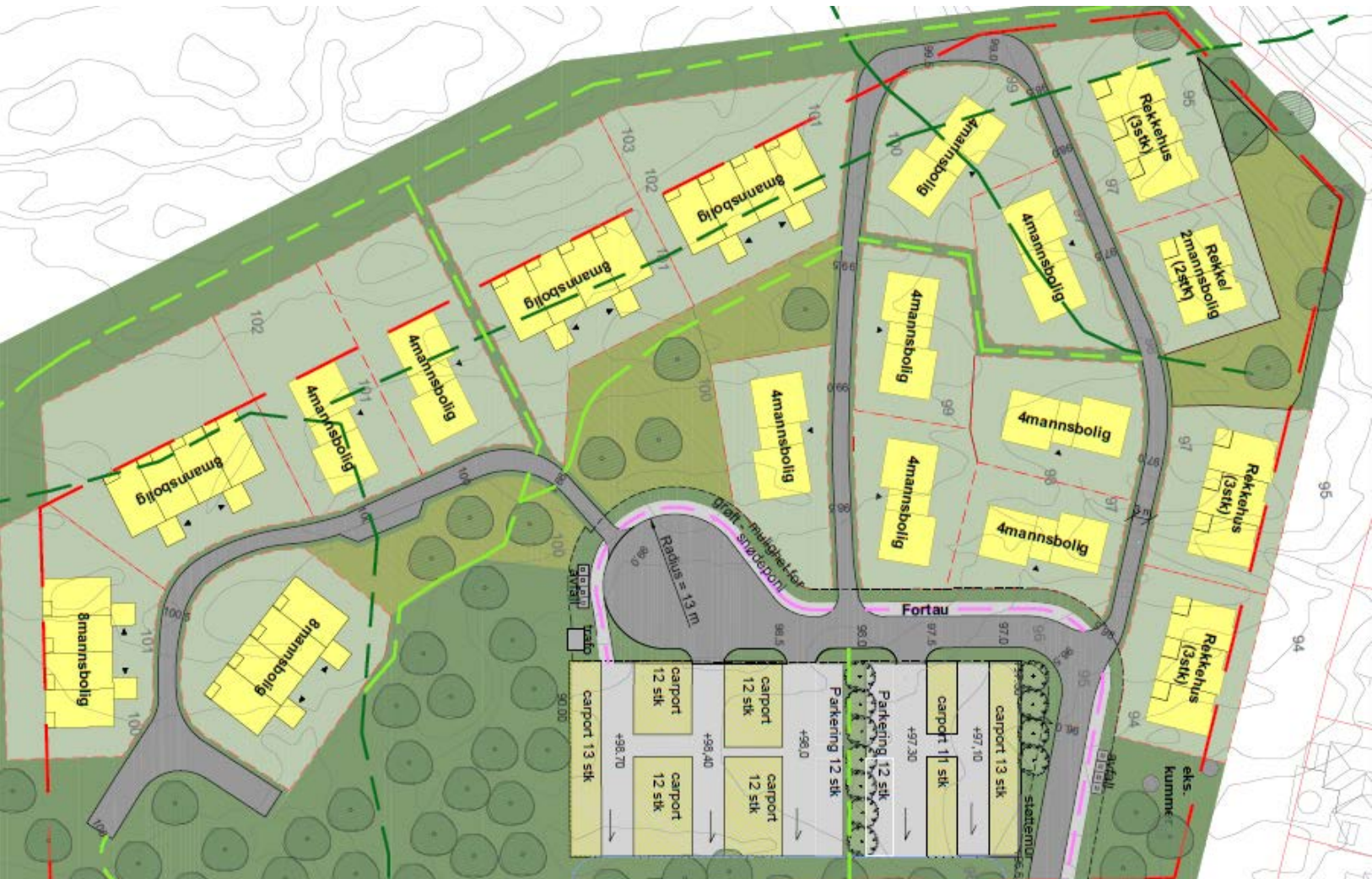


# aktiv.







**Per Arne Sandersen - Mobil** 959 98 000

**Barbro Trotland- Mobil** 954 85 113

**Jørn Amlie - Mobil** 965 00 550

#### **Aktiv Eiendomsmegling Grenland**

Gangveien 4, 3995 Stathelle

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 30 000 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 30 769 140,-  
**Selger:** Bamble kommune

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet  
**Tomt:** 33000 kvm  
**Tomtstr.:** 33000 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 26, bnr. 104

**Oppdragsnr.:** 1304240031

# Stor tomt/nytt boligfelt med detaljregulering til 87 boenheter! Attraktivt og sentralt!

Stort tomtfelt med detaljregulering av nytt boligfelt med 87 boenheter! Inn til boligfeltet er det etablert adkomst med asfaltert vei, gangsti og vann-/avløpsledninger.

Det er i regulert inn totalt 18 bygg bestående av både rekkehus, fire- og åttmannsboliger, i tillegg til carporter.

Interessenter må sette seg inn i alle reguleringsdokumenter, herunder reguleringskart, detaljregulering Grasmyr Nord boligfelt mm.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger som passer flere målgrupper, eksempelvis førstegangskjøpere, enslige, pensjonister m.fl. til en fornuftig pris. Det tilrettelegges også for ny næringsbebyggelse og eksisterende offentlige bygg innenfor planområdet. Reguleringsplanen legger opp til et boligområde med 87 boenheter med en variert boligsammensetning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	13
Planstatus .....	24
Grunnkart .....	26
Reguleringsplaner .....	28
Detaljreguleringskart .....	30
Kart, vann og avløp .....	31
Budskjema .....	55

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på ca. 33 000 kvm.

Tomten er relativt flat og består i dag av skog med kalkfurskog med lyngdominans. Tomten grenser mot LNF areal og Nordre Grasmyrvei mot nord. Tomten består av en teig.

### **Beliggenhet**

Tomten/feltet har en meget attraktiv beliggenhet på Grasmyr, et satsningsområde i Bamble Kommune! Her er det allerede etablert ny ungdomsskole, felles for hele Bamble Kommune med svømmehall mm, i tillegg til barnehage, videregående skole, dagligvare, bensinstasjon, Europris og næringseiendom som er under etablering. Feltet har nyetablert adkomst med asfaltert veg/gangsti fra Tønderveien.

Feltet ligger høyt og fint i terrenget med gode solforhold. Sentralt med ca. 3 km til Stathelle med Alti Brotorvet kjøpesenter med ca. 60 butikker og ca. 5 km til Langesund - en fantastisk sommerby med konsertscene og yrende sommerliv. Med nærhet til barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole som alle ligger i gangavstand, blir hente- og bringe tjenesten for foreldrene minimal!

Kommunen har lagt ned både innsats og investeringer i området, med ny ungdomsskole, brannstasjon, idrettsanlegg mm.

I området ligger flere av kommunale tjenester, slik som:

Helsestasjon: <https://www.bamble.kommune.no/helse-og-omsorg/helsestasjon/>

Svømmehall: <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/bamble-ungdomsskole/svømmehall/>

Kulturskole: <https://www.bamble.kommune.no/kultur/kulturskolen/>

Bamble Ungdomsskole: <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/bamble-ungdomsskole/>

Stathelle barneskole: <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/stathelle-barneskole/>



Grasmyr naturbarnehage: <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/grasmyr-barnehage/>

#### **Adkomst**

Tomten har adkomst fra Tønderveien på Grasmyr. Tønderveien er også avkjøring til nye Bamble Ungdomsskole, Europris, Kiwi samt flere næringseiendommer som er under etablering.

#### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et etablert område på Grasmyr. Nærområdet består i all hovedsak eneboligbebyggelse, samt næring, skoler og barnehage.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til nye Bamble ungdomsskole (felles ungdomsskole for hele kommunen), Grasmyr naturbarnehage, Bamble videregående skole samt. kort og trygg skolevei til Stathelle barneskole.

#### **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.

## Energi

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 30 000 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter vil etableres etter eiendommen er bebygd. Informasjon om kommunale avgifter kan sees på Bamble Kommune sine hjemmesider: <https://www.bamble.kommune.no/tekniske-tjenester/kommunale-avgifter/>

### **Info eiendomsskatt**

Bamble kommune har eiendomsskatt i hele kommunen. Det betyr at alle som eier tomt, bolig, fritidsbolig og næringseiendom betaler eiendomsskatt til kommunen. Kommunestyret vedtok ny alminnelig taksering for hele kommunen i sak 32/19, gjeldende fra 1.1.2021, jmf. eiendomsskatteloven §2 og 3a. Eiendomsskatteloven gir anledning til å ha en ny alminnelig taksering hvert tiende år.

Mer informasjon om eiendomsskatt på Bamble Kommune sine hjemmesider: <https://www.bamble.kommune.no/tekniske-tjenester/eiendomsskatt/>

### **Info formuesverdi**

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 26, bruksnummer 104 i Bamble kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4012/26/104:

24.04.1969 - Dokumentnr: 501236 - Jordskifte

Grensegangssak nr.15/1969

v/Grenland jordskifterett.

Overført fra: Knr:4012 Gnr:26 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1987 - Dokumentnr: 8839 - Jordskifte

Grensegangssak 16/1983.

Overført fra: Knr:4012 Gnr:26 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere



15.01.2020 - Dokumentnr: 1986385 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Lede AS  
Org.nr: 979 422 679  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:4012 Gnr:26 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2022 - Dokumentnr: 359042 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Lede AS  
Org.nr: 979 422 679  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:4012 Gnr:26 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194866 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4012 Gnr:26 Bnr:1  
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 496745 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3813 Gnr:26 Bnr:104

### **Vei, vann og avløp**

Selger av eiendommen, Bamble Kommune, har etablert kjøreveg samt gang- og sykkelsti til tomteområdet som selges. Det er etablert vann- og avløp med kummer og stikkledninger så langt vegen er etablert. Oversiktskart over vann- og avløpsledninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen som selges, er en stor tomt med detaljregulering av nytt boligfelt. Interessenter må sette seg inn i alle reguleringsdokumenter, herunder reguleringskart, detaljregulering Grasmyr Nord boligfelt mm.

Utdrag fra planens hensikt:

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger som passer flere målgrupper, eksempelvis førstegangskjøpere, enslige, pensjonister m.fl. til en fornuftig pris. Det tilrettelegges også for ny næringsbebyggelse og eksisterende offentlige bygg innenfor planområdet.

Boligformål som reguleres er ca. 35 daa av det totale planområdet, det tilrettelegges for boligbebyggelse i form av rekkehus og flermannsboliger. Tiltaket legger opp til et boligområde med 87 boenheter med en variert boligsammensetning. Boligene utvikles vest i planområdet med ny adkomstveg til boligfelt fra Tønderveien.

Boligbebyggelse - Maks kotehøyde er fra +105 til +110. Maks tillatt %-BYA er fra 30% til 45%.

Utdrag fra detaljreguleringsplan ift. boligbebyggelsen:

### **§3.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)**

Det tillates etablering av konsentrert småhusbebyggelse med inntil tre målbare plan der ikke annet er angitt. Bygningshøyden skal tilpasses landskapet og trappes ned i forhold til terreng og tilgrensede bebyggelse nord for planområdet. Det tillates enkelttoppstikkende tekniske installasjoner over maks kotehøyde, som antenne, VVS-installasjoner, piper etc.

Det tillates flate tak innenfor felt BKS1-2 der dette anses som hensiktsmessig for å ivareta solforhold for eksisterende boliger. Bebyggelsen innenfor felt BKS3-9 skal utformes med saltak.

Felles uteoppholdsareal for alle boenheter skal opparbeides iht. kommuneplanens arealdel § 5.4 for leiligheter og småhus.

### **Rekkefølgebestemmelser**

Følgende rekkefølgekrav er gitt i planbestemmelsene:

#### **Anleggsfasen**

Nærmeste naboer skal varsles om sprengningsarbeid før arbeidet iverksettes.

#### **Geoteknisk undersøkelse**

Det skal utføres prøvegraving for å undersøke forekomst av kvikkleire / sprøbruddmateriale før igangsettingstillatelse gis. Ved eventuelle funn må avbøtende tiltak gjennomføres før byggetiltak kan iverksettes.

#### **Lekeplasser og stier**

Før igangsettingstillatelse for boligformål gis, må lekeplasser samt stier til lekeplasser være opparbeidet.

Gang-/sykkelveg og fortau.



Før søknad om igangsetting for bolig, skal atkomst til næring og offentlig tjenesteyting være tilfredsstillende ivaretatt, og det skal være etablert en trafiksikker løsning for fotgjengere og syklistene gjennom planområdet til kollektivholdeplass, skoler og barnehage.

Adkomstveg

Adkomstveg/anleggsveg frem til utbyggingsområdet iht godkjent riggplan/plan for anleggsperioden skal være etablert før igangsettingstillatelse for boligformål gis.

Brukstillatelse/ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i planområdet skal følgende være ferdigstilt:

- Kjøreveg (o\_SKV2) samt fortau (o\_SF1-2) iht teknisk plan godkjent av kommunen, før igangsetting for BKS1-9, BN1-2 og o\_BOP.
- Nødvendig VA og overvannsanlegg ihht teknisk plan godkjent av kommunen.
- Utomhusarealer for tilhørende felt ihht landskapsplaner godkjent av kommunen. Evt. grøntanlegg tillates etablert påfølgende vår, dersom brukstillatelse søkes om vinteren.
- Nødvendige andre tekniske anlegg og kabelanlegg.

Fordeling av regulering på tomten:

Andre typer bebyggelse og anlegg - Nåværende (ANDRE TYPER BEBYGGELSE)

Kommuneplan (15.12.2022) 270.73m<sup>2</sup>

Bevaring naturmiljø Kommuneplan (15.12.2022) 107.18m<sup>2</sup>

Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan (15.12.2022) 21294.37m<sup>2</sup>

Friområde - Nåværende Kommuneplan (15.12.2022) 6131.17m<sup>2</sup>

Parkering - Nåværende Kommuneplan (15.12.2022) 2953.73m<sup>2</sup>

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde Kommuneplan (15.12.2022) 32998.7m<sup>2</sup>

Veg - Nåværende Kommuneplan (15.12.2022) 2309.47m<sup>2</sup>

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på fremtidig bebyggelse.

## 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 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**

30 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

750 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 30 000 000,00))

769 140,- (Omkostninger totalt)

30 769 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **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 dekningsalg 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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**

Per Arne Sandersen  
Eiendomsmegler / Partner  
[per.arne.sandersen@aktiv.no](mailto:per.arne.sandersen@aktiv.no)  
Tlf: 959 98 000

Barbro Trotland  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig  
[barbro.trotland@aktiv.no](mailto:barbro.trotland@aktiv.no)  
Tlf: 954 85 113

Jørn Amlie  
Eiendomsmegler / Daglig leder  
[jorn.amlie@aktiv.no](mailto:jorn.amlie@aktiv.no)  
Tlf: 965 00 550

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4  
3960 Stathelle

**Salgsoppgavedato**

05.06.2024



























# Vedlegg



**BAMBLE KOMMUNE**  
**GRAMMYR NORD**  
**ILLUSTRASJONSPLAN til reguleringsplan**

Norconsult 52101256 L100 E01

1:750



# Nabolagsprofil

4012-26/104/0/0 - Nabolaget Grasmyr - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Grasmyr skoler Linje 459	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	21 min 17.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	44 min

## Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 386 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser	4 min 0.3 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	5 min 2.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Kiwi Grasmyr	4 min
Recharge Campus Grasmyr	5 min

«Solrikt og sentralt med fantastisk utsikt. Rolig og veletablert område»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

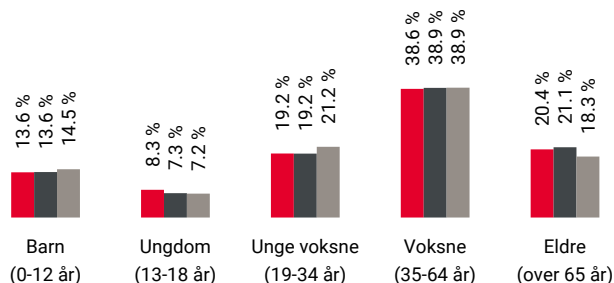
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grasmyr	1 529	710
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Grasmyr naturbarnehage (1-5 år) 77 barn	2 min 0.2 km
Grashoppa barnehage (0-5 år) 52 barn	9 min 0.7 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	12 min 0.9 km

## Dagligvare

Kiwi Grasmyr PostNord	5 min 0.4 km
Coop Extra Stathelle Post i butikk	4 min 2.2 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



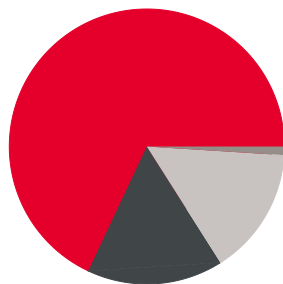
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

	Grasmyr idrettsp Aktivitetshall, ballspill, fotball	1 min	0.2 km
	Grasmyr nord balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
	MOVA Stathelle	4 min	
	Puls Skjærgårdshallen	9 min	

## Boligmasse



■ 68% enebolig  
■ 16% rekkehus  
■ 1% blokk  
■ 15% annet

«Supert!»

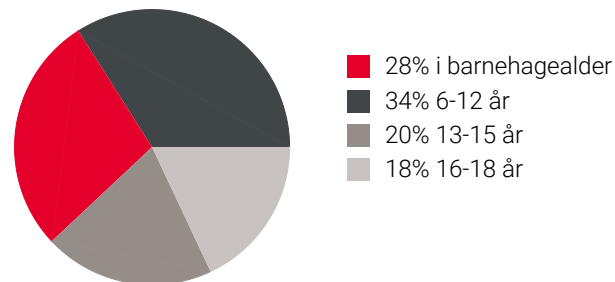
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	ALTI Brotorvet	4 min
	Vitusapotek Stathelle	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

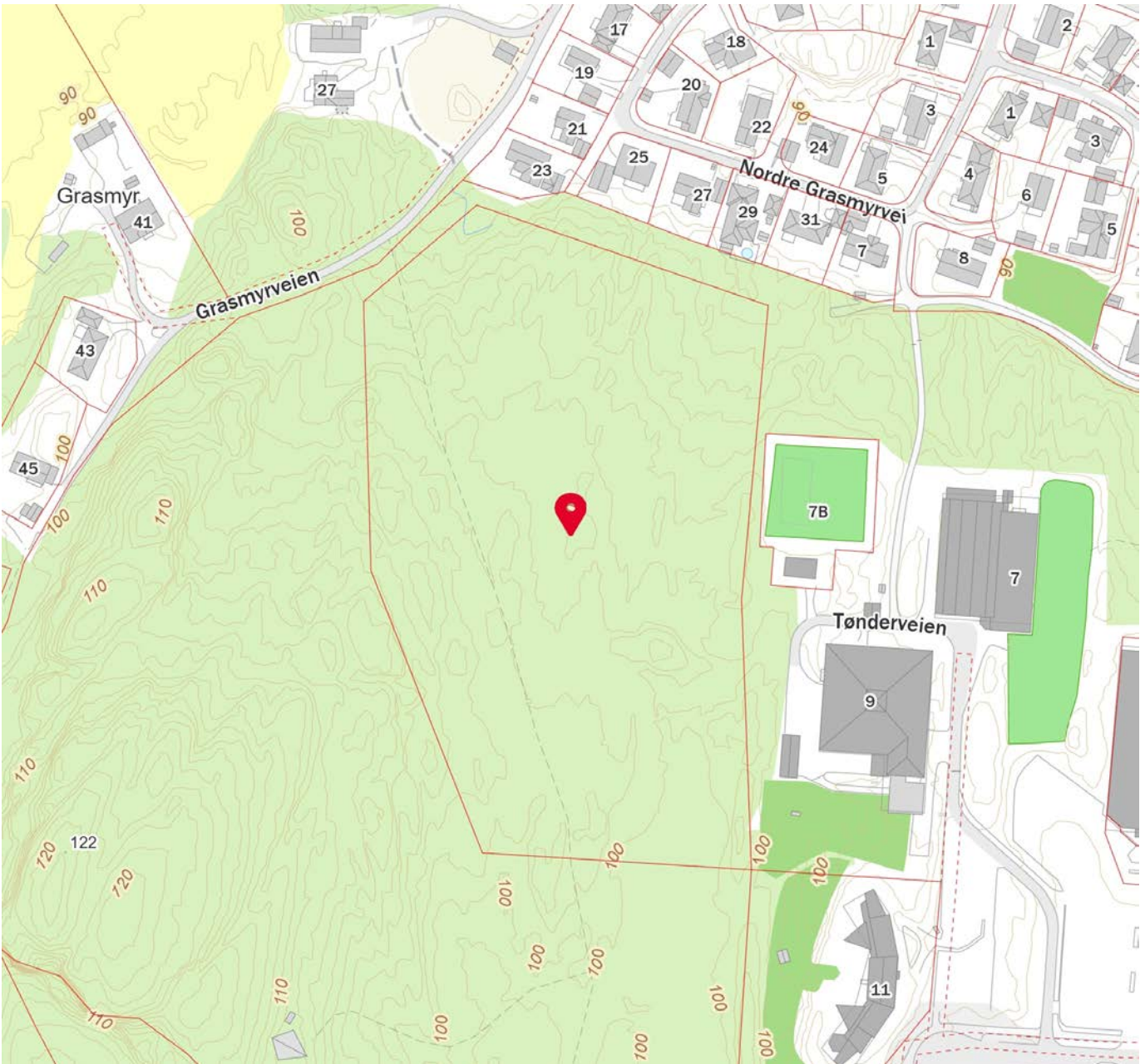
■ Grasmyr  
■ Porsgrunn/Skien  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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





Bamble kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	26	104	0	0	

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre typer bebyggelse og anlegg - Nåværende (ANDRE TYPER BEBYGGELSE)	Kommuneplan (15.12.2022)	270.73m <sup>2</sup>
Bevaring naturmiljø	Kommuneplan (15.12.2022)	107.18m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (15.12.2022)	21294.37m <sup>2</sup>
Friområde - Nåværende	Kommuneplan (15.12.2022)	6131.17m <sup>2</sup>
Parkering - Nåværende	Kommuneplan (15.12.2022)	2953.73m <sup>2</sup>
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplan (15.12.2022)	32998.7m <sup>2</sup>
Veg - Nåværende	Kommuneplan (15.12.2022)	2309.47m <sup>2</sup>

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?			
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4012 391	Grasmyr nord (16.6.2022)	Annen veggrunn - grøntareal	1388.12m <sup>2</sup>
4012 391	Grasmyr nord (16.6.2022)	Bevaring naturmiljø	960.34m <sup>2</sup>
4012 391	Grasmyr nord (16.6.2022)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	15679.24m <sup>2</sup>
4012 391	Grasmyr nord (16.6.2022)	Fortau	219.57m <sup>2</sup>
4012 391	Grasmyr nord (16.6.2022)	Friområde	2792.09m <sup>2</sup>
4012 391	Grasmyr nord (16.6.2022)	Gang-/sykkelveg	1758.94m <sup>2</sup>
4012 391	Grasmyr nord (16.6.2022)	Kjøreveg	1206.21m <sup>2</sup>
4012 391	Grasmyr nord (16.6.2022)	Lekeplass	2612.05m <sup>2</sup>
4012 391	Grasmyr nord (16.6.2022)	Parkering	2809.75m <sup>2</sup>
4012 391	Grasmyr nord (16.6.2022)	Renovasjonsanlegg	111.76m <sup>2</sup>

13.05.2024 13:18:44

Side 1 av 2



4012 391	Grasmyr nord (16.6.2022)	Turvei	3348.43m <sup>2</sup>
4012 391	Grasmyr nord (16.6.2022)	Vegetasjonsskjerm	487.07m <sup>2</sup>

#### 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?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

4012 391	Reguleringsendring Grasmyr Nord
----------	---------------------------------

#### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Bamble kommune

## Grunnkart

Eiendom: Gnr: 26 Bnr: 104 Fnr: 0 Snr: 0

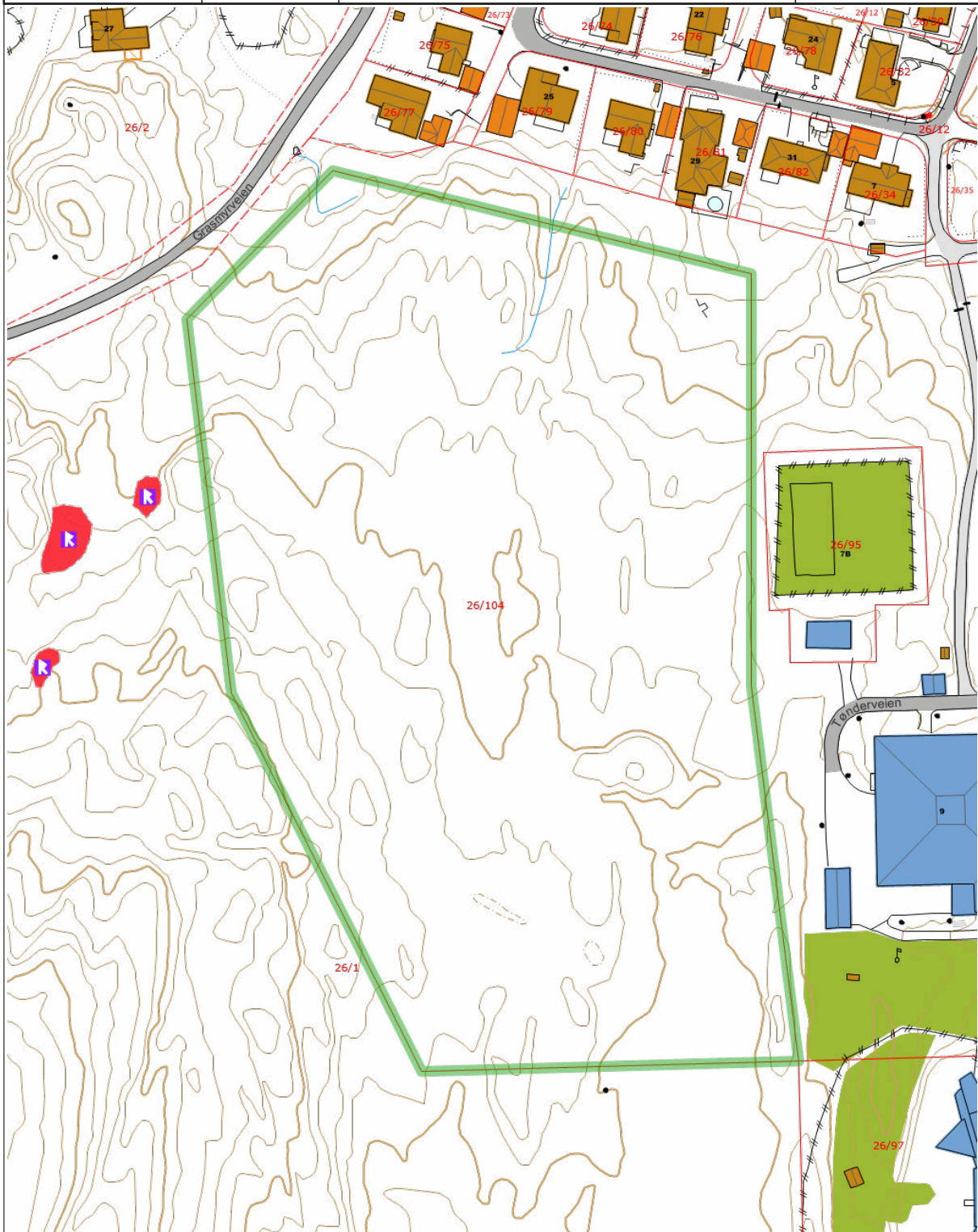
Adresse:

Annen info:



Målestokk

1:1500



## Tegnforklaring

 Enkeltminneikon	 Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet	 Lokalitet - Fredet
 Kommunegrense	 Vegbom	 Mast
 Hekk	 Gateløys (belysningspunkt)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet
 Skap	 Teiggrense god nøyaktighet	 Bygningslinje
 Teiggrense generert	 Teiggrense fiktiv	 Takkant
 Grunnmur	 Mønelinje	 Trapp inntill bygg
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Vegbom
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Bygning tiltak - areal
 Vegdekkekant	 Traktorveg	 Bolig
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Flaggstang
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Loddrett mur
 Annet gjerde	 Idrettsanlegg	 Gang- og sykkelveg
 Trapp	 Svømmebasseng	 Kanal og grøft
 Veg	 Elv og bekk	 Høydekurve
 Forsenkningskurve	 Høydekurve 5m	 Sport- og idrettsplass
 Lekeplass	 Park	
Eiendomsteig	Husnummer	Husnummer med bokstav
Matrikkelnummer	Kommunalveg gatenavn.	





Bamble kommune

# Reguleringsplaner

Eiendom: Gnr: 26 Bnr: 104 Fnr: 0 Snr: 0

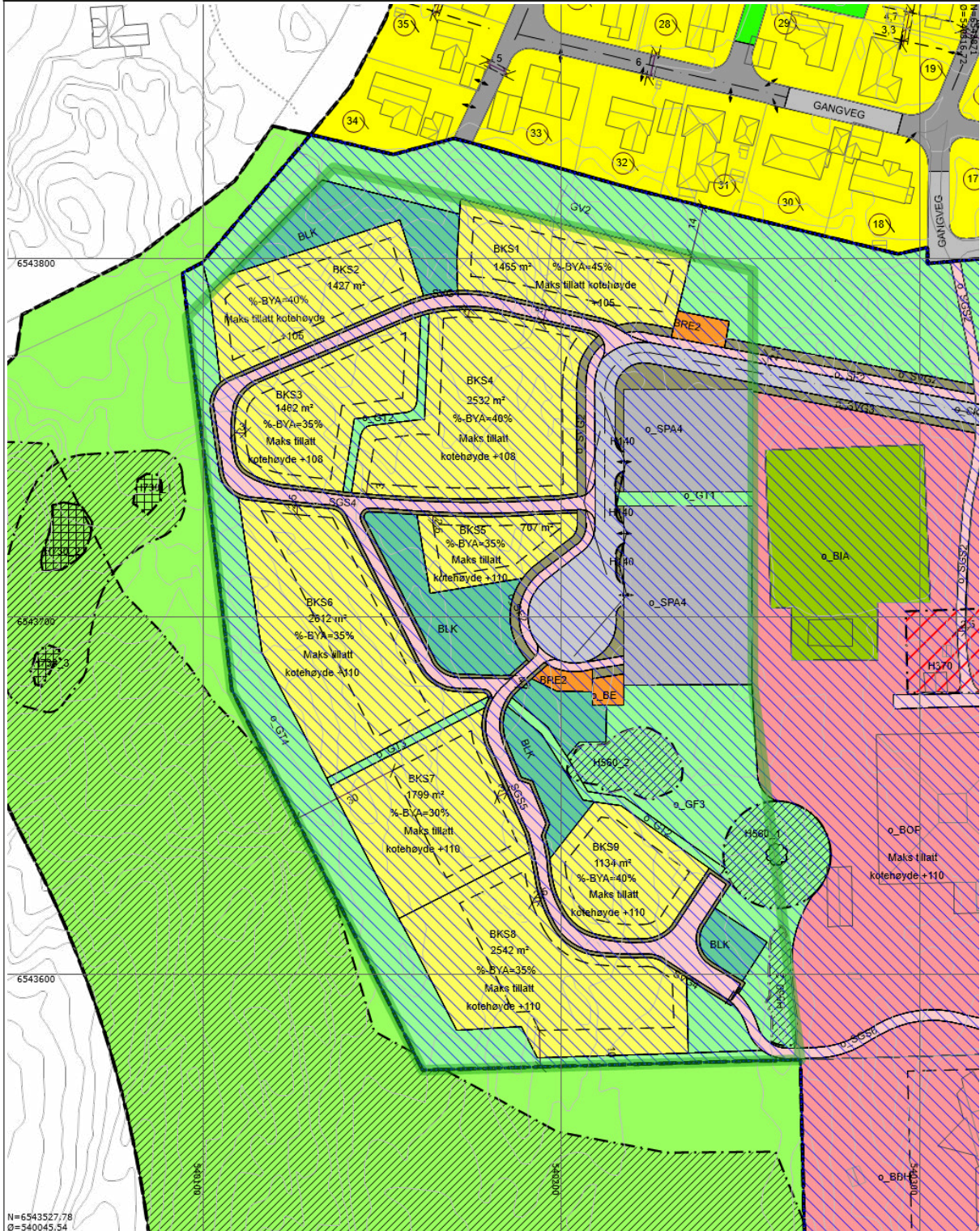
Adresse:

Annen info: Grasmyr nord



Målestokk

1:1500

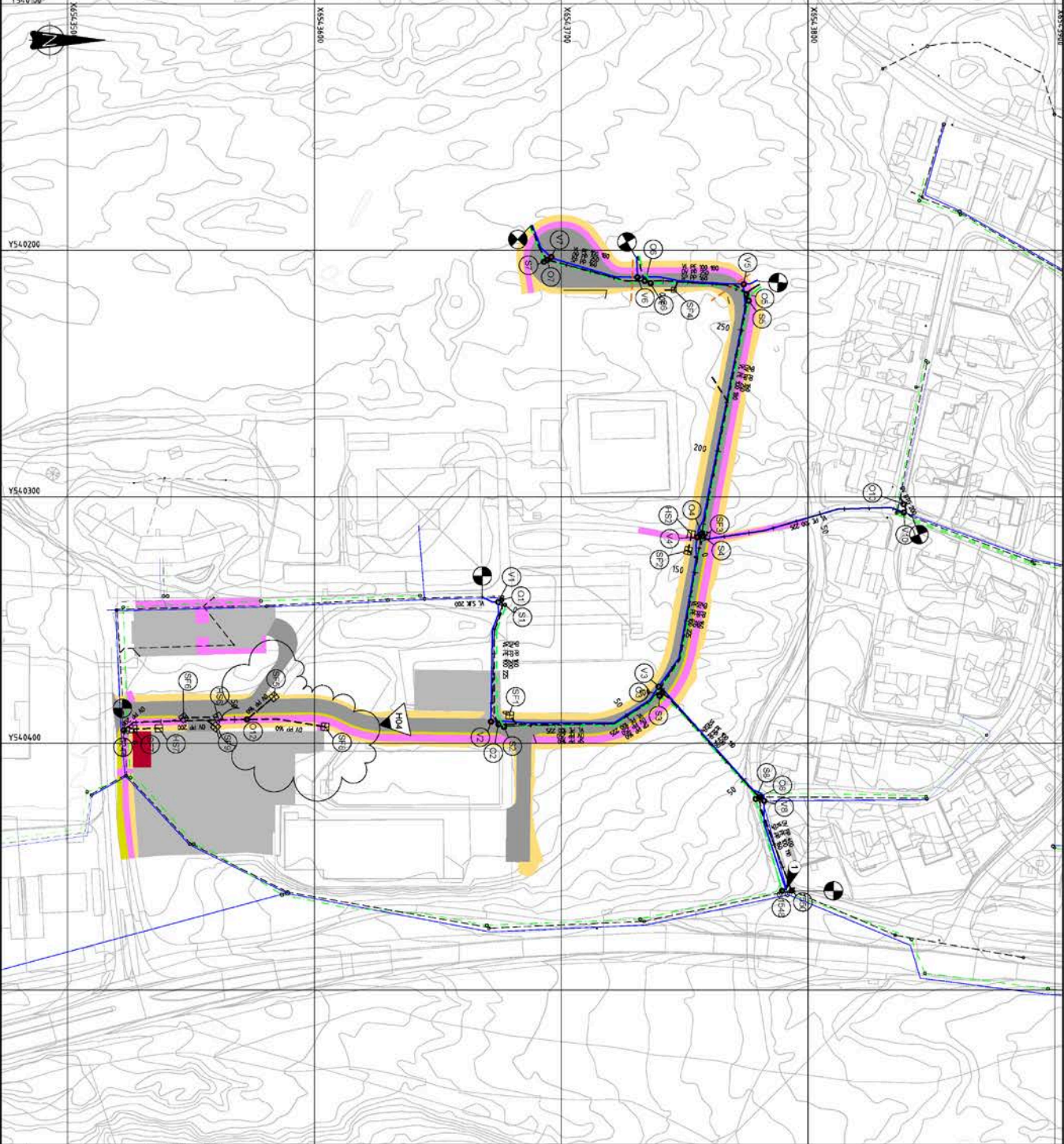


## Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Traktorveg midtlinje
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg
	Høydekurve		Forsenkingskurve		RpGrense
	Påskrift reguleringsplan		Byggegrense		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje		Vegstengning
	Avkjørsel		Eksisterende tre som skal bevares		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpFareGrense		RpBåndleggingGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Bevaring naturmiljø
	Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner		Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
	Frisikt		RbFormålOmråde		Boliger
	Offentlig trafikkområde		Gang-/sykkelvei		Offentlig friområde
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Barnehage		Idrettsanlegg		Energianlegg
	Renovasjonsanlegg		Lekeplass		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering		Turveg		Friområde
	Vegetasjonsskjerm		Friluftformål		Eiendomsteig







**TEGNFORKLARING**

	Ekskluderende		Prosjektet
	Spærreområde		Overområde
	Overområde		Kum
	Varener		Skilting
	Kum m/ bevarings		Entrepregrens
	Skilting		
	Entrepregrens		

- ANVISNINGER**
1. Gode utførelse av VA-målsped og 5. Grøftedrenning. Husk å fyll.
  2. Sikkerhet i grøft skal følge anordningsregler for sikkerhet. Ikke i ny grøftedrenning.
  3. Ved innbygging, demom arbeid, og grøftarbeid skal trykkløst for grøft innløse disse, demom disse lagges nedover en 5 meter fra grøftkanten.
  4. Medarbeider for oppføring av ledninger, sjekk på tross og overføring.
- Ombygginger ved større grøftarbeid skal være med kommunen.

**MERKNADER**

1. Varmledning i liklednings utendørs kum med supra minst skjoldet eller isoverende

H101	H04
------	-----

- HENVISNINGER**
1. Eksisterende VA
  2. Prosjektet VA
  3. Plan og profil
  4. Kumdetaljer
  5. Grøftdetaljer
  6. Generelle detaljer
  7. Lednings

H100	JAW@	VAS@	KAW
H101	JAW@	SN@	KAW
H200_204	JAW@	SN@	KAW
H301_313	JAW@	SN@	KAW
H450_501	JAW@	SN@	KAW
H4502	JAW@	SN@	KAW
H503	JAW@	SN@	KAW

H04	2023-09-21	JAW@	VAS@	KAW
H101	2023-09-27	JAW@	SN@	KAW
H02	2023-09-28	JAW@	SN@	KAW
H03	2023-09-28	JAW@	SN@	KAW
H04	2023-09-28	JAW@	SN@	KAW
H05	2023-09-28	JAW@	SN@	KAW
H06	2023-09-28	JAW@	SN@	KAW
H07	2023-09-28	JAW@	SN@	KAW
H08	2023-09-28	JAW@	SN@	KAW
H09	2023-09-28	JAW@	SN@	KAW
H10	2023-09-28	JAW@	SN@	KAW

**Grasmyr Nord**  
VA  
Prosjektet VA

**Norconsult** 52101256 H101 H04



Bamble kommune

► **Detaljregulering Grasmyr nord boligfelt**  
Planbestemmelser



**Bamble  
kommune**

Oppdragsnr.: 52101256 Dokumentnr.: 02 Versjon: E06 Dato: 2022-05-12



**Oppdragsgiver:** Bamble kommune  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Vidar Jonskås  
**Rådgiver:** Norconsult AS, Nedre Fritzøegate 2, NO-3264 Larvik  
**Oppdragsleder:** Aleksander Styrvold Kristoffersen  
**Fagansvarlig:** Aida Selimotic  
**Andre nøkkelpersoner:** Mari Flaatten

E06	2022-05-12	Revidering §7.2	MARFLA	ASTKR	ASTKR
E05	2022-04-22	Revidering §6.3 etter 1. gangsbehandling	MARFLA	ASTKR	ASTKR
E04	2022-01-26	Til 1. gangsbehandling	MARFLA	AIDSEL	ASTKR
E03	2021-12-20	For godkjenning hos myndigheter	MARFLA	AIDSEL	ASTKR
D02	2021-12-03	Til gjennomsyn hos oppdragsgiver	MARFLA	AIDSEL	ASTKR
A01	2021-11-30	Planbestemmelser: For intern kontroll	MARFLA	AIDSEL	ASTKR
<b>Versjon</b>	<b>Dato</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Utarbeidet</b>	<b>Fagkontrollert</b>	<b>Godkjent</b>

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## § 1 Generelt

### §1.1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger som passer flere målgrupper, eksempelvis førstegangskjøpere, enslige, pensjonister m.fl. til en fornuftig pris. Det tilrettelegges også for ny næringsbebyggelse og eksisterende offentlige bygg innenfor planområdet.

Boligformål som reguleres er ca. 35 daa av det totale planområdet, det tilrettelegges for boligbebyggelse i form av rekkehus og flermannsboliger. Tiltaket legger opp til et boligområde med 87 boenheter med en variert boligsammensetning. Boligene utvikles vest i planområdet med ny adkomstveg til boligfelt fra Tønderveien.

### §1.2 Arealformål i planen (§12 - 5)

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG §12 – 5 nr. 1

- Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
- Barnehage (BBH)
- Næringsbebyggelse (BN)
- Idrettsanlegg (BIA)
- Energianlegg (BE)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Lekeplass (BLK)

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR §12 – 5 nr. 2

- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Torg (ST)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Annen vegggrunn- grøntareal (SVG)
- Parkering (SPA)

#### GRØNNSTRUKTUR §12 – 5 nr. 3

- Turveg (GT)
- Friområde (GF)
- Vegetasjonsskjerm (GV)

#### HENSYNSSONER §12 – 6

- Bevaring naturmiljø (H560)

#### Sikringssone

- Sikringssone frisikt (H140)



## §2 Fellesbestemmelser

### §2.1 Dokumentasjonskrav

#### §2.1.1 Riggplan for anleggsperioden

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge dokumentasjon av riggplan for anleggsperioden foreligge som viser Sikringsgjerder, plassering av brakkerigg, atkomst til byggeplass, varelevering, masseuttak etc.

#### §2.1.2 Tegningsgrunnlag

For offentlig veiareal mot/på fylkesvei skal det utarbeides tegningsgrunnlag iht. (Statens Vegvesen håndbok R700). Tegninger skal godkjennes av veimyndighet før igangsettingstillatelse kan gis. Gjennomføringsavtale må inngås med aktuell veimyndighet.

#### §2.1.3 Tekniske planer

Før igangsettingstillatelse gis, skal tekniske planer for byggeområder dokumenteres:

- Byggeplan
- Riggplan
- Utomhusplan
- VA-plan

Det skal foreligge nødvendig dokumentasjon som viser utforming av veier samt hvordan vann og avløp, overvann og brannvann løses innenfor planområdet.

#### §2.1.4 Utomhusplan

Før det tillates bygge- eller anleggsarbeid skal det foreligge godkjent utomhusplan som viser opparbeidelsen av de ubebygde arealene innenfor det aktuelle delområdet. Før første delområde kan igangsettes skal det foreligge en godkjent utomhusplan med utforming og plassering av oppholdsarealer/lekeområder.

Utomhusplanen skal vise:

- Foreslått ny bebyggelse
- Terrenghøyder, eksisterende og fremtidige
- Stigningsforhold
- Parkering for bil med HC-parkering
- Avkjørsler og frisikt
- Utforming av uteoppholdsareal med beplantning, vegetasjon, gangareal og stier
- Terrengplanering og forstøtningsmurer
- Utforming av lekefunksjoner, inkludert lekeapparater
- Gjerder
- Belysning
- Renovasjonsløsning
- Snøopplag
- Overvannstiltak
- Tomtegrenser

#### §2.1.5 Fremmede arter

Før igangsetting av tiltak tillates innenfor planområdet må det utarbeides tiltaksplan knyttet til fremmede arter og registrering av fremmede arter må være gjennomført.

### **§2.1.6 Detaljprosjektering og overvannstiltak**

Før igangsettingstillatelse gis må overvannstiltak detaljprosjektertes og dokumenteres i egen VA-plan. Løsning skal planlegges i samråd med kommunen.

### **§2.2 Byggegrense**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der ikke annet er vist, er formåls grensen lik byggegrensen.

### **§2.3 Parkering**

Parkering skal opparbeides iht. kommuneplanens arealdel bestemmelser til parkering § 5.6. For boligformål gjelder krav på 1 parkeringsplass samt 0,2 gjesteparkeringsplass. Parkeringskravet for forretning/service og tjenesteyting skal være retningsgivende ut ifra type næring som etableres.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for forflytningshemmede, minst én HC-parkeringsplass ved hvert parkeringsanlegg. Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene.

### **§2.4 Luftkvalitet**

T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen skal være retningsgivende for behandling av luftkvalitet.

### **§2.5 Støy**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravet til grenseverdiene for nye tiltak overholdes iht. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021 tabell 2, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

### **§2.6 Uteoppholdsareal**

Uteoppholdsareal skal opparbeides iht. krav til uteareal fra kommuneplanens arealdel bestemmelser §. 5.4.1 basert på krav for leiligheter og småhus. Gjeldende krav for leiligheter er 30 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller per boenhet. For småhus er kravet 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller per boenhet, hvor 5x7m skal være sammenhengende. 50% av arealet skal være på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende. Eksisterende vegetasjon innenfor uteoppholdsarealene skal ivaretas i størst mulig grad.

### **§2.7 Kulturminner**

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal fylkeskommunen kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

### **§2.8 Anleggsfasen**

- a) Det skal sikres fremkommelighet for alle trafikanter som påvirkes av planen i anleggsperioden. Fremkommelighet på skolevei, stier, adkomst til barnehage og næring må ivaretas.
- b) Grasmyrveien skal ikke benyttes for anleggstrafikk.
- c) Retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet, gitt T-1442/2021 tabell 4, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, skal følges opp i bygg- og anleggsfasen.

## §3 Bebyggelse og anlegg (§12 – 5 nr. 1)

### §3.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Følgende maksimal utnyttelsesgrad og kotehøyde tillates for ny bebyggelse innenfor feltene BKS1-9:

Tabell 1: Maksimal tillatt utnyttelse og kotehøyde for BKS1-9.

Feltnavn iht. plankart	Maks tillatt kotehøyde m.o.h.	Maks tillatt %-BYA
BKS1	+105	45%
BKS2	+105	40%
BKS3	+108	35%
BKS4	+108	40%
BKS5	+110	35%
BKS6	+110	35%
BKS7	+110	30%
BKS8	+110	35%
BKS9	+110	40%

Det tillates etablering av konsentrert småhusbebyggelse med inntil tre målbare plan der ikke annet er angitt. Bygningshøyden skal tilpasses landskapet og trappes ned i forhold til terreng og tilgrensede bebyggelse nord for planområdet. Det tillates enkeltoppstikkende tekniske installasjoner over maks kotehøyde, som antenne, VVS-installasjoner, piper etc.

Det tillates flate tak innenfor felt BKS1-2 der dette anses som hensiktsmessig for å ivareta solforhold for eksisterende boliger. Bebyggelsen innenfor felt BKS3-9 skal utformes med saltak.

Felles uteoppholdsareal for alle boenheter skal opparbeides iht. kommuneplanens arealdel § 5.4 for leiligheter og småhus.

### §3.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

#### o BOP

Det tillates tiltak på eksisterende bebyggelse eller reetablering/nytt bygg innenfor formålet. Det tillates bebyggelse inntil kotehøyde +110. Det tillates etablering av parkering innenfor formålet iht. kommuneplanens arealdel § 5.6. Det skal tilrettelegges for minst 2 HC-parkeringsplasser nær bebyggelsens hovedinngang.

### §3.3 Barnehage (BBH)

Innenfor BBH er det eksisterende barnehage.

Det tillates bebyggelse inntil kotehøyde +102. Maksimalt tillatt BYA = 20%. Byggegrenser er angitt i plankart. Lekeapparater, lekehus, grillhytte ol. tillates etablert utenfor byggegrenser. Parkering for henting/levering skal løses innenfor o\_SPA1.

### §3.4 Næringsbebyggelse (BN)

#### BN1

Det tillates bebyggelse inntil kotehøyde +100. Parkering tillates innenfor formål iht. kommuneplanens arealdel kap. 5.6. Det tillates ikke etablering av detaljhandel, med unntak av ombrukshandel. Støttemur tillates innenfor formålet.

#### BN2

Det tillates bebyggelse inntil kotehøyde +100. Parkering løses innenfor o\_SPA2 og iht. kommuneplanens arealdel § 5.6. Støttemur tillates innenfor formålet. Det tillates maksimalt 3000 kvm detaljhandel innenfor formålet.

### §3.5 Idrettsanlegg (BIA)

o\_BIA utarbeides som offentlig anlegg. Området skal tilrettelegges for lek og fysisk aktivitet.

### §3.6 Energianlegg (BE)

Innenfor areal regulert til energianlegg o\_BE skal nødvendig anlegg for energiforsyning (trafo) plasseres. Det tillates å opparbeide nødvendig areal samt bebyggelse for transformatorstasjon innenfor byggeområdet.

Trafo skal ikke plasseres nærmere enn 5m fra bebyggelse for varig opphold, avstand på 10m til bebyggelse bør tilstrebes.

### §3.7 Renovasjonsanlegg (BRE)

#### BRE1

Området omfatter eksisterende renovasjonsløsning. Parkering tillates innenfor formålet.

#### BRE2

Renovasjon skal etableres som nedgravd avfallsløsning, og opparbeides iht. Forskrift om renovasjon for Bamble kommune. Det skal tilrettelegges for beholdere for renovasjon tilhørende boligfeltene BKS1-9.

### §3.8 Lekeplass (BLK)

Lekeplasser skal etableres innenfor o\_BLK iht. krav fra kommuneplanens arealdel § 5.4.2 for småbarnslekeplass og nærlekeplass. Det er krav til 150 m<sup>2</sup> småbarnslekeplass per 25 boliger samt 1200 m<sup>2</sup> nærlekeplass per 50 boliger. Anbefalt avstand fra bolig til småbarnslekeplass er 100m, og 200m for nærlekeplass.

## §4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12 – 5 nr. 2)

### §4.1 Kjøreveg (SKV)

#### o\_SKV1 og o\_SKV2

Opparbeides som offentlig veg iht. kommunens tekniske norm eller Statens vegvesens håndbok, og etter godkjenning fra kommunen og fylkeskommunen. Det skal etableres trygge krysningspunkt for myke trafikanter over kjørevegene.

#### o\_SKV3

Vegen skal tilrettelegges som adkomst til parkering for barnehagen innenfor formål o\_SPA1.



#### §4.2 Fortau (SF)

Fortau skal oppfylle krav for universell utforming iht. kommuneplanens arealdel § 5.3. jf. Tilgjengelighetskriteriene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, Statens vegvesens håndbok 017 Veg og gateutforming og håndbok 278 Universell utforming av vegger og gater.

o\_SF1 skal opparbeides med en bredde på 3m, med 1m avstand fra kjøreveg o\_SKV2.

o\_SF2 skal opparbeides med en bredde på 2,5m.

#### §4.3 Torg (ST)

Det skal etableres et bydelstorg innenfor o\_ST. Det tillates opparbeidelse av gang- og sykkelveger samt grøntområder innenfor formålet. Det skal tilrettelegges for gode gangforbindelser mellom torget og omkringliggende områder. Gatemøblering, belysning i form av lystekniske anlegg, vannspeil, vegetasjon og lekeapparater tillates innenfor formålet.

#### §4.4 Gang- og sykkelveg (SGS)

Gang- og sykkelvegene skal være universelt utformet iht. kommuneplanens arealdel § 5.3.

##### o\_SGS1 og o\_SGS2

Skal tilrettelegges som offentlig gang- og sykkelveg.

##### o\_SGS3

Skal opparbeides som offentlig gang- og sykkelveg med tillatelse for kjøreadkomst til o\_BOP.

##### o\_SGS4

Adkomst til boliger tilrettelegges som offentlig gang- og sykkelveg. Skal opparbeides med tillatelse for kjøreadkomst til eiendommer ved særskilte anledninger, for eksempel ved nødstillfeller eller flytting.

##### SGS5

Adkomst til boliger tilrettelegges som offentlig gang- og sykkelveg. Skal opparbeides med tillatelse for kjøreadkomst til eiendommer ved særskilte anledninger, for eksempel ved innkjøring av varer, nødstillfeller eller flytting. Det skal tilrettelegges for møteplass for kjøretøy.

##### o\_SGS6

Tilrettelegges som offentlig gang- og sykkelveg med fysisk vegsperre i overgangen til o\_SGS5.

#### §4.5 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Innenfor formålet annen veggrunn- grøntareal o\_SVG1-4 tillates det plassert grøfter, stedefen lav vegetasjon, lystekniske anlegg, veilysmaster, kabler/kabeltrasé, gjerder, støttemurer, støyskjerm, kum, sandfang og andre infrastrukturanlegg som ikke er til hinder for områdets bruk som trafikkområde. Restriksjoner gjelder innenfor frisktsoner H140, se §6.2.

##### o\_SVG1

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad. Støttemur tillates innenfor formålet.

##### o\_SVG3

Støttemur med inntil høyde på 2 meter tillates innenfor formålet.

#### §4.6 Parkering (SPA)

##### o SPA1

Parkering for barnehagen (o\_BBH) skal løses innenfor o\_SPA1.

##### o SPA2

Eksisterende avkjørsel fra o\_SKV1 til parkering stenges, og det skal etableres ny avkjørsel til o\_SKV2.

##### o SPA3

Offentlig parkering skal utarbeides i tilknytning til offentlig tjenesteyting (o\_BOP).

##### o SPA4

Det skal tilrettelegges for et felles parkeringsanlegg tilknyttet boligfelt BKS1-9.

### §5 Grønnstruktur (§12 – 5 nr. 3)

#### §5.1 Turveg (GT)

Det skal etableres offentlige stier innenfor o\_GT1 – o\_GT3.

Det skal opparbeides en grusbelagt tursti innenfor o\_GT4, som kobles til eksisterende stinettverk. Et skille skal oppføres mellom ny bebyggelse og tursti for å unngå privatisering av stien. Skille kan for eksempel være hekk, gjerde eller lignende.

o\_GT5 skal tilrettelegges som offentlig sti gjennom vegetasjonsskjerm GV1.

#### §5.2 Friområde (GF)

o\_GF1-3 skal etableres som offentlige friområder. Innenfor friområdene tillates enkel opparbeidelse iht. godkjent utomhusplan. Det tillates opparbeidelse av stier innenfor formålet.

#### §5.3 Vegetasjonsskjerm (GV)

Innenfor GV1 og GV2 skal eksisterende terreng og vegetasjon ivaretas i størst mulig grad. Det tillates ikke utfylling i feltene ved opparbeidelse av utbyggingsområder. Det tillates VA-anlegg i områdene. Utfylling og skjæringer ved opparbeidelse av veger tillates.

Det tillates etablering av stier og lysløype i GV1 og GV2.

### §6 Hensynssoner (§12 – 6)

#### §6.1 Særlig hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- og kulturmiljø (H560)

##### H560 1

Eksisterende forskriftsfredet eik skal bevares. Tiltak eller byggeproper innenfor treets rotsone tillates ikke.

##### H560 2

Hensynssonen er buffersone for eksisterende koller. Det tillates ikke større inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel. Opparbeidelse av stier tillates.

### §6.2 Sikringssone frisikt (H140)

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 50 cm eller tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

### §6.3 Faresone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse for varig opphold innenfor faresonen.

## §7 Rekkefølgekrav

### §7.1 Anleggsfasen

Nærmeste naboer skal varsles om sprengningsarbeid før arbeidet iverksettes.

### §7.2 Geoteknisk undersøkelse

Det skal undersøkes om det finnes forekomst av kvikkleire / sprøbruddmateriale innenfor felt BKS1-9 før ett-trinns søknad eller søknad om igangsettingstillatelse kan godkjennes. Ved eventuelle funn skal fagkyndig geotekniker vurdere forholdene, og avbøtende tiltak må gjennomføres før byggetiltak kan iverksettes.

### §7.3 Lekeplasser og stier

Før igangsettingstillatelse for boligformål gis, må lekeplasser samt stier være opparbeidet.

### §7.4 Gang-/sykkelveg og fortau

Før søknad om igangsetting for bolig, skal atkomst til næring og offentlig tjenesteyting være tilfredsstillende ivaretatt, og det skal være etablert en trafikksikker løsning for fotgjengere og syklistene gjennom planområdet til kollektivholdeplass, skoler og barnehage.

### §7.5 Adkomstveg

Adkomstveg/anleggsveg frem til utbyggingsområdet iht godkjent riggplan/plan for anleggsperioden skal være etablert før igangsettingstillatelse for boligformål gis.

### §7.6 Brukstillatelse/ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i planområdet skal følgende være ferdigstilt:

- Kjøreveg (o\_SKV2) samt fortau (o\_SF1-2) iht. teknisk plan godkjent av kommunen, før igangsetting for BKS1-9, BN1-2 og o\_BOP.
- Nødvendig VA og overvannsanlegg iht. teknisk plan godkjent av kommunen.
- Utomhusarealer for tilhørende felt iht. landskapsplaner godkjent av kommunen. Evt. grøntanlegg tillates etablert påfølgende vår, dersom brukstillatelse søkes om vinteren.
- Nødvendige andre tekniske anlegg og kabelanlegg.



# Verditakst

Grasmyr nord

Gnr: 26 Bnr 104. Bamble kommune

Hjemmelshaver: Bamble kommune Postboks 80  
3993 Langesund

Tilstede: Jan Tore Eriksrød – takstmann, TTB AS

Befaringsdag: 02.10.2023

Dokument kontroll: Reguleringsplan  
Statens kartverk  
Bamble kommune



Telemark Takst og Byggvurdering AS Org.nr. 992 721 804  
Adr.: Nordheimvegen 30, 3714 Skien, Tlf.: 911 03 866  
[Jan.tore@ttbtakst.no](mailto:Jan.tore@ttbtakst.no)

## Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av frittstående og uavhengige takstmenn som ikke har noen bindinger til aktører i eiendomsbransjen.

Rapporten er basert på visuell befaring med arealberegninger og innhenting av informasjon fra eier Bamble kommune.

Taksten er utført etter overenstemmelse med Norges Takseringsforbunds instruks og retningslinjer.

## Mandat

Oppdraget består av å takserer markedsverdien på eiendommen Gnr. 26 Bnr.104 i Bamble kommune. *Det ønskes satt markedsverdien av eiendommen med fritt salg med eksisterende forslag med bebyggelse i vedtatt reguleringsplan av 2021-12-20.* Eiendommen består av Gnr. 26. Bnr.104.

Reguleringsplan for Grasmyr nord er godkjent i reguleringsplan av 2022 i Bamble kommune. Beskrevne eiendom ligger i regulert areal/Felt B 1 til B 9 og gir mulighet til oppføring av minimum 87 boenheter. Området har ett areal på ca. 27.5 daa.

Se førøvrig beskrivelse i reguleringsplan.

## Eiendommen/tomten

Eiendommen ligger på Grasmyr i Bamble kommune, og har adkomst via Tønderveien.

Tomten er relativt flat og består i dag av skog med kalkfuruskog med lyngdominans.

Tresjiktet domineres av furu, med variert innslag av blant annet gran, spisslønn, eik, bjørk, osp og rogn. I busksjiktet finner vi blant annet einer, rognasal og dvergmispel. Tomten grenser mot LNF areal og Nordre Grasmyrvei mot nord.

Det må fremlegges infrastruktur i form av avløp, strøm og vann. Adkomst vil bli opparbeidet i form av lokale vegnett.

Tomten består av en teig med ett samlet areal på 34.88 daa hvorav 27.5 daa er ønsket bebygget

Utdrag fra Reguleringsbestemmelsene:

- 1.1 Hensikten med planen Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger som passer flere målgrupper, eksempelvis førstegangskjøpere, enslige, pensjonister m.fl. til en fornuftig pris. Det tilrettelegges også for ny næringsbebyggelse og eksisterende offentlige bygg innenfor planområdet. Boligformål som reguleres er ca. 35 daa av det totale planområdet, det tilrettelegges for boligbebyggelse i form av rekkehus og flermannsboliger. Tiltaket legger opp til et boligområde med 87 boenheter med en variert boligsammensetning. Boligene utvikles vest i planområdet med ny adkomstveg til boligfelt fra Tønderveien.

5.1 Planlagt arealbruk Landskapsplanen under viser planlagt bebyggelse som er grunnlaget for detaljreguleringen. Tiltak omfatter en detaljregulering av nye boliger i vest samt eksisterende offentlig tjenesteyting og næring i øst. Det tilrettelegges for 87 nye boliger med en varierende typologi. Boligområdet er tilrettelagt for relativt høy utnyttelse mht. områdets status som lokalsenter samt nærhet til sosial infrastruktur og næring.

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål og løsninger Boligbebyggelse og anlegg Bolig BKS1-9 Maksimal utnyttelse og kotehøyde skal ikke overstige verdier angitt i tabell 1 i planbestemmelsene. Det tillates inntil tre målbare plan der ikke annet er angitt. Det tillates flate tak innenfor felt BKS1-2 der dette er hensiktsmessig. MUA (minste uteoppholdsareal) skal opparbeides iht. kommuneplanens arealdel kap. 5.4 for leiligheter og småhus.

#### Grad av utnyttelse Tabell 6:

Oversikt over antall boenheter og %-BYA innenfor hvert boligfelt.

Felt navn iht. plankart Boenheter %-BYA

BKS1	Boenheter 6	%-Bya 45%
BKS2	Boenheter 5	% Bya 40%
BKS3	Boenheter 8	% Bya 35%
BKS4	Boenheter 16	% Bya 40%
BKS5	Boenheter 4	% Bya 35 %
BKS6	Boenheter 16	% Bya 35%
BKS7	Boenheter 8	% Bya 30%
BKS8	Boenheter 16	% Bya 35%
BKS9	Boenheter 8	% Bya 40%

Tabell 6 viser en oversikt over antall boenheter og planlagt utnyttelse (%-BYA) innenfor de ulike delfeltene. Det henvises til veileder for «Grad av utnyttelse-beregnings og måleregler» (kommunal og modernisering departementet) § 5-2. Bebygd areal (BYA) beregnes etter Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. Det planlegges rekkehus innenfor feltene BKS1 og BKS2. Det er ønskelig å unngå ruvende bebyggelse som påvirker eksisterende boliger nord for planområdet, og tiltaket legger derfor opp strengere krav for maksimal kotehøyde ved +105. Rekkehusene er planlagt med et bruksareal (BRA) på 145 m<sup>2</sup> per boenhet. Innenfor feltene BKS3 - BKS5 og BKS7 er det planlagt 4-mannsboliger med to etasjer. I disse boligene er det tilrettelagt for leiligheter på mellom ca. 70 til 130 m<sup>2</sup>. Planen legger opp til 8-mannsboliger innenfor BKS6, BKS8 og BKS9. Disse er planlagt for leiligheter på mellom ca. 70 til 110 m<sup>2</sup>

5.4 Parkering Det tilrettelegges for et sentralt parkeringsanlegg for de nye boligene, med hensikt å skape et tilnærmet bilfritt boligområde. Parkeringsbehovet for nye boliger (BKS1 - BKS9) løses innenfor o\_SPA4. Planforslaget etterfølger krav fra kommuneplanens arealdel § 5.6, hvor det stilles krav til én parkeringsplass per boenhet samt 0,2 besøksparkeringsplasser. Ved 87 boenheter utløses det et krav om ca. 105 parkeringsplasser. Det stilles også krav om minst én parkeringsplass for





forflytningshemmede per parkeringsanlegg. Det er tilrettelagt for 85 parkeringsplasser med carport, hvor solcellepanel er plassert på taket av carportene for å bidra til oppladning av elektriske kjøretøy. Parkering tilknyttet offentlig tjenesteyting (o\_BOP) skal løses innenfor formålet samt innenfor o\_SPA3. Eksisterende parkeringsanlegg tilknyttet næringsområdet er ivarettatt med ny avkjøring til o\_SKV2. Eksisterende avkjøring til Tønderveien (o\_SKV1) stenges. Det tillates også parkering innenfor næringsformålet. Parkering for barnehagen skal løses innenfor o\_SPA1, som illustrert i landskapsplanen. Det er tilrettelagt for 36 parkeringsplasser, som både inkluderer parkering for ansatte samt levering/henting av barn. Tenkt løsning for parkeringsplassen er vist i landskapsplanen som vedlegg

**Se for øvrig videre bestemmelser i reguleringsplan Detaljregulering Grasmyr nord boligfelt (Plan ID 275).**

### **Planlagt bebyggelse.**

Tomten er ferdig regulert i henhold til reguleringsplan Grasmyr Nord Plan ID 275. vedtatt 2021-12-20 Bamble kommune.

Tomten er regulert til BKS (bolig hus- bebyggelse-konsentrert).

Utnyttelsesgraden er satt til mellom 30 % til 45 %. Det skal opparbeides 1 parkeringsplasser for hver boenhet samt 0,2 besøksparkeringsplasser. Det er planlagt rekkehus, 4- og 8-mannsboliger/flermannboliger på feltet.

### **Konklusjon/markedsverdi:**

Eiendommen har et stort potensial til utvikling av leiligheter etter gjeldene reguleringsplan. Tomten har ett areal på ca. 27,500 m<sup>2</sup>. Bygningshøyde er satt til kote 105 som utløser krav til maks boliger med areal over to til tre plan.

### **Tomter er fordelt slik.**

*BKS 1. 6 boenheter areal 1465 m<sup>2</sup>.*

*BKS 2. 5 boenheter areal 1427 m<sup>2</sup>*

*BKS 3. 8 boenheter areal 1462 m<sup>2</sup>*

*BKS 4. 16 boenheter areal 2532 m<sup>2</sup>*

*BKS 5. 4 boenheter areal 707 m<sup>2</sup>.*

*BKS 6. 16 boenheter areal 2612 m<sup>2</sup>*

*BKS 7. 8 boenheter areal 1799 m<sup>2</sup>.*

*BKS 8. 16 boenheter areal 2542 m<sup>2</sup>.*

*BKS 9. 8 boenheter areal 1134 m<sup>2</sup>.*

Det gjøres oppmerksom på at grunnbok og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, mindre avvik kan oppstå.

---

Telemark Takst og Byggvurdering AS Org.nr. 992 721 804

Adr.: Nordheimvegen 30, 3714 Skien, Tlf.: 911 03 866

[Jan.tore@ttbtakst.no](mailto:Jan.tore@ttbtakst.no)



*Kalkyle 1:*

<i>BKS 1. Salgbart areal S-bra (Bruksareal salgbart)</i>	<i>1050 m2.</i>
<i>BKS 2. Salgbart areal</i>	<i>830 m2.</i>
<i>BKS 3. Salgbart areal</i>	<i>810 m2</i>
<i>BKS 4 Salgbart areal</i>	<i>1605 m2.</i>
<i>BKS 5. Salgbart areal</i>	<i>850 m2</i>
<i>BKS 6. Salgbart areal</i>	<i>1440 m2.</i>
<i>BKS 7. Salgbart areal</i>	<i>856 m2.</i>
<i>BKS 8. Salgbart areal</i>	<i>1430m2.</i>
<i>BKS 9. Salgbart areal</i>	<i>720 m2.</i>
<i>Samlet sagbart areal (S-bra)</i>	<i>8 595 m2.</i>

**Salgbart areal (bruksareal salgbart ) 8595 m2 x kr 3600,- =kr 30 942 000,-**

*Kalkyle 2:*

<i>BKS 1-2 Rekkehus 11 stk. av</i>	<i>Bra 145 m2.</i>	<i>Sum 1595 m2.</i>
<i>BKS 3-4 -5 og 7 Firemannsboliger 36 stk. av</i>	<i>Bra 100 m2.</i>	<i>Sum 3500 m2.</i>
<i>BKS 6-8 og 9 Åttmannsboliger 5 stk. av</i>	<i>Bra 90 m2.</i>	<i>Sum 3500 m2.</i>
<i>Samlet salgbart areal (S-bra)</i>		<i>Totalt 8 595 m2.</i>

**Salgbart areal (bruksareal salgbart ) 8595 m2 x kr 3600,- =kr 30 942 000,-**

**Konklusjon:**

Boligmarkedet har de senere år vært forutsigbart, og vurderes nå på nær fremtid som fremtidig sikker når det gjelder verdiutvikling.

Formidlingen av spesielt mindre boenheter/leiligheter pregs av korte kjøpsbeslutninger. Sammenlignet med øvrige regulerte tomteområder under utvikling/bygging har beskrevet område/tomteareal det ekstra i form av beliggenhet og en meget sentral beliggenhet i henhold til servicefunksjoner med Stathelle/Brotorvet handelssenter, skoler, nærbutikk og barnehage. Prosjekterte tomter og priskonsept har en størrelse som vurderes lett omsettelig i dagens marked.

Telemark har en for tiden lav aktivitet og vekst av etablering av boliger med relative lave priser sett i sammenligning av andre utbyggingsområder sentralt på sør/Østlandet. Satte markedsverdi på tomteareal er vurdert på grunnlag av overstående resonnement.

**Kalkulert rå tomteverdi eks opparbeidelse av infrastruktur   kr 30 942 000,-**



Det ønskes vurdert markedsverdi utifra salg i det frie markedet ved ett samlet salg av beskrevne tomteareal.

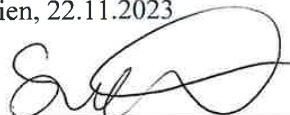
Det fratrekkes da finanskostnader, usikkerhet med markedsutvikling i byggeperioden, usikkerhet selvkost ved opparbeidelse av infrastruktur og tidsperspektiv på fullført salg av prosjektet.

Det er også usikkerhet ved hvordan markedet vil respondere på ett så stort utbud på leiligheter. Omsetningstiden av samtlige leiligheter vil være langsiktig og vil vedvare ca. 1 til 3 år.

Erfaringsmessig er kjøpere av store prosjekter/tomteareal med høy risiko og langsiktig mulighet til avkastning, villig til å gi 50 % til 75 av markedsverdi sett i henhold til overnevnte.

**Markedsverdi på tomteareal/tomter uten opparbeidet infrastruktur i beskrevet i takst beregnes til kr 30 942 000,-.**

Skien, 22.11.2023



Takstmann Jan Tore Eriksrød  
Telemark Takst og Byggvurdering AS



Vedlegg reguleringsplan Grasmyr nordre.



## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt 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:** Grasmyr Nord  
3961 STATHELLE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Per Arne Sandersen**Oppdragsnummer:** 1304240031**Telefon:** 959 98 000  
**E-post:** per.arne.sandersen@aktiv.no

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:**

05.06.2024

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