

aktiv.

Oftevegen 10A, 3891 HØYDALSMO

**Nyoppført, stilren leilighet med
flott og sentral beliggenhet ved
Oftevatn**



Eiendomsmegler

Marie Langseth

Mobil 975 54 902

E-post marie.langseth@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500



Eiendomsmegler MNEF

Vilde Juvet Steinmoen

Mobil 411 81 331

E-post vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nyoppført, stilren leilighet med flott og sentral beliggenhet ved Oftevatn

Lettstelt leilighet med enkel adkomst i 1. etasje. Leiligheten er nyoppført i 2024 og holder en gjennomgående god standard. Her har man gang, to soverom, bad, eget vaskerom og kjøkken med åpen løsning til stua. I tillegg har man adkomst til en hyggelig uteplass med flott utsikt til Oftevatn. Med leiligheten følger det også garasje plass i egen garasje med tilhørende sportsbod.

Bustadområdet ligger sentralt i Høydalsmo med alle fasiliteter innenfor 5 minutter gange. Samtidig ligger området svært naturskjønt til ved Oftevatn og fine turområde året rundt.

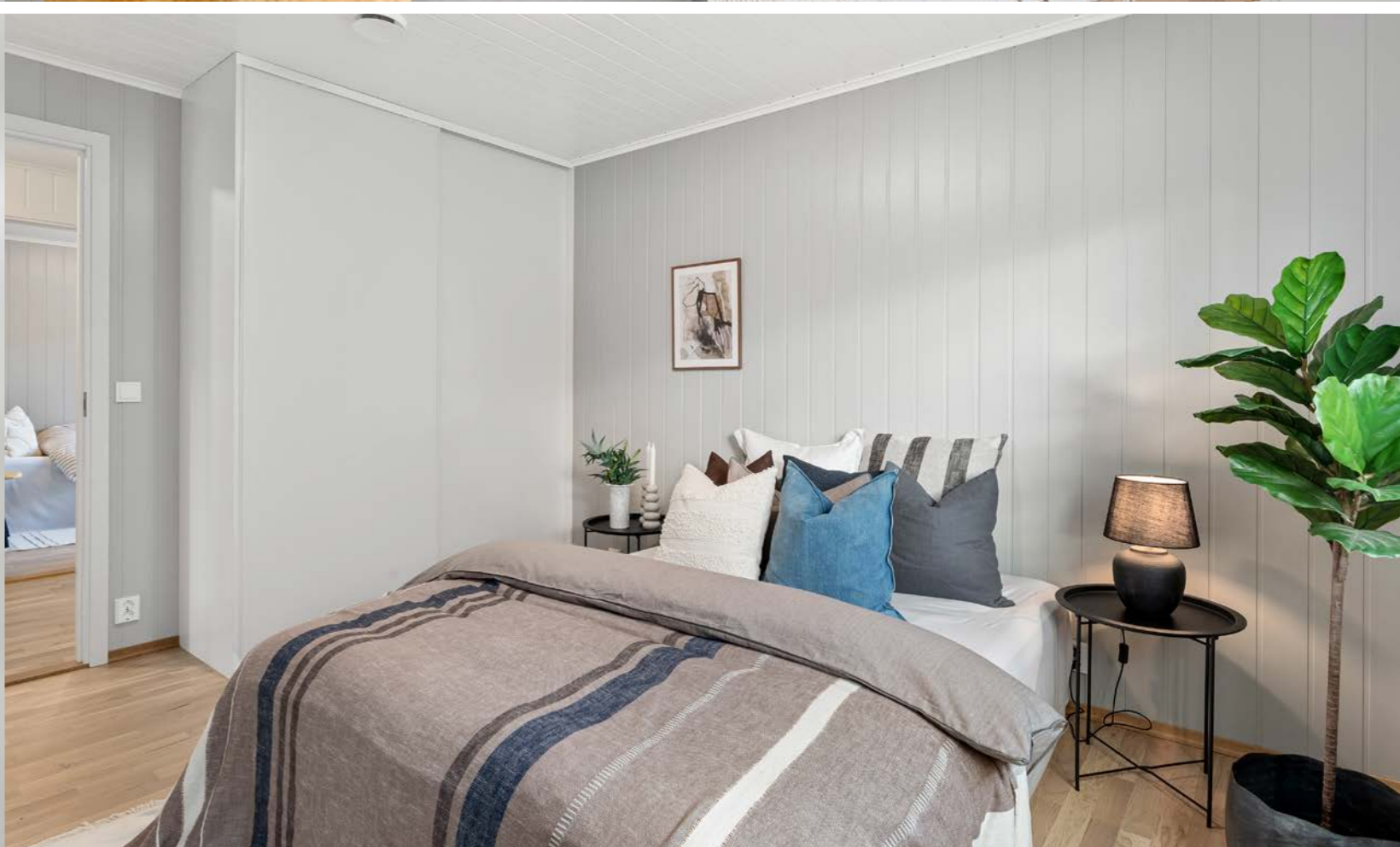
Velkommen!

Innhold

Velkommen	2
Plantegning	17
Om eiendommen	20
Nabolagsprofil	26
Forbrukerinformasjon	47
Budskjema	49

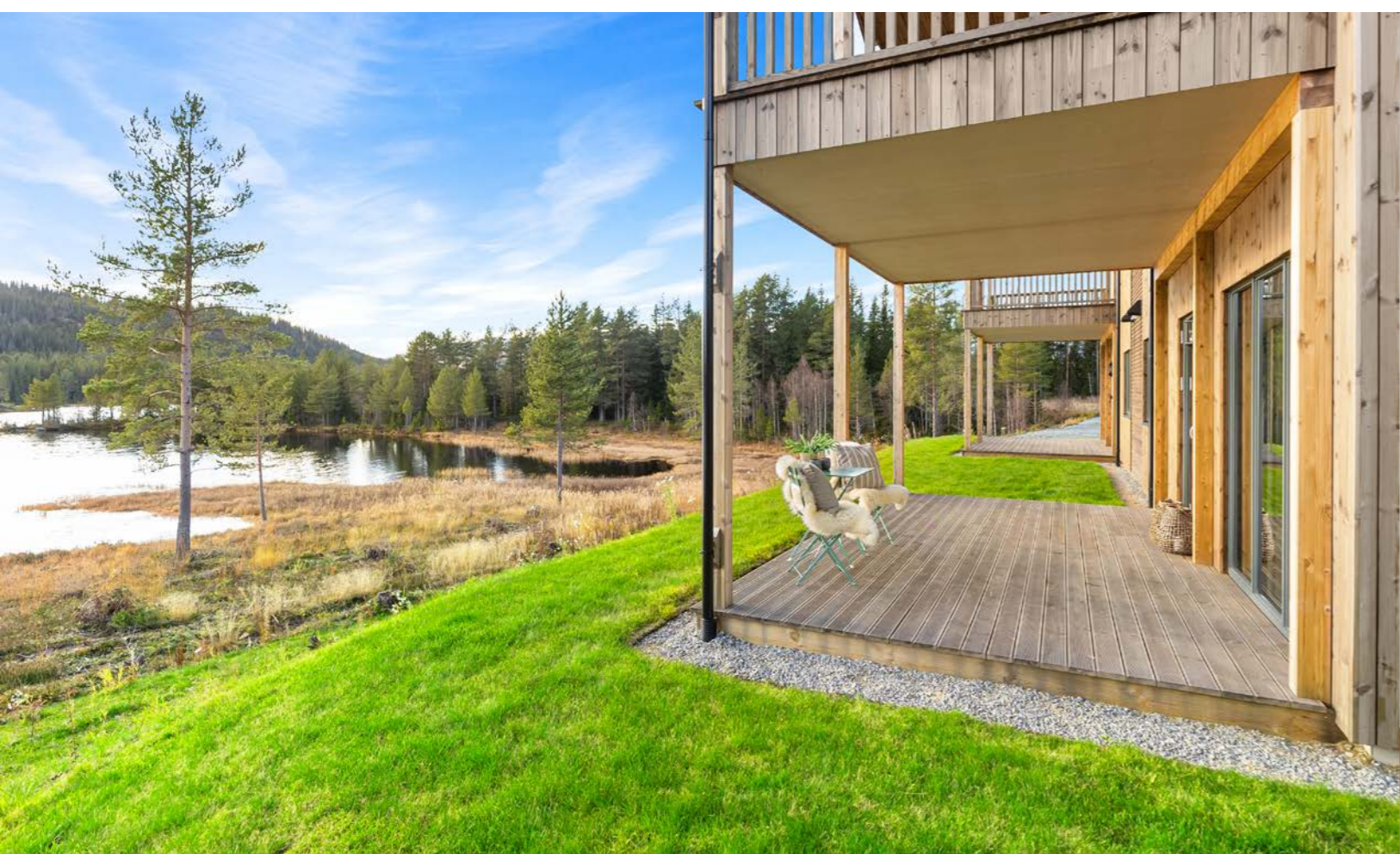
Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 250 000,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 82 490,-	Gnr./bnr.	Gnr. 72, bnr. 49
Total ink omk.:	Kr 3 332 490,-	Snr.	5
Selger:	Vest-Telemark Næringsbygg AS	Oppdragsnr.:	1308240067
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2024		
BRA-i/BRA Total	107/107 kvm		
Tomtstr.:	4561 m ²		
Soverom:	2		















Plantegning

1. etasje

Oftevegen 10A



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA totalt: 107 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Gang, to soverom, kjøkken/stue, bad og vaskerom.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 32 m² Garasje m/sportsbod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4561 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Beliggenhet

Bustadområdet ligg sentralt i Høydalsmo med alle fasilitetane innanfor 5 minutt's gange, samtidig ligg området svært naturskjønt til ved Oftevatn og fine turområde.

Alle dei tre planlagde firemannsbustadene ligg direkte ut mot Oftevatn, med sydvestvend

orientering på opphaldsrom og uteplass/balkongar. På landssida av bustadene ligg biltillkomst med parkering og garasjar, og dessutan eit grøntområde med uteplass.

Bustadene er organiserte som firemannsbustader og har tilkomst/inngang direkte på bakkeplan eller via eige takoverdekket trapp. Til kvar bustad høyrer det ein garasje og sportsbu i felles garasjebygg for firemannsbustaden.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består av boligbebyggelse.

Innhold

Gang, to soverom, stue/kjøkken, bad og vaskerom/teknisk.

I tillegg følger det parkering i garasjeplass og tilhørende sportsbod.

Standard

Innvendige overflater består av mdf plater på vegger, himling er med mdf plater og gulver er med parkett og baderomsbelegg på bad.

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra Norema med profilerte fronter i en behagelig gråfarge. Det er benkeplate i laminat og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og ventilator. Det er frittstående kjøleskap. På kjøkkenet har man plass til et hyggelig spisebord med utsikt ut vinduet til Oftevatn.

Stua er koselig og lun med en koselig vedovn. Fra

stua er det utgang til platting med videre adkomst til det fine uteområdet.

Badet er med belegg på gulv og vegger er med baderomsplater. Det er baderomsinnredning med servant med skuffer, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Vaskerommet finner man ved siden av badet kombinert med teknisk rom.

Denne leiligheten har to soverom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på felles eiet tomt.

Det følger med egen garasjeplass.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det

overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det blir lagt inn fiber. Kjøper må tegne eget abonnement.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 5 093

Kommunale avgifter år

2024

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil tilkomme eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil

kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør.

Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader vil tilkomme.

Kommentar fellesgjeld

Mer informasjon om felleskostnader og fellesgjeld kommer.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 72, bruksnummer 49, seksjonsnummer 5 i Tokke kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

29.08.2024 - Dokumentnr: 1876705 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/8

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning.

Planidentifikasjon: 20110002

Plannavn: Høydalsmo Aust

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

Salgsopppdrag
3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger
81 250 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

82 490 (Omkostninger totalt)
92 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
95 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 342 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 345 690 (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 82 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 1 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 17 50,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Vilde Juvet Steinmoen
Eiendomsmegler MNEF
vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no
Tlf: 411 81 331

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark,
Stasjonsvegen 33
3800 Bø
Tlf: 476 52 500

Salgsoppgavedato

10.12.2024

Nabolagsprofil

Oftevegen 10

Offentlig transport

Høydalsmo 8 min 0.6 km
Linje 129, 140, NW180

Skoler

Høydalsmo skule (1-10 kl.) 14 min 1 km
57 elever, 6 klasser

Vest-Telemark vidaregåande skule 26 min 21 km
210 elever, 9 klasser

Kvitsund Gymnas 27 min 28.6 km
190 elever, 6 klasser

Aldersfordeling barn (0-18 år)

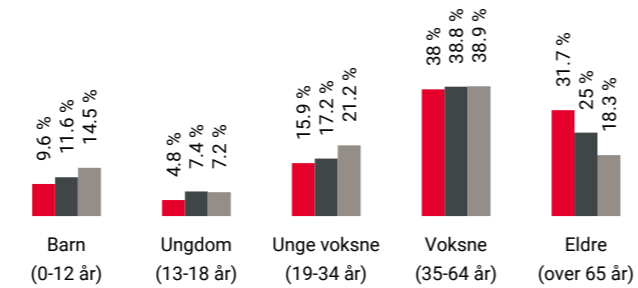


23% i barnehagealder
43% 6-12 år
13% 13-15 år
20% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ofte-hovden	212	139
Kommune: Tokke	2 140	1 361
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høydalsmo barnehage (1-5 år) 14 min 1 km
22 barn

Øy fjell barnehage (1-5 år) 11 min 10 km
18 barn

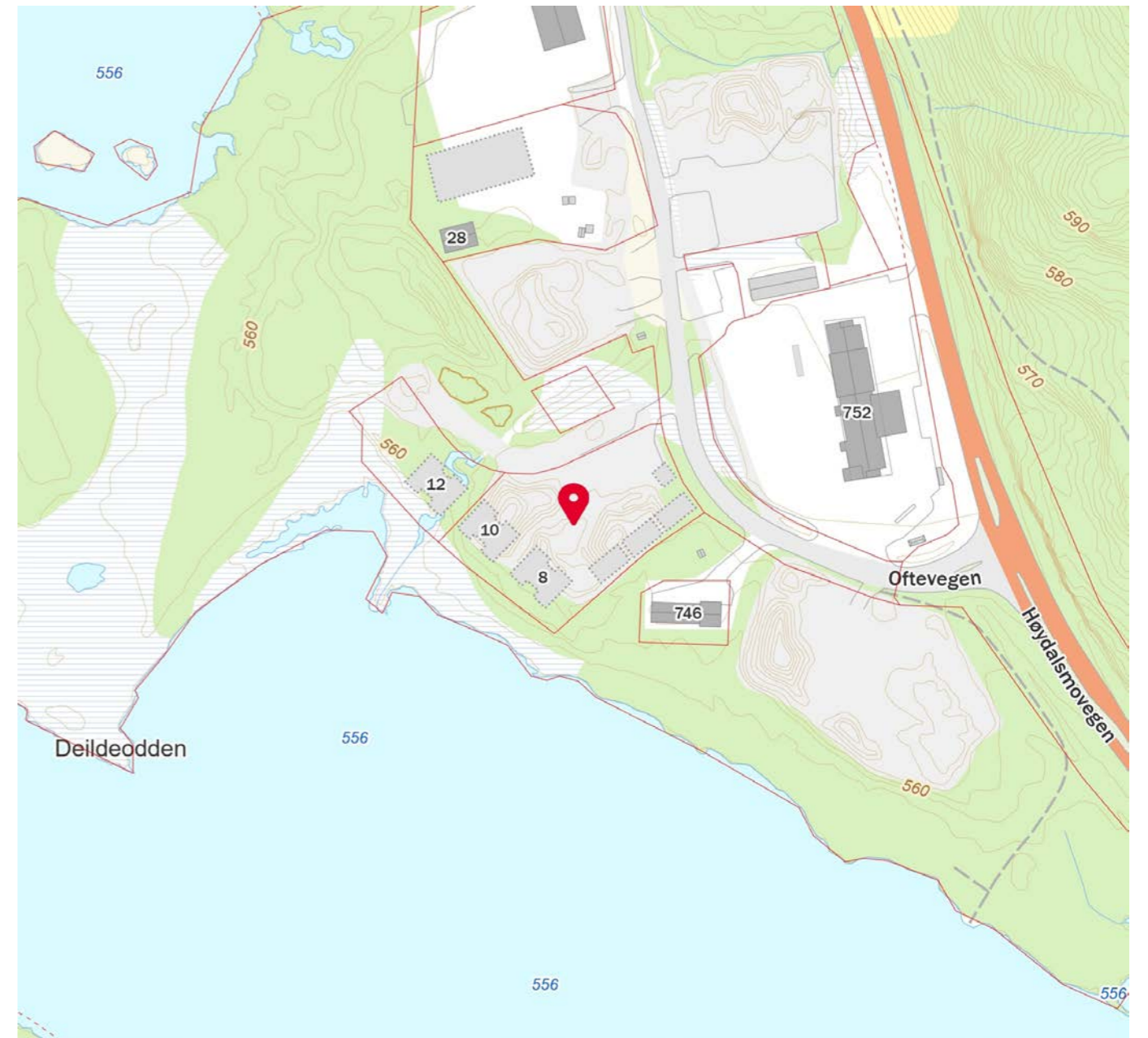
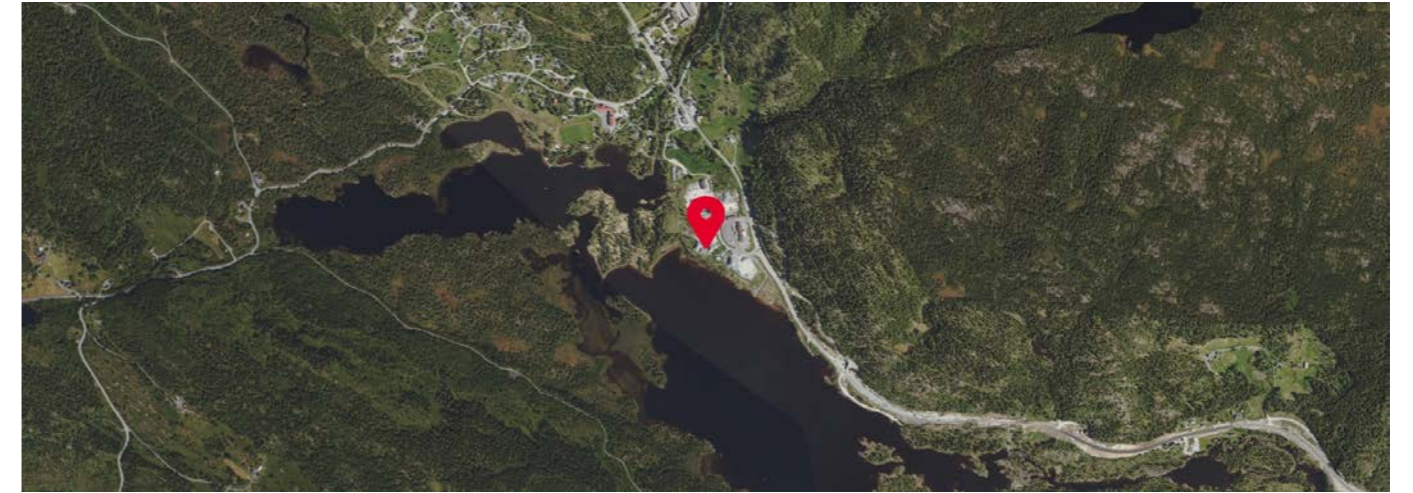
Dagligvare

Joker Høydalsmo 9 min 0.6 km
Søndagsåpent

Sport

Høydalsmo Stadion 16 min 1.2 km
Ballspill, fotball, friidrett

Sandvolleyballbane ved Oftevatn 17 min 1.3 km
Sandvolleyball



Reguleringsplan Høydalsmo aust

REGULERINGSFØRESEGNER

Vedtekne i Kommunestyret 22.11.2011, sak 11/62

Reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense og er gjeve i medhald av Pbl. § 12 – 7.

Reguleringsføresmål:

Område for busetnad og anlegg (Pbl. § 12 – 5, nr. 1)

- Bustad
- Offentleg tenesteyting, **OT**
- Turistanlegg (camping/ utleige/ motell)
- Industri
- Avlaupsanlegg, **V/A**
- Forretning/ bustad, **F/B**
- Forretning/ kontor, **F/K 1, F/K 2**
- Bustad/ offentlig tenesteyting, **B/O**
- Anna offentlig/ privat tenesteyting (vèrstasjon), **V**

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

- Veg
- Anna vegareal
- Parkeringsplass, **P1, P2**
- Gang/ sykkelveg, **G/S - veg**

Grøntstruktur (Pbl. § 12 – 5, nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm
- Park

Landbruks-, natur- og friluftsområde (Pbl. § 12 – 5, nr. 5)

- Friluftsområde

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

- Natur- og friluftsområde

Hensynssoner (Pbl. § 12 – 6, jfr. §§ 11 – 8 og 11 – 10)

- Faresoner, ras, flaum og trafo
- Friluftsliv
- Frisksoner
- Kulturminne

1. FELLESFØRESEGNER

1.1. Krav til byggjesøknad og illustrasjonsplan

Før det kan tillatast utbygging i byggeområda, skal det liggje føre situasjonsplan som syner plassering av bygningar med høgder, vegar, bilfrie soner, parkering og areal for uteopphald/ leik.

Areal for leik skal opparbeidast parallelt med etablering av bustadeiningar i området.

Støydempande tiltak skal vurderast i situasjonsplan og byggjesøknad.

1.2 Utforming

Ved handsaming av byggesøknader skal kommunen sjå til at bygga får ei god form og materialhandsaming og at bygningar i same byggeflukt eller gruppe får ei harmonisk utforming.

Før søknad om byggeløyve kan godkjennast, kan kommunen krevje at det skal utarbeidast teikningar som syner bygget si tilpassing med omsyn til terreng (snitt), høgder (kote overkant golv) og utforming i høve til omkringliggende bygningar.

Den endelege plasseringa av bygg på tomta vert fastsett av kommunen.

1.3 Grad av utnytting

Tillete bruksareal (%BYA) i kvart einskild område går fram av føresegner og plankart. Parkeringsareal er medrekna i tillete BYA.

1.4 Parkering

Ved bygging av bustadeiningar skal det leggjast til rette med 2 parkeringsplassar per buening.

Ved bygging av forretning/ handelsverksemder skal det byggast minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² forretning og 1 parkeringsplass pr. 100 m² kontor, samt plass for varelevering/ av- og pålessing.

5% av parkeringsplassar tilknytt område for forretning, kontor og tenesteyting bør vere handicap – plassar, som leggjast nær hovudinngang.

Ved etablering av over 30 parkeringsplassar, skal parkeringsareala delast opp med grøntabattar.

1.5 Universell utforming

Felles uteopphaldsareal skal ha universell utforming.

1.6 Uteopphaldsareal

For kvar bueining skal det settast av uteopphaldsareal etter følgjande norm:

- Minimum 100 m² for bustader med BRA lik eller større enn 100 m².
- Minimum 50 m² for bustader med BRA 60 – 100 m².
- Minimum 30 m² for bustader med BRA mindre enn 60 m².

For bustader med BRA mindre enn 100 m² kan terrasse/ balkong med minimumsdjupde på 2,40 reknast som uteopphaldsareal.

For bustader med BRA 60 – 100 m² skal terrasse/ balkong vere minimum 20 m².

For bustader med BRA mindre nn 60 m² skal terrasse/ balkong vere minimum 10 m².

Uteopphaldsareal skal vere skjerma frå støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengeleg frå bustaden. Takterassar kan reknast som uteopphaldsareal.

1.7 Kulturminne

Før iverksetting av planføre mål F/B og B/O skal det føretakast arkeologisk gransking av dei berørte automatisk freda kulturminna id. – nr. 139246, 137646 og 137584 i planområdet.

Det skal takast kontakt med Telemark Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.

Dersom ein ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminne, må ein stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga, jf § 8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. juni 1978.

1.8 Byggjegranser

Byggjegranser til Europaveg (trase i reguleringsplan for E134 Mostøyl – Høydalsmo) er regulert inn med 30 meter for byggeområde – forretning.

For bygging av bustadeiningar i områda B/O og F/B gjeld byggjegrænse på 50 meter.

2. OMRÅDE FOR BUSETNAD OG ANLEGG (PBL. § 12 – 5, PKT. 1)

2.1. Bustader

Tillete bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 5 % av regulert areal.

2.2. Offentlege tenesteyting, aldersbustader, O/T

Tillete bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 35 % av regulert areal.

2.3. Kombinert føremål offentleg tenesteyting/ bustader, B/O

Området kan byggjast ut med leilegheiter/ bustadeiningar.

Tillete bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 50 % av regulert areal.

2.4. Annan offentleg tenesteyting, vèrstatjon

(Inga føresegner)

2.5. V/A – anlegg (reinseanlegg)

(Inga føresegner)

2.6. Turistanlegg, camping/ motell

I området kan det byggjast motell/utleigebygg og campingplass med tilhøyrande anlegg.

Tillete bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 25 % av regulert areal.

Ved detaljplanlegging skal det takast omsyn til stiar og ferdsel gjennom området. I samband med utarbeiding av situasjonsplan, skal omsynet til ålmenta si ferdsel i området gå fram.

Det er ikkje tillete med inngjerding i området.

2.7. Kombinert føremål forretning/ kontor, F/K

Tillete bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 80 % av regulert areal.

I området skal det vere bygg for forretningsføremål, herunder forretningar med naudsynte lagerlokale, kontor og servering, med tilhøyrande parkeringsareal. I den utstrekning det etter kommunen sitt skjøn ikkje medfører ulempe for omgjevnadene, kan det gjevast løyve til innreiing for mindre verkstader o.l.

Lokale til sosiale og kulturelle føremål kan innreiast med samtykke frå kommunen.

2.8. Kombinert føremål forretning/ bustad, F/B

I områda skal det vere bygg for forretningsføremål, herunder forretningar og servering med naudsynte lagerlokale og parkeringsareal, samt leilegheiter med tilhøyrande anlegg.

I området kan det etablerast rasteplass.

2.9. Industriområde

I området skal bygd areal ikkje overstige 80 % av tomtearealet.

I industriområdet skal det ikkje gjevast løyve til etablering av verksemder som etter kommunen sitt skjøn vil vere til vesentleg ulempe for busetnaden ikring, m.a. på grunn av fare for støy eller anna ureining. Brann- og eksplosjonsfarleg industri er ikkje tillatt i området.

Kommunen kan, dersom tilhøva ligg til rette for det med omsyn til adkomst og parkering, gje løyve til forretningsverksemd som har direkte tilknytting til den einskilde verksemd i området.

Det er ikkje tillatt å føre opp bustadbygg i industri/forretningsområdet. Kommunen kan gjere unntak for innreiing av vaktmeisterhusvære.

Innanfor området kan arealet delast opp etter dei einskilde verksemder sin trong, etter grenser som i kvart enkelt høve skal godkjennast av kommunen. Parsellane skal ha ei mest mogleg regelmessig form.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Trafikkområda skal opparbeidast med same inndeling av køyreveg, fortau, gang- og sykkelveg og parkeringsareal som vist på plankartet.

Inngrep i terrenget i samband med veganlegg må gjerast så varsamt som råd.

Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller pussast opp på annan måte.

Bygging av gangbru mellom over Ofteåi kan vere aktuelt tiltak for å betre friluftslivet langs vassdraget.

4. Grøntstruktur (Pbl. § 12 – 5, nr. 3)

4.1. Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjerm skal hindre eksponering/ innsyn av bygg og anlegg. Eksisterande vegetasjon skal ivaretakast og kan skjøttast for å oppnå ein best mogleg skjermingseffekt.

Det kan gjennomførast naudsynt planting av ny naturprega vegetasjon.

4.2. Park

I parkområdet kan det opparbeidast grøntanlegg: Felles grøntareal knytt til rasteplass og forretning/ leilegheitsbygg, samt tilrettelegging for bruk av vatnet (flytebrygge), m.m.

Området skal opparbeidast med sti som bind saman rasteplass ved byggjeområdet og friluftsområda på Sletteemoen.

5. Landbruks-, natur- og friluftsområde (Pbl. § 12 – 5, nr. 5)

5.1. Friluftsområde

I friluftsområda kan det ryddast og leggjast til rette med enkle tiltak for ulike brukarar. Badeplassar og stiar kan opparbeidast.

Kantvegetasjon langs Oftevatn og Ofteåi skal i størst mogleg grad takast vare på, jfr. § 11 i lov om vassdrag og grunnvatn.

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

(Inga føresegner)

7. Hensynssoner (Pbl. § 12 – 6)

7.1.1 Bevaring kulturmiljø

Området inneheld kulturminne som er automatisk freda etter kulturminnelova;

Askeladden id 139244, 139245 og 139247 (kolgroper).

Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på nokon måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminna, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i område avsett til bevaring av kulturminne, må skje i samråd med dei regionale kulturminne myndighetene (Telemark fylkeskommune).

7.1.2 Frisiktsoner

I frisiktsonene er det ikkje tillatt med sikthindringar over 0.5 m over tilstøytande vegbane.

7.1.3 Flaumfare

I områda med flaumfare skal bygg (botn kjellar) ligg på minimum kote 560 m.o.h.

7.1.4 Potensielt ras/ skredområde

I området kan det ikkje tillatast oppføring av bygningar for varig opphald, før skredfaren er nærare undersøkt.

7.1.5 Fareområde høgspenningsanlegg

I fareområdet kan det ikkje førast opp bygg eller anlegg for varig opphald.



Tokke kommune
Plan, næring og kulturetat

Adaptiv Arkitektur AS
Brøløsvegen 57
3840 Seljord

Delegert sak

Delegert plan,næring og kulturetat – nr.

Dykkar ref:	Vår ref: 2023/763/16	Saksbeh: Irina Telnes, 35075241	Arkivkode: 72/47	Dato: 12.06.2024
-------------	-------------------------	------------------------------------	---------------------	---------------------

72/49 - UTSKRIVING AV FERDIGATTEST

Saksopplysningar:				
Ansvarleg søkjar: Adaptiv Arkitektur AS			Tiltakshavar: Vest-Telemark Næringsbygg AS	
Gnr 72	Bnr 49	Fnr	Eigedomens adresse: Oftevegen, 3891 HØYDALSMO	
Sakstype:Ferdigattest Pbl § 21-10			Plantype: Reguleringsplan Høydalsmo aust	

Vi viser til søknad om ferdigattest av 28.05.2024, jfr plan- og bygningslova § 21-10 om utskrivning av ferdigattest for to firemannsbustader på gnr 72 bnr 49 på Høydalsmo. Rammeløyve vart gjeve 25.05.2023, og igangsetjingsløyve vart gjeven den 22.06.2023.

Det vart sett som vilkår i rammeløyve at teknisk eining i kommune og tiltakshavar skulle halde ein overtakingssynfaring før ferdigattest vert gjeve, av teknisk anlegg (veg-, overvatns- og samferdselsanlegg), i dette tilfelle vil det gjelde i hovudsak påkoplingar.

Det vart halde overtakingssynfaring den 07.06.2024. Det vart gått igjennom tilkoplinga av stikkledning frå tomt gnr 72 bnr 49 inn på kummen ved reinseanlegget. VA i kommune må få melding om at tilkopling er utført på røret som går inn til reinseanlegget. Veggen var i orden, men entreprenøren skal finavrette berelaget når dei er ferdige med transport av massar.

GENERELT

- Arbeidet skal utførast føreskriftsmessig. Dei som har fått godkjenning er ansvarleg for at byggjearbeidet vert utført i samsvar med Plan- og bygningslova og anna regelverk.
- Jf. Pbl § 10-1 kan kommunen til ei kvar tid føre tilsyn med krav i Plan- og bygningslova med tilhøyrande føreskrifter og vilkår gjeve i løyvet vert overhalde.
- Ferdigattest skal gjevast før tiltaket vert teke i bruk. Ferdigattest gjevast når kontrollklæring for utføring er innsendt.
- Byggje- og riveavfall skal leverast godkjent avfallsdeponi. Dokumentsjon på levering skal framleggjast på førespurnad.
- Ved oppføring av ny bustad/bustadeining må det førast opp skilt med gatenummer på bygget før dette vert teke i bruk. Dette i tråd med Matrikkelforskrifta § 57.

Det er på delegert mynde frå Tokke kommunestyre fatta følgjande vedtak i ovanfor nemnde sak:

Det vert gjeve ferdigattest for to firemannsbustader på gnr 47 bnr 49 på Høydalsmo, jfr. pbl. § 21-10.

Ferdigattest er gjeve på bakgrunn av innsendt kontrollklæring, sluttrapport med avfallsplan, og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller medhald av Plan- og bygningslova.

Bygninga eller delar av den skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særleg løyve.

Vedtaket er fatta med heimel i delegasjonsreglementet for Tokke kommune av 2023.

Vedtaket kan påklagast i medhald av Plan- og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 28. Ei eventuell klage må sendast skriftleg innan 3 veker etter at vedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29. Skriv kva vedtak det klagast over, den eller dei endringar som er ynskjeleg, og dei årsaker du vil gje for klaga.

Med helsing

Knut Erik Paulsen
kommunalsjef plan, næring og kultur

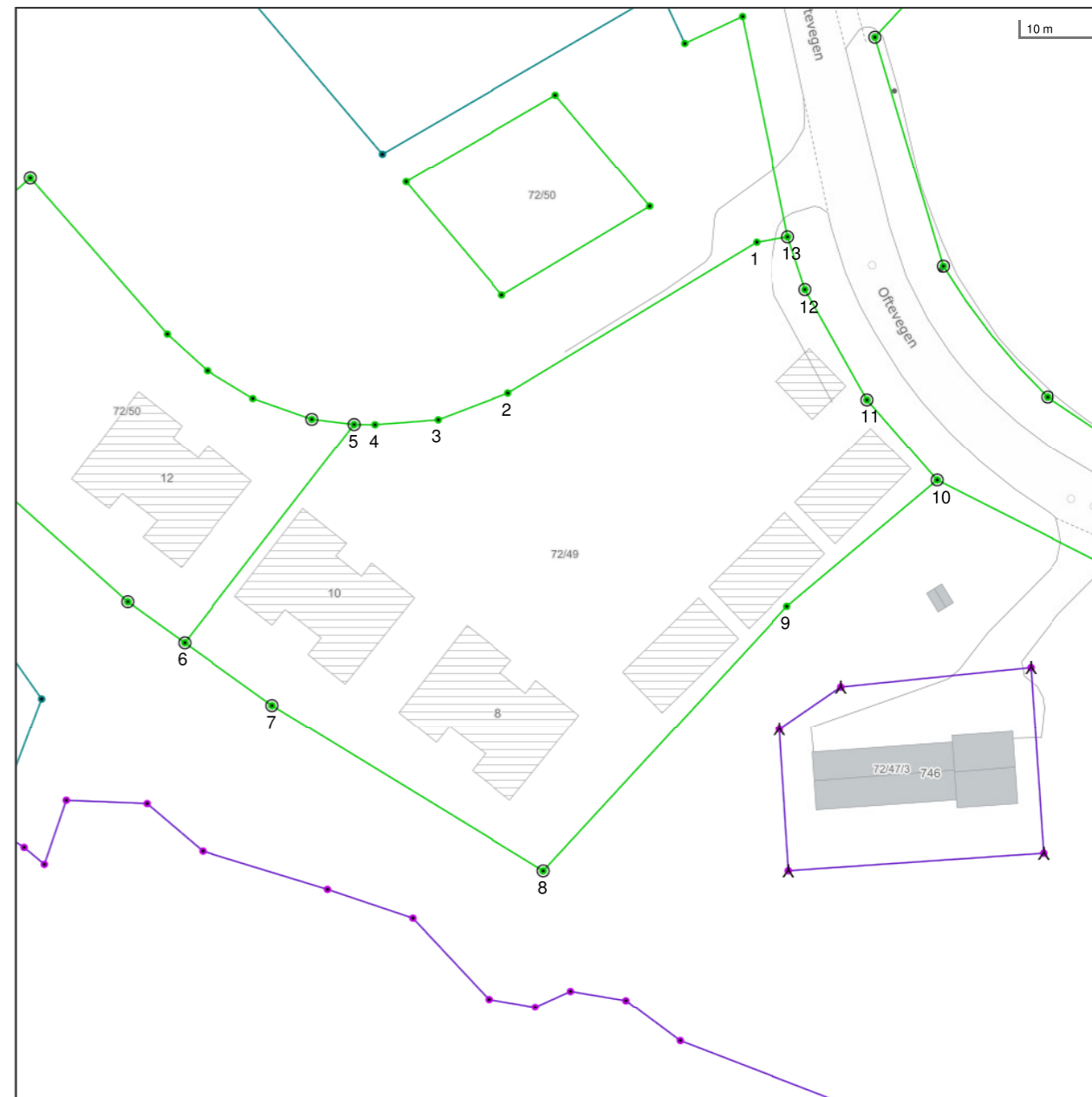
Irina Tølves
byggesakshandsamar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.

Oversiktskart for eiendom 3824 - 72/47//



Eiendomskart for eiendom 4034 - 72/49//5



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 560,60 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6595386,066793 Øst 454729,112253

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6595428,891	454771,131	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,42	
2	6595408,447	454736,397	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,30	
3	6595404,852	454726,611	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,43	
4	6595404,28	454717,846	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,78	
5	6595404,34	454714,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,89	
6	6595374,337	454691,051	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,36	
7	6595365,5	454703,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,95	
8	6595342,082	454740,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,12	
9	6595378,37	454774,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,91	
10	6595395,603	454795,818	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,20	
11	6595406,888	454786,216	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,82	
12	6595422,256	454777,815	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,51	
13	6595429,573	454775,499	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,67	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

- 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.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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. PLUS-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 PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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.



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 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. Megleren vil oppfordre til gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

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.

aktiv.
Tar deg videre