringsplanen.

Beliggenhet

Nybuåsen er et nyetablert boligområde bestående av eneboligtomter og tomter til konsentrert småhusbebyggelse. Nybuåsen tomtefelt er etablert ved Høgås, som er Notoddens største bydel. Tomtefeltet er vestvendt og ligger i solrike omgivelser med utsikt mot Grotbekktjønn og områdene rundt.

Områdene rundt Nybuåsen er veletablerte og velfungerende. Nærmeste nabo er Høgås boligfelt. I Høgås ligger det barnehage og barneskole med trinnene 1-7. klasse. Gangavstand til ungdomsskole med 8-10. trinn ligger på Sætre. Det er også en barnehage og barneskole 1-7. trinn på Sætre, samt at universitetet ligger her.

Det er også flotte tur- og rekreasjonsområder i nærheten. Det nærmeste er Tinnemyra som det er gangavstand til. Dette er meget populært turområde som har lyssatt turvei rundt vannet. I terrenget rundt Tinnemyra er det stier for lengre og mer varierte turer.

Det er i overkant av 3km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter med butikker, kafeer, restauranter, torgområde m.m.

I nedre del av Notodden sentrum ligger Bok- og Blushuset som inneholder bibliotek, kino, kafe og amfiscene ut mot Heddalsvannet.

Nybuåsen ligger i gangavstand til kollektivtransport med forbindelse Kongsberg, Drammen og Oslo. Bybussen går også like ved feltet.

Det planlegges også en matbutikk ved innkjøringen til Nybuåsen boligfelt.

Adkomst

Fra Notodden sentrum følger man E-134 i retning Kongsberg og tar til høyre inn mot Høgås. Ta første til venstre inn i Nybuåsen boligfelt. Følg veien oppover og denne tomten ligger på hjørne der den nyeste veien er opparbeidet.

Bebyggelsen

Nyetablert boligfelt bestående i hovedsak av eneboliger og rekkehus.

Diverse

Alle kostnader forbundet med opparbeidelse av tomt, byggesøknader etc. tilfaller kjøper.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 390 000

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 44, bruksnummer 447 i Notodden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/44/447:

27.08.2019 - Dokumentnr: 992174 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4005 Gnr:44 Bnr:399

Overført fra: Knr:4005 Gnr:44 Bnr:394

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2019 - Dokumentnr: 992174 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4005 Gnr:44 Bnr:399
Overført fra: Knr:4005 Gnr:44 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2019 - Dokumentnr: 992174 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4005 Gnr:44 Bnr:399
Bestemmelse om teknisk anlegg
Overført fra: Knr:4005 Gnr:44 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2023 - Dokumentnr: 677073 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4005 Gnr:44 Bnr:394
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 455476 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3808 Gnr:44 Bnr:447

Vei, vann og avløp

Eiendommene skal tilknyttes offentlig vei, vann og avløp.
Kjøper har selv ansvaret for å koble seg til offentlig nett.
Kjøper har selv ansvaret for drift og vedlikehold av private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Plan-ID 340 "Områderegulering for Nybuåsen boligområde"
Se vedlagt reguleringsplan.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

1 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

34 750 (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))

35 990 (Omkostninger totalt)

51 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

53 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 425 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 441 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 443 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 35 990

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Runar Bjørnfeld
Eiendomsmegler
bjorn.bjornfeld@aktiv.no
Tlf: 418 59 788

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, Storgata 22
3674 Notodden
Tlf: 480 84 600

Salgsoppgavedato

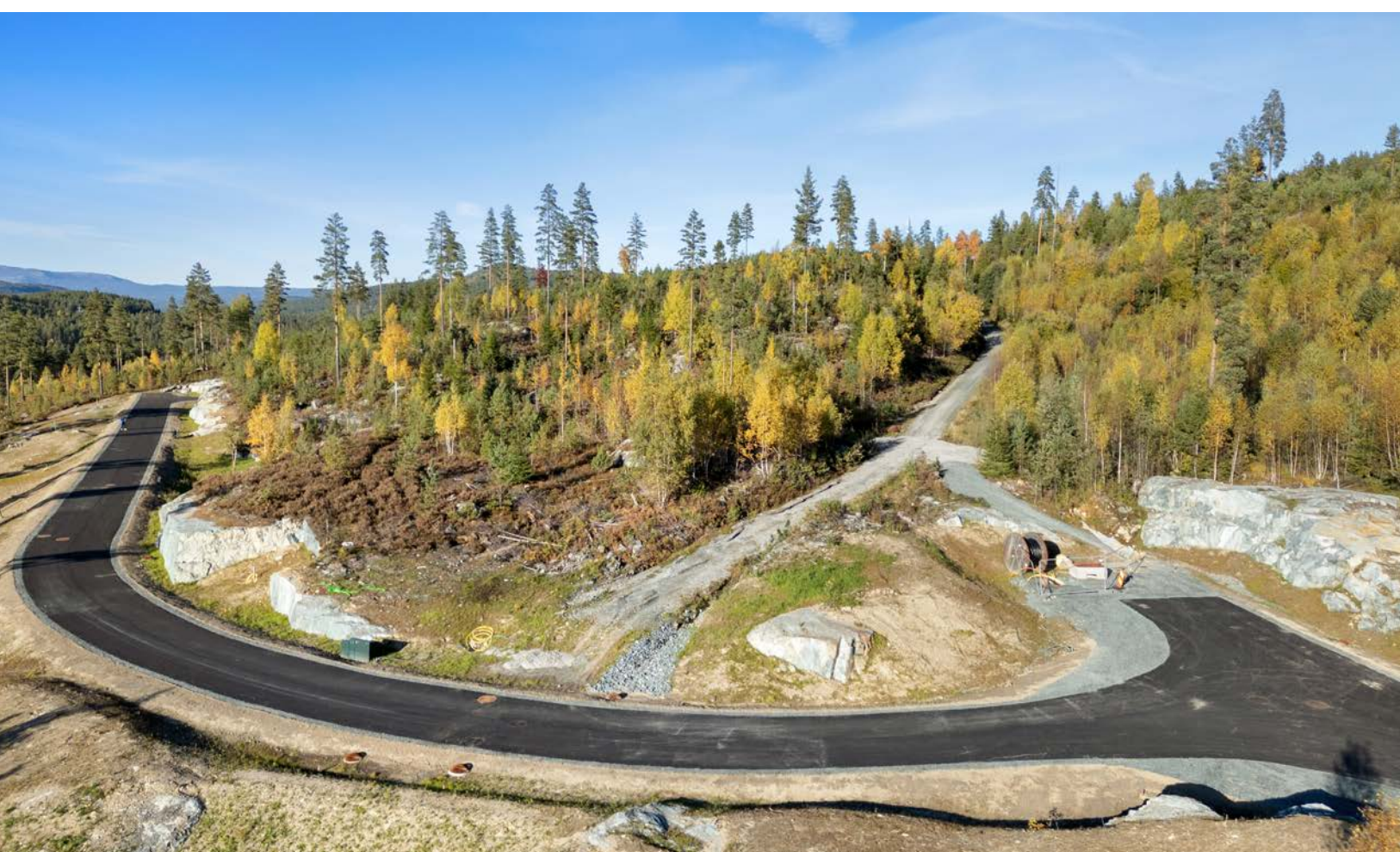
14.10.2024

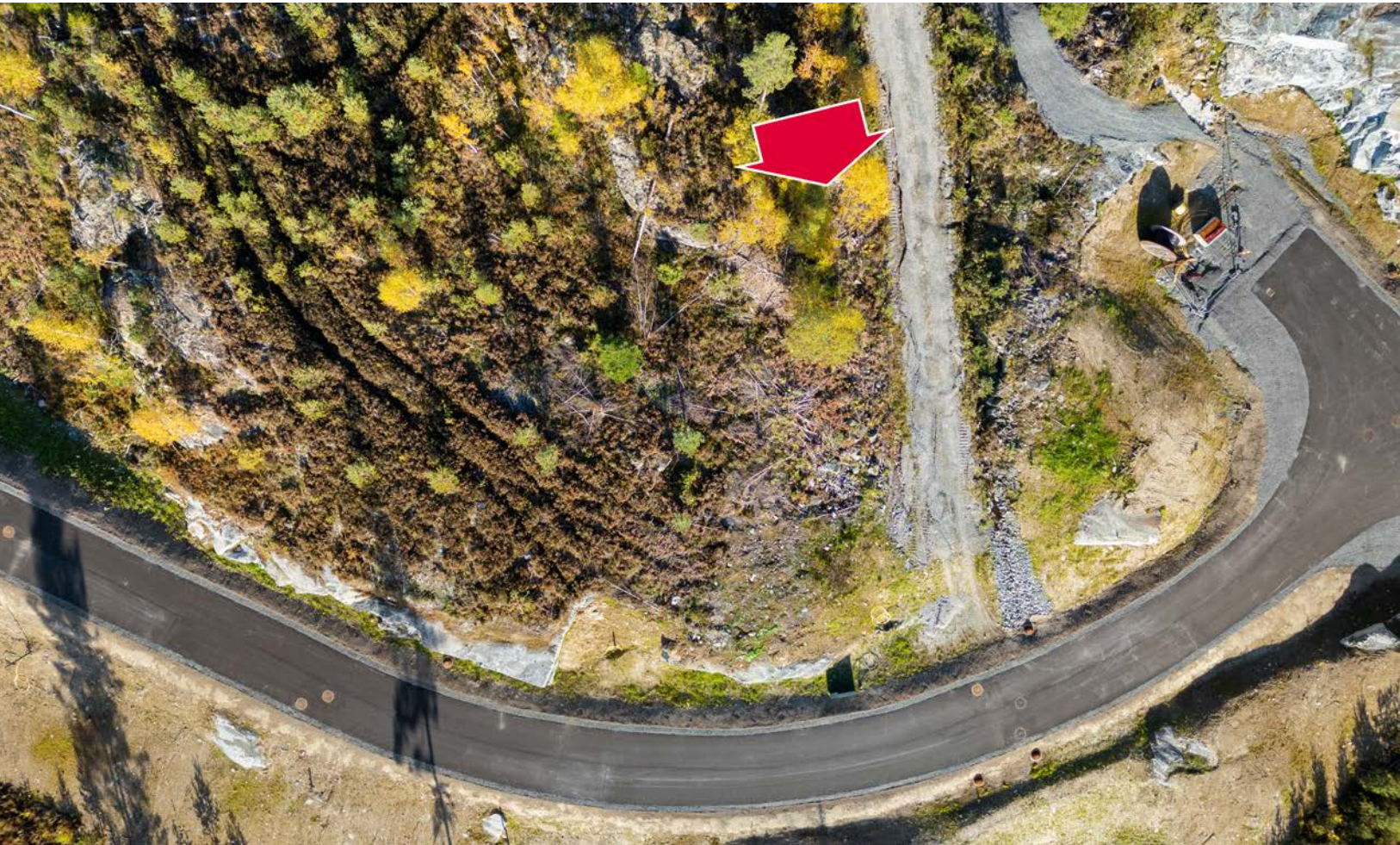
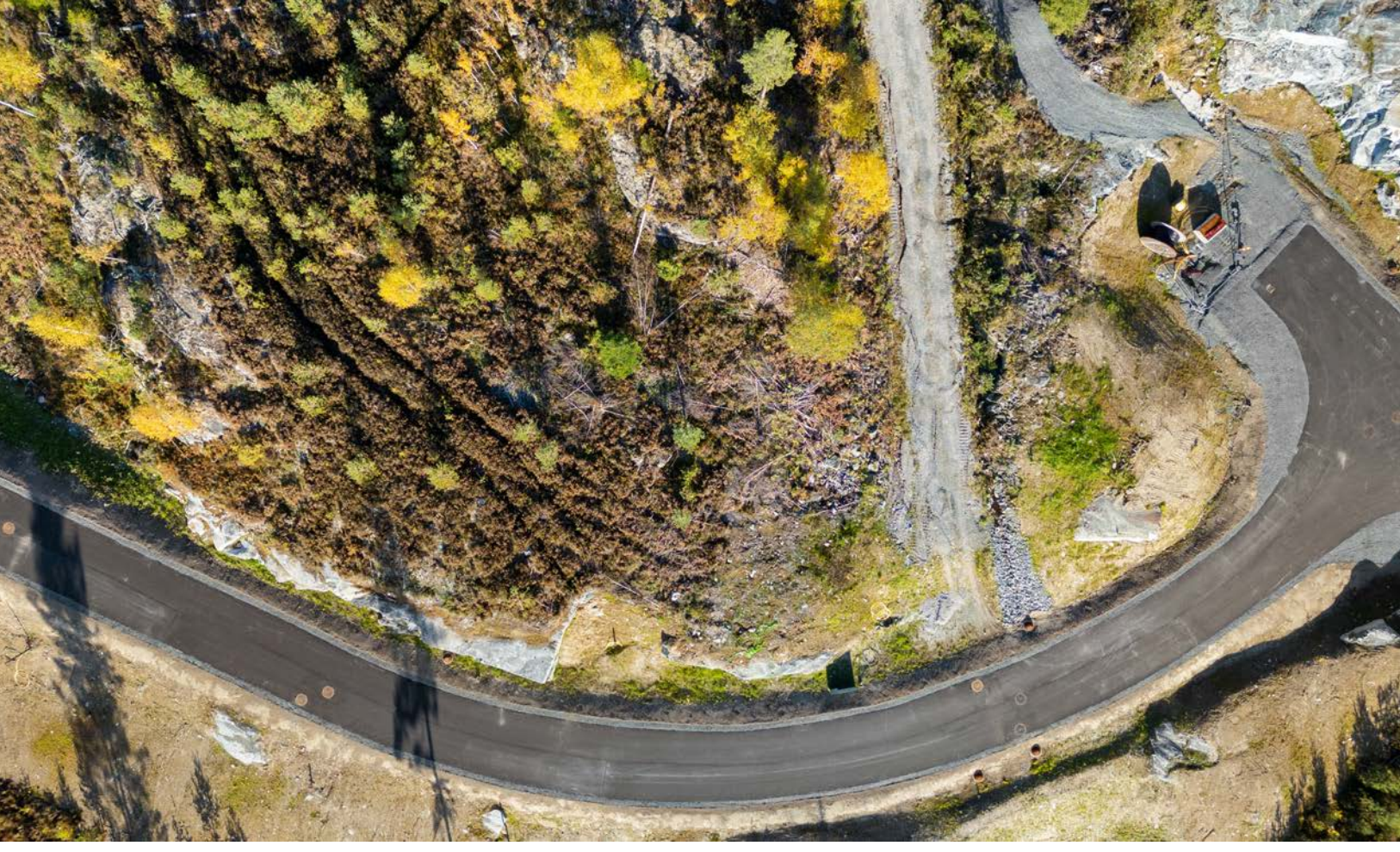












Vedlegg

Nabolagsprofil

Velenvegen 116

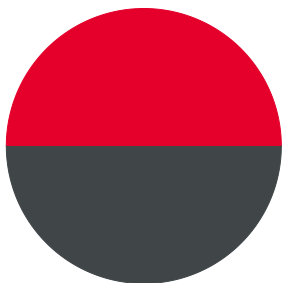
Offentlig transport

| | |
|--------------------------------------|----------|
| 🚶 Nils Bjørnebu | 20 min 🚶 |
| Linje 1, BLUES 1, VY1, NW180 | 1.5 km |
| 🚶 Notodden stasjon ved skysstasjonen | 7 min 🚶 |
| Linje R55 | 4.5 km |

Skoler

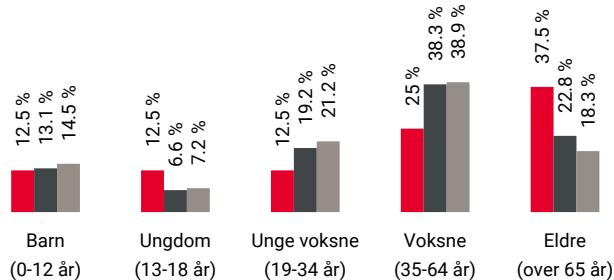
| | |
|----------------------------------|----------|
| Høgås skole (1-7 kl.) | 5 min 🚶 |
| 130 elever, 7 klasser | 2.6 km |
| Sætre skole (1-7 kl.) | 7 min 🚶 |
| 265 elever, 14 klasser | 4 km |
| Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) | 7 min 🚶 |
| 321 elever, 26 klasser | 4.2 km |
| Heddal ungdomsskole (8-10 kl.) | 12 min 🚶 |
| 112 elever, 8 klasser | 7.8 km |
| Notodden videregående skole | 8 min 🚶 |
| 515 elever | 5 km |
| Bø vidaregåande skule | 42 min 🚶 |
| 450 elever, 20 klasser | 35.1 km |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 50% 6-12 år
■ 50% 13-15 år

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| ■ Grunnkrets: Nybuåsen | 9 | 8 |
| ■ Kommune: Notodden | 13 029 | 7 319 |
| ■ Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

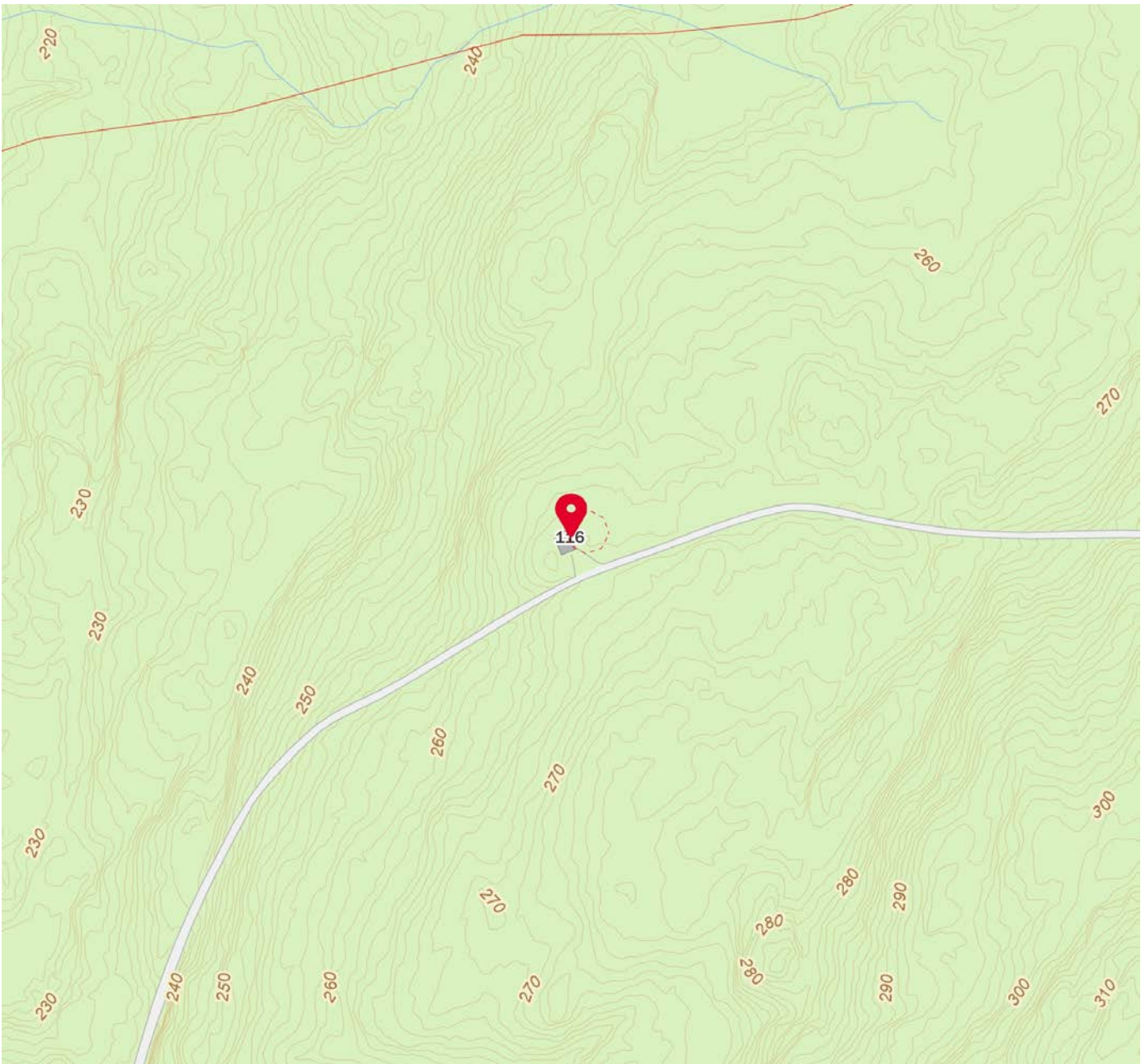
| | |
|----------------------------------|---------|
| IDEA barnehage Notodden (0-5 år) | 5 min 🚶 |
| 48 barn | 2.5 km |
| Toppen barnehage (1-5 år) | 5 min 🚶 |
| 49 barn | 2.8 km |
| Sætrebo barnehage (0-5 år) | 6 min 🚶 |
| 38 barn | 3.2 km |


Dagligvare

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Coop Extra Kongsbergveien | 5 min 🚶 |
| PostNord | 2.7 km |
| Matkroken Peer Gynt | 5 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 3.1 km |

Sport

| | |
|------------------------------------|----------|
| 🏀 Tinnemyra nærmiljøanlegg | 20 min 🚶 |
| Ballspill | 1.4 km |
| 🏀 Høgås skole | 5 min 🚶 |
| Aktivetetshall, ballspill, fotball | 2.5 km |
| 🏊 Nordic Gym | 9 min 🚶 |



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



Arkivsak: 09/1712
Arkivkode: PLAN NR. 340
Sakstittel: OMRÅDEREGULERING - NYBUÅSEN BOLIGOMRÅDE

REGULERINGSBESTEMMELSER

KOMMUNE : Notodden
REGULERINGSOMRÅDE : Nybuåsen boligområde
DATO FOR PLANFORSLAG : 5.12.2014
DATO – KOMMUNESTYRETS VEDTAK : 21.5.2015
DATO FOR SISTE REVISJON : 3.10.2018 jfr. reg.endr. 19.9.2018

INNLEDNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er innenfor planens begrensning.

Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-, nr. 1)

Frittliggende boligbebyggelse (BF), Konsentrert boligbebyggelse, (BK), Lekeplass (LEK 1-8), Nærmiljøanlegg, Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr. 2)

Kjøreveg (VEG 1-7), Fortau, Gang og sykkelveg, Annen veggrunn tekniske anlegg, Annen veggrunn grøntareal, Kollektivholdeplass

Grønnstruktur (Pbl §12-5, nr. 3)

Turdrag, Grønnstruktur, Kombinert grønnstruktur/ fordrøyningsanlegg.

Landbruksområder (Pbl §12-5, nr.5)

Skogbruk

Bruk og vern av vassdrag (Pbl §12-5, nr .6)

Naturområde i Sjø og vassdrag

Hensynssoner (Pbl §12-6)

Frisikt (H140_1-12), Ras og Skredfare (H310_13), Infrastrukturuområde (H410_14-18)

Bestemmelsesområder (Pbl §12-7)

Midlertidig anlegg og riggområde # 1, Midl. anlegg og riggområde – skråningsutslag #2

Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er regulering for boligfelt med om lag 100 boliger, med tilhørende infrastruktur.



1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Rekkefølgekrav

De aktuelle delfeltene :

- Delfelt 1 – Område BF1 tomt 1- 12 og konsentrert felt BK 1a, BK1b
- Delfelt 2 – Område BF2 tomt 1- 7 og konsentrert felt BK 2a , BK2b
- Delfelt 3 – Område BF3 tomt 1-7 og konsentrert felt BK3a,BK3b
- Delfelt 4 - Område BF4 tomt 1-13 og konsentrert felt BK4
- Delfelt 5 – Område BF5 tomt 1-12 og konsentrert felt BK5a ogBK5b
- Delfelt 6 – område BF6 tomt 1-8 og konsentrert felt BK6a og BK6b
- Delfelt 7 - Område BK7

Innenfor delfeltene er det delt opp i byggetrinn avgrenset av det enkelte formålsområde.

1.1.1

Før det gis igangsettingstillatelse/ byggetillatelse for utbygging av feltet med infrastruktur som veg vann og avløp, skal venstresvingefelt ved kryss Høgåsvegen/E 134 være ferdig opparbeidet.

1.1.2 Før det gis ferdigattest for boliger innenfor feltet skal følgende være ferdigstilt:

- Nytt kryss mot Nybuåsen fram til avkjøring forretningsområde med tilhørende gang- og sykkelløsning (gs-veg 3).
- Gangforbindelse mot Høgås og gangforbindelse mot E134
- Fotgjengerkrysning med belysning
- Fordrøyningsanlegg med avrenning mot Grotbekk
- Veg m/ fortau og gs-veg, vann- og avløpsnett samt gatebelysning fram til tomtegrense.
- Felles lekeplass i det aktuelle delfeltet som bygges ut.
- Turveg tilknyttet veganlegg i det aktuelle delfeltet som bygges ut.
- Ras-sikring i området merket H310_13 skal gjennomføres før det gis ferdigattest for første bolig langs veg 4-2

1.1.3

- Når det er gitt byggetillatelse for 30 boenheter i feltet samt byggetillatelse for felt BK 7, må overvannsledning mot Tinnemyra (H410_17-18) ferdigstilles før det kan gis ytterligere byggetillatelset innenfor feltet.

1.1.4 Før det gis byggetillatelse for den 50 ende boenheten innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet:

- Gang- og sykkelveg fra veg 2, gangbru over E134 mot eksisterende gangveg til Tinnemyra.
- Nærmiljøanlegg
- Kollektivholdeplass

1.1.6 For boliger som ligger innenfor gul sone i støysonekartet (som vedlagt bestemmelsene), skal det være gjennomført nødvendige tiltak før det gis ferdigattest (jfr. støykrav i pkt. 1.2.1 nedenfor).

1.1.5 Bygging av støyvoll/ skjerm nederst i feltet skal være bygd før etablering av nærmiljøanlegget.

1.2 Andre fellesbestemmelser

1.2.1 Støykrav

For tomter i gul sone jfr. støysonkart datert april 2015, som vedlagt bestemmelsene, skal det gjennomføres tiltak som sikrer tilfredsstillende støynivå på uteplass jfr. støyretningslinje T-1442/2012. Støy fra vegtrafikk skal ikke overstige $L_{den}=55$ på uteplass. Plassering og utforming av evt. støyskjermer må følge byggesøknaden for boligene.

Støyskjerm nederst i feltet langs E134 skal utføres delvis som voll og delvis som annen skjerming. Støyskjermen skal være sammenhengende slik som vist på plankartet, men brytes opp i sekvenser med voll og gjerde for å unngå å bli for dominerende i landskapet.

Støyvoll kan benyttes som deponiplass for overskuddsmasser.

1.2.2 Kabler

Alle nye kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

1.3 Dokumentasjonskrav

Veganlegg

Statens vegvesen skal godkjenne plan og utførelse av forbikjøringslomme i Høgåskrysset før igangsetting av dette konkrete vegprosjektet.

Venstresvingefeltet i Høgåskrysset er ikke direkte tilknyttet utbygging av Nybuåsen. Når dette blir aktuelt skal Statens vegvesen godkjenne plan før igangsetting av dette konkrete vegprosjektet.

I søknad om igangsettingstillatelse for kommunaltekniske anlegg: vann, avløp og veg skal det foreligge: Teknisk plan for overvannshåndtering for hele området og evt. trinnvis utbygging.

2. REGULERINGSFORMÅL

2.1 Bebyggelse og anlegg

Innenfor områdene kan det bygges boliger med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering. Innenfor området kan det bygges sekundærleilighet på inntil en 1/3 av boligens BRA, opp til 70m².

Bygningsplassering på planen er retningsgivende.

Byggegrenser:

Garasjer/carport kan plasseres utenfor byggegrense min 2m fra veg.

Terrengtilpassning: Bebyggelse og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Det er ikke tillatt å bygge opp terreng for å unngå sokkel på tomtene. Tomter som er unntatt fra kravet om sokkel framgår av punkt 2.1.1 og 2.1.2 i bestemmelsene.

Landskapstilpassning og bygningsuttrykk

Bebyggelsen skal ha en tiltalende form og en dempa naturfarge, matt mørk takflate som ikke dominerer i landskapet.

Det er ikke tillatt med reflekterende eller blanke takflater.

Garasje skal harmonere med hovedhuset i form, materialbruk og farge.
Fasader med sokkel skal ha fasadekledning.

På følgende eksponerte tomter skal det ikke benyttes hvite veggflater.
BK -1a, BF-1 tomt 1-6, BF3 tomt 4-7, BF-4 tomt 3-6 og BK7

Renovasjon

Renovasjon skal etableres innenfor hver enkelt tomt, lett tilgjengelig fra kjøreveg. Innenfor konsentrerte felt skal renovasjon samles i felles renovasjonsløsning lett tilgjengelig fra kjøreveg.

2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

- Innenfor områdene kan det bygges enebolig sammenbygd med garasje/carport eller separat garasje/carport. Det tillates en sekundærleilighet for hver enebolig.
- Det skal være tilgang på 3 biloppstillingsplasser pr. bolig inkludert garasje/carport. Det skal etableres en p-plass til evt. sekundærleilighet.
- Maks garasjestørrelse er BYA = 50 m² inkludert bod
- Dokumentasjonskrav: I rammesøknad/igangsettingssøknad skal det utarbeides situasjonsplan innenfor den enkelte tomt som redegjør for:
 - I søknaden skal profiler vise gesimshøyde og mønehøyde angitt med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.
 - Uteplass under grenseverdi for utestøy for boliger i gul sone jfr. støysonekart
- Tillatt bebygd areal BYA = 30 %.
For følgende tomter tillates maks BYA = 35 %: BF1 – tomt 5-8 og 10, BF2 – tomt 1, 4 og 5, BF3 – tomt 1, 2, BF4 – tomt 1, 2, 6, 7, 8, 12 og 13, BF5 – tomt 5, 10 og 11, BF6 – tomt 4-8.
- MUA (minste uteoppholdsareal). Det er krav til min 25m² som egner seg for lek innenfor tomten. Det er tilsvarende krav til 5m² for sekundærleilighet.
- Bebyggelsen skal ha:
 - På følgende tomter skal bebyggelsen ha flate tak/ pulttak med vinkel mellom 0-18 grader: BF1 tomt 1-6, BF2 tomt 1, 2, 3, 6 og 7, BF3 tomt 4-7, BF4 tomt 3 og 4, BF5 tomt 4-11

På resterende tomter kan det velges mellom sal- eller pulttak:

- Pulttak med vinkel mellom 22-32 grader
- eller
- Saltak med vinkel mellom 22-38 grader
- Høyder:
 - For tomter med krav om sokkel:
Maks gesimshøyde 7,5m fra gjennomsnittlig planert terreng.
Maks mønehøyde 9,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
Taket må falle med terrenget
 - For tomter uten krav om sokkel:
Maks gesimshøyde 7,0m fra gjennomsnittlig planert terreng.
Maks mønehøyde 9,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.
- Boliger skal bygges med sokkel. Unntatt fra dette kravet er tomtene:
BF1 – tomt 5- 8 og 10, BF2 – tomt 1, 4 og 5, BF3 – tomt 1 og 2, BF4 – tomt 1, 2, 6, 7, 8, 12 og 13, BF5 – tomt 5, 10 og 11, BF6 – tomt 4-8.

2.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

- Innenfor områdene kan det bygges flerfamiliehus, kjedehus, rekkehus, leilighetsbygg. Innenfor område BK-7 kan det bygges blokkbebyggelse/terrassehus.
- Det skal være tilgang på 2 biloppstillingsplasser pr. bolig inkludert garasje/carport.
- Maks garasjestørrelse er BYA = 50 m² inkludert bod
- Innenfor områdene skal det tilrettelegges lekeplass på min 50m² som tilhører boligene innenfor feltet. Bortsett fra område BK1b, BK1c, BK 2b som ligger tilknyttet et regulert lekeplassområde. Der det etableres mer enn 10 boligenheter skal lekeområdet være på min 100m².
- Dokumentasjonskrav: I rammesøknad/igangsettingsøknad skal det utarbeides en samlet situasjonsplan for hele anlegget som redegjør for:
 - I søknaden skal profiler vise gesimshøyde og mønehøyde angitt med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.
 - Uteplasser med tilfredsstillende støyforhold for delfelt innenfor gul sone på støysonekartet
- Tillatt bebygd areal BYA= 35 %. For følgende delfelt tillates BYA = 40 %: BK 1a, BK 2a, BK 3b og BK 5a.
- MUA for konsentrert bebyggelse er 20 m² pr bolig.
- Takform: Alle boliger innenfor ett delfelt skal ha lik takform/ takvinkel. Som eksempel regnes BK 1a og 1b som hvert sitt felt. Takvinkel kan være mellom 0-38 grader med takform enten som saltak, pulttak eller flatt tak.
- Maks gesimshøyde 6,5m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maks mønehøyde 9,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.
- Boliger skal bygges med sokkel. Unntatt fra dette kravet er boliger i delfelt: BK 1a, BK 2a, BK 3b og BK 5a.

2.1.3 LEK 1-8 og Nærmiljøanlegg

- Lekeplass 1-8 skal ha mulighet for opparbeidelse av en flate på min 50m².
- Nærmiljøanlegget skal opparbeides med flate for ballspill, lek og opphold.
- Lekeplassene skal kunne benyttes av alle boenheter i feltet.
- Lekeplass skal ha gjerde ut mot veg.

Lek 1: felles for BF1, tomtene 1, 2, 9 og 10 og konsentrerte felt BK1b og 1c

Lek 2: felles for BF1, tomt 3-8

Lek 3: felles for felt BF2 og konsentrerte felt BK 2a og 2b

Lek 4: felles for felt BF3 (unntatt tomt 1 og 2)

Lek 5: felles for BF3, tomt 1-2, BF4, tomt 1, 2, 10 og 11 og BF5, tomt 1-3

Kollen innefor området skal bestå.

Lek 6: felles for BF4, tomt 3-9

Lek 7: felles for BF5, tomt 4-12

Lek 8: felles for felt BF6

Nærmiljøanlegget er felles for alle boligene innenfor planområdet.

2.1.4 Energianlegg

Det er tillatt å sette opp nødvendig nettstasjon innenfor området.

2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.2.1 Kjøreveg

- Kjøreveg 1-6 er offentlig kjøreveg
- E134 er offentlig
- Atkomstveg til Tinnemyra er offentlig
- Veg 7 er privat (atkomst til BF 5 tomt 1-3)
- Tilkomsveg, veg 2 skal ha maks stigning i tråd med statens vegvesenets vegnormaler jfr. vegtype samleveg SA 1.
- Adkomstveger 3-6 skal tilfredsstille kravene i tråd med vegnormalens type A1. Maks stigning skal tilfredsstille kravene til universell utforming utenfor tettbygde strøk.
- Veganlegg skal tilpasses landskapet og fyllinger skal dekket med stedege masser unntatt fjellskjæringer.
- Det skal etableres gatelys langs samleveger og boligveger inn til den enkelte bolig.

2.2.2 Fortau

Fortauene innenfor planen er offentlig formål

2.2.3 Gang- og sykkelveg

- Gang- og sykkelvegene innenfor planen er offentlig formål
- Ved bygging av gangbru med rampe, må det sikres en god overgang/ atkomst til eksisterende sti som går vestover fra midten av rampa.

2.3 GRØNSTRUKTUR

2.3.1 Turveger

- Turvegene skal anlegges med fast underlag, grus.
- Langs turdrag/ veg som helt eller delvis grenser mot boligtomter skal det settes opp fysiske skiller som gjerde eller steinblokker langs tomtegrensene.

2.4 HENSYNSSONER

2.4.1 H140_(1-12) Frisiktsone

- Terrenget i frisiktsonen skal ikke være høyer enn tilstøtende kjørebane
- Sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5m er ikke tillatt i sikttrekanten

2.4.2 H310_13 Fareområde ras

Innenfor det aktuelle området skal det gjennomføres sikringstiltak som angitt i rapport fra Multiconsult, datert 23.5.2014. Detaljanvisning skal utføres av fagkyndig

2.4.3 H410_(14-18) Infrastruktursone

- Sone H410_14 og 15 viser trase for planlagt vann- og avløpsledning.
- Sone H410_17 og 18 viser planlagt trase for overvannsledning.

2.5 BESTEMMELSESONMRÅDER

2.5.1 Midlertidig anlegg- og riggområde # 1

Området kan benyttes til midlertidig riggområde.

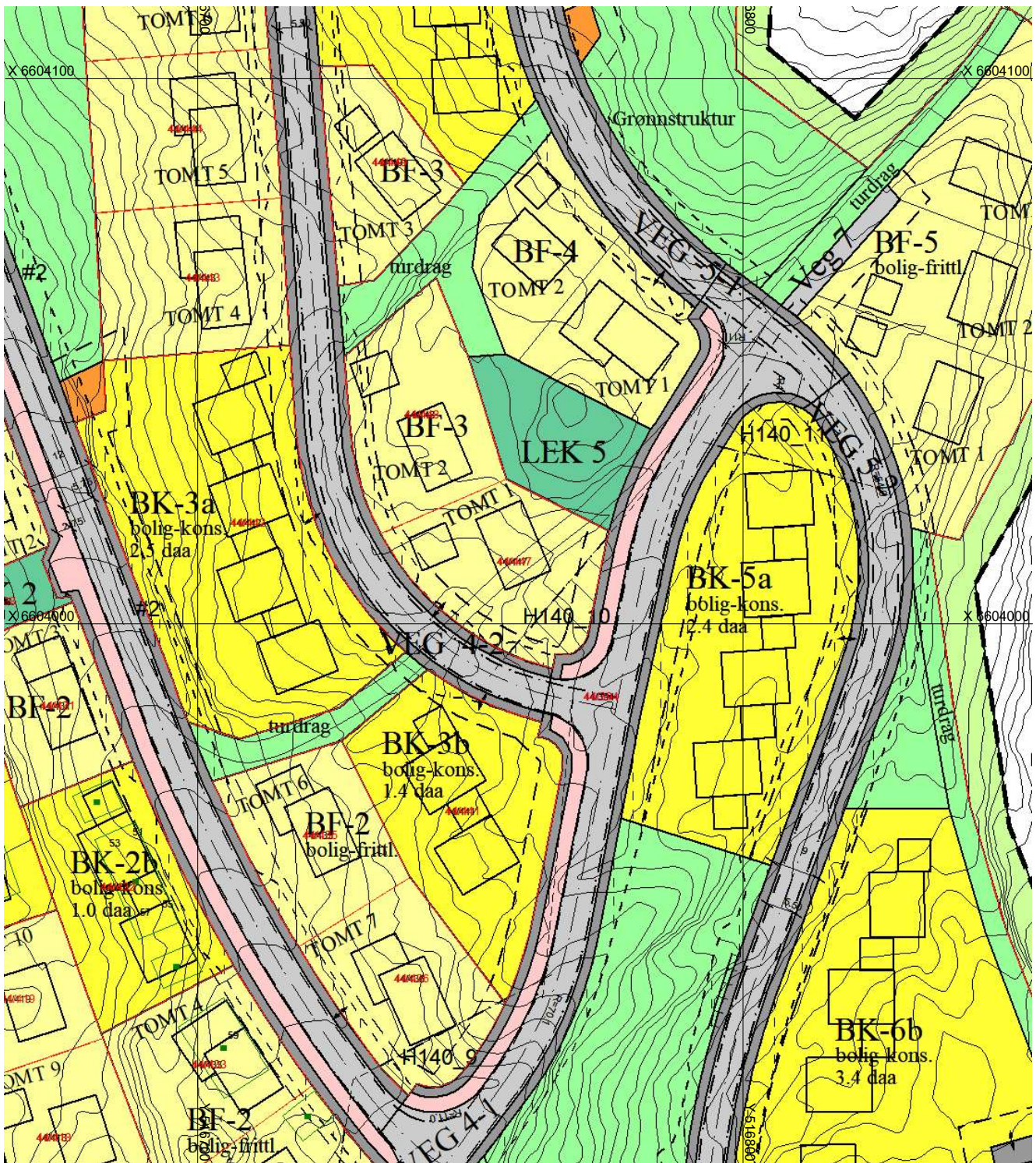
2.5.2 Midlertidig anlegg- og riggområde – skjæringer og fyllinger i veganlegget # 2



Arealer vist som midlertidig anlegg- og riggområde på plankartet kan benyttes til skjæringer, fyllinger. Etter at vegen er ferdigstilt opphører det midlertidige reguleringsformålet. Innenfor viste byggeområder tillates det etablert anlegg tilhørende boligbebyggelsen såfremt bebyggelsen hensyntar veggrunn og trafikksikkerhet.

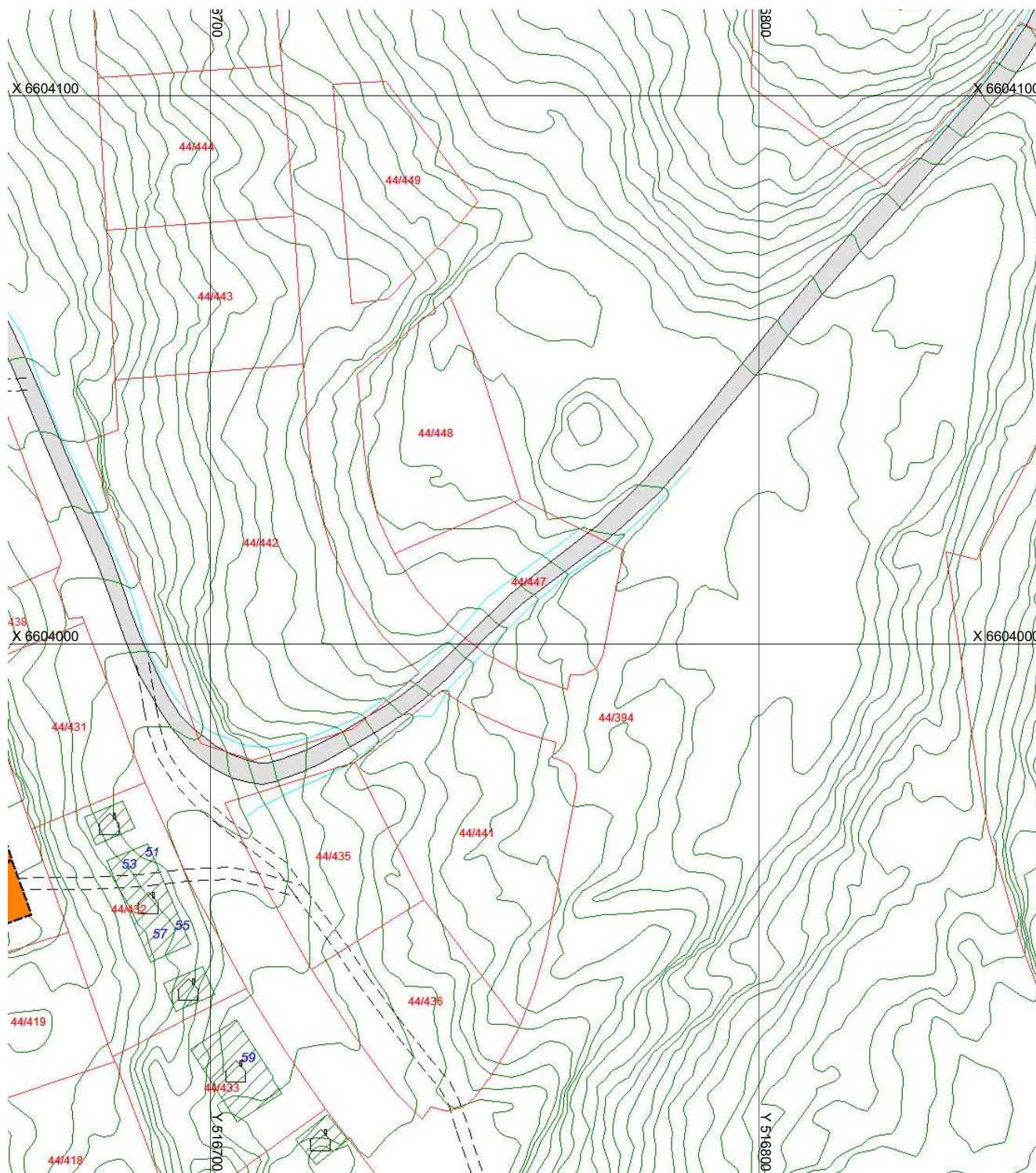
OPPLYSNINGER (om visse andre lover):



Kulturminneloven: Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.



| | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|
| Basiskart Område : _____ Utskriftsdato : 09.10.2024 Målestokk = 1:1000 | | Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet □ Sluk ○ Kum ● Stolpe ⚑ Flaggstang — Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen - - - Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen <i>(Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal)</i> - - - - - Hjelpelinjetype vannkant(i matrikkelen) - - - - - Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen) - - - - - Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste (i matrikkelen) | |  Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.) — Høydekurve — Tellekurve (5 m) x x x x x Hekk, ubest. type - - - - - Støttetur - - - - - Frittstående mur // // // // // Annet gjerde | |
| Notodden kommune  | | | | | |
| Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut): Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____ | | | | | |



| | | |
|---|--|---|
| <p>Basiskart</p> <p>Område : _____</p> <p>Utskriftsdato : 09.10.2024</p> <p>Målestokk = 1:1000</p> <p>Notodden kommune</p>  | <p>Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet</p> <p>□ Sluk ○ Kum</p> <p>● Stolpe ⚑ Flaggstang</p> <p>— Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen</p> <p>- - - Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen</p> <p><i>(Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal)</i></p> <p>— Hjelpelinjetype vannkant(i matrikkelen)</p> <p>- - - Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen)</p> <p>- - - - - Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste (i matrikkelen)</p> | <p> Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)</p> <p>— Høydekurve</p> <p>— Tellekurve (5 m)</p> <p>⊗⊗⊗⊗⊗⊗⊗⊗ Hekk, ubest. type</p> <p>— Støttemur</p> <p>— Frittstående mur</p> <p>// // // // // Annet gjerde</p> |
| <p>N</p> <p>↑</p> <p>Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) :</p> <p>Utført av : _____</p> <p>Dato : _____</p> <p>Saken gjelder : _____</p> | | |



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 44 Bnr.: 447 Fnr.: Snr.:

4 Oppmålingsstatus

| | | | | | |
|---|--|-----|--|----|---|
| 1 | Er eiendommen oppmålt? | Nei | | Ja | x |
| 2 | Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling? | Nei | | Ja | |
| 3 | For seksjon: Omfatter seksjonen eksklusiv bruksrett til del av uteareal? | Nei | | Ja | |

Arealstørrelse¹: 888 m²

Oppgaven er basert på nøyaktige målinger på måling i kart data fra annen kilde

Ved data fra annen kilde, hvilken kilde: Arealopplysning er beregnet areal hentet i matrikkelkart.

¹Eiendommens samlede areal. For seksjon gjelder første arealtallet arealet til eiendommen som er seksjonert, det andre arealtallet utearealet til aktuell seksjon.



Eiendom: **Gnr.: 44 Bnr.: 447 Fnr.: Snr.:**

Bygningsopplysninger

På eiendommen er i følge GAB registrert følgende bygninger og data om bygningene. (For bygg som er bygd før 1983 er opplysningene i GAB generelt mindre sikre og mindre omfattende enn for bygg bygd etter den tid):

| Bygningstype | Bruksareal i m2 | Antall bygg | Status | Dato tatt i bruk | Godkjenning |
|--------------|-----------------|-------------|--------|------------------|-------------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Foreligger det godkjente byggemelding(er) / søknad(er) for bygning(ene) på eiendommen (registrerte bygningsnummer i GAB)?

Nei | Ja | Delvis |

Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt:

Pr 09.10.2024 er det ingen bygninger registrert på gnr 44 bnr 447 i matrikkel.

For godkjent(e) byggemelding(er) / søknad(er) sender kommunen kopi av dokument spesifisert i produkt nr. ?? og ?? dersom rekvirenten ber om det.



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, 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 rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


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 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.



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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Velenvegen - tomt 22
3684 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

Telefon: 418 59 788
E-post: bjorn.bjornfeld@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